

# Vearveien 24B

& BAKKE SØRVIK  
PARTNERS

innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

06

Velkommen til Vearveien 24B

30

Beliggenhet

39

Eiendommen

47

Tekniske dokumenter

## Vearveien 24B

Prisantydning	7 850 000
Omkostninger	217 240
Totalpris	8 067 240
Bruksareal	294,0 m <sup>2</sup>
BRA-I	240,0 m <sup>2</sup>
BRA-E	54,0 m <sup>2</sup>
TBA	58,0
Soverom	5
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Selveier
Tomteareal	883 m <sup>2</sup>
Byggeår	2013

## Kontakt vår megler



**Bjørnar Leirdal**

Eiendomsmegler / Partner

+47 464 45 633

bl@partners.no

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





Velkommen til

## Vearveien 24B

Velkommen til Vearveien 24 B og denne store, innholdsrike og nydelige familieboligen med dobbelgarasje og vannbåren gulvvarme. Eiendommen har en en stor, flat tomt med asfaltert gårdsplass og velstelt hage. Fra både kjøkken og stue er det utgang til en deilig terrasse på hele 56 kvm, hvorav over halvparten har praktisk overbygg. Tomten er meget solrik. Beliggenheten er for øvrig særdeles barnevennlig i blindvei med kort vei til barnehage, skole, buss og turområder.

Eneboligen er fra 2013 og har god planløsning over to etasjer. Med fem soverom, tre lekke bad og to stuer er det rikelig med boltreplass for en stor familie. Hovedsoverommet ligger i ensuite løsning med eget bad og har tilknyttet walk-in closet. Kjøkkenet er rikelig utstyrt med integrerte hvitevarer og hovedstuen har peisovn. Videre er det vindfang tilknyttet en stor hall, vaskerom med egen utgang. Boligen er oppgradert nylig med malte innvendige overflater og skiftet til led-spotter (ca 130 stk) i alle rom. Det er innredet et treningsrom i garasjen.

Fantastisk enebolig som må oppleves. Vel møtt!!

























## Beliggenhet

Eneboligen ligger i et attraktivt boligområde på Vear, omtrent 7 km fra både Tønsberg og Stokke sentrum. Området har nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Fra eiendommen er det gåavstand til Vestfold golfbane. Eiendommen ligger tett på lekeplass, fotballbane, idrettshall med klatrevegg, 20-hulls discogolf-bane, treningssenter og ridesenter. I Vearområdet er det opparbeidet gangveier som om vinteren gir flotte ski/lysløyper. Det er også kort vei til Melsomvik med sjarmerende bebyggelse i smale gater, samt båthavn, sandstrender og glattskurte svaberg. I tillegg er det en rusletur til Rakkevik med småbåthavn og strand. Du finner et herlig turområde rett utenfor døren. Rett syd for eiendommen går du inn i skogen og følger sier ned til Melsomvik.

Tønsberg er en populær by som har sitt absolutte høydepunkt sommerstid, med stor turisme og et yrende folkeliv. Langs bryggene i Tønsberg kan du nyte av båtlivets gleder, eller et stort utvalg av restauranter, kafeer og barer.

## Vearveien 24B

Nabolaget Vear/Rakkevik - vurdert av 53 lokalkjente

### Nabolaget spesielt anbefalt for

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



### Offentlig transport

🚗 Glanutveien Linje 130, N130	3 min ⚡ 0.2 km
🚗 Tønsberg stasjon Linje RET1, RX11	10 min ⚡ 6.6 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	22 min ⚡

### Skoler

Vear skole (1-7 kl.) 319 elever, 21 klasser	12 min ⚡ 1 km
Vear ungdomsskole (8-10 kl.) 184 elever, 17 klasser	12 min ⚡ 0.9 km
Mølsom videregående skole 180 elever, 10 klasser	7 min ⚡ 4.2 km
Slottsfjellet videregående Steinerskole 56 elever, 3 klasser	11 min ⚡ 7 km

«Stille og rolig, umiddelbar nærhet til sjøen, hyggelige naboer og trygt for barna.»

Sitat fra en lokalkjent



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 nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene  
Veldig bra 78/100



Naboskapet  
Godt vennskap 74/100

### Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vear/Rakkevik	1 501	615
Vear	4 170	1 745
Norge	5 425 412	2 654 586

### Barnehager

Ekely barnehage (1-5 år) 91 barn	5 min ⚡ 0.3 km
Velle Sigridløkka barnehage (1-5 år) 48 barn	12 min ⚡ 0.9 km
Hogsnes barnehage (1-5 år) 105 barn	5 min ⚡ 2.1 km

### Dagligvare

Kiwi Vear Post i butikk, PostNord	16 min ⚡ 1.2 km
Meny Jørisberg PostNord	6 min ⚡ 3.2 km

### Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Gateparkering  
Lett 97/100



Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 95/100

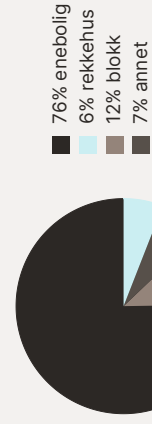


Støynivået  
Lite støynivå 93/100

### Sport

🏟 Vear idrettspark Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	9 min ⚡ 0.5 km
🏟 Vearhallen Aktivitetshall	10 min ⚡ 0.8 km
🏟 Sporty24 Vear	5 min ⚡
🏟 Sporty24 Sem	10 min ⚡

### Boligmasse



«Rolig og koselig nabolag, lett adgang til byen med buss, nærhet til skog og hav.»

Sitat fra en lokalkjent

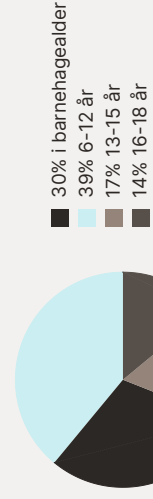


Innholdet i nablagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

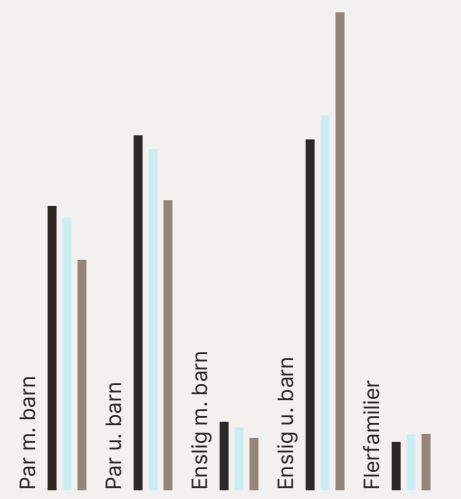
### Varer/Tjenester

🏪 Stokke Senter	10 min ⚡
🏪 Vitusapotek Vear	15 min ⚡

### Aldersfordeling barn (0-18 år)



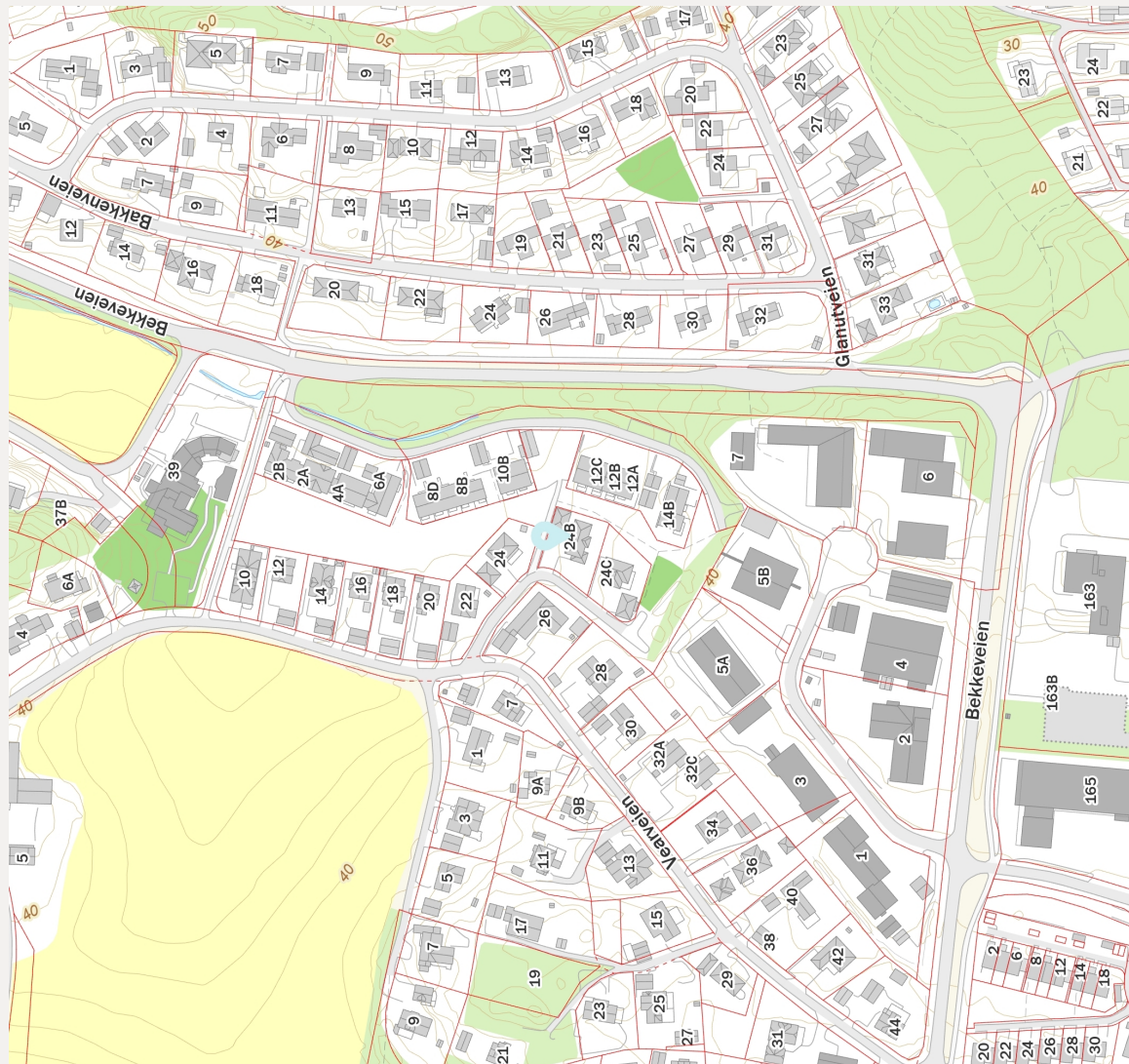
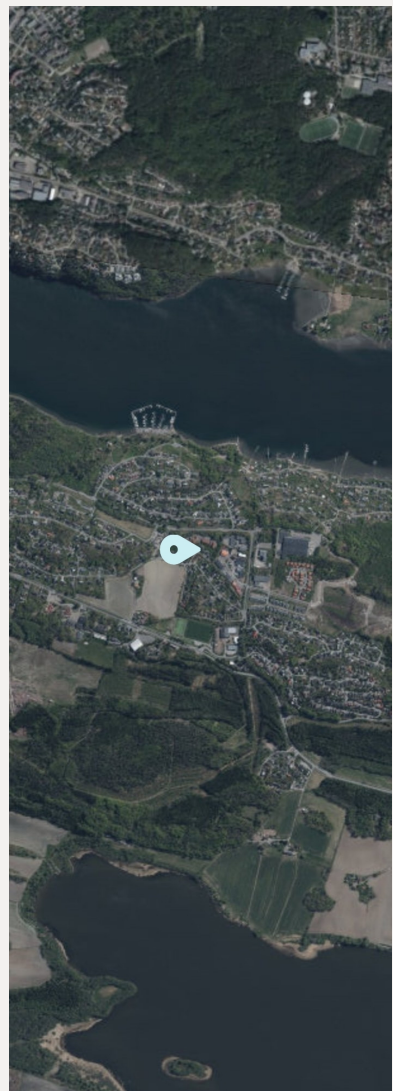
### Familiesammensetning



