

Vidjeveien 40

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS

innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

36

Beliggenhet

45

Eiendommen

54

Tekniske dokumenter

Vidjeveien 40

Prisantydning	7 800 000
Omkostninger	215 990
Totalpris	8 015 990
Bruksareal	353,0 m ²
BRA-I	308,0 m ²
BRA-E	45,0 m ²
TBA	60,0 m ²
Soverom	3
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Selveier
Tomteareal	932 m ²
Byggeår	1985

Kontakt vår megler



Jeanette Sørvik

Eiendomsmegler / Partner

+47 902 39 540

js@partners.no

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS
Storgaten 47 3126 Tønsberg





Standard

Velkommen til Vidjeveien 40 - en svært romslig, innholdsrik og praktisk bolig - perfekt familiebolig for storfamilien eller for de som trenger mye plass.

Boligen har alle funksjoner på hovedplanet i tillegg har man her full kjeller med mange, store og gode rom. Planløsningen må fremheves!

Romslig og hyggelig kjøkken med fin spiseplass ved vinduet. Stor spisestue som ligger i forbindelse med kjøkkenet - her kan man dekke langbord til hyggelige lag for familie og venner. Stuen ligger i tilknytning til spisestuen - lys og fin stue som har 2 soner/avdelinger og utgang til uteplass og hagen. Hovedetasjen er nylig pusset opp og modernisert. Ny, smakfull parkett på gulv i stue, kjøkken, hallen samt soverommene. Alle vegger er malt opp og har slette flater. El-anlegget er påkostet og modernisert. Alle himlingene er malt med 4 lag av maler, i den forbindelse ble det satt opp nytt listverk. Huset ble malt utvendig i 2025. Hele underetasjen ble påkostet og modernisert for ca. 4 år siden. I den anledning ble det lagt varme i gulv og satt inn større vinduer. I tillegg ble de fleste flater i beboelsesrommene pusset opp. Badet i underetasjen er romslig og delikat innredet med smakfulle fliser på gulv og vegger. Ny varmtvannsbereder. Nye innerdører.

Interiørmessig gjennomgående smakfullt, tidsriktig og delikat innredet - dette vil appellere til de aller fleste.

Velkommen til en hyggelig visning!































Beliggenhet

Eiendommen ligger i et meget populært og særdeles attraktivt boligstrøk på Tolvsrød. Super beliggenhet i svært barnevennlige omgivelser med gåavstand til Presterød barne- og ungdomsskole og diverse barnehager. Nærhet til Tolvsrød med klesforretninger, dagligvareforretning, hyggelig kafé som serverer nydelig kaffelatte med mer. Kort vei til Slagenhallen og Flint idrettsanlegg med flere fotballbaner, sandvolleyballbane, friidrettsbane og tennisbane.

I området ligger Ringshaugstranda som er kanskje Vestfolds fineste og lengste sandstrand med sandvolleyballbane, koselige sitteplasser, trimapparater med mer. Stranden ender opp ved moloen, hvor det er tradisjon for isbading. Her har man supre rekreasjonsmuligheter året rundt i svært naturskjønne omgivelser. Det finnes flere strender og badeplasser i nærområdet; Skalle vold og Klopp samt småbåthavn på Vallø Marina. Nydelige tur- og friluftsområder rett i nærheten. Ideelt for den som setter pris på gåturer, løping og sykling. Det er søndagsåpen Kiwibutikk på Gauterød og et butikksenter på Olsrød med mange hyggelige forretninger og treningssenteret Level som også tilbyr badeland. Følger man sykkelstien mot Tønsberg, passerer man Kilen handelsområde med mange tilbud før man kommer til Tønsberg med sentrum og brygga. Området har god offentlig kommunikasjon via buss, med hyppige avganger innover mot Tønsberg sentrum. Tønsberg er en populær by som har sitt absolutte høydepunkt sommerstid, med stor turisme og et yrende folkeliv. Langs bryggene i Tønsberg kan du nyte av båtlivets gleder og et stort utvalg av restauranter, kaféer og barer.

Velkommen til et hyggelig område!

Vidjeveien 40

Nabolaget Tolvsrød vestre/Gauterød - vurdert av 39 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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



Offentlig transport

🚗 Gudrunns vei Linje 118	4 min ⚡ 0.4 km
🚇 Tønsberg stasjon Linje RET1, RX11	11 min 🔄 4.1 km
✈️ Sandefjord lufthavn Torp	28 min 🔄

Skoler

Presterød skole (1-7 kl.) 338 elever, 26 klasser	5 min ⚡ 0.5 km
Sandeåsen skole (1-7 kl.) 328 elever, 19 klasser	11 min ⚡ 0.9 km
Elihu Kristine grunnskole (1-10 kl.) 91 elever, 5 klasser	20 min ⚡ 1.8 km
Presterød ungdomsskole (8-10 kl.) 431 elever, 32 klasser	11 min ⚡ 1 km
Ringshaug ungdomsskole (8-10 kl.) 325 elever, 23 klasser	5 min 🔄 2.5 km
Slottsfjellet videregående Steinersk... 56 elever, 3 klasser	12 min 🔄 4.4 km
Færder videregående skole 750 elever	11 min 🔄 5.2 km

«Stille, trygt og familielevennlig. Umiddelbar nærhet til barneskole, barnehager, matbutikker, strand og båthavn, skog og turmuligheter og kort vei til sentrum.»

Sitat fra en lokalkjent



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



Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

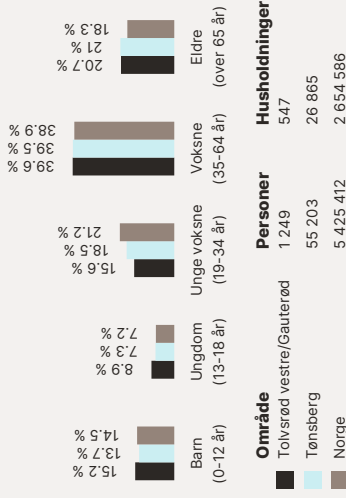


Kvalitet på skolene
Veldig bra 89/100



Naboskapet
Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tolvsrød vestre/Gauterød	1 249	547
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Fyllpå barnehage (1-5 år) 57 barn	4 min ⚡ 0.3 km
Skoglund barnehage (1-5 år) 40 barn	10 min ⚡ 0.9 km
Sandeåsen barnehage (1-6 år) 156 barn	11 min ⚡ 1 km

Dagligvare

Meny Tolvsrød	7 min ⚡
Rema 1000 Olsrød Park Post i butikk, PostNord	9 min ⚡ 0.8 km

Vidjeveien 40

Nabolaget Tolvsrød vestre/Gauterød - vurdert av 39 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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



Offentlig transport

🚗 Gudrunns vei Linje 118	4 min ⚡ 0.4 km
🚇 Tønsberg stasjon Linje RET1, RX11	11 min 🔄 4.1 km
✈️ Sandefjord lufthavn Torp	28 min 🔄

Skoler

Presterød skole (1-7 kl.) 338 elever, 26 klasser	5 min ⚡ 0.5 km
Sandeåsen skole (1-7 kl.) 328 elever, 19 klasser	11 min ⚡ 0.9 km
Elihu Kristine grunnskole (1-10 kl.) 91 elever, 5 klasser	20 min ⚡ 1.8 km
Presterød ungdomsskole (8-10 kl.) 431 elever, 32 klasser	11 min ⚡ 1 km
Ringshaug ungdomsskole (8-10 kl.) 325 elever, 23 klasser	5 min 🔄 2.5 km
Slottsfjellet videregående Steinersk... 56 elever, 3 klasser	12 min 🔄 4.4 km
Færder videregående skole 750 elever	11 min 🔄 5.2 km

«Stille, trygt og familielevennlig. Umiddelbar nærhet til barneskole, barnehager, matbutikker, strand og båthavn, skog og turmuligheter og kort vei til sentrum.»

Sitat fra en lokalkjent



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået
Lite støynivå 92/100



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

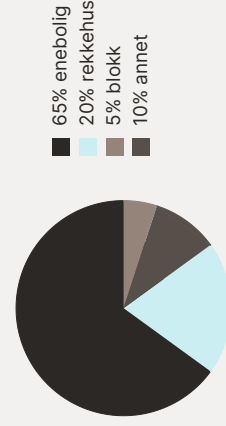


Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

Sport

⚽ Presterød Skole Aktivitetshall, ballspill	3 min ⚡ 0.3 km
⚽ Eggeskallet Balløkke Ballspill	6 min ⚡ 0.5 km
🏊 Level treningssenter	9 min ⚡
🏊 SPREK Fritid Tønsberg	16 min ⚡

Boligmasse



Varer/Tjenester

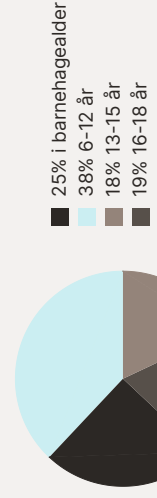
📄 Olsrød senter

9 min ⚡

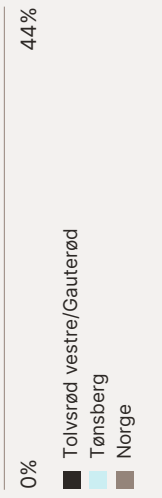
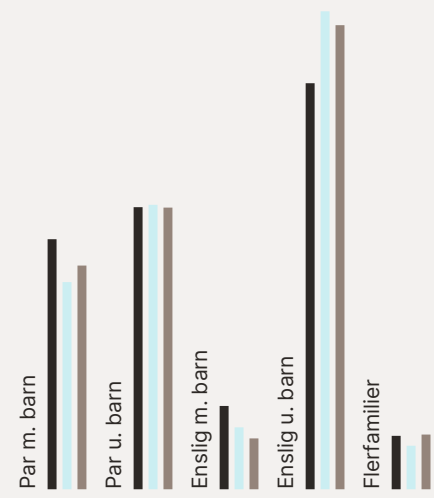
📄 Boots apotek Olsrød

9 min ⚡

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

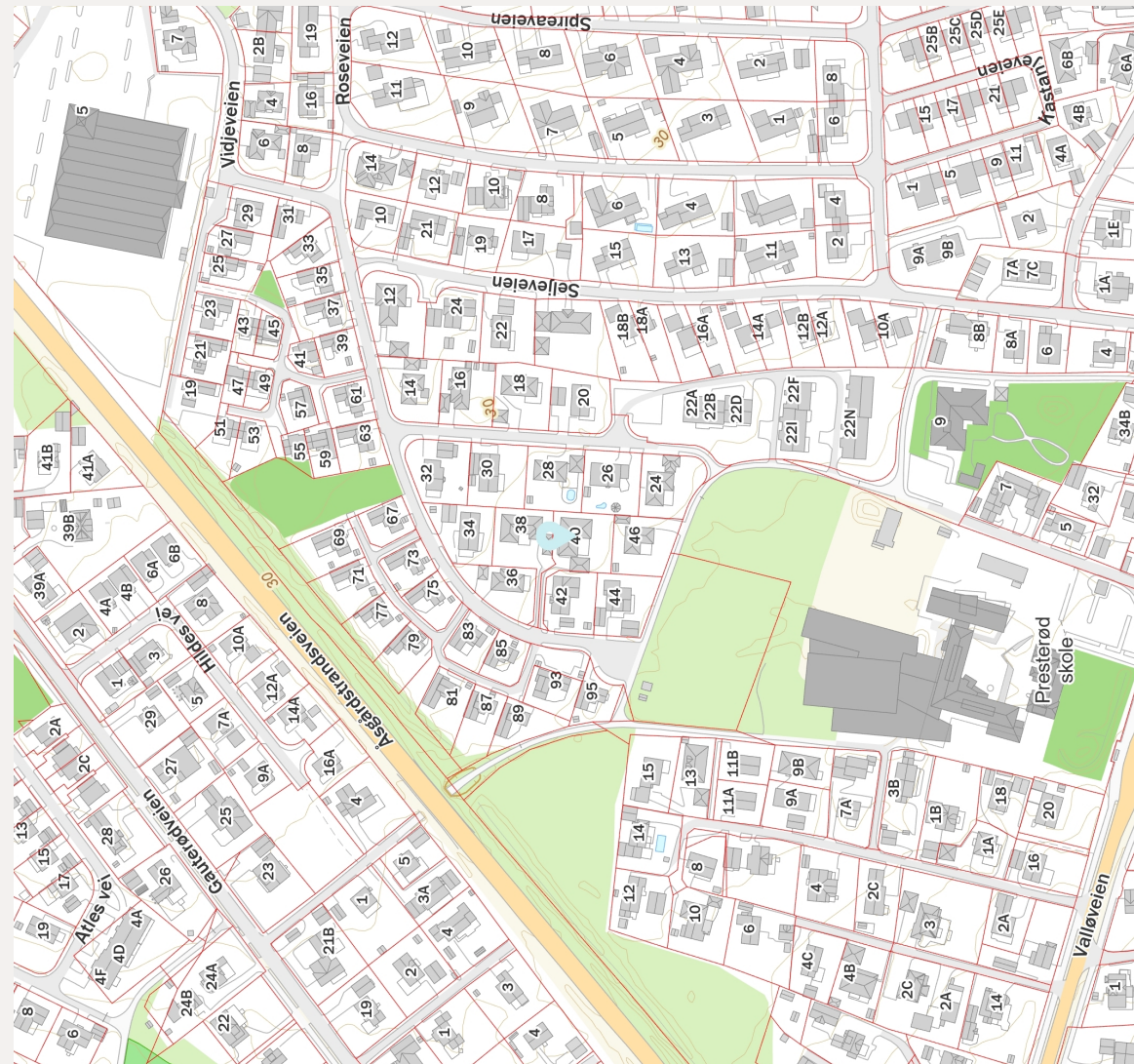
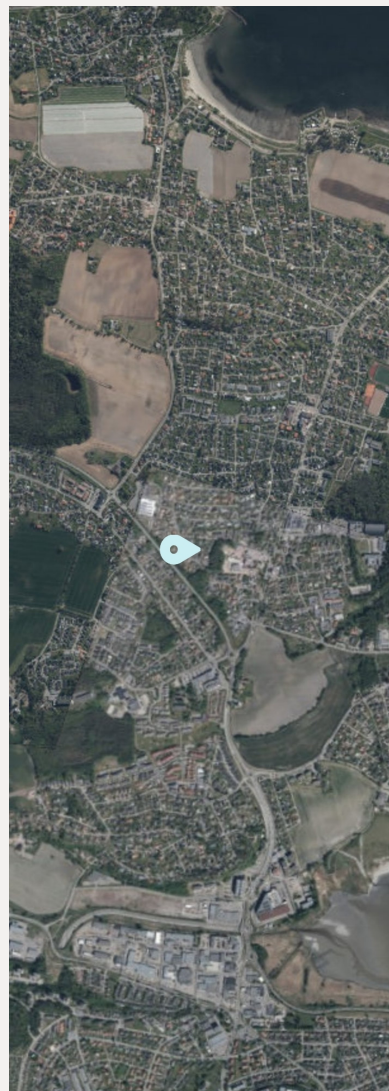


Sivilstand

Sivilstatus	Tolvsrød vestre/Gauterød	Tønsberg	Norge
Gift	36%	48%	33%
Ikke gift	48%	13%	54%
Separert	13%	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%	4%



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



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





Innhold

Frittliggende enebolig som inneholder blant annet alle funksjoner på hovedplan samt full kjeller:

1. etasje: Entré, hall med skyvedørsgarderobe, separat toalett med servant, soveromsgang, stor walk-in garderobe (kan omgjøres til soverom), 2 soverom hvorav begge har skyvedørsgarderobe, romslig dusjbad/wc med badekar og servantinnredning, hyggelig kjøkken med fin spise plass, grovkjøkken med utgang ut til hagen, romslig spisestue, stor stue med 2 avdelinger samt utgang ut til terrasse/ute plass.

Underetasje: Nedgang/gang/oppholdsrom, 2 disponible innredede rom, stort vaskerom, romslig dusjbad/wc med servantinnredning, badstue, kjølerom, gang samt 2 gode boder.

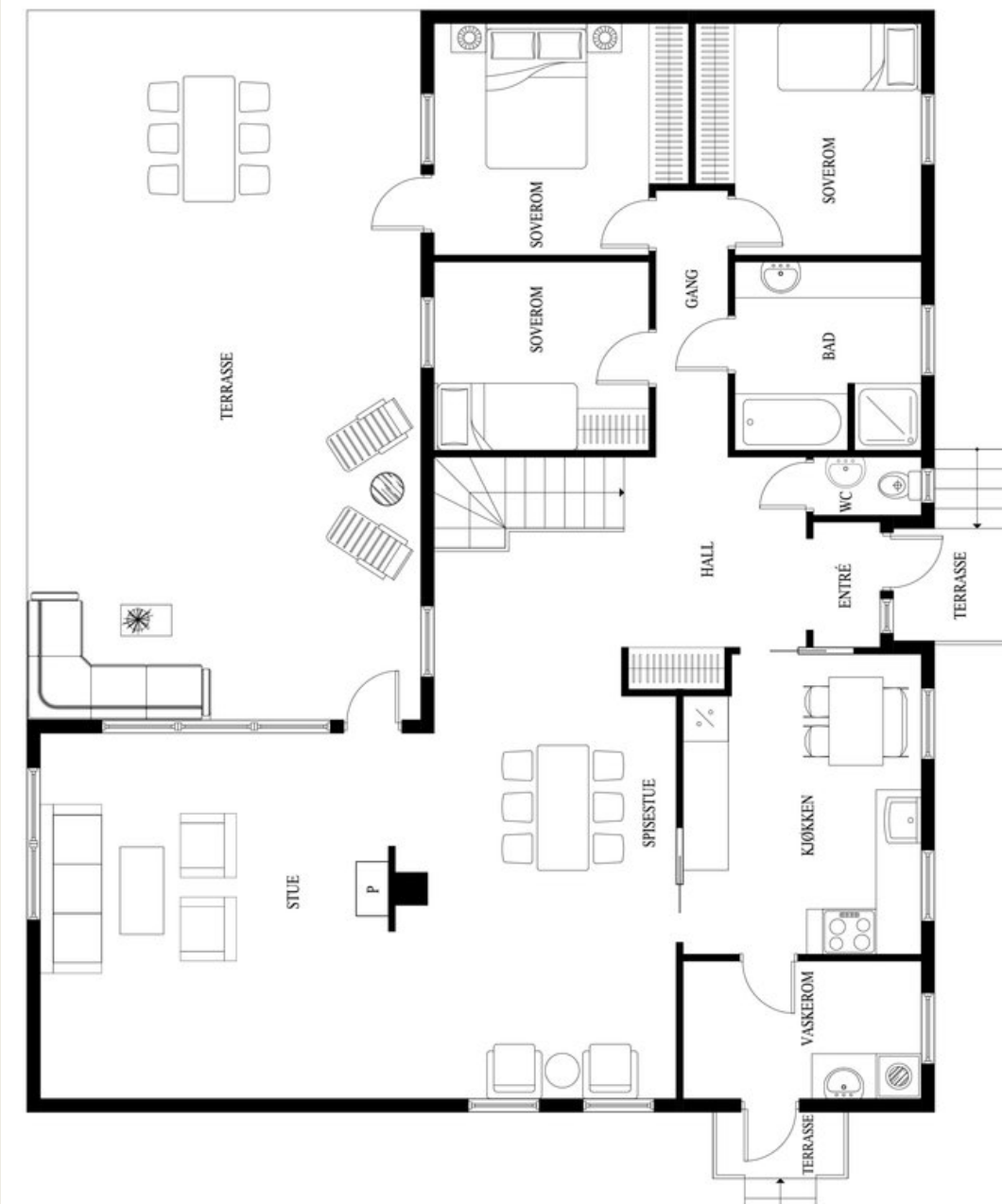
Dobbelgarasje.

BRA 353,0 m²

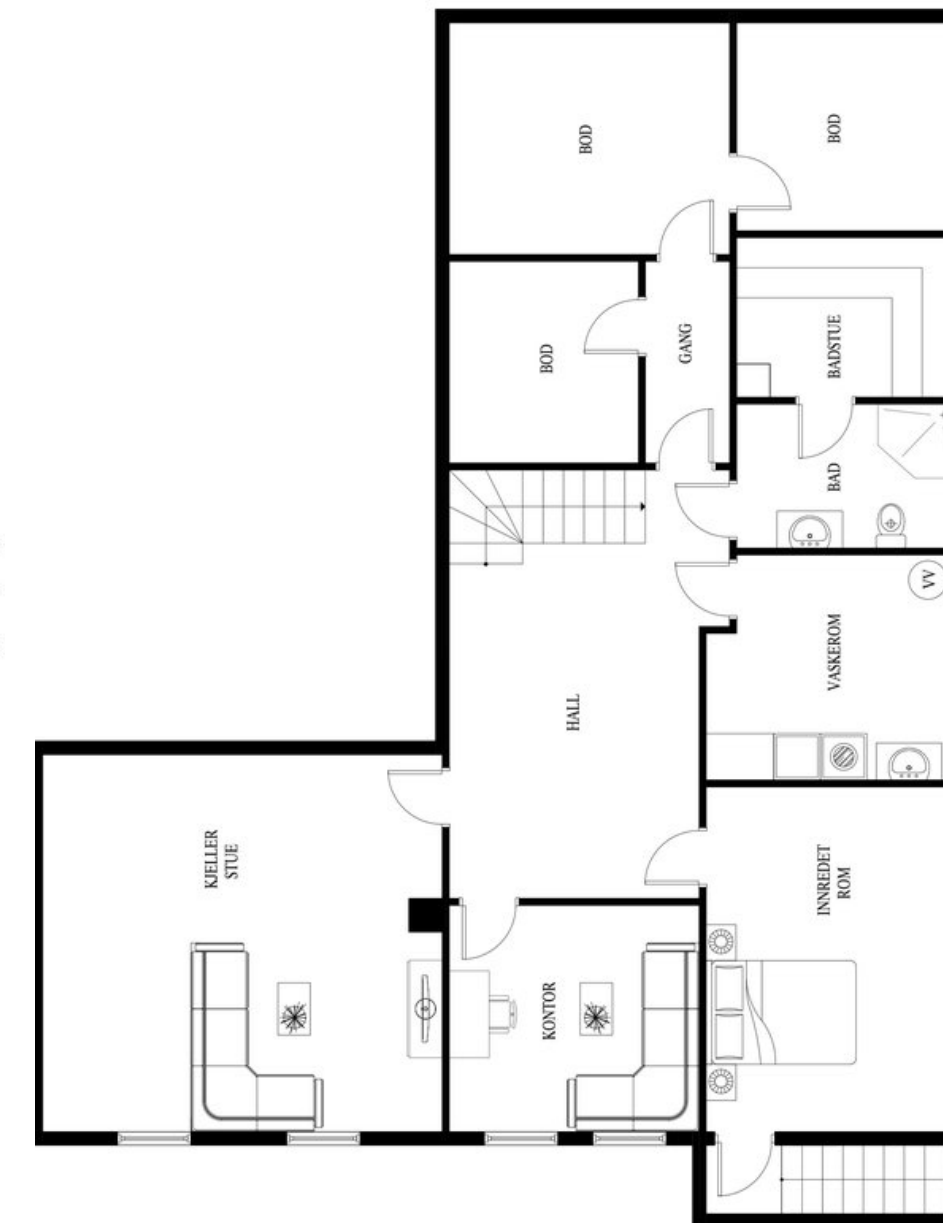
BRA-I 308,0 m²

BRA-E 45,0 m²

TBA 60,0 m²



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



Eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal/BRA: 353,0 m²

- BRA-i: 308,0 m²
- BRA-e: 45,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 60,0 m²

Enebolig

BRA: 308 m²

1. etasje:

BRA-i: 157 m². Følgende rom er oppgitt som internt bruksareal: Entré, gang, toalettrom, bad, 2 soverom, garderobe, stue, kjøkken og grovkjøkken.

TBA: 60 m² er oppgitt som terrasse- og balkongareal.

Kjeller:

BRA-i: 151 m². Følgende rom er oppgitt som internt bruksareal: Hall med trapp, gang, 2 boder, kjølerom, kjellerstue, bad, badstue, vaskerom og 2 soverom.

Garasje

BRA: 45 m²

1. etasje:

BRA-e: 45 m². Følgende rom er oppgitt som eksternt bruksareal: Garasje.

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

De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport utført av Vedvik Taksering v/Marius Vedvik avholdt 02.06.2026. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f.eks. omrokeres av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Standard

Velkommen til Vidjeveien 40 - en svært romslig, innholdsrik og praktisk bolig - perfekt familiebolig for storfamilien eller for de som trenger mye plass. Boligen har alle funksjoner på hovedplanet i tillegg har man her full kjeller med mange, store og gode rom. Planløsningen må fremheves! Romslig og hyggelig kjøkken med fin spiseplass ved vinduet. Stor spisestue som ligger i forbindelse med kjøkkenet - her kan man dekke langbord til hyggelige lag for familie og venner. Stuen ligger i tilknytning til spisestuen - lys og fin stue som har 2 soner/avdelinger og utgang til uteplass og hagen. Hovedetasjen er nylig pusset opp og modernisert. Ny, smakfull parkett på gulv i stue, kjøkken, hallen samt soverommene. Alle vegger er malt opp og har slette flater. El-anlegget er påkostet og modernisert. Alle himlingene er malt med 4 lag av maler, i den forbindelse ble det satt opp nytt listverk. Huset ble malt utvendig i 2025. Hele underetasjen ble påkostet og modernisert for ca. 4 år siden. I den anledning ble det

agt varme i gulv og satt inn større vinduer. I tillegg ble de fleste flater i beboelsesrommene pusset opp. Badet i underetasjen er romslig og delikat innredet med smakfulle fliser på gulv og vegger. Ny varmtvannsbereder. Nye innerdører.

Interiørmessig gjennomgående smakfullt, tidsriktig og delikat innredet - dette vil appellere til de aller fleste.

Velkommen til en hyggelig visning!

Adkomst

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

Parkering

Garasje.

Det er el-billader i garasje.

Byggemåte

Enebolig fra 1985 som går over en etasje + kjeller. I senere tid er det pusset opp bad og vaskerom i kjeller, samt en del overflater. På eiendommen står det også en frittstående garasje. Det er registrert enkelte avvik som er normalt for bygningens alder. Dette handler i hovedsak om normal elde/slitasje og avvik fra dagens byggeforskrifter. For ytterligere info, se tilstandsrapportens enkeltpunkter.

Utvendig

Bygningen har fasader med trepanel og taktekking med betongtakstein. Vinduer i tre med 3-lags glass (nyere vinduer med 2- lags glass i kjeller). Terrasse på 60m2 oppført i trekonstruksjon.

Innvendig

Gulv: Parkett og laminat. Vegger: Malte flater, trepanel og tapet. Himlinger: Malte plater og trepanel.

Våtrom

Bad 1. etasje: Badet inneholder innredning med servant, dusjnisje og badekar. Det er fliser på gulv/vegger og malte plater i taket. Rommet har mekanisk ventilasjon. Bad kjeller: Badet er pusset opp i 2018 og har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har mekanisk avtrekk. Vaskerom: Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Det er baderomsplater på vegger og panel i himling. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har mekanisk avtrekk.

Kjøkken

Innredning fra 2011 med profilerte fronter og benkeplate av heltre. Integrert kjøleskap/frys, stekeovn, microbølgeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Spesialrom

Toalettrom inneholder toalett og servant. Det er fliser på gulv og malte plater på vegg/himling. Mekanisk avtrekk i himling.

Tekniske installasjoner

Boligen har et delvis skjult/åpent el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskap er plassert i entré. Synlige vannrør er av kobber. Stoppekran plassert i vaskerom. Det er avløpsrør av plast. Varmtvannstanken er på ca. 300 liter. Boligen har en luft/luft varmepumpe.

Garasje

Byggeår 1985. Normal standard på bygget ut ifra alder. Bygningen har behov for enkelte vedlikeholdstiltak. Flere bygningsdeler har passert sin forventede levetid. Bygget er ikke tilstandsvurdert.

Vi gjør oppmerksom på at følgende 1

bygningkonstruksjon har fått tilstandsgrad 3 - store eller alvorlige avvik:

- Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet vurderes mot dagens krav til våtrom ihht NS3600. Badets tettesjikt har overskredet sin forventede levetid i henhold til Sintef Byggforsk.

Vi gjør oppmerksom på at følgende 14

bygningkonstruksjoner har fått tilstandsgrad 2 - avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Taktekking.
- Utvendig > Nedløp og beslag.
- Utvendig > Takkonstruksjon/loft.
- Utvendig > Vinduer.
- Utvendig > Dører.
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn.
- Innvendig > Rom under terreng.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger.
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør.
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering.
- Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater gulv.
- Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt.
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling.
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater gulv.

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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

- I 2026 er det utført arbeid av faglært ved Nøtterøy elektriske. Byttet ventilator på bad kjeller.
- I 2026 er det utført arbeid av faglært ved Thisgaard bygg as. Byttet en takplate som var løs. Denne var løs når vi kjøpte boligen i 2022.
- I 2024 er utført arbeid av ufaglært. Malt hus og garasje.
- I 2024 er det utført arbeid av ufaglært. Malt fasade på huset og garasje, og malt takpanel innvendig.
- I 2024 er det utført arbeid av faglært ved Færder belegg og maling as. Malt paneltak i inngangsparti, gang, kjøkken/grovkjøkken, bad, soverom og stue.
- Det er utført arbeid på det elektriske anlegget. Oppgradering av det elektriske anlegget i boligen.
- I 2024 er det utført arbeid av faglært ved Nøtterøy elektriske. Byttet alt av stikkontakter og montert opp noen ekstra. Nye dimmere/utedimmer. Lagt opp nytt anlegg til boblebad og elbillader med eget sikringsskap i garasjen. Ny utebelysning og utestikkontakter. Montert opp diverse lamper i huset. Fjernet opplegg til gammel takvarme (Eswa), montert smartstrøm styring (Futurehome) som er knyttet til varmtvannsbereder og varmekabler bad.

Selger opplyser om følgende utbedringer/påkostninger de senere år:

Malt hus og garasje, lagt platting foran ved huset og bak garasjen. Ny strømforsyning til Jacuzzi og el-billader med egen sikringsskap i garasje, byttet ute all utebelysning, byttet baderomsvifte på bad i kjeller, installert ny kjøleaggregat på kjølerom i kjeller, satt inn dimmere på begge soverom i kjeller, satt inn dimmere i hele 1. etasje og satt inn nye stikkontakter, det er installert ny termostat og romføler på bad i 1. etasje. Det er også koblet til smartstrøm-styring som er tilknyttet varmekabler på bad i 1. Etasje og varmtvannsbereder (Futurehome - abonnementsstyrt). Byttet gulv i nesten alle rom i 1. etasje med unntak av bad og toalettrom. Det er satt inn Elfa-garderobe i gang og på det ene soverommet i 1. etasje. Alt listverk er byttet ut, og det er helsparklet i stue, gang, toalettrom og det ene soverommet i 1. etasje. De resterende rommene i 1. etasje er tapetsert. Alle tak i 1. etasje er malt.

Selger opplyser om følgende som ikke fungerer: Det mangler en "vrider" til den ene vannkrana ute. Denne må dermed låses med en rørtang nede i kjelleren ved overgangen høst/vår.

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av Vedvik Taksering v/Marius Vedvik datert 09.06.2026 som er vedlagt i salgsoppgaven.

Tomt

Denne tomten er eiet 932,30 kvm.

Lettstelt og fin hage som er opparbeidet med plen og beplantet med blomsterbed og prydbusker. Ny, stor og flott terrasse mot sydvest - et herlig sted å nyte finværet.

Terrassen fremstår som lun og svært usjenert. Her kan man ha lange sommerdager med sol fra tidlig til sent, helt uten innsyn fra ytre omgivelser. Gårdsplassen er belagt med belegningsstein til parkering og frem til garasjen. Utstrakt bruk av ny, stilren og tøff utebelysning.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen eller for garasjen ifølge kommunen.

I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Kommunen opplyser:

- Eneboligen er byggemeldt i 1983 og garasjen i 1985.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for eneboligen, men det er avvik fra disse. Avvik fra godkjente byggetegninger i 1. etasje ved at deleveggen mellom spisestuen og stuen fjernet, og et inntegnet soverom i 1. etasje er i dag innredet som garderobe.

I kjelleren er inntegnet disp. rom innredet som kontor, og inntegnet bod innredet som soverom. Slik bruksendring er søknadspliktig.

Megler gjør oppmerksom på at innredning av rom i kjeller til varig opphold ikke er omsøkt eller godkjent av kommunen, noe som er et krav ved bruksendring. Det er uklart om de aktuelle rommene oppfyller tekniske krav slik at de kan godkjennes for varig opphold etter gjeldene tekniske forskrift blant annet til rømningsveier og lys. Kjøper bærer selv ansvaret for å søke godkjenning, og utføre nødvendige arbeider, dersom man ønsker å bruke disse rommene som soverom og kontor.

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

Megler er ikke forelagt dokumentasjon for utvidelsen av uteplatting. Da megler ikke har mottatt forannevnte, er det ingen mulighet å kontrollere hvorvidt dagens bruk er innmeldt til kommunen.

Godkjente bygningstegninger for enebolig 1983 og godkjente bygningstegninger for garasje 1985 er vedlagt i salgsoppgaven.

Oppvarming / energiforbruk

Selger opplyser boligen er oppvarmet med peis, varmepumpe, panelovner og gulvvarme (i enkelte rom i kjeller).

I beboelsesrom hvor det eventuelt ikke skulle finnes panelovner/andre oppvarmingskilder medfølger dette heller ikke.

Energikarakter: D - Gul.

Energiforbruk foregående år var 25 000 kWh. Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

Det er registrert følgende avvik på pipe/fyringsanlegg i rapport etter visuelt tilsyn fra Vestfold Interkommunale Brannvesen datert 20.02.2012:

- Kjeller: Sotluken er defekt. (defekt hengsle).
- 1. etasje: Ildstedet må vedlikeholdes, spjeld i Jøtul Catalina er defekt.
- Vestfold Interkommunale Brannvesen varslet feiing den 02.03.2022, men da var det ingen tilstede og feiing ble ikke utført.

Siste feiebesøk ble utført 18.06.2014. Videre opplyser Vestfold Interkommunale Brannvesen det er mottatt tilbakemelding om at påpekte avvik vil bli utbedret 01.06.13, og at arbeidet vil bli utført av fagfolk. Brannvesenet har registrert tilbakemeldingen som tilfredsstillende under forutsetning av at avvikene lukkes i samsvar med fremdriftsplanen. Kjøper overtar ansvaret for forholdene. Tilsynet er kun visuelt og kan ikke benyttes som tilstandsrapport forøvrig. Feie og tilsynsopplysninger, rapport etter tilsyn med fyringsanlegg, tilbakemelding til brannvesenet og registrert tilfredsstillende tilbakemelding hos brannvesenet foreligger ved meglers kontor.

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 7 800 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger: 195 000,00,- (Dokumentavgift) 19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige) 545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument) 545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

8 015 990,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

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

Kommunale avgifter

Kr. 20 062,- for 2026.

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

Løpende kostnader

Spesifikasjon over løpende kostnader:

- TV/internettilknytning ved Viken Fiber utgjør kr. 800,- pr. mnd.
- Årlig betaling for snømåking (innkjørsel) adkomstveien utgjør ca. kr. 3 000,-. Beløpet vil kunne variere etter blant annet nedbørmengde. Vidjeveien 40 og Vidjeveien 38 (Gnr. 146 Bnr. 294) skal ha gjensidig bruksrett til (innkjørselen) adkomstveien. Se forøvrig Bestemmelse om vann/kloakkledning tinglyst 04.08.1982 som er vedlagt i salgsoppgaven.
- Alarm og evt. bygnings-/innboforsikring kommer i tillegg.
- For strømkostnader, se oppvarming/energiforbruk.

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

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 1 519 940,00.

Sekundær formuesverdi kr. 6 079 761,00.

Gjeldende for ligningsåret 2024.

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

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Gjensidige med politenr. 83328444.

Regulering

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

Offentlige planer

Bypakke Tønsberg-regionen ble vedtatt av Stortinget 03.06.2025. Prosjektet vil delvis bli finansiert med bompengeinnkreving fra 2026. Det største prosjektet i Bypakken er ny fastlandsforbindelse fra Nøtterøy til Tønsberg i form av veier, tunneler og hengebro fra Smidsrødveien og Kirkeveien til Rambergåsen, og over til Smørberg og videre til Jarlsberg - totalt 6 kilometer. Estimert byggestart er 2026/2027 og ferdigstilling i 2032. I tillegg består Bypakken av en rekke delprosjekter i Tønsberg, Nøtterøy og Tjøme. Dette er en svært omfattende tiltakspakke og flere av tiltakene er ikke ferdig regulert pt.

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

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp i henhold til informasjon fra Tønsberg kommune. Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnettet.

Vidjeveien 40 og Vidjeveien 38 (Gnr. 146 Bnr. 294) skal ha gjensidig bruksrett til (innkjørselen) adkomstveien. Selger opplyser årlig betaling for brøyting av veien deles med nabo og utgjør ca. kr. 3 000,-. Beløpet vil kunne variere etter blant annet nedbørsmengde. Man må kunne påregne kostnader tilknyttet stikkledninger for vann og kloakk som kommunen har lagt inn på tomten er private, og vedlikeholdsplikten som påhviler. For den del av ledningsnettet som er felles med Vidjeveien 38 (Gnr. 146 Bnr. 293) deles

vedlikeholdsutgiftene likt mellom eierne.

Se forøvrig Bestemmelse om vann/kloakkledning tinglyst 04.08.1982 som er vedlagt i salgsoppgaven.

Rettigheter og heftelser

Følgende servitutter/heftelser er registrert på eiendommen og følger ved salg:

- Bestemmelse om vann/kloakkledning, tinglyst 04.08.1982, dagboknr. 9474 - gjelder: Bestemmelse om fellesantennelag mv. Eierne plikter å delta i anlegg og vedlikehold og drift av fellesantennelag for radio og TV. Privat radio- og TV-antenne tillates ikke oppsatt utendørs. Fellesantennelaget går frem til boks ved adkomstvei. Tomten Vidjeveien 42 (Gnr. 146 Bnr. 295) har rett til å ha liggende og senere vedlikeholde ledning for fellesantenne som går over eiendommen (adkomstveien). Stikkledninger for vann og kloakk som kommunen har lagt inn på tomten er private, og vedlikeholdsplikten påhviler eierne til og med tilkoblingspunktet på kommunens hovedledning. For den del av ledningsnettet som er felles med Vidjeveien 38 (Gnr. 146 Bnr. 293) deles vedlikeholdsutgiftene likt mellom eierne. Kommunen forbeholder seg rett til vederlagsfritt å legge nye kommunale vann- og avløpsledninger over tomten. Eventuell skade på beplantning mv ved anlegg av ledninger som nevnt i foregående setning erstattes av kommunen. Tomten Vidjeveien 38 (Gnr. 146 Bnr. 294) skal ha gjensidig bruksrett til adkomstveien. Vedlikehold og brøyting av veien er kommunen uvedkommende. Vedlikeholdsutgifter mv. deles likt mellom eiendommene. Elektrisitetsverket og Telegrafverket forbeholder seg rett til - uten godtgjørelse - å plassere koblingsskap for elektrisitet og telefon til eierens tomt og nabotomter. Elektrisitetsverket og Telegrafverket har rett til uten

godtgjørelse føre kabelgrøfter for de formål som nevnt ovenfor over tomten. Likeledes forbeholder kommunen seg (evnt. annen institusjon som måtte overta kommunens kunksjoner) rett til å strekke ledninger og føre kabelgrøfter som har tilknytning til felles antenneanlegg for radio og TV over tomten. Retten omfatter også reparasjon og vedlikehold samt evnt. omlegging av anleggene. Kommunen betinger seg rett til å føre ledninger for el-forsyninger gjennom koblingsboks og ut til evnt. forsterker på radio- og TVantennenettet. Kommunen har rett til ved en evnt. senere veiutvidelse å overta nødvendig bebygget grunn. Ved snørydding av offentlige veier, herunder gang- og sykkelveier, er kommunen uten ansvar for skade forårsaket av snø som måtte bli kastet inn på tomten (adkomstveien). Se forøvrig servitutt/heftelse som er vedlagt i salgsoppgaven for ytterligere informasjon.

- Bestemmelse om bebyggelse, tinglyst 26.03.2007, dagboknr. 4294, rettighetshaver Knr. 3803 Gnr. 146 Bnr. 295 (Vidjeveien 42) - gjelder: Gjelder oppføring av tilbygg til bolighus med utstrekning 2,4 meter i østlig retning mot Gnr. 146 Bnr. 294 (Vidjeveien 40). Se forøvrig servitutt/heftelse som er vedlagt i salgsoppgaven for ytterligere informasjon.

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

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. eierseksjonsloven § 31 har sameiet legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

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

Konsesjon og odel

Det er ingen konsesjon eller odel knyttet til denne eiendommen.

Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger i handelen: Integrerte hvitevarer. I tillegg medfølger el-billader i garasje (ladekabel til el-bil medfølger ikke).

Følgende tilbehør medfølger ikke i handelen: Gardiner og liftgardiner, de to lampene som henger over spisebordet, lysekrone over salongbordet, de to takplafondene i gangen, krystallampen i entréen, lysekronen på kjøkkenet, taklamper på alle tre soverommene i 1. etasje. Videre medfølger ikke Jacuzzi, garderobeskap som står nede på det ene soverommet, vanttrommel ute, samt ladekabel til el-bil medfølger ikke.

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

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

Overtagelse

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

Om salgsoppgaven

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet.

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 bygningssakyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

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

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Vidjeveien 40. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 146, bnr. 294 i Tønsberg.

Vårt oppdragsnummer er 28260215.

Megler og meglers vederlag

Om meglers vederlag er det avtalt 1% beregnet av salgssummen, dog minimum kr. 45 000,-. 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 Jeanette Sørvik +47 90 23 95 40/js@partners.no. Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47, 3126 TØNSBERG. Org. nr. 916959478.

Dato

12.06.2026

Tekniske dokumenter

Egenerklæring

Vidjeveien 40, 3151 TOLVSRØD

29 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Vidjeveien 40	Vidjeveien 40	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

12.01.2022

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Singam, Daniel Stensvold

Selger

Stensvold, Miriam

Forbehold

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

Side 1



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Ventilator

2.1.2 Årstall

2026

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet ventilator på bad kjeller

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Notenoy elektriske

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Ny takplate

4.1.2 Årstall

2026

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet en takplate som var løs. Denne var løs når vi kjøpte boligen i 2022.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Thiugaard bygg as

Side 2

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

4.2.1 **Navn på arbeid**
 Mult hus og garasje

4.2.2 **Årstall**
 2024

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

4.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
 Mult fasade på huset og garasje.

4.3.1 **Navn på arbeid**
 Mult takpanel innvendig

4.3.2 **Årstall**
 2024

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

4.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
 Mult paneltak i inngangsparti, gang, kjøkken/grovkjøkken, bad, soverom og stue.

4.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
 Færder belegg og maling as

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

4.3.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
 Mult tak i alle soverom, kjøkken/grovkjøkken og bad

Side 3

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**
 Oppgradering av det elektriske anlegget i boligen

10.1.2 **Årstall**
 2024

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

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
 Byttet alt av stikkontakter og monterte opp noen ekstra. Nye dimmere/utedimner. Lagt opp nytt anlegg til boblebad og elbilader med eget sikringskap i garasjen. Ny utelysning og utestikkontakter. Montert opp diverse lamper i huset. Fjernet opplegg til gammel takvarme (cowa) montert smartsom styring (futurehome) som er knyttet til varmtvannbereder og varmekabler bad.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
 Numeroy elektriske.

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

Side 4

Rør

- 11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avloppsrør eller vannrør?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avloppsrør eller vannrør?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

- 14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

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

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.

Side 5

Planer og godkjenninger

- 23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**
 Ja Nei
- 25 **Selges eiendommen med 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 **Fordrigger 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?**

Side 6

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 salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 48230251

Egenerklæringskjema

Name	Date	Name	Date
Miriam Stensvold	2026-05-29	Daniel Stensvold Singam	2026-05-29
Identification		Identification	
Miriam Stensvold		Daniel Stensvold Singam	

Egenerklæringskjema

Signed by:

Miriam Stensvold	29/05-2026 11:38:23	BankID OIDC High
Daniel Stensvold Singam	29/05-2026 11:30:46	BankID OIDC High

Tilstandsrapport



Enebolig
 Vidjeveien 40, 3151 TOLVSRØD
 TØNSBERG kommune
 # gnr. 146, bnr. 294

Sum areal alle bygg: BRA: 353 m² BRA-i: 308 m²



Befaringsdato: 02.06.2026 Rapportdato: 09.06.2026 Oppdragsnr.: 20315-2173 Eiendomsverdi ref nr: YC2646

Autorisert foretak: Vedvik Taksering Sertifisert Takstingeniør: Marius Vedvik



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

Norsk takst

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



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

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

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

Vedvik taksering

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



Rapportansvarlig

Marius Vedvik

post@vedvik-taksering.no
948 60 545



Oppdragsnr.: 20315-2173

Befaringsdato: 02.06.2026

Side: 2 av 23

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© Verdi 2023 © Norsk Takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter Åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingenjører 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 straffeansvar.

Oppdragsnr.: 20315-2173

Befaringsdato: 02.06.2026

Side: 3 av 23

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: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle 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.: 20315-2173

Befaringsdato: 02.06.2026

Side: 4 av 23

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1985 som går over en etasje + kjeller. I senere tid er det pusset opp bad og vaskerom i kjeller, samt en del overflater. På eiendommen står det også en frittstående garasje.

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

I kjeller er "bod" og "disp" tatt i bruk som soverom. Slik bruksendring er søknadsppliktig.

Enebolig - Byggeår: 1985

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har fasader med trepanel og taktekking med betongtakstein. Vinduer i tre med 3-lags glass (nyere vinduer med 2-lags glass i kjeller). Terrasse på 60m2 oppført i trekonstruksjon.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Parkett og laminat.

Vegger: Malte flater, trepanel og tapet.

Himlinger: Malte plater og trepanel.

[Gå til side](#)

VÅTROM

BAD - 1. ETG

Badet inneholder innredning med servant, dusjnise og badekar. Det er fliser på gulv/vegger og malte plater i taket. Rommet har mekanisk ventilasjon.

BAD - KJELLER

Badet er pusset opp i 2018 og har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har mekanisk avtrekk.

VASKEROM

Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Det er baderomsplater på vegger og panel i himling. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har mekanisk avtrekk.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Innredning fra 2011 med profilerte fronter og benkeplate av heltre. Integrert kjøleskap/frys, stekeovn, microbølgeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

SPEIALROM

Toalettrom inneholder toalett og servant. Det er fliser på gulv og malte plater på vegg/himling. Mekanisk avtrekk i himling.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

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

Synlige vannrør er av kobber. Stoppekran plassert i vaskerom. Det er avløpsrør av plast. Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Boligen har en luft/luft varmepumpe.

Arealer

[Gå til side](#)

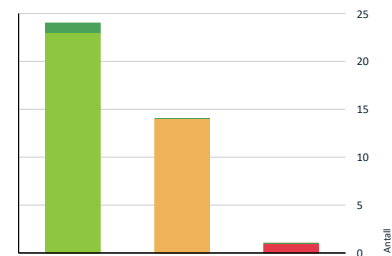
Oppdragsnr.: 20315-2173

Befaringsdato: 02.06.2026

Side: 5 av 23

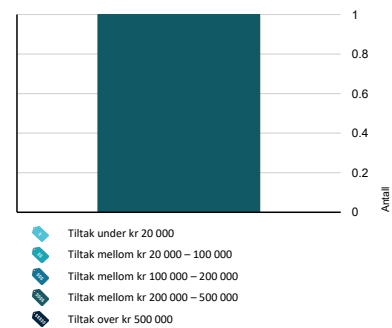
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- 1 Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- 1 Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- 1 Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- 1 Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- 1 Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- 1 Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- 1 Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- 1 Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- 1 Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- 1 Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Oppdragsnr.: 20315-2173

Befaringsdato: 02.06.2026

Side: 6 av 23



Sammendrag av boligens tilstand

- ⚠ Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.



Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1985

UTVENDIG

10.2 Taktekkning

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med dobbelkrummet betongtakstein. Besiktiget fra terrengnivå.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekkning nærmer seg.

10.2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

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

10.1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i bindingsverk av tre med kledding av stående trepanel.

Kledding er montert uten lufte-/dreneringspalte i nedkant slik det er krav om etter dagens byggestandard. Dette var imidlertid ikke et krav ved byggeår. Kleddingen virker ellers å være i normal tilstand. Det er er ikke funnet råte, men enkelte mindre sprekker som kan kreve noe vedlikehold.

10.2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Beskrivelse

Takkonstruksjon av prefabrikkerte takstoler i tre. Adkomst til loft via loftsluke med stige. Konstruksjonen er begrenset inspisert fra lukeområde, da det ikke er gulvet loft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist fuktskjolder og noe muggsopp mot undertaksplater. Det var forøvrig helt tørt på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



Tilstandsrapport

Loftet bør observeres jevnlig med tanke på tekkingsens alder. Det anbefales også å ta en kontroll på vinteren (med stor temperaturskjell mellom inne/ute) slik at evt. kondensproblematikk kan vurderes.



10.2 Vinduer

Beskrivelse

1. etasje har malte trevinduer med 3-lags glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Generell elde og slitasje som er naturlig for alder. Vinduer av denne alder har erfaringsmessig redusert tetning mellom karm og vindusramme. Alder på isolerglass eldre enn 20 år tilsier at punkteringer ikke kan utelukkes.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

10.1 Kjellervinduer

Beskrivelse

Kjeller har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

10.2 Dører

Beskrivelse

Inngangsdør av tre og terrassedører med 3-lags byggeår.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

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

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

10.1 Terrasse

Beskrivelse

Nyere terrasse på ca. 60m² oppført i trekonstruksjon.

INNVEDIG

10.1 Overflater



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulv: Parkett og laminat.
Vegger: Malte flater, trepanel og tapet.
Himlinger: Malte plater og trepanel.

10.2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv i kjeller av betongdekke.

Det er foretatt kontrollmåling med nivelleringslaser i følgende rom:

Stue - Totalt avvik på inntil 10mm.

Gang (mellom trapp/toaletrom) - Totalt avvik på inntil 19mm.

Hall (kjeller) - Totalt avvik på inntil 9mm.

Kjellerstue - Totalt avvik på inntil 8mm.

Gjeldende standard for tilstandsranalyse (NS3600) angir at det skal settes TG2 når et rom har totalt avvik på mer enn 15mm.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

10.1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har en pusset elementpipe og lukket peis i stuen. Det bemerkes at stenplate på gulv foran ildsted har sprukket.

10.2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Oppholdsrom i kjeller har malte gipsplater på grunnmur og laminat på gulv (pusset opp i nyere tid). Boder har belegg på gulv og dekorplater på vegger (byggeår). Hulltaking fra tidligere salg av boligen er benyttet for inspeksjon og det registreres at grunnmuren er en multimur. Fuktmåling i konstruksjonen er derfor ikke mulig. Ved observasjon og fuktsøk på synlige overflater registreres det ingen synlige avvik.

Multimurelementer har en høyere risiko for fukt-, mugg- og råteskader. Årsaken til dette er at multimuren består av et betongytte med organisk kjerne. Hvis det går hull på betongen, vil muren absorbere fukt og få store skader. Elementet er derfor ikke lenger i bruk ved bygging av boliger i Norge. Så lenge multimurelementet og den utvendige fuktsikringen rundt boligen imidlertid er intakt, vil ikke multimurelementet i seg selv føre til slike skader på boligen.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren er en Multimur. Grunnmuren er særlig fuktutsatt konstruksjon og har høy skadefrekvens.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater bør jevnlig inspiseres i forhold til fuktutvikling.

10.1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.



Tilstandsrapport

Innvendige dører

Beskrivelse

Formpressede dører med profilert overflate.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet inneholder innredning med servant, dusjnise og badekar. Det er fliser på gulv/vegger og malte plater i taket. Rommet har mekanisk ventilasjon.

Det foreligger ingen informasjon om alder på badet, men flisene er av eldre dato. Ved inspeksjon av sluk, kan de se ut som et eldre vinylbelegg som tettesjikt. Det må da legges til grunn av sluk og membran er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Rommet vurderes mot dagens krav til våtrom iht NS3600. Badets tettesjikt har overskredet sin forventede levetid iht Sintef Byggforsk.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimert: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er benyttet hull fra forrige salg av boligen (tatt fra toalettrom). Ingen avvik registrert.



KJELLER > BAD

Generell

Oppdragsnr.: 20315-2173

Befaringsdato: 02.06.2026

Side: 11 av 23



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Badet er pusset opp med nye overflater og innredninger i 2018, iflg tidligere salgsoppgåve.

KJELLER > BAD

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er baderomsplater på vegger og panel i himling. Badstuder er i våtsone, men med dagen bruk av dusjkabinett vil ikke døren bli direkte utsatt for vannsprut.

KJELLER > BAD

Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Gulvet har ikke fall (tilærmet flatt) og det er ikke etablert oppkant ved dør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

Selv om badet ikke har tilstrekkelig fall, vil bruksvann ledes direkte til sluk fra dusjkabinett. Avviket vil derfor ikke merkes i daglig bruk, men det vil være dårlig avrenning til sluk dersom det skulle oppstå lekkasjer fra vanninstallasjoner i badet. Det bør derfor laves oppkant med belegg i døråpningen.

KJELLER > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Sluket er fra byggeår, og det mengler noe skruer i klemringen.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilleggende konstruksjoner.

Montere klemring med tilstrekkelig skruer.



KJELLER > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Oppdragsnr.: 20315-2173

Befaringsdato: 02.06.2026

Side: 12 av 23



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

KJELLER > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

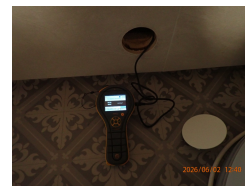
Rommet har mekanisk avtrekk.

KJELLER > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er benyttet hull fra forrige salg av boligen (tatt fra vaskerom). Ingen avvik registrert.



KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er pusset opp med nye overflater i 2018, iflg tidligere salgsoppgåve.

KJELLER > VASKEROM

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er baderomsplater på vegger og panel i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Platene virker å være løse i bunn på enkelte plasser (påvist ved utslagsvask og bereder).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Veggplater må de- og monteres.

KJELLER > VASKEROM

Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Gulvet har fall med 15mm høydeforskjell mellom dør/sluk, men det er en svank på midten av gulvet som gir et område med

Oppdragsnr.: 20315-2173

Befaringsdato: 02.06.2026

Side: 13 av 23



Tilstandsrapport

motfall.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

KJELLER > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Sluket var ikke rengjort på befaringdagen, og derfor var inspeksjon litt vanskelig. Sluket ser ut til å være av nyere tyde, og antes derfor å være skiftet ifbm. oppusing av rommet.

KJELLER > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > VASKEROM

Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekk.

KJELLER > VASKEROM

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er benyttet hull fra forrige salg av boligen (tatt inne i rommet, ved bereder). Ingen avvik registrert.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning fra 2011 med profilerte fronter og benkeplate av heltre. Integreert kjøleskap/frys, stekeovn, microbølgeovn, platetopp og oppvaskmaskin.

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

Oppdragsnr.: 20315-2173

Befaringsdato: 02.06.2026

Side: 14 av 23



Tilstandsrapport

1. ETASJE > TOALETTRØM

101 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Rommet inneholder toalett og servant. Det er fliser på gulv og malte plater på vegg/himling. Mekanisk avtrekk i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

102 Vannledninger

Beskrivelse

Synlige vannrør er av kobber. Stoppekran plassert i vaskerom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

103 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

104 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

105 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen har en luft/luft varmepumpe.

Årstall: 2021

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

106 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg



Tilstandsrapport

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. 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 elektrovirksomhet.

Beskrivelse

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

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

Nei

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Anlegget er ikke totalrehabilitert ved et eksakt tidpunkt, men det er foretatt div. oppgraderinger igjennom årene.

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det foreligger div. samsvarserklæringer i boligmappa. Fordi boligen har hatt flere eiere, er det vanskelig å kartlegge alle el-arbeider med krav om samsvarserklæring. Det kan derfor ikke utelukkes at det er foretatt andre arbeider/oppgraderinger som ikke er dokumentert med samsvarserklæring selv om det er krav.

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

Nei

- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

TOMTEFORHOLD



Tilstandsrapport

Byggegrunn

Beskrivelse

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

108 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er ingen tegn til, eller opplysninger om, at det er drenert rundt bygget i senere tid. Dreneringen vurderes derfor å være fra byggeår ihht datidens standard.

Vurdering av avvik:

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

109 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren består av betong med et innvendig element av gipsplater montert på stenderverk av tre, med en isolert med polyuretanskum (Multimur). Det er ingen tegn til skader ved utvendig besiktigelse av muren. For innvendig vurdering, se "rom under terreng".

100 Terrenghorhold

Beskrivelse

Eiendommen har en tilnærmet flat tomt.

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 bygningsakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

11 Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1985

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder.

Vedlikehold

Bygningen har behov for enkelte vedlikeholdstiltak. Flere bygningsdeler har passert sin forventede levetid.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kommentar

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

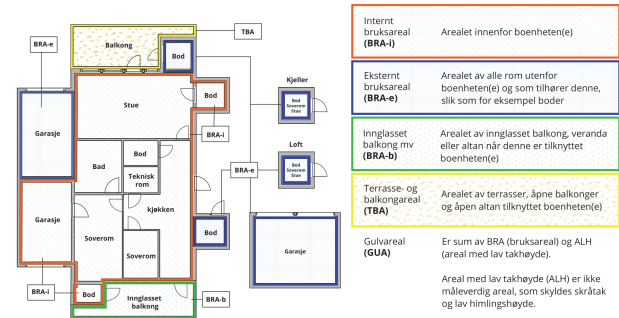
Hva er måleverdig areal?

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.



- Innrent bruksareal (BRA-i)** - Arealet innenfor boenheter(e)
- Eksternt bruksareal (BRA-e)** - Arealet av alle rom utenfor boenheter(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
- Innglasset balkong mv (BRA-b)** - Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheter(e)
- Terrasse- og balkongareal (TBA)** - Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpne altan tilknyttet boenheter(e)
- Gulvareal (GUA)** - Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningkonstruksjoner 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vi 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.

Arealer

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	157			157	60
Kjeller	151			151	
SUM	308				60
SUM BRA	308				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, gang, toalettrom, bad, soverom 1, soverom 2, garderobe, stue, kjøkken, grovkjøkken		
Kjeller	Hall m/trapp, gang, bod 1, bod 2, kjølerom, kjellerstue, bad, vaskerom, soverom 1, soverom 2, badstue		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: I kjeller er "bod" og "disp" tatt i bruk som soverom. Slik bruksendring er søknadsppliktig.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Ref. egenerklæring.

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		45		45	
SUM		45			
SUM BRA		45			

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Dato	Til stede	Rolle
02.6.2026	Marius Vedvik Daniel Stensvold Singam	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	146	294		0	932.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Vidjeveien 40

Hjemmelshaver

Singam Daniel Stensvold, Stensvold Miriam

Kilder og vedlegg

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.05.2026		Gjennomgått	8	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.06.2026	
2	09.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENVÅ•TILSTANDSGRADER
<ul style="list-style-type: none"> 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:

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

iii) Tilstandsgrad 1, TG1: Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningdelen 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 TG1U: Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

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

PREISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkeverkshøyder/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 dampsperreren 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 sokkeletasje) eller andre bygningdeler 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 branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde et 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 tilleggundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningdeler 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 undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

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

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

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunerevarer 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.

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



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktstøkk: Overflatesøkk med egnet søkuststyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet målestyr (blant annet hammer elektrode og pligger).

• Utvidet fuktstøkk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

• Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en 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: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

PERSONVERN

Iverdi AS, 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/am-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://samtvkke.vendu.no/YC2646>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Tønsberg kommune

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3905 - Tønsberg kommune	146	294	0	0

Er det utstedt ferdigattest for bygningen(e)?

Nei

Er det utstedt midlertidig brukstillatelse?

Nei

KOMMENTARFELT:

Ikke i arkiv

Det tas forbehold om feil og mangler.

Godkjent av bygningsseksjonen
 Sak. 419/83 20 SEPT. 1983

SNITT

FASADE MOT

FASADE MOT

FASADE MOT

FASADE MOT

MÅL: 1/100
 DATO: 18.8.83.
 KORR: 1
 2
 3

MESTERHUS TØNSBERG
 KILEN 27 TLF. 17520
 Model
 Byggherre: KRISTIAN FR. HORNTVEDT

Ark. 3 AV 3

BRTO AREAL 166,0 m²
 LEEAREAL 156,0 m²
 GARASJE

VINDUER	ANT	TYPE
A	119.1203	
B	109.1203	
C	59.1203	
D	109.50	
E	119.1603	
F	109.1603	
G	89.1603	
H	109.50	
I		
J		
K		
L		
M		

DORER	ANT	TYPE
N	79.209	
O	69.209	
P	69.199	
R	129.209	
S	129.209	
T	89.209	
U	79.209	
V	89.209/55	
X	89.209/90	
Y	209	
Z		
E		
A		

Godkjent av bygningsseksjonen
 Sak. 419/83 20 SEPT. 1983

HOVEDPLAN

MÅL: 1/50
 DATO: 18.8.83.
 KORR: 1
 2
 3

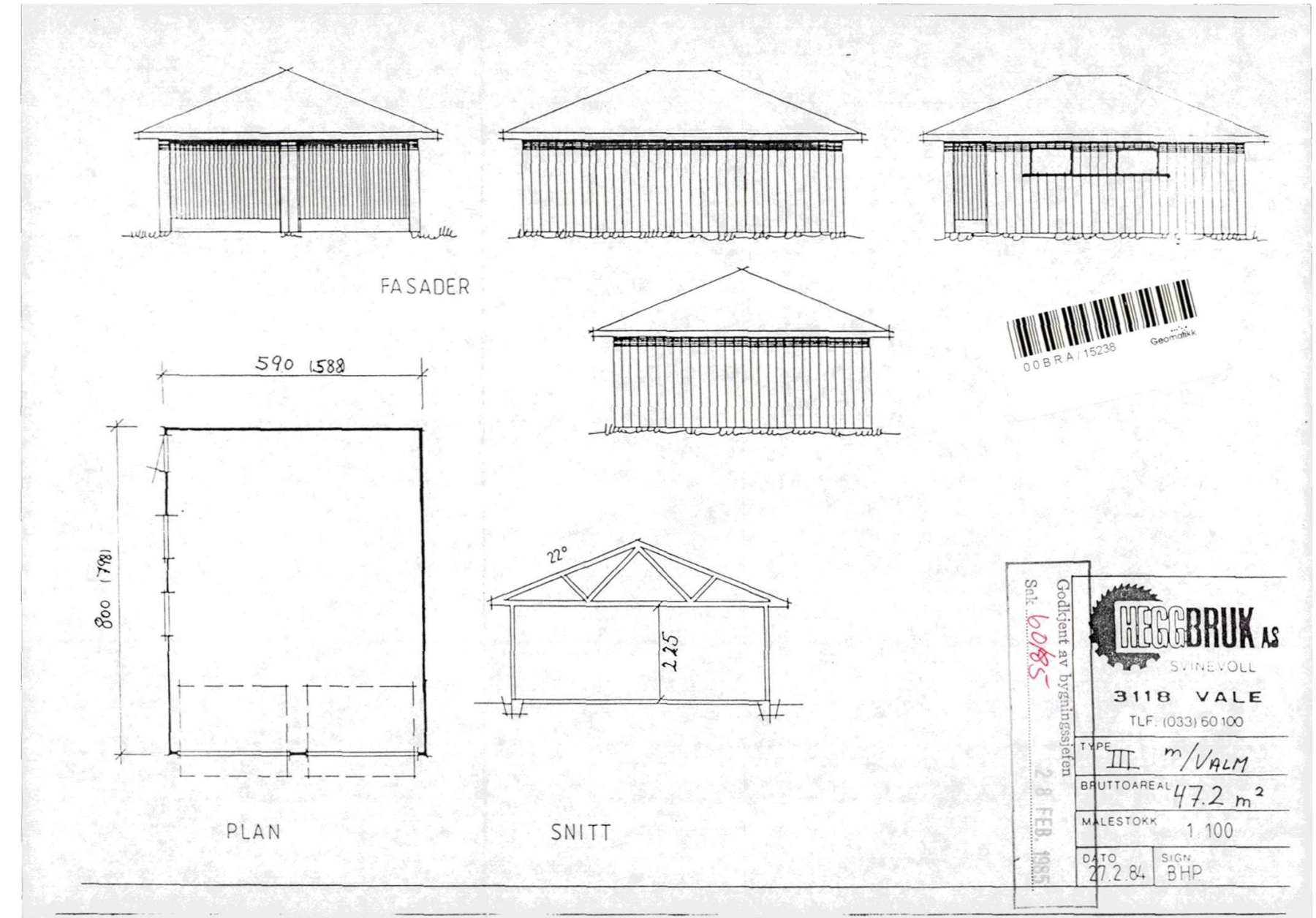
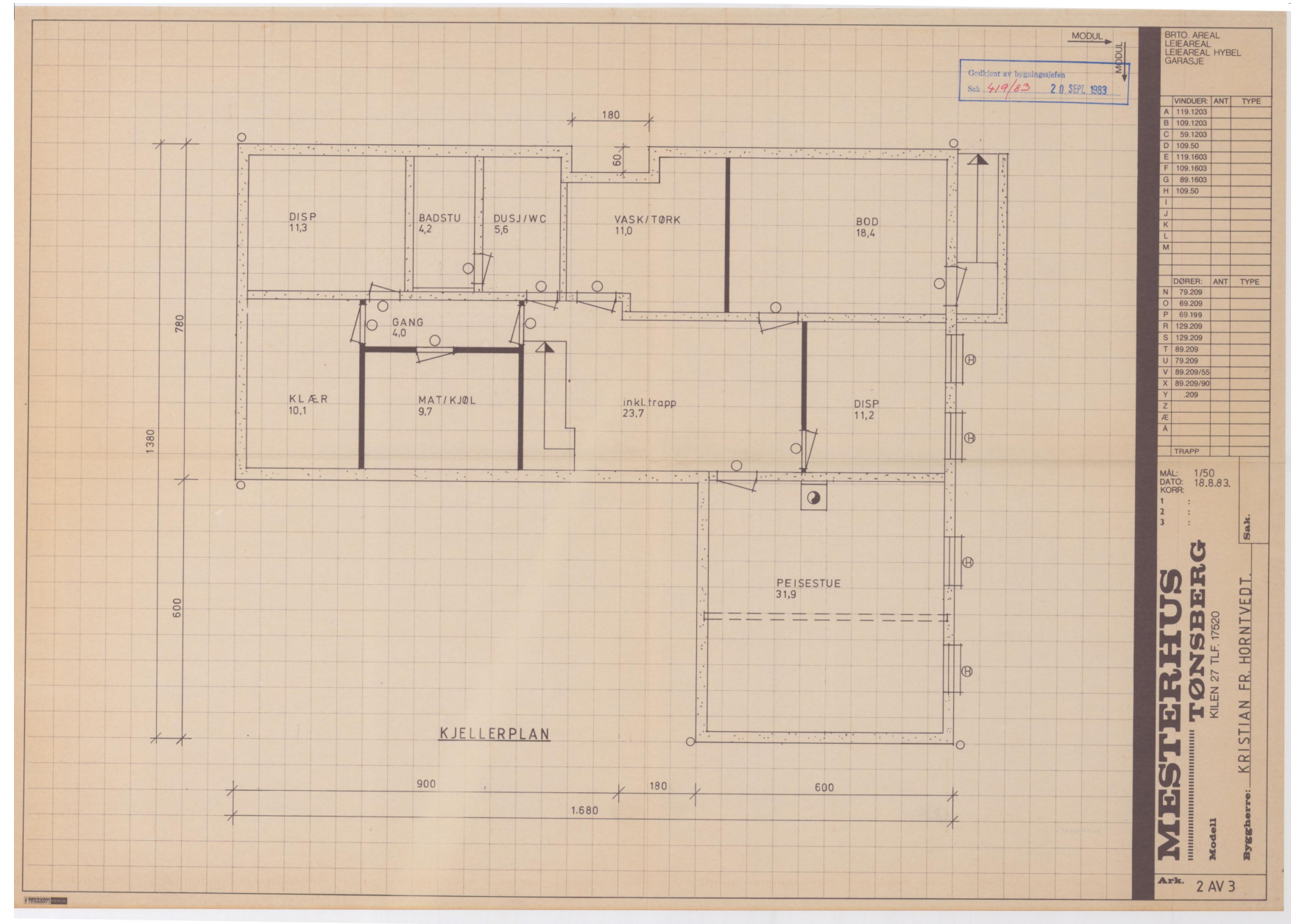
MESTERHUS TØNSBERG
 KILEN 27 TLF. 17520
 Model
 Byggherre: KRISTIAN FR. HORNTVEDT

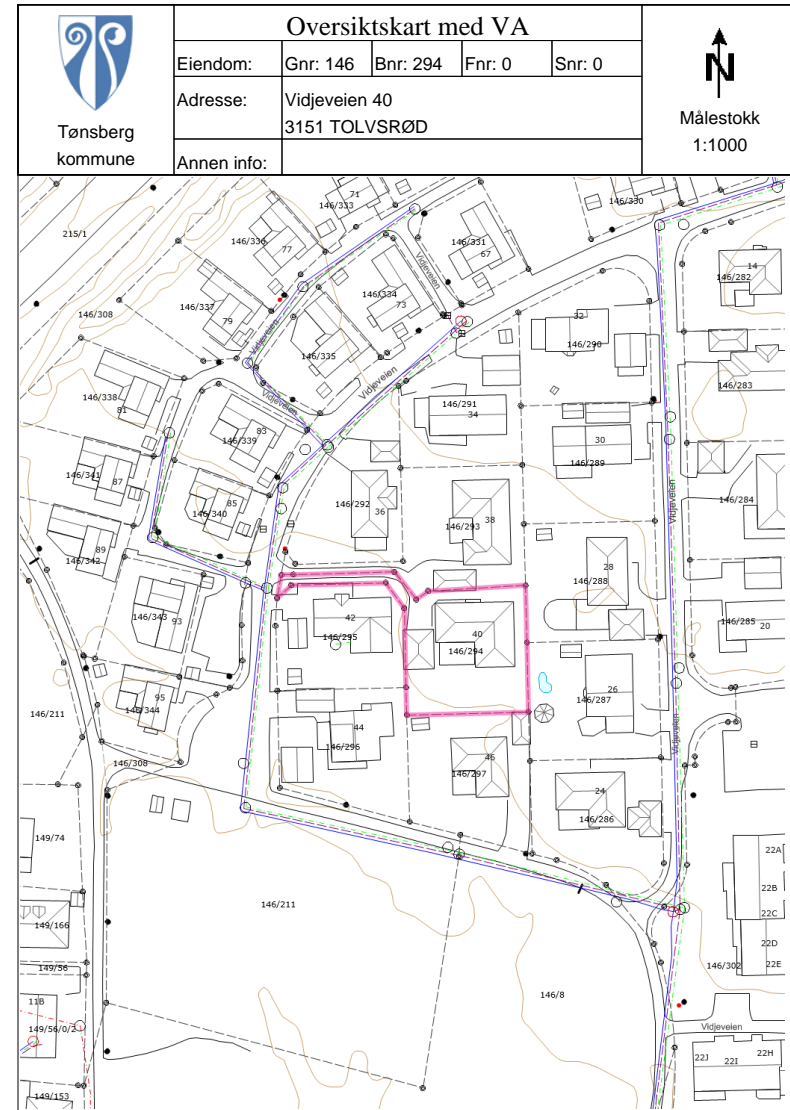
Ark. 1 AV 3

BRTO AREAL 166,0 m²
 LEEAREAL 156,0 m²
 GARASJE

VINDUER	ANT	TYPE
A	119.1203	
B	109.1203	2-VIS
C	59.1203	1
D	109.50	
E	119.1603	
F	109.1603	6 FASTKAM
G	89.1603	
H	109.50	5 B/s-HÅNDETT
I		
J		
K		
L		
M		

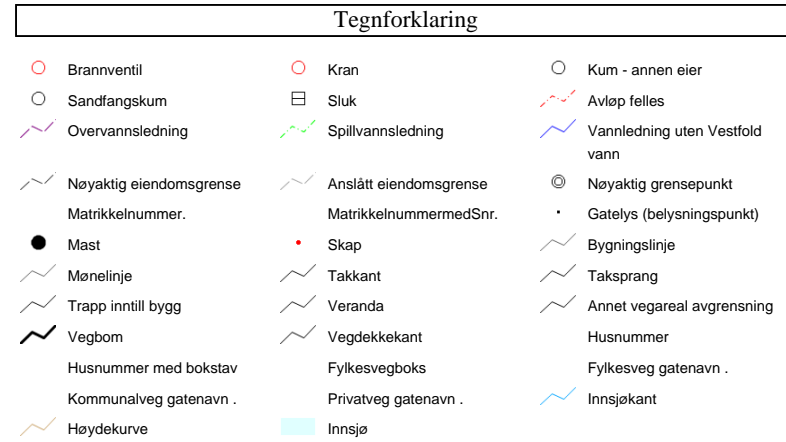
DORER	ANT	TYPE
N	89.209	2 SKYV
O	69.209	
P	69.199	
R	129.209	1
S	129.209	1
T	89.209	3
U	79.209	3
V	89.209/55	1
X	89.209/90	2
Y	209	
Z		
E		
A		





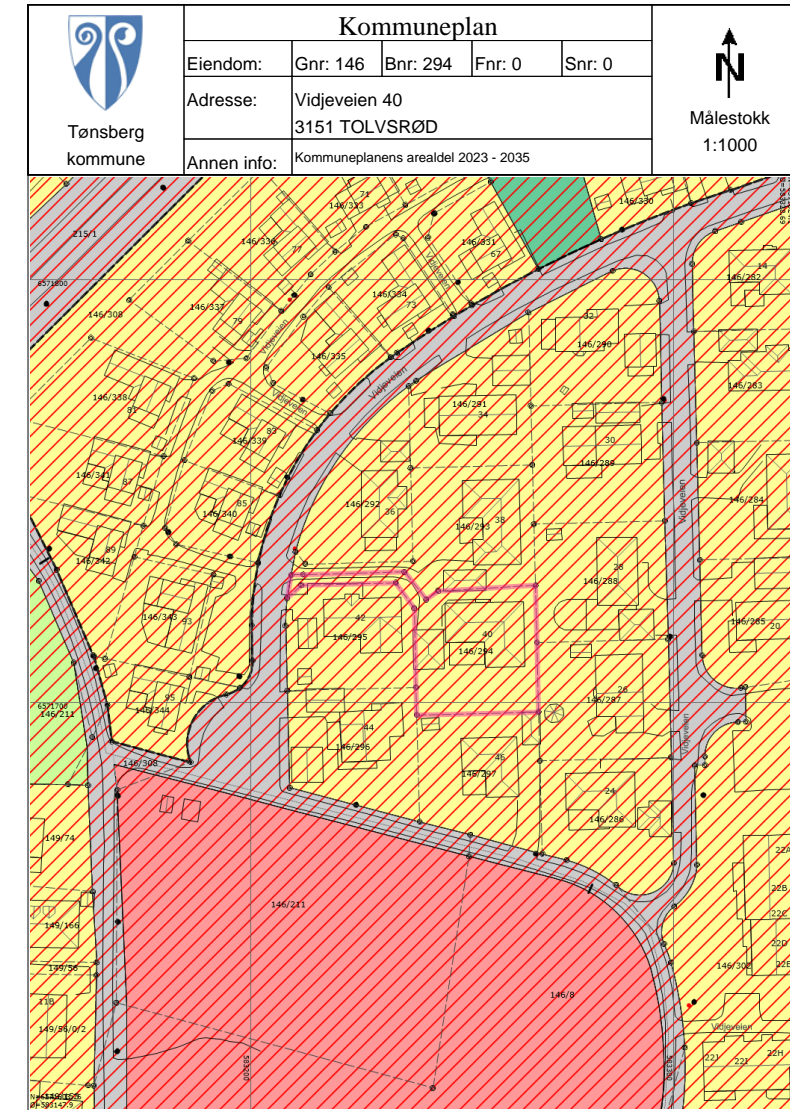
27.05.2026 09:40:18 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2



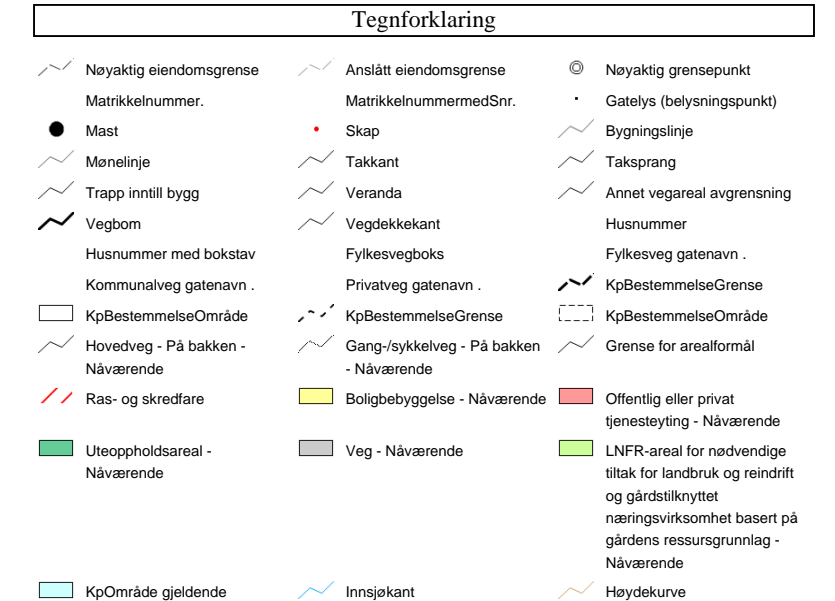
27.05.2026 09:40:25 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2



27.05.2026 09:44:19 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2



27.05.2026 09:44:19 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 avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

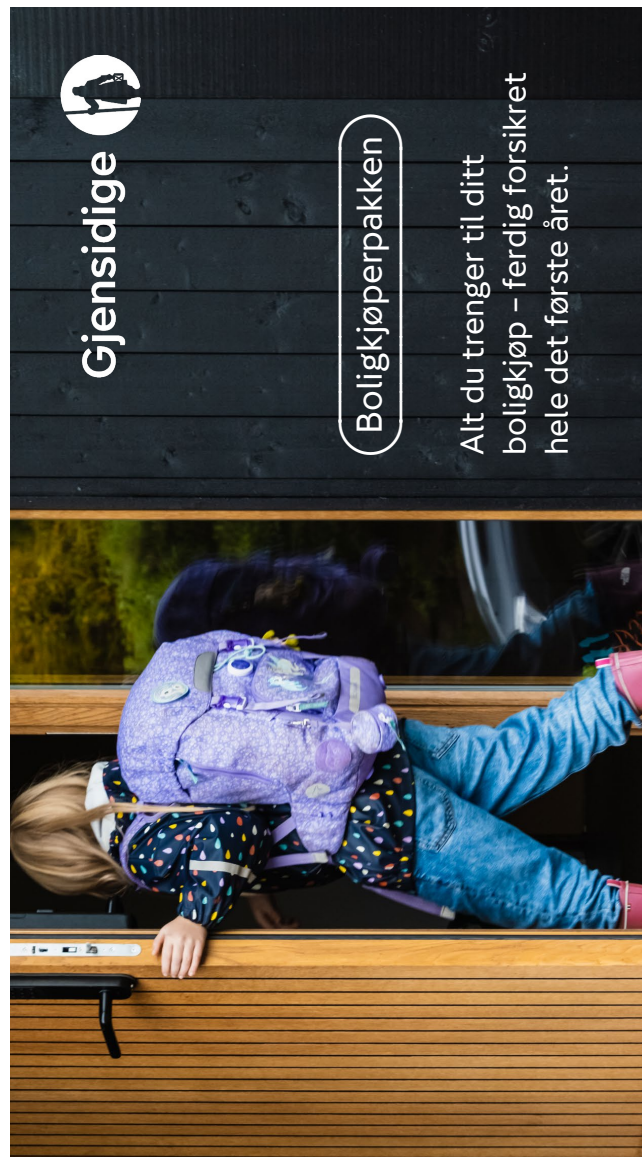
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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 boligkjopperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

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



Hva må du passe på som selger?

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

Den viktige tilstandsrapporten

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

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

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

Hva må du passe på som kjøper?

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

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

Vite mer? Les her!

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

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

G-JENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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



FORBRUKERRÅDET



EIENDOM NORGE



Advokatforeningen

BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 28260215

Bud mottatt: / - kl:

Adresse: Vidjeveien 40, 3151 TOLVSRØD

Betegnelse: GNR 146, BNR 294 i Tønsberg kommune

Gis herved bud stort kr.

skriver

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

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

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

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: Kontanter Annet

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

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

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

--	--

Bakke Sørvik & Partners, Tønsberg Tlf: 333 11 333

Salgsoppgaven er opprettet 09.06.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmedling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& BAKKE SØRVIK
PARTNERS**

 www.partners.no