

Sjuestokkåsen 39

innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

06

Velkommen til Sjestokkåsen 39

26

Beliggenhet

32

Eiendommen

40

Tekniske dokumenter

Sjuestokkåsen 39

Prisantydning	4 990 000
Omkostninger	145 740
Totalpris	5 135 740
Bruksareal	103,0 m²
BRA-I	90,0 m²
BRA-E	13,0 m²
TBA	147,0 m²
Soverom	3
Eiendomstype	Hytte
Eierform	Fritid - Hytte
Tomteareal	890 m²
Byggeår	1968

Kontakt vår megler



Bjørnar Leirdal

Eiendomsmegler / Partner

+47 464 45 633

bl@partners.no

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS
Storgaten 47 3126 Tønsberg





Velkommen til

Sjuestokkåsen 39

Velkommen til en idyllisk fritidseiendom på Sjuestokk med en sjelden kombinasjon av strandrett, båt plass og storslått sjøutsikt. Her kan du nyte lange sommerdager i naturskjønne omgivelser med sjøen som nærmeste nabo.

Hytta har en attraktiv beliggenhet med en romslig terrasse som gir gode muligheter for avslapning, hyggelige måltider og sosiale sammenkomster med utsikt over vannet. Eiendommen har innlagt vann, avløp og strøm, noe som gir et komfortabelt utgangspunkt for fritidslivet.

Dette er en eiendom med stort potensial for den som ønsker å sette sitt eget preg på hytta. Det må påregnes noe modernisering, men beliggenheten og de unike kvalitetene gjør dette til en sjelden mulighet til å skape en fantastisk ferieperle ved sjøen.

Her får du nærhet til sjø, båtliv, bading og flotte naturopplevelser – alt i rolige og attraktive omgivelser. En eiendom som må oppleves for å få det fulle inntrykket av den spektakulære utsikten og den maritime atmosfæren.

Adkomst skjer via privat vei med bom inn til hyttefeltet, noe som bidrar til begrenset trafikk og rolige omgivelser. Her kan du nyte fredelige dager i vakre omgivelser, samtidig som du har enkel tilgang til sjø, båtplass og flotte rekreasjonsmuligheter. Området passer perfekt for deg som ønsker en avslappende fritidsbolig med gode rammer for båtliv, fiske og naturopplevelser.





















Beliggenhet

Sjestokkåsen 39 ligger idyllisk til i et attraktivt og veletablert hytteområde ved Vear i Tønsberg. Eiendommen har en fantastisk beliggenhet med flott sjøutsikt over fjorden og kort vei til strandlinjen. Her får du det beste av skjærgårdslivet med strandrett, båtplass og gode muligheter for bading, fiske og båtturer rett utenfor døren. Området er kjent for sitt rolige og familievennlige miljø med flotte turmuligheter langs kysten og i nærliggende naturområder. Fra eiendommen er det kort vei til kommunal badestrand med gode muligheter for bading, lek og rekreasjon ved sjøen.

Sjuestokkåsen 39

Avstand til sjø

159 m



Offentlig transport

✈	Sandefjord lufthavn Torp	23 min
🚉	Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	12 min 7.3 km
🚉	Stokke stasjon Linje RE11, RX11	12 min 7.8 km
🚉	Glanutveien Linje 130, NT30	8 min 0.5 km
🚉	Rakkevik Linje 130, NT30	11 min 0.7 km

Avstand til byer

Tønsberg	13 min
Skien	1 t 2 min
Oslo	1 t 17 min

Ladepunkt for el-bil

🔌	Recharge St1 Kjelleveien	10 min
🔌	Circle K Sem	11 min

Havner i området

- Gjestebrygga i Tønsberg Drivstoff
- Ollebukta Marina Drivstoff, matvarer
- Teie Båthavn
- Solnes Gjestehavn



Aktiviteter

Sandodden badeplass	7 min
Rosnesodden badeplass	7 min
Jarlsberg Travbane	8 min
Smørberg badeplass	9 min

Sport

🏊	Vear idrettspark Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	16 min 1.1 km
🏊	Vearhallen Aktivitetshall	18 min 1.3 km
🏊	Sporty24 Vear	7 min
🏊	Sporty24 Sem	12 min