0%	43%
■ Vear/Rakkevik	■ Norge
■ Vear	

### Sivilstand

Sivilstand	Vear/Rakkevik	Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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





## Innhold

1. etasje med entré, hall med trapp, stue, kjøkken, bad, vaskerom og soverom.
2. etasje medgang, 4 soverom, kontor (ev. soverom 6), garderobe, TV-stue og 2 bad.

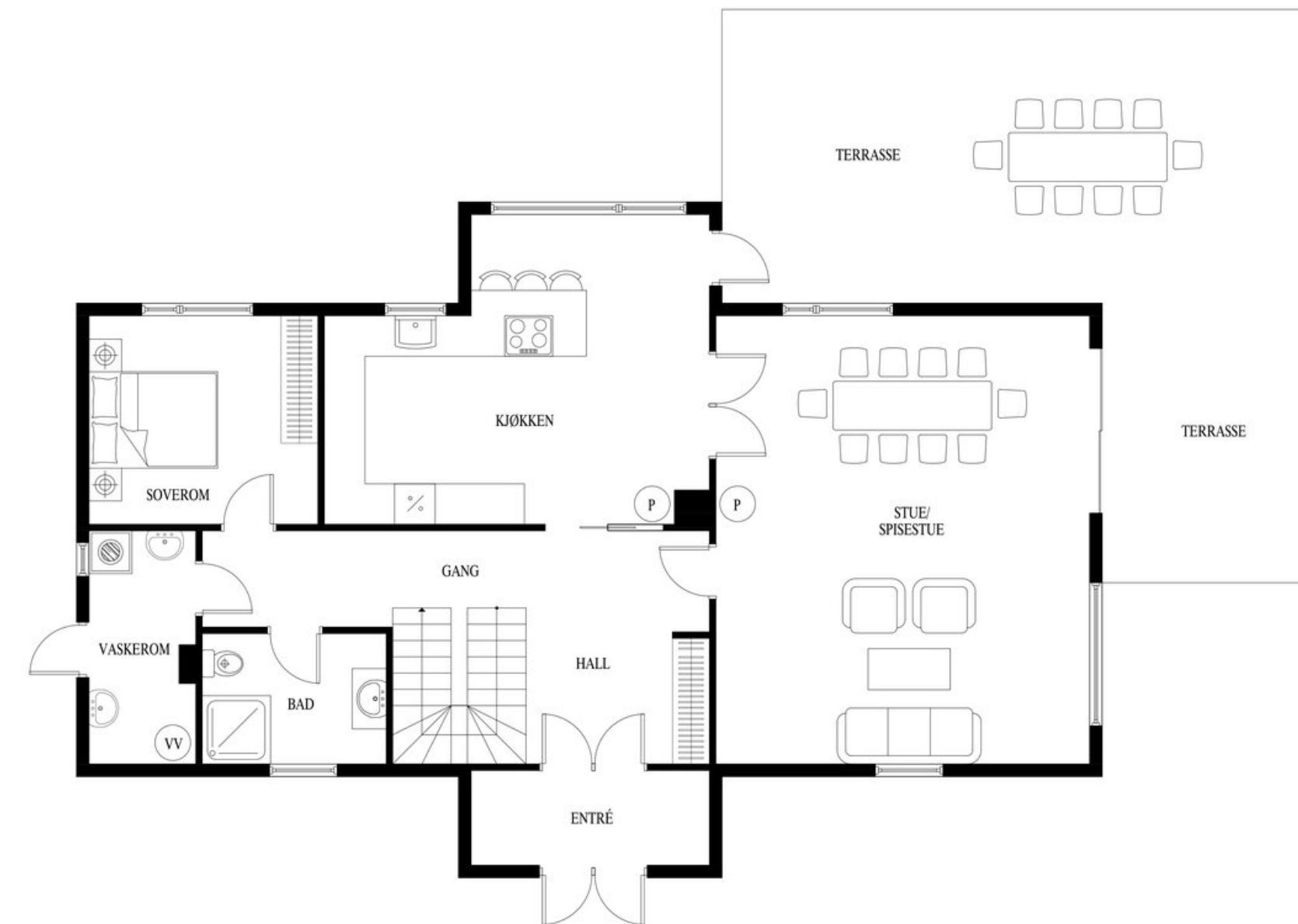
Parkering i dobbel garasje med elbil lader.

BRA 294,0 m<sup>2</sup>

BRA-I 240,0 m<sup>2</sup>

BRA-E 54,0 m<sup>2</sup>

TBA 58,0 m<sup>2</sup>



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

# Eiendommen

## Arealer

Totalt bruksareal: 294,0 m²

- BRA-i: 240,0 m²
- BRA-e: 54,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 58,0 m²

1. etasje:

BRA-i: 123 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i:

Entré, hall med trapp, stue, kjøkken, bad, vaskerom og kontor/soverom.  
TBA: 58 m².

2. etasje:

BRA-i: 117 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i:

TV-stue, 2 bad, 4 soverom, garderobe og kontor.

Garasje:

BRA-e: 54 m². Følgende er oppgitt som BRA-e:

Garasje og 2 boder.

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

De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport avholdt 17.04.2026, utført av takstmann Kenneth Solheim. 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

Bilen parkerer du trygt i egen dobbel garasje. Det er godt med parkering i gårdsplassen.

## Byggemåte

Boligen er en enebolig fra 2013 oppført etter gjeldende forskrift på oppføringstidspunktet (TEK10), og fremstår med normal til god standard. Bygget vurderes å ha en god teknisk tilstand sett i forhold til alder. Det er ikke registrert alvorlige bygningsmessige mangler, men enkelte avvik med tilstandsgrad 2 er påvist. Disse er hovedsakelig knyttet til våtrom, hvor det er registrert fallavvik og manglende dokumentasjon, med risiko for fuktpåvirkning over tid. Utvendig er det registrert mindre forhold, og innvendig fremstår boligen med normal bruksslitasje og god funksjonalitet. Tekniske installasjoner er i hovedsak fra byggeår og vurderes som funksjonelle basert på visuell kontroll. Samlet sett fremstår boligen som godt vedlikeholdt, med avvik av begrenset karakter.

Utvendig

Bygningen er oppført med grunnmur og fundamenter i betong. Yttervegger er utført i bindingsverk med utvendig liggende trekledning. Taket er tekket med betongtakstein. Vinduer og ytterdører er i tre med isolerglass. Boligen har terrasse og balkong tilknyttet bygget. Takvann ledes via takrenner og nedløp.

Innvendig

Innvendig er boligen oppført med etasjeskillere i tre og betong. Gulv er hovedsakelig belagt med parkett og fliser. Vegger består av malte flater og flislagte overflater på våtrom. Himlinger er utført med malte plater. Boligen har innvendige trapper og standard rominndeling med oppholdsrom, soverom og bi-rom.

Våtrom

Våtrom er utført med flislagte gulv og vegger. Det er installert sluk i gulv og sanitærutstyr som toalett, servant, dusj og badekar. Vaskerom har opplegg for vaskemaskin og utslagsvask. Våtrommene er utført med tettesjikt/membran i henhold til vanlig byggeskikk for byggeåret.

Kjøkken

Kjøkkenet er innredet med slette fronter og laminat benkeplate. Det er integrerte og frittstående hvitevarer som stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin, kjøl/frys og kaffemaskin. Det er etablert avtrekk via ventilator tilkoblet kanal med utkast gjennom yttervegg.

Tekniske installasjoner

Boligen har vannforsyning via rør-i-rør system og avløp tilknyttet offentlig nett. Oppvarming skjer via vannbåren gulvvarme tilknyttet luft-vann varmepumpe og varmtvannsbereder. Boligen er utstyrt med balansert ventilasjonsanlegg. Elektrisk anlegg er utført med automatsikringer.

Vi gjør oppmerksom på at følgende bygningskonstruksjoner har fått tilstandsgrad 3 – store eller alvorlige avvik:

- Utvendig > Nedløp og beslag: Det er montert snøfangere på hovedtaket. Det er imidlertid ikke montert snøfangere på lavere takflate over inngangsparti. Forholdet medfører risiko for nedfall av snø og is i område med ferdsel, og utgjør en potensiell fare for personer. På bakgrunn av dette gis tilstandsgrad 3.

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

- Utvendig > Dører.
- Våtrom > 2. etasje > Bad øst > Overflater gulv.
- Våtrom > 2. etasje > Bad øst > Sluk, membran og tettesjikt.
- Våtrom > 2. etasje > Bad nord > Overflater gulv.
- Våtrom > 2. etasje > Bad nord > Sluk, membran og tettesjikt.
- Våtrom > 2. etasje > Bad nord > Sanitærutstyr og innredning.
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater gulv.
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt.
- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling.
- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater gulv.
- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt.

Vi gjør oppmerksom på at følgende bygningskonstruksjoner ikke er undersøkt:

- Utvendig > Takkonstruksjon/loft: Takkonstruksjonen er utført med prefabrikkerte W-takstoler i tre. Loftet har inspeksjonsluke i himling i 2. etasje, men inspeksjon er vanskelig da det er isolert over luken. Dette medfører begrenset inspeksjonsmulighet, og deler av konstruksjonen er derfor ikke vurdert. Forholdet settes til TGIU.

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

- Det har vært feil på termostaten som regulerer temperatur i dusj på de to badene i 2. etasje. Begge disse termostatene er byttet ut i 2026, og fungerer nå som de skal.
- Bytte av termostat som regulerer temperatur på vannet i dusj (x2) i andre etasje. Utført i 2026 av faglært ved Rørleggergutta AS.
- Silikonfug mellom gulv og vegg på bad tilknyttet master bedroom ble byttet av eier i 2025.
- Tak på bad tilknyttet master bedroom og bad i 1. etasje ble malt av eier i 2025.
- Vinduet på badet i 2. etasje ble pusset og malt. Taket ble også malt. Utført i 2026 av faglært ved Malerfirma W Gorczyca.
- Byttet temperaturregulator på vannkran på badet i 1. etasje, og strammet muttere tilknyttet utekran på vaskerommet for å forhindre drypping fra utekrana. Utført i 2026 av faglært ved PEC Rørlegger AS.
- Elektrisk opplegg for boder i bakre del av garasje ble montert. Dette inkluderer stikkontakter, lysbrytere, lampepunkter og avtrekksvifter. I tillegg ble det byttet spotter over garasjeport og montert smartstyring av lys i garasjens hovedrom.

Utført i 2025 av faglært ved Elektro1 Tønsberg.

- Bytte av spotter og lysbrytere/dimmere inkl. smartstyring av belysning i hele boligen. Ny kurs til garasje montert i sikringssskap, underfordeling med lastbryter og overspenningsvern montert i garasje. EI-billader montert i garasje. Utført i 2024 av faglært ved Elektro1 Tønsberg.
- Brennplatesett/slitedeler inne i vedovn byttet av eier. Utført i 2026.
- Full rens av ventilasjonsanlegg i boligen. Utført i 2024 av faglært ved Miljøteknikk AS.
- Eier har etablert isolerte boder i bakre del av garasje. Elektriske arbeider tilknyttet dette er utført av faglært elektriker, ref. omtale under "Elektrisitet".

Selger opplyser videre om følgende:

- Den midtre platen på koketoppen fungerer ikke som den skal.
- Kjøleskap: Det dannes ikke vakuum mellom dør og selve kjøleskapet, noe som gjør at døren ikke sitter så tett inntil skapet som den burde.
- Bruksmerker i overkant av øverste skuff under servant på bad tilknyttet master bedroom, samt på skuffer under servant på bad i 1. etasje.

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises det til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av takstmann Kenneth Solheim, datert 27.04.2026.

### Tomt

Denne tomten er eiet - 883,00 kvm.

Eiendommen har en velstelt, flat tomt på 883 kvm med fin hage og asfaltert gårdsplass. Hagen er enkel å holde i orden med stor gressplen, prydbusker og felt langs ytterkanten av tomten med lys stein og vakre blomsterbed. Det er nylig plantet hekk mot gangsti nord for huset.

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest, datert 04.07.2013. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for enebolig, som stemmer med dagens bruk. For garasjen har nåværende eier bygget og etablert isolerte bodrom i bakre deler av garasjen.

### Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med vannbåren gulvvarme tilknyttet luft-vann varmepumpe og varmtvannsbereder samt peisovn i stue.

Energikarakter: Oransje B

Energiforbruk foregående år var 20 000 kwh. Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

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

Prisen settes for hvert kalenderår i statsbudsjettprosessen. Strømstøtteordning gjelder ikke ved Norgespris.

VIB opplyser at det ble utført tilsyn med fyringsanlegget 08.10.2021. Siste feiebesøk ble utført samme dato. Det ble under dette tilsynet ikke avdekket avvik på fyringsanlegget.

### Beregnet totalpris

Prisantydning kr 7 850 000,-

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

196 250,00,- (Dokumentavgift)  
19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)  
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

---

8 067 240,- 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. 21 512,- for 2026. Dekker vann, avløp, renovasjon og feieavgift. Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

### Løpende kostnader

Spesifikasjon over løpende kostnader:

TV og internett fra Telenor, utgjør ca. kr. 1 100,- pr. mnd. (nåværende eier har bestilt fiberbredbånd fra Telenor som installeres våren 2026). Årlig betaling for medlemskap i Velforeningen Bekkejordet utgjør ca. kr. 650,-. Årlig betaling for brøyting utgjør mellom kr. 1 500,- og 4 500,-, avhengig av snøfall. Alarm, bygnings- og innboforsikring kommer i tillegg. For strømkostnader, se energiforbruk.

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

### Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 2 331 867,00.  
Sekundær formuesverdi kr. 9 327 466,00.  
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 polisenr. 1008453.

### Regulering

Eiendommen er regulert til boliger med plannavn "Bekkejordet", vedtatt 12.02.2001 med planID 01107. I henhold til kommuneplanens arealdel, vedtatt 03.04.2024, ligger eiendommen i et område avsatt til boligbebyggelse - nåværende, andre sikringssoner og ras- og skredfare. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

### Offentlige planer

Bypakke Tønsberg-regionen ble vedtatt av Stortinget 03.06.2025. Prosjektet vil delvis bli finansiert med bompengeinnkreving fra 2026. Det største prosjektet i Bypakken er ny fastlandsforbindelse fra Nøtterøy til Tønsberg i form av veier, tunneler og hengebro fra Smidsrødveien og Kirkeveien til Rambergåsen, og over til Smørberg og videre til Jarlsberg - totalt 6 kilometer. Estimert byggestart er 2026/2027 og ferdigstilling i 2032. I tillegg består Bypakken av en rekke delprosjekter i Tønsberg, Nøtterøy og Tjøme. Dette er en svært omfattende tiltakspakke og flere av tiltakene er ikke ferdig regulert p.t. Interessenter bes undersøke nøye eventuell påvirkning på eiendommen en vurderer å kjøpe. For komplett oversikt over alle prosjektene så anbefales interessenter å gå inn på nettsiden til Vestfold Fylke: https://www.vestfoldfylke.no/no/bypakke-tonsberg-regionen/delprosjekter/alle-delprosjektene/

### Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra privat vei. Det foreligger ingen tinglyst avtale vedr. bruk av vei. Selger opplyser at det er felles brøyteavtale for eiendommene Vearveien 24A, B og C. Årlig kostnad utgjør mellom kr. 1 500,- til 4 500,- pr. husstand, avhengig av snøfall.

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

### Rettigheter og heftelser

Det er registrert følgende servitutter/heftelser som følger eiendommen:

Erklæring/avtale, tinglyst 29.12.2011, dagboknr. 1091702, gjelder: Rett for kommunen til å ha liggende hovedledningsanlegg på eiendommen. Kommunen gis også rett til fremtidig rehabilitering og ombygging av ledningsanlegget. Kommunen har fri adkomst til traseen for vedlikehold o.l. Eier av eiendommen kan ikke bygge eller foreta anlegg i eller nær traseen.

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 matrikkelenheten vises det til avgivereiendommen. Slike dokumenter er normalt ikke innhentet i forbindelse med salget.

### Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen: Oppvaskmaksin, stekeovn, koketopp, integrert kaffemaskin, kombi-ovn og kjøl- og fryseskap på kjøkken samt EL-billader.

Følgende tilbehør kan medfølge etter nærmere avtale med selger: Utstyr til brannvarsling og tyverisikring, skoskap x 4, vegglamper på hovedsoverom, vegglampe i TV-stue i 2. etasje og kontormøbler i 2. etasje.

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. Budgivere som byr sammen er selv ansvarlige for interne avklaringer og samtykke knyttet til budgivningen.

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

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

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Selger kan ved vurdering av bud også legge vekt på øvrige vilkår og kjøpers status som forbruker eller næringsdrivende, dersom dette har betydning for handelen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

### Lov om hvitvasking

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

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

### Salgsbetingelser

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

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en 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. Kjøper uten norsk fødselsnummer må påregne at D-nummer kan være nødvendig for tinglysing og gjennomføring av oppgjør. Dersom dette ikke foreligger i tide, kan overtakelse, tinglysing og utbetaling til selger bli forsinket. Kjøper bærer selv ansvar for nødvendig dokumentasjon og eventuelle merkostnader knyttet til dette.

### 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 Linda M T Engebretsen og Ole-Andreas Pedersen.

#### **Adresse, matrikkel og oppdragsnummer**

Eiendommens adresse er Vearveien 24B. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 203, bnr. 458 i Tønsberg.

Vårt oppdragsnummer er 28260129.

#### **Megler og meglers vederlag**

Om meglers vederlag er det avtalt 0,65 % beregnet av salgssummen inkludert ev. fellesgjeld. I tillegg er det avtalt vederlag for oppgjør kr. 7 900,-, tilrettelegging kr. 16 900,- og internettannonsering kr. 24 990,- Alle tall i dette avsnitt er opplyst inklusive mva.

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

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

Ansvarlig megler er Bjørnar Leirdal / +47 46 44 56 33 / bl@partners.no.

Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47, 3126 TØNSBERG. Org. nr. 916959478.

#### **Dato**

01.05.2026

# Tekniske dokumenter

## Egenerklæring

Vearveien 24B, 3173 VEAR

24 Apr 2026

Informasjon om eiendommen		
Adresse	Postadresse	Ehetsnummer
Vearveien 24B	Vearveien 24B	
Opplysninger om selger og salgsobjekt		
Er boligen en del av et selskap, aksjeselskap eller borettslag?		
<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?		
<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Når kjøpte du boligen?		
Vi kjøpte boligen i juni 2023.		
Har du selv bodd i boligen?		
<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> 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.		
Vi har bodd i boligen siden vi overtok den i begynnelsen av august 2023, etter å ha kjøpt boligen i juni 2023.		
Informasjon om eksisterende husforsikring		
If Skadeforsikring Nuf-53, 1008453		

Informasjon om selger
Selger
Pedersen, Ole-Andreas
Selger
Engelbreten, Linda Marie

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

Side 1

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom		
1	Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til
	Beskriv feilen og omfanget	Det har vært feil på termostaten som regulerer temperatur i dusj på de to badene i 2. etasje. Begge disse termostatene er byttet ut i 2026, og fungerer nå som de skal. Det er også en liten feil på bryter som regulerer temperatur i vannkran ved servant på bad i 1. etasje. Temperaturen lar seg fortsatt regulerer med bryteren, men den fungerer ikke optimalt.
2	Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til
2.1.1	Navn på arbeid	Nytt arbeid
2.1.2	Årstall	2026
2.1.3	Hvordan ble arbeidet utført?	<input checked="" type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært
2.1.4	Fortell kort hva som ble gjort av faglærte	Bytte av termostat som regulerer temperatur på vannet i dusj (x 2) i andre etasje.
2.1.5	Hvilket firma utførte jobben?	Rørleggergutta AS
2.1.6	Har du dokumentasjon på arbeidet?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
2.2.1	Navn på arbeid	Nytt arbeid
2.2.2	Årstall	2025
2.2.3	Hvordan ble arbeidet utført?	<input type="checkbox"/> Faglært <input checked="" type="checkbox"/> Ufaglært
2.2.7	Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte	Silkefløt mellom gulv og vegg på bad tilknyttet master bedroom ble byttet av eier.
2.3.1	Navn på arbeid	Nytt arbeid
2.3.2	Årstall	2025
2.3.3	Hvordan ble arbeidet utført?	<input type="checkbox"/> Faglært <input checked="" type="checkbox"/> Ufaglært
2.3.7	Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte	

Side 2

	Tak på bad tilknyttet master bedroom og bad i første etasje ble malt av eier.
2.4.1	Navn på arbeid
	Nytt arbeid
2.4.2	Årstall
	2026
2.4.3	Hvordan ble arbeidet utført?
	<input checked="" type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært
2.4.4	Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
	Vinduet på badet i 2. etasje ble pusset og malt. Taket ble også malt.
2.4.5	Hvilket firma utførte jobben?
	Malermfirma W Gorczyca
2.4.6	Har du dokumentasjon på arbeidet?
	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
2.5.1	Navn på arbeid
	Nytt arbeid
2.5.2	Årstall
	2026
2.5.3	Hvordan ble arbeidet utført?
	<input checked="" type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært
2.5.4	Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
	Bytte temperaturregulator på vannkran på badet i 1. etasje, og strammet muttere tilnyttet utekran på vaskerommet for å forhindre drypping fra utekranen.
2.5.5	Hvilket firma utførte jobben?
	PEC Rørlegger AS
2.5.6	Har du dokumentasjon på arbeidet?
	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei

Tak, yttervegg og fasade		
3	Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til
4	Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller		
5	Har selskapet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?	Ikke relevant for denne boligen.
6	Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei

Side 3

8	Er det utført arbeid med drenering?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til
---	-------------------------------------	---

Elektrisitet		
9	Har det vært feil på det elektriske anlegget?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til
10	Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> 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?	<input checked="" type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært
10.1.4	Fortell kort hva som ble gjort av faglærte	Elektrisk opplegg for boder i bakre del av garasje ble montert. Dette inkluderer stikkontakter, lysbrytere, lampepunkter og avtrekksvifter. I tillegg ble det byttet spotter over garasjeport og montert smartstyring av lys i garasjens hovedrom.
10.1.5	Hvilket firma utførte jobben?	Elektro i Tønsberg
10.1.6	Har du dokumentasjon på arbeidet?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
10.2.1	Navn på arbeid	Nytt arbeid
10.2.2	Årstall	2024
10.2.3	Hvordan ble arbeidet utført?	<input checked="" type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært
10.2.4	Fortell kort hva som ble gjort av faglærte	Bytte av spotter og lysbrytere/dimmere inkl smartstyring av belysning i hele boligen. Ny kurs til garasje montert i sikringskaps, underfordeling med løsbryter og overopningsvenn montert i garasje. Ei-billader montert i garasje.
10.2.5	Hvilket firma utførte jobben?	Elektro i Tønsberg
10.2.6	Har du dokumentasjon på arbeidet?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei

Rør		
11	Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 4

**12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avloprør eller vannør?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til  
 Drypping/lekkasje fra utekran mot garasje.

**13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avloprør eller vannør?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**  
2026

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

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
 Som beskrevet under "viltrom" har rørlegger arbeidet nevnte drypping/lekkasje fra utekran ved å stramme muttere tilknyttet utekrans på vaskerommet.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
PEC Rørlegger AS

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

**Ventilasjon og oppvarming**

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

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

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

16.1.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**  
2026

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

16.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**  
 Brennplate-sett/slitedeler inni vedovn byttet av eier.

16.2.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid

16.2.2 **Årstall**  
2024

Side 5

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

16.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
 Full renn av ventilasjonsanlegg i boligen.

16.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
Miljøteknikk AS

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

**Skjevheter og sprekker**

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

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

**Beskriv feilen eller endringen**  
 Slitedeler/brennplater inni vedovn er byttet av eier våren 2026.

**Sopp og skadedyr**

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

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

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

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

**Planer og godkjenninger**

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

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

Side 6

24.1.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid

24.1.2 **Årstall**  
2025

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

24.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**  
 Eier har etablert isolert boder i bakre del av garasje. Elektriske arbeider tilknyttet dette er utført av faglært elektriker, ref. omtale under "Elektrisitet".

24.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**  
 Ja  Nei  Nei, ikke søknadspåtliggende

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

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

**28 Er det andre forhold av betydning eller sjanse for eiendommen eller 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 ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

**Boligselgerforsikring**

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA  
 Forsikringsnummer 58347215

Side 7

## Egenerklærings skjema

Name	Date	Name	Date
Ole-Andreas Pedersen	2026-04-24	Linda Marie Trolle Engebretsen	2026-04-25
Identification		Identification	
 Ole-Andreas Pedersen		 Linda Marie Trolle Engebretsen	



# Tilstandsrapport

Enebolig  
Vearveien 24 B, 3173 VEAR  
TØNSBERG kommune  
# gnr. 203, bnr. 458

Sum areal alle bygg: BRA: 294 m² BRA-i: 240 m²



Befaringsdato: 17.04.2026 Rapportdato: 27.04.2026 Oppdragsnr.: 21239-1033 Referansenummer: KB2940

Autorisert foretak: Solheim Bygg & Taksering Sertifisert Takstingeniør: Kenneth Solheim



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



## Norsk takst

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



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

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

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

## SOLHEIM BYGG & TAKSERING

Solheim Bygg & Taksering drives av takstingeniør Kenneth Solheim, og tilbyr tjenester innen taksering, byggrådgivning og byggeledelse. Firmaet har solid erfaring fra byggebransjen, og kombinerer praktisk håndverksbakgrunn med formell sertifisering som takstingeniør.

Vi leverer uavhengige og grundige tilstandsrapporter, verdivurderinger og tekniske vurderinger i forbindelse med salg, kjøp og byggeplan. Våre rapporter utarbeides i henhold til gjeldende standarder (NS 3600) og forskrift til avhendingslova, og har fokus på presis dokumentasjon, tydelige beskrivelser og trygghet for både kjøper og selger.

Vårt mål er å være en pålitelig samarbeidspartner som skaper trygghet i byggeprosesser og eiendomstransaksjoner.



Rapportansvarlig

*Kenneth Solheim*

Kenneth Solheim  
Uavhengig Takstingeniør  
kenneth@byggogtaksering.no  
920 11 202



Oppdragsnr.: 21239-1033

Befaringsdato: 17.04.2026

Side: 2 av 23

Vearveien 24 B, 3173 VEAR  
Gnr 203 - Bnr 458  
3905 TØNSBERG

Solheim Bygg & Taksering  
Granerødveien 12  
3160 STOKKE



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen BYGNINGSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© Iverdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter Åndsverkløven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av 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 IVerdi ([Hjem-IVerdi](#)).

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

Oppdragsnr.: 21239-1033

Befaringsdato: 17.04.2026

Side: 3 av 23

Vearveien 24 B, 3173 VEAR  
Gnr 203 - Bnr 458  
3905 TØNSBERG

Solheim Bygg & Taksering  
Granerødveien 12  
3160 STOKKE



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STØRE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 21239-1033

Befaringsdato: 17.04.2026

Side: 4 av 23



## Beskrivelse av eiendommen

Boligen er en enebolig fra 2013 oppført etter gjeldende forskrift på oppføringstidspunktet (TEK10), og fremstår med normal til god standard.

Bygget vurderes å ha en god teknisk tilstand sett i forhold til alder.

Det er ikke registrert alvorlige bygningsmessige mangler, men enkelte avvik med tilstandsgrad 2 er påvist.

Disse er hovedsakelig knyttet til våtrom, hvor det er registrert fallavvik og manglende dokumentasjon, med risiko for fuktpåvirkning over tid.

Utvendig er det registrert mindre forhold, og innvendig fremstår boligen med normal brukslitasje og god funksjonalitet.

Tekniske installasjoner er i hovedsak fra byggeår og vurderes som funksjonelle basert på visuell kontroll.

Samlet sett fremstår boligen som godt vedlikeholdt, med avvik av begrenset karakter.

### Enebolig - Byggeår: 2013

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen er oppført med grunnmur og fundamenter i betong. Yttervegger er utført i bindingsverk med utvendig liggende trekledding.

Taket er tekket med betongtakstein. Vinduer og ytterdører er i tre med isolerglass.

Boligen har terrasse og balkong tilknyttet bygget. Takvann ledes via takrenner og nedløp.

#### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er boligen oppført med etasjeskillere i tre og betong. Gulv er hovedsakelig belagt med parkett og fliser.

Vegger består av malte flater og flislagte overflater på våtrom. Himlinger er utført med malte plater.

Boligen har innvendige trapper og standard rominndeling med oppholdsrom, soverom og bi-rom.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom er utført med flislagte gulv og vegger. Det er installert sluk i gulv og sanitærutstyr som toalett, servant, dusj og badekar.

Vaskerom har opplegg for vaskemaskin og utslagsvask. Våtrommene er utført med tettesjikt/membran i henhold til vanlig byggeskikk for byggeåret.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er innredet med slette fronter og laminat benkeplate. Det er integrerte og frittstående hvitevarer som stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin, kjøll/frys og kaffemaskin.

Det er etablert avtrekk via ventilator tilkoblet kanal med utkast gjennom yttervegg.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vannforsyning via rør-i-rør system og avløp tilknyttet offentlig nett.

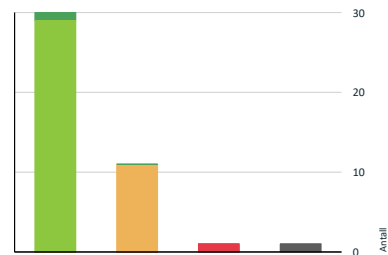
Oppvarming skjer via vannbåren gulvvarme tilknyttet luft-vann varmepumpe og varmtvannsbereder.

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjonsanlegg. Elektrisk anlegg er utført med automatsikringer.



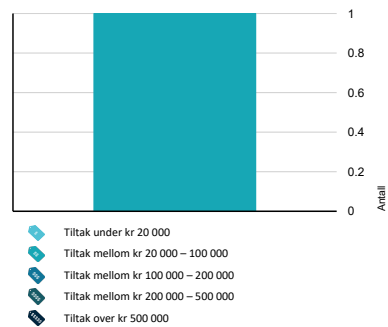
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.



## Sammendrag av boligens tilstand

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

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

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)



## Tilstandsrapport

### ENEBOBIG



#### Byggeår

2013

#### Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

#### Anvendelse

Boligformål

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

#### Tilbygg / modernisering

År	Modernisering	Utekran og blandedbatteriet på badet i 1 etg er reparert av rørlegger.
2026	Modernisering	ltdaste plater i peisovnen er byttet.
2026	Modernisering	Termostat patronene i dusjen på begge badene i 2 etg ble byttet av rørlegger.
2026	Modernisering	Vinduet på badet i 2. etasje ble pusset og malt, himlingen ble også malt.
2025	Modernisering	Silikonfuger ble fornyet i overgang vegg-gulv eier på bad «Øst» i 2 etg.
2024	Modernisering	Bytte av spotter og lysbrytere/dimmere inkl. smartstyring av belysning i hele boligen utført av elektriker.

#### UTVENDIG

##### TO 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein. Tekkingens overflate fremstår uten synlige skader ved befaringstidspunktet.

Vurderingen er basert på visuell kontroll fra tilgjengelige områder.

##### TO 3 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner, nedløp, beslag, pipehatt, stigerinn og snøfangere er utført i sortlakkert metall.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er montert snøfangere på hovedtaket.

Det er imidlertid ikke montert snøfangere på lavere takflate over inngangsparti.

Forholdet medfører risiko for nedfall av snø og is i område med ferdsl, og utgjør en potensiell fare for personer.

På bakgrunn av dette gis tilstandsgrad 3.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres snøfangere på takflaten over inngangspartiet for å redusere risikoen for nedfall av snø og is, som kan utgjøre fare for personer i området med ferdsl.

Utbedringskostnaden for montering av snøfangere på taket over inngangspartiet og deler av takpartiet over terrassen er estimert til mellom 15 000 og 30 000 kr.

**Kostnadsestimert: 20 000 - 100 000**

##### TO 1 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Bindingsverk fra byggeår, vindtetting og liggende bordkledding.

##### TO IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

#### Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført med prefabrikkerte W-takstoler i tre.

Loftet har inspeksjonsluke i himling i 2. etasje, men inspeksjon er vanskelig da det er isolert over luken.

Dette medfører begrenset inspeksjonsmulighet, og deler av konstruksjonen er derfor ikke vurdert. Forholdet settes til TGIU.

##### TO 1 Vinduer

#### Beskrivelse

Vinduene er av malt tre med 3 lags glass.

##### TO 2 Dører

#### Beskrivelse

Boligen har malt hovedytterdør med trekammer og dørbånd med HDF-overflate.

To stk balkongdør av tre med 3-lags glass og balkongkveder i tre med 3-lags glass.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert sprekke i glasset på balkongdøren ut til terrassen. Forholdet gir redusert kvalitet og kan over tid medføre ytterligere skade. På bakgrunn av dette gis tilstandsgrad 2.

## Tilstandsrapport

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales utskifting av sprukket glass på balkongdøren.



### 1 TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Nærmest boligen så er terrassen oppført i støpt betong med fliser som overflate. Utenfor flislagt område er det lagt impregnerte bjelker, terrassebord og felter med belegningsstein.

## INNENDIG

### 1 TO 1 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendige vegger og himlinger er utført i malte gipsplater med gjennomgående slette overflater. Gulvene i oppholdsrom og soverom er belagt med parkett og har slette fotlister. Badet har flislagte gulv og vegger med keramiske fliser. Innvendige dører er av profilert type, med og uten glass, med karmen og listverk i tre. Gulvet på kjøkkenet har fliser.

### Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Gulv mot grunn er utført med støpt betongplate. Etasjeskiller er utført i bjelkelag av tre. Overflater består av parkettgulv og fliser.

### 1 TO 1 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Boligen har ildsted tilknyttet luft elementpipe.

### 1 TO 1 Innvendige trapper

#### Beskrivelse

Trapp er utført som åpen tretrapp med hvitmaltet vanger og rekkverk. Inntrinn og håndlere er utført i eik.

### 1 TO 1 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Boligen har innvendige dører med trekarm og formpressede speldørblader, både med og uten glass. Det er en skyvedør med glass inn til kjøkkenet fra gangen, samt en to-fløyet dør mellom kjøkken og stue.

## VÅTROM

### 2 ETASJE > BAD ØST

#### Generell

#### Beskrivelse

Badet er utført med banemembran, fliser på gulv og vegger. Badet er oppført i henhold til gjeldende forskrift på oppføringstidspunktet (TEK10), og oppfyller ikke nødvendigvis dagens krav.

### 2 ETASJE > BAD ØST

### 1 TO 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Badet har flislagte vegger og himling av sparklet-malt gips.

### 2 ETASJE > BAD ØST

### 1 TO 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er utført med banemembran og fliser.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert enkelte fliser med hullyd i dusjsjonen. Dette kan indikere redusert vedheft mellom flis og underlag, og det kan over tid være risiko for at fliser løsner.

Det er registrert fall mot sluk i våtrommet, og vann ledes i hovedsak mot sluk som forutsatt. Det er imidlertid registrert et mindre område med svakt motfall utenfor dusjsjonen. Forholdene vurderes samlet å ha begrenset betydning for dagens bruk, men det er registrert avvik fra anbefalt utførelse. Tilstandsgrad 2 gis på bakgrunn av dette.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdene kan over tid medføre økt slitasje på overflater og i enkelte tilfeller behov for lokal utbedring. Det er per i dag ikke registrert forhold som tilsier akutt behov for tiltak, fallforholdene kan utbedres ved en fremtidig oppgradering.

### 2 ETASJE > BAD ØST

### 1 TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

## Tilstandsrapport

Dusjsjonen har sluk av plast, smøremembran på vegger og banemembran som tettesjikt på gulv.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen, og oppbygningen kan derfor ikke verifiseres. På bakgrunn av dette gis tilstandsgrad 2.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på utførelsen av badet. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til oppbygging og utførelse, og kan ha betydning for vurdering av tilstand og forventet levetid.



### Sluk dusjsjone

### 2 ETASJE > BAD ØST

### 1 TO 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Badet har sanitærutstyr som vegghengt toalett, dusjhjørne og servantskap med nedfelt vask.

### 2 ETASJE > BAD ØST

### 1 TO 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

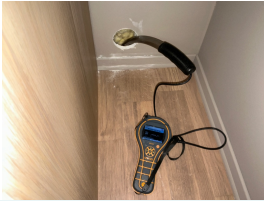
Avtrekksventil er plassert på vegg og er tilkoblet det balanserte ventilasjonsanlegget.

### 2 ETASJE > BAD ØST

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking i tilliggende rom mot våtrom for kontroll av fuktforhold i konstruksjonen. Måleresultatet var 6, som indikerer tørt treverk i målepunktet. Kontrollen gjelder kun dette punktet, og det tas forbehold om at det kan forekomme avvik i andre deler av veggkonstruksjonen mot badet.



### 2 ETASJE > BAD NORD

#### Generell

#### Beskrivelse

Badet er utført med banemembran på gulv, smøremembran på vegger og fliser på gulv og vegger. Badet er oppført i henhold til gjeldende forskrift på oppføringstidspunktet (TEK10), og oppfyller ikke nødvendigvis dagens krav.

### 2 ETASJE > BAD NORD

### 1 TO 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Badet har flislagte vegger og himling av sparklet-malt gips.

### 2 ETASJE > BAD NORD

### 1 TO 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er utført med banemembran og fliser.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvet på badet er utført med nedsenket dusjsjone. Fallforholdene i dusjsjonen vurderes som funksjonelle med fall mot sluk. Utenfor dusjsjonen er det registrert lokale partier med motfall, henholdsvis ca. 4 mm mot toalett og ca. 3 mm fra servant mot midten av gulvet. Motfallet kan medføre lokal vannansamling ved søl eller lekkasje, og forholdet vurderes som et avvik med tilstandsgrad 2.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er registrert avvik i fallforholdene, og vann ledes ikke optimalt mot sluk i alle områder. Forholdet kan medføre at vann blir stående ved søl eller lekkasje. Det anbefales å vurdere tiltak i forbindelse med fremtidig oppgradering av badet.

### 2 ETASJE > BAD NORD

### 1 TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Dusjsjonen har sluk av plast, smøremembran på vegger og banemembran som tettesjikt på gulv.

## Tilstandsrapport

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon, noe som gir økt usikkerhet knyttet til utførelsen. På bakgrunn av dette gis tilstandsgrad 2.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på utførelsen av badet. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til oppbygging og utførelse, og kan ha betydning for vurdering av tilstand og forventet levetid.



### Sluk dusjsjone



### 1 ETASJE > BAD

#### Generell

#### Beskrivelse

Gulv og vegger er utført med smøremembran og fliser. Badet er oppført i henhold til gjeldende forskrift på oppføringstidspunktet (TEK10), og oppfyller ikke nødvendigvis dagens krav.

### 1 ETASJE > BAD

### 1 TO 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Badet har flislagte vegger og himling av sparklet-malt gips.

### 1 ETASJE > BAD

### 1 TO 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er utført med smøremembran og fliser.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvet på badet er utført med nedsenket dusjsjone. Fallforholdene i dusjsjonen vurderes som tilfredsstillende, med fall mot sluk. Utenfor dusjsjonen er det registrert mindre partier med motfall, målt til ca. 3-4 mm. Motfallet kan medføre begrenset vannansamling ved søl eller lekkasje. Forholdet vurderes som et avvik med tilstandsgrad 2.

### 2 ETASJE > BAD NORD

### 1 TO 1 Ventilasjon

## Tilstandsrapport

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Registrerte områder med bomlyd indikerer redusert vedheft, og det er risiko for at fliser kan løsne over tid. Ujevnheter og svakt fall utenfor dusjsjonen bør utbedres ved oppgradering av badet, for å sikre tilfredsstillende avrenning og redusere risiko for fuktskader.

### 1 ETASJE > BAD

### 1 TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Dusjsjonen har sluk av plast, og smøremembran som tettesjikt.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Uten dokumentasjon er det ikke mulig å bekrefte hvordan konstruksjonen er oppbygget. På bakgrunn av dette gis tilstandsgrad 2.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på utførelsen av badet, spesielt med hensyn til sluk og membran. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelse og oppbygging.



### 1 ETASJE > BAD

### 1 TO 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Badet har sanitærutstyr som vegghengt toalett, dusjhjørne og servantskap med nedfelt vask.

### 1 ETASJE > BAD

### 1 TO 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

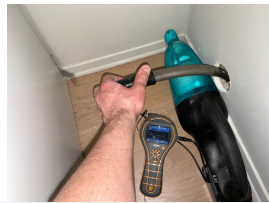
Avtrekksventil er plassert i himling og er tilkoblet det balanserte ventilasjonsanlegget.

### 1 ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking i tilliggende rom mot våtrom for kontroll av fuktforhold i konstruksjonen. Måleresultatet var 6, som indikerer tørt treverk i målepunktet. Kontrollen gjelder kun dette punktet, og det tas forbehold om at det kan forekomme avvik i andre deler av veggkonstruksjonen mot badet.



### 1 ETASJE > VASKEROM

#### Generell

#### Beskrivelse

Badet er utført med smøremembran, fliser på gulv og baderomsplater på veggene. Vaskerommet er oppført i henhold til gjeldende forskrift på oppføringstidspunktet (TEK10), og oppfyller ikke nødvendigvis dagens krav.

### 1 ETASJE > VASKEROM

### 1 TO 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Badet har flislagte vegger og himling av sparklet-malt gips.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler bunnprofil på baderomsplatene, og platene er ikke utført med anbefalt løsning

Det mangler sokkelfliser i overgangen mellom gulv og vegg, og membransømringen på vegg er utsatt med den valgte løsningen. På bakgrunn av avvikene gis det tilstandsgrad 2.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres bunnprofil på baderomsplatene og sokkelfliser i overgangen mellom gulv og vegg. Manglende løsning kan gi økt risiko for fuktpåvirkning i nedre del av veggkonstruksjonen over tid.

### 1 ETASJE > VASKEROM

### 1 TO 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er utført med smøremembran og fliser.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

## Tilstandsrapport

Fallforholdene på vaskerommet vurderes som gode fra døersonen, men det er begrenset fall i bakkant av rommet ved teknisk anlegg. Dette kan medføre at vann ikke ledes effektivt mot sluk. Det er ikke montert sokkeflis under baderomsplatene, noe som gir redusert beskyttelse i overgangen mellom gulv og vegg. Forholdene vurderes som avvik, og det settes tilstandsgrad 2.

### Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å forbedre fallforholdene slik at vann ledes mot sluk, samt etablere en mer robust løsning i overgangen mellom gulv og vegg. Tiltakene kan hensiktsmessig utføres ved fremtidig oppgradering av rommet.

### 1 ETASJE > VASKEROM

#### 1 TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Dusjonen har sluk av plast, og smøremembran som tettesjikt.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dokumentasjon foreligger ikke, og utførelsen kan derfor ikke verifiseres. På bakgrunn av dette gis tilstandsgrad 2.

##### Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er behov for å fremskaffe dokumentasjon på utførelsen av vaskerommet. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til oppbygging og utførelse.



### 1 ETASJE > VASKEROM

#### 1 TO 1 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Vaskerommet er innredet med varmtvannsbereder, ventilasjonsaggregat, varmesentral, tørketrommel, vaskemaskin, utslagsvask, oppbevaringsreol og vannfordelerskap.

##### Beskrivelse

Kjøkkenet har slette høyglans fronter, laminat benkeplater, stekovn, induksjons platetopp, oppvaskmaskin, kjølfrys og kaffemaskin.



### 1 ETASJE > VASKEROM

#### 1 TO 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Avtrekksventil er plassert i himling og er tilkoblet det balanserte ventilasjonsanlegget.

### 1 ETASJE > VASKEROM

#### Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking i tiliggende rom mot våtrom for kontroll av fuktforhold i konstruksjonen. Måleresultatet var 6, som indikerer tørt treverk i målepunktet. Kontrollen gjelder kun dette punktet, og det tas forbehold om at det kan forekomme avvik i andre deler av veggkonstruksjonen mot badet.



### KJØKKEN

#### 1 ETASJE > KJØKKEN

#### 1 TO 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkenet har slette høyglans fronter, laminat benkeplater, stekovn, induksjons platetopp, oppvaskmaskin, kjølfrys og kaffemaskin.

### 1 ETASJE > KJØKKEN

#### 1 TO 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Ventilator er tilkoblet kanal med avtrekk ført gjennom yttervegg.

## Tilstandsrapport

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### 1 TO 1 Vannledninger

##### Beskrivelse

Vanninstallasjonen er utført med rør-i-rør-system til sanitærutstyr. Fordekkingskap er montert i vegg i bod/teknisk rom og inneholder stoppekan.

#### 1 TO 1 Avløpsrør

##### Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av plast.

#### 1 TO 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med mekanisk tilluft og avtrekk.

#### 1 TO 1 Varmesentral

##### Beskrivelse

Boligen har luft-vann varmepumpe tilknyttet vannbårent varmeanlegg, som forsyner både gulvvarme og varmtvannsbereder..

#### 1 TO 1 Varmtvannstank

##### Beskrivelse

Dobbeltmantlet varmtvannsbereder på ca 300 liter.

Årstall: 2012 Kilde: Produksjonsår på produkt

#### 1 TO 1 Vannbåren varme

##### Beskrivelse

Fordekkingskap til vannbåren varme på vaskerom i 1 etg og undefordelingskap på kontoret i 2 etg.

#### 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 elektrivirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. Et-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 elektrivirksomhet.*

##### Beskrivelse

Leiligheten har skjult elektrisk anlegg fra byggeår 2013. Det elektriske anlegget er fordelt via sikringskap med automatiske vern og jordfeilbeskyttelse. Det er etablert elektriske punkter i henhold til normal standard for bolig.

Det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget utover visuell observasjon. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting eller kontrollmåling av anlegget, og det forutsettes at anlegget er utført og dokumentert av registrert installasjonsvirksomhet.

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

##### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2013**

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**

**Ja, det gjelder bytte av spotter og lysbrytere/dimmere inkl. smartstyring av belysning i hele boligen.**

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

##### Inntak og sikringskap

6. 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**

7. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**

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

### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

##### Beskrivelse

## Tilstandsrapport

Bygningen er oppført på byggegrunn bestående av komprimerte masser med drenerende pukk under støpt plate på mark.

#### 1 TO 1 Fuktisikring og drenering

##### Beskrivelse

Bygningen er oppført med plate på mark. Tradisjonell drenering langs kjellervegger er ikke aktuelt for denne konstruksjonstypen. Fuktisikring er normalt ivarettatt med kapillærbrytende lag og fuktsperre under betongplaten. Funksjonen er ikke direkte kontrollert.

#### 1 TO 1 Grunnmur og fundamenter

##### Beskrivelse

Grunnmuren er oppført med isolerte ringmurselementer. Bygget er fundamentert med isolert, støpt plate på mark.

#### 1 TO 0 Terrengforhold

##### Beskrivelse

Tomten er opparbeidet med varierende terreng rundt boligen, bestående av opparbeidede flater med jord, gress og øvrige overflater.

#### 1 TO 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

##### Beskrivelse

Ifølge dokumenter fra kommunen så er boligen tilknyttet kommunalt vann og avløpsnett.

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

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

#### 1 Helse, miljø og sikkerhet

##### Beskrivelse

Det er ikke registrert forhold som åpenbart medfører fare for helse, miljø eller sikkerhet basert på visuelle observasjoner. Boligen ligger ikke i ras eller skredutsatt område ifølge tilgjengelige farekart fra NVE.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



##### Anvendelse

Garasje og lagring

##### Byggeår

2013

##### Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

##### Standard

Garasjen er oppført i støpt plate på mark, leca grunnmur, bindingsverk med liggende kledning og W-Takstoler med betongtakstein som takking.

##### Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Mer: Bygget er ikke tilstandsvurdert

### Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Elektrisk opplegg for boder i bakre del av garasje ble montert. Stikkontakter, lysbrytere, lampepunkter og avtrekksvifter byttet av elektriker.
2025	Modernisering	Det ble byttet spotter over garasjeport og montert smartstyring av lys i garasjens hovedrom av elektriker.
2025	Modernisering	Eier har innredet isolerte bodrom i bakerst i garasjen.
2024	Modernisering	Ny kurs til garasje montert i sikringskap, underfordeling med lastbryter og overspenningsvern montert i garasje. Byttet av elektriker.
2024	Modernisering	Ei-billader montert i garasje av elektriker.

## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

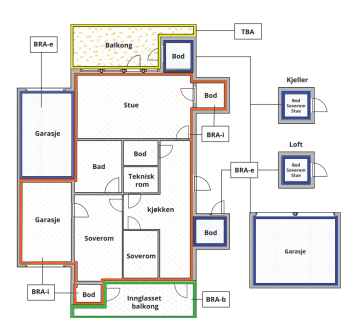
### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

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

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



<b>Internt bruksareal (BRA-i)</b>	Aralet innenfor boenheter(e)
<b>Eksternt bruksareal (BRA-e)</b>	Aralet av alle rom utenfor boenheter(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
<b>Innglasset balkong mv (BRA-b)</b>	Aralet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheter(e)
<b>Terrasse- og balkongareal (TBA)</b>	Aralet av terrasser, åpne balkonger og åpne altan tilknyttet boenheter(e)

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

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

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



Carport og/eller garasjeglans i felles garasjehall er ikke måleverdig areal

### Aralet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

### Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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

### Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 Etasje	117			117	
1 Etasje	123			123	58
<b>SUM</b>	<b>240</b>				<b>58</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>240</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Hall m/trapp, bad øst, bad nord, kontor, soverom 2, soverom 3, garderobe, soverom 4, tv-stue		
1 Etasje	Entré, hall m/trapp, stue, kjøkken, bad, vaskerom, kontor-soverom		

### Kommentar

2 etasje - 117 M2 BRA-i

1 etasje - 123 m2 BRA-i

Terrasse - 57,8 M2 TBA

### Lovlighet

### Byggetegninger

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

**Kommentar:** Det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger i kommunens arkiv. Dagens bruk av boligen fremstår i hovedsak i samsvar med disse.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

**Kommentar:** Det opplyses i egenerklæringen at det er utført håndverkstjenester de siste 5 årene. Det vises til rapportens Tilbygg/moderniseringsdel for nærmere opplysninger.

### Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		54		54	
<b>SUM</b>		<b>54</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>54</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, bod, bod 2	

### Kommentar

Garasje areal med boder - 53,9 M2 BRA-e

### Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

**Kommentar:** Eier har bygget og etablert isolerte bodrom i bakre deler av garasjen.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

**Kommentar:** Det opplyses i egenerklæringen at det er utført håndverkstjenester de siste 5 årene. Det vises til rapportens Tilbygg/moderniseringsdel for nærmere opplysninger.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.4.2026	Kenneth Solheim	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	203	458		0	883,8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Vearveien 24 B

### Hjemmelshaver

Engbretsen Linda Marie Trolle, Pedersen Ole-Andreas

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet på Vear i Tønsberg kommune. Området er etablert og barnevennlig, med kort avstand til skole, barnehage og daglige servicetilbud.

Det er gode kollektiv- og veiforbindelser til både Tønsberg og Sandefjord, noe som gir gode pendlingsmuligheter. Nærhet til sjø og flotte turområder gir gode rekreasjonsmuligheter året rundt.

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei med tilknytning til Vearveien.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.04.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

### PREISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel røkkverkhøyder/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 damppærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

- Bygningssakkyndig 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. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

### TILLEGGSENDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig 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 undersøkelsenivå fra 1 til 3, der undersøkelsenivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsenivå 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 brunevare og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

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

Oppdragsnr.: 21239-1033

Befaringsdato: 17.04.2026

Side: 21 av 23



## Tilstandsrapportens avgrensninger

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

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

- **Symptom:** Observert forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

- **Skadegjører:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjøllervegger og eventuelt i oppforede kjøllergulv.

- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- **Areal fastsettes** etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregning av bygninger fra 2023.

- **Areal oppgis** i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GLA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- **Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.**

Oppdragsnr.: 21239-1033

Befaringsdato: 17.04.2026

Side: 22 av 23

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,5m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren 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 eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Dele 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, bygningssakkyndig og takstforetak behandler personopplysninger som bygningssakkyndig 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/682940>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller



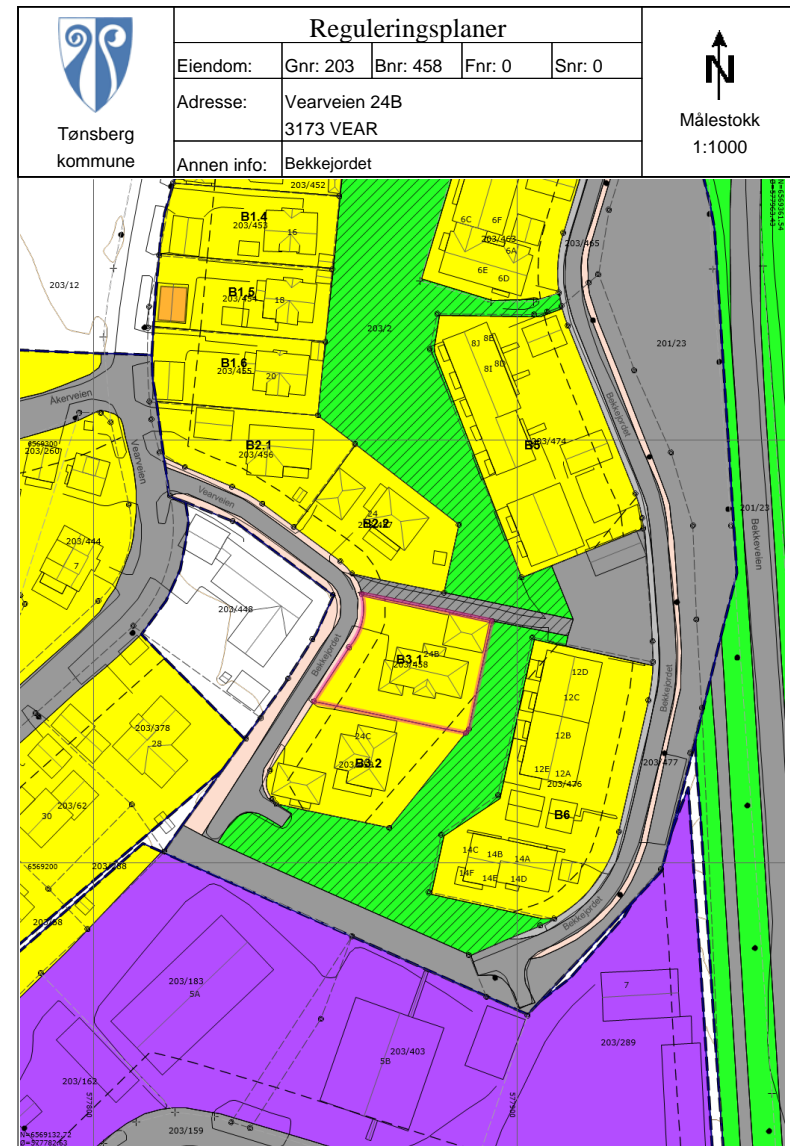
## Tilstandsrapportens avgrensninger

opp treden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

Oppdragsnr.: 21239-1033

Befaringsdato: 17.04.2026

Side: 23 av 23



08.04.2026 11:42:56 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 1 av 2

Tegnforklaring					
	Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt
	Anslått grensepunkt		RpOmråde vedtatt på bakkenivå		Matrikelnummer.
	Gatelys (belysningspunkt)		Mast		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Mønelinje		Takkant
	Takoverbyggkant		Taksprang		Trapp inntill bygg
	Veranda		Godkjente byggetiltak		Annet vegareal avgrensning
	Vegdekkekant		Husnummer		Husnummer med bokstav
	Kommunalveg gatenavn		Privatveg gatenavn		RpGrense
	RpFormålsgrense		Byggegrense		Boligområde
	Industri		Kjøreveg		Gang-/sykkelveg
	Parkeringsplass		Annet friområde		Spesialområde
	Felles avkjørsel		Felles lekeareal		Unyansert formål
	Elvekant		Kanal og grøft		Høydekurve

08.04.2026 11:42:56 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 2 av 2

1107

Forslag til privat reguleringsplan for gbnr  
3/2, Vear i Stokke kommune  
Dater: 2.01.01

**§1**  
Bestemmelsene er del av reguleringsplan datert 18. august 2000. Innenfor planens avgrensning er arealet i medhold av §25 i plan- og bygningsloven disponert til:

**§25.1 BYGGEOMRÅDER**  
- boliger

**§25.3 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER**  
- kjøreveg, gang- og sykkelveg/fortau

**§25.6 SPESIALOMRÅDE**  
vegetasjonsbelte

**§25.7 FELLESONRÅDER**  
- lek- og opphold  
- parkering

**§2**  
**BYGGEOMRÅDER**  
Området kan bebygges innenfor de byggegrenser som er angitt på plankartet.

I områdene B1, B2 og B3 skal det bygges til sammen 10 frittliggende boliger. I områdene B4, B5 og B6 skal det bygges tett/lav-bebyggelse, til sammen minst 35 boliger.

Tillatt bebygget areal (byal) er for de enkelte områder:  
B1 35%, B2 25%, B3 30%, B4 60%, B5 55%, B6 60%.

Bygningenes mønehøyde kan være maks. 8m. Gesims høyden kan være maks. 5m. Bygningene skal ha saltak med takvinkel minimum 27 grader.

Det kreves 1.25 parkeringsplasser pr bolig.

Før søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens §93 behandles i områdene B4, B5 eller B6, skal det faste utvalget for plansaker forelegges nøyaktig situasjonsplan for hele byggeområdet i målestokk 1:200 som fastlegger:

- den nye bebyggelsens omfang, utforming og høyde
- adkomster, parkering og andre trafikkarrealer
- utforming og bruk av utearealene inkludert
- eventuelle andre forhold som bør klarlegges før tillatelse gis.

Ved søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens §93 i områdene B1, B2 og B3 skal høyder og utforming av bebyggelsen innenfor hvert område sees i sammenheng.

**§3**  
**OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER**  
Offentlige trafikkområder omfatter kjøreveg, gang- og sykkelveg, og fortau som vist på plankartet.

**§4**  
**SPESIALOMRÅDE**  
Vegetasjonen i område 3 skal opprettholdes som landskapselement og skjerm mot Bekkeveien. Vegetasjonen kan skjæres ved tynning slik at den ikke er til gjensyn ved i mindre sol og utskik, eller tilgjengelig til området.

08.04.2026 11:42:56 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 1 av 2



**§5**  
**FELLESONRÅDER**  
Fellesarealer og lekeplasser skal være opparbeidet før ny bebyggelse tas i bruk. Ved etappeutbygging skal det fastlegges hvilke deler av fellesområdene som skal opparbeides og ferdigstilles i den aktuelle etappen. Det skal utarbeides situasjonsplan for fellesområdene. Slik plan skal behandles i det faste utvalget for plansaker før det gis tillatelse etter plan- og bygningslovens §93, innenfor planområdet.

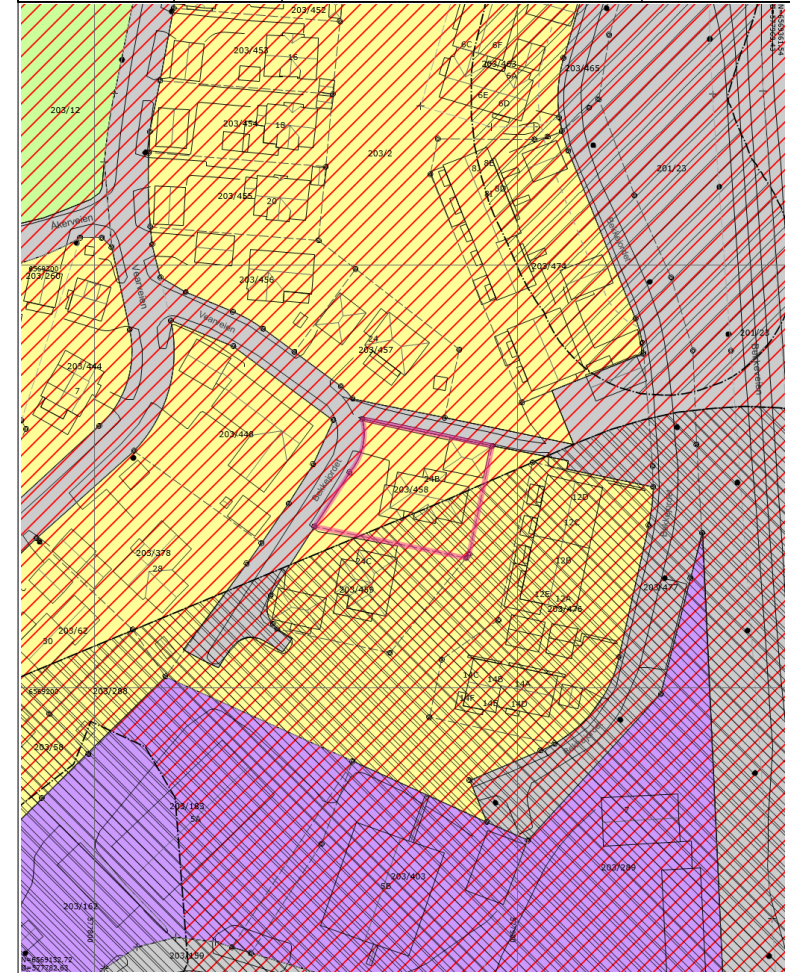
Parkering vist som fellesområde er felles for boliger i områdene B4, B5 og B6. Øvrige fellesområder er felles for alle boligene i planområdet.

**§6**  
**FELLES BESTEMMELSE**  
Det faste utvalget for plansaker skal når tillatelse gis, se til at utearealer og bebyggelse gis en funksjonell og god estetisk utforming, kfr. plan- og bygningslovens §74.

**GODKJENT AV STOKKE KOMMUNESTYRE**  
 Den 12.10.2001 Sak nr. 009/01  
 Stokke 5.9.01  
 Hildehammer  
 Rådmann

08.04.2026 11:42:56 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 1 av 2

 Tønsberg kommune	Kommuneplan					 Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 203	Bnr: 458	Fnr: 0	Snr: 0	
	Adresse:	Vearveien 24B 3173 VEAR				
Annenn info:	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035					



08.04.2026 11:43:12 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.



Side 1 av 2

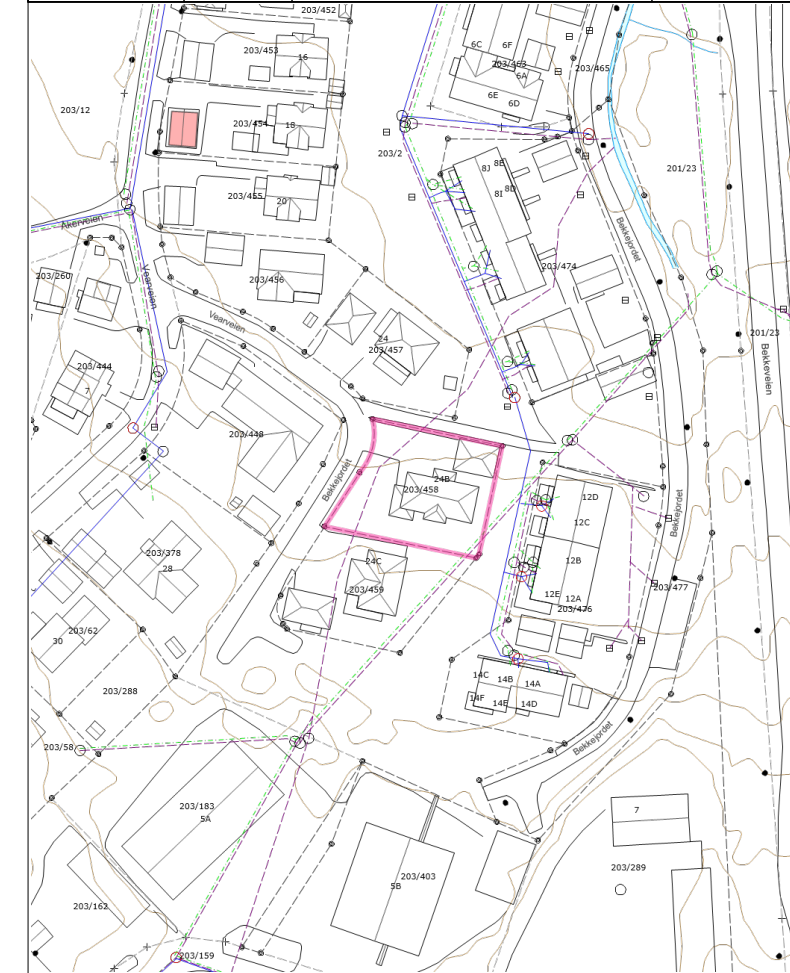
### Tegnforklaring

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

08.04.2026 11:43:12 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2

 Tønsberg kommune	Oversiktskart med VA					 Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 203	Bnr: 458	Fnr: 0	Snr: 0	
	Adresse:	Vearveien 24B 3173 VEAR				
Annenn info:	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035					



08.04.2026 11:40:20 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

### Tegnforklaring

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

08.04.2026 11:40:20 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

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

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

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsopp-gaven, 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 salgsopp-gaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegg-lamper, krok-hengte lamper, lysekroner, prislamelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

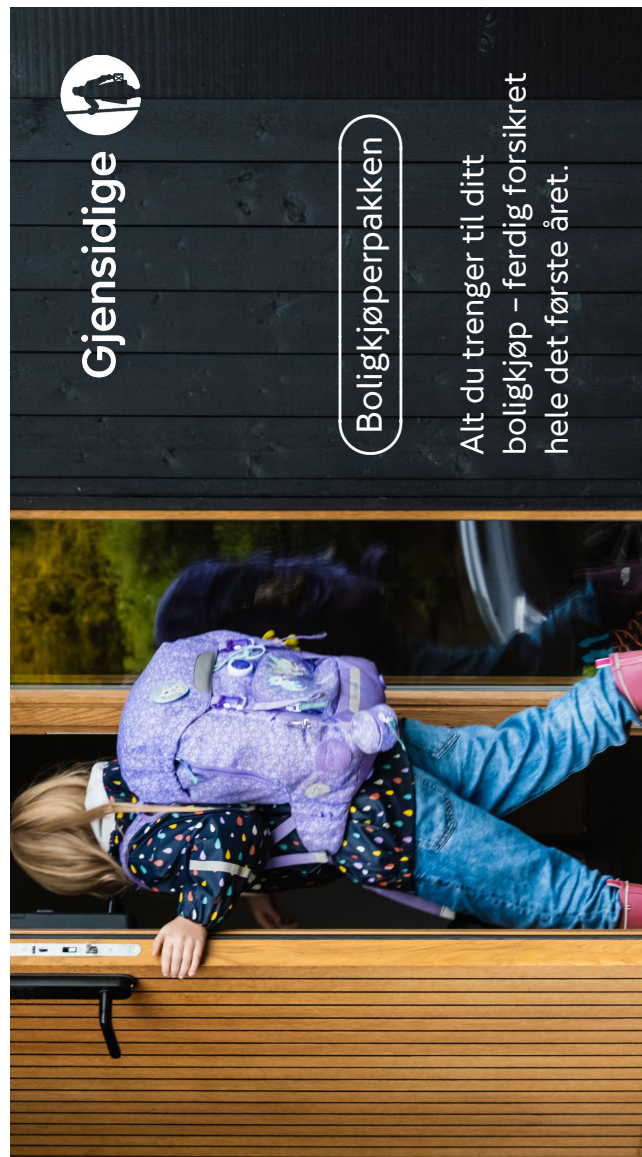
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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



### Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

### Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

### Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

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

## Forbrukerinformasjon:

### Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

#### Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

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



#### Hva må du passe på som selger?

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

#### Den viktige tilstandsrapporten

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

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

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

#### Hva må du passe på som kjøper?

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

#### Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

#### Vite mer? Les her!

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

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

#### G-JENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

#### VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# BUDSKJEMA

**Oppdragsnr:** 28260129

**Adresse:** Vearveien 24B, 3173 VEAR

**Betegnelse:** GNR 203, BNR 458 AKSJENR: 916959478 i STOKKE kommune

Bud mottatt: / - kl:

**Gis herved bud stort kr.**

**skriver**

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

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

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

**BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:**

Uten forbehold  Annet

**FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen**

Egenkapital ..... Kr

Lån (bank og saksbehandler) ..... Kr

Til sammen ..... Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig:  Kontanter  Annet

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

NAVN 1: ..... PERSONNR: .....

NAVN 2: ..... PERSONNR: .....

ADR: ..... POSTNR/STED: .....

E-POST 1: ..... MOBIL 1: .....

E-POST 2: ..... MOBIL 2: .....

STED/DATO/KL: ..... UNDERSKRIFT: .....

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

--	--

Bakke Sørvik & Partners, Tønsberg Tlf: 333 11 333

Salgsoppgaven er opprettet 29.04.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& BAKKE SØRVIK  
PARTNERS**

 [www.partners.no](http://www.partners.no)