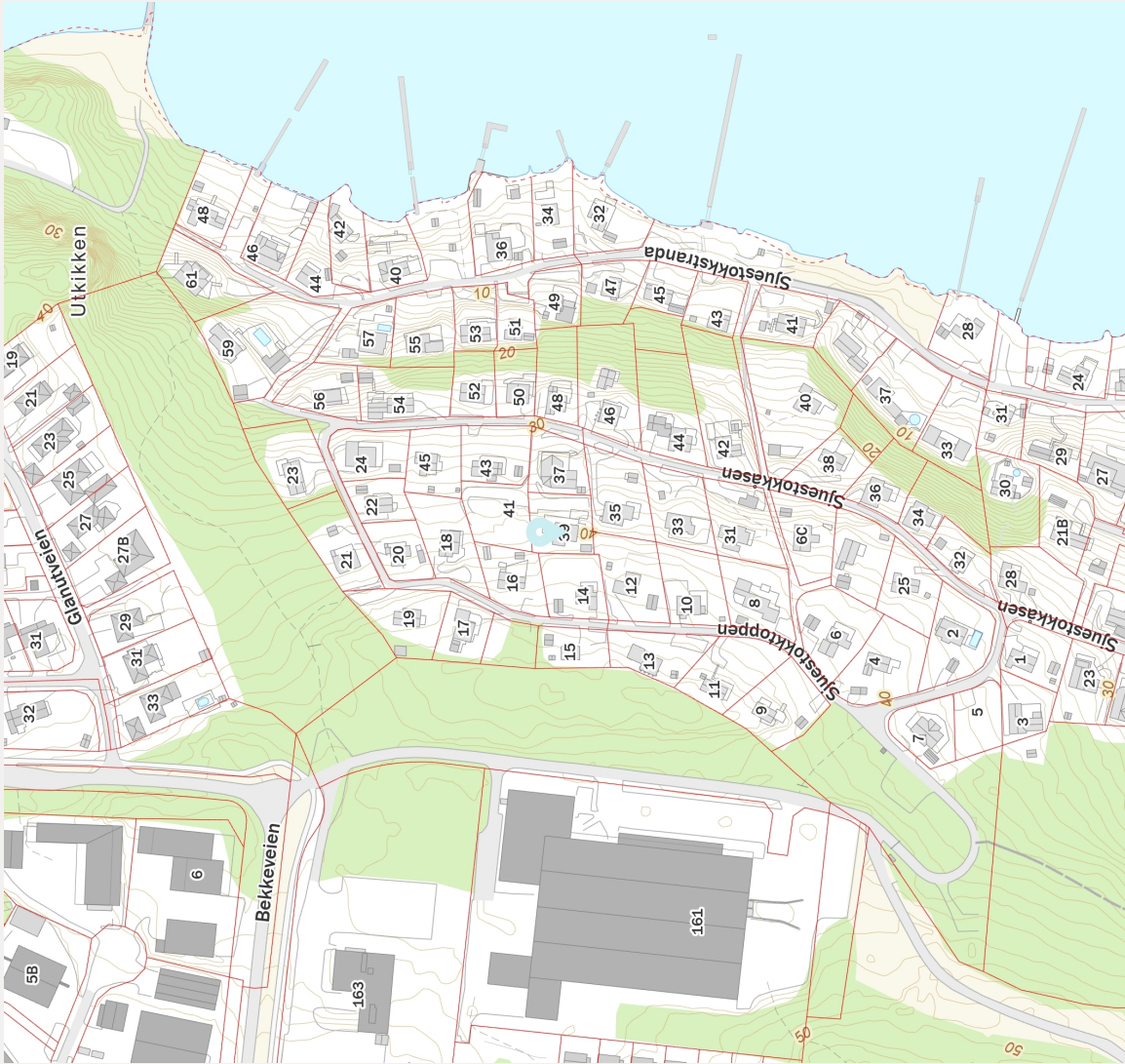
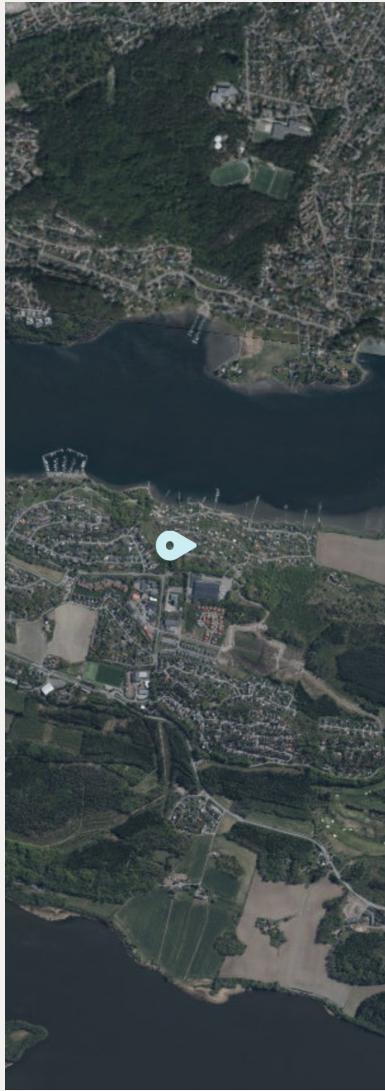
Dagligvare

Kiwi Vear Post i butikk, PostNord	24 min 1.7 km
Meny Jarlsberg PostNord	7 min 4 km

Varer/Tjenester

🏠 Stokke Senter	12 min
🏠 Vitusapotek Vear	24 min

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

1. etasje med gang, stue/kjøkken, 3 soverom og bad.
Anneks.

BRA 103,0 m²

BRA-I 90,0 m²

BRA-E 13,0 m²

TBA 147,0 m²



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 103,0 m²

- BRA-i: 90,0 m²
- BRA-e: 13,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 147,0 m²

1. etasje:

BRA-i: 90 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i: Gang, stue/kjøkken, 3 soverom og bad.

TBA: 147 m².

Anneks:

BRA-e: 13 m².

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

De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport avholdt 23.06.2026, utført av takstmann Bjarne Henry Johansen. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Adkomst

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

Parkering

Det er gode parkeringsmuligheter på egen tomt med plass til flere biler. Adkomstveien frem til hyttefeltet blir brøytet vinterstid, slik at man enkelt kan komme frem til parkeringsplassen også i vinterhalvåret. Dette gir en praktisk og tilgjengelig fritidseiendom året rundt, enten du ønsker å benytte hytta i sommer- eller vintersesongen.

Byggemåte

Eldre hytte med noe vedlikeholdsbehov. Det er eldre stålplater på taket, kledningen er god, noen av vinduene er ganske nye andre er eldre med noe vedlikeholdsbehov. Ytterdøren på baksiden er noe slitt. Terrassene er det meste av nyere dato. Innvendig er det hel og pene overflater. Gulvene er skjeve med over 10 cm høydeforskjell fra baksiden til framsiden med varierende høyder. Badet har tilnærmet flatt gulv hvor sluket ikke er laveste punkt. Det er usikkert om vinylbelegget går opp bak listene på ytterveggene. Badet har ingen ventilasjon. Det er eldre vann ledninger i hytta. Det er noen rom som ikke har ventiler.

Utvendig

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

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene er av forskjellig alder. Bygningen har malte balkongdører i tre. Det er treterrasser. Tretrapper fra terrassene.

Innvendig

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har trepanel.

Innvendige tak har trepanel. Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har elementpipe og vedovn.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Våtrom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Veggene har panel. Taket har panel. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. sluket er ikke på laveste punkt. Gulvet er tilnærmet flatt og det ser ikke ut il å være oppkant ved yttevegger. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er ingen ventiler. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.

Benkeplaten er av laminat. Det er

kjøl/fryseskap,oppvaskmaskin og komfyr. Det er

kjøkkenventilator med kullfilter.

Tekniske installasjoner

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør

av plast. Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Elektrisk anlegg

jevnlign oppdatert.

Tomteforhold
Det er ukjent byggegrunn. Hytta står på peler.
Skrånende terreng.

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

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Gulvene er skjeve. Det skiller over 10 cm fra lavest til høyest.
- Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon: Rommet har ingen ventilasjon.

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

- Utvendig > Taktekking.
- Utvendig > Nedløp og beslag.
- Utvendig > Vinduer.
- Utvendig > Dører.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger.
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank.
- Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk.
- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv.

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

- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

- Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom: Installasjon av vannmåler. Utført av faglært i ca. 2016.
- Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade: Lekkasje ved ende av tak. Utbedret av faglært blikkenslager i ca. 2016.
- Er det utført arbeid med drenering: Lagt stålplater i tak mellom krypkjeller og hytte. Utført av faglært i 2025.
- Er det utført arbeid på det elektriske anlegget: Skiftet til automatsikringer. Utført av faglært i ca. 2010.
- Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør: Omlegging fra privat vann og avløp til kommunalt. Utført via velforeningen. Husker ikke eksakt årstall.
- Oljetank er fjernet.
- Tidligere avvik på peis/pipe er utbedret.
- Har det vært skadedyr i hytta: Observert mus - ikke de siste årene.
- Har det vært mugg, sopp eller råte i kledning: Skiftet all kledning på vegg mot sør (ca. 15 år siden) samt skiftet noe kledning på andre vegger. Utført av Pranas Stokke.

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises det til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av takstmann Bjarne Henry Johansen, datert 26.06.2026.

Tomt
Denne tomten er eiet - 890,00 kvm.

Eiendommen ligger på en romslig og selveid tomt som gir gode muligheter for både avslapning og aktivitet. Tomten er pent opparbeidet med plenarealer, beplantning og busker som skaper et hyggelig og innbydende uteområde. Hekk mot naboene bidrar til økt privatliv og en skjermet atmosfære. Her er det god plass til utemøbler, lek og hyggelige sammenkomster med familie og venner. Praktisk parkeringsplass på egen tomt sørger for enkel adkomst og gode parkeringsforhold. Tomten fremstår som lettstelt og passer godt for deg som ønsker et trivelig uteområde i naturskjønne omgivelser.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ifølge kommunen. I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Det foreligger byggemeldte og godkjente bygningstegninger, men det er avvik fra disse. Hytta er bygget på, og innredet med bad og ekstra soverom. Areal under hytta er bygget inn. Det er usikkert når tilbygget er bygget, og det foreligger ikke godkjente tegninger eller ferdigattest for tiltaket.

Det foreligger ikke godkjente tegninger eller ferdigattest for anneks. Kjøper overtar ansvaret for forholdene.

Oppvarming / energiforbruk
Boligen er oppvarmet med peisovn og panelovner.

Energikarakter: G

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

VIB opplyser at det ble utført tilsyn med fyringsanlegget 13.09.2017. Avvik som ble konstatert under tilsynet av VIB i 2017 (sotluken har for liten avstand til brennbart materiale og røykrøret fra Dovre vedovn er utett og løst) er utbedret av nåværende eier.

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 4 990 000,-

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

124 750,00,- (Dokumentavgift)
19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

5 135 740,- 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. 9 004,- for 2026. Dekker vann, avløp, feieavgift og sommerrenovasjon. Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Løpende kostnader
Spesifikasjon over løpende kostnader:

TV og internett fra Altibox.
Årlig medlemsavgift i Sjuestokkstranda Velforening utgjør ca. kr. 1 500,-.
Alarm, bygnings- og innboforsikring kommer i tillegg.
For strømkostnader, se energiforbruk.

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

Formuesverdi
Formuesverdi kr. 232 851,00.
Gjeldende for ligningsåret 2024.

Opgitt 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 av selger frem til overtagelse.

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

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

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst fra privat vei. Det må påregnes kostnader i forbindelse med vedlikehold. Eiendommen er tilknyttet offentlig van og avløp. Det gjøres oppmerksom på at det går vann- og spillvannsledninger over eiendommen.

Rettigheter og heftelser

Det er registrert følgende servitutter/heftelser som følger eiendommen:

Erklæring/avtale og bestemmelse om veg, tinglyst 06.11.1974, dagboknr. 507311, gjelder: Eier plikter å være med på vedlikehold av vei til hyttene.

Rettighet på eiendommen GBNR. 207/118 i Tønsberg kommune:

Bestemmelse om adkomstrett, tinglyst 22.09.2003, dagboknr. 12904, gjelder: Eier av GBNR. 207/118 gir GBNR. 207/78, 83 og 122 rett til bruk av felles adkomstvei. Vedlikehold av denne skal utføres av brukerne i fellesskap.

Rettighet på eiendommene GBNR. 207/1, 47, 166 og 167 i Tønsberg kommune:

Bestemmelse om vann/kloakk, tinglyst 12.08.2019, dagboknr. 923590, gjelder: Velforeningen har arbeidet med å etablere felles vann- og avløpsanlegg innenfor området. Avtalen er tilrettelagt for at Tønsberg kommune skal overta anlegget. Retten til å ha vann- og avløpsanlegg omfatter også rett til vedlikehold og drift av anlegget. Velforeningen består av samtlige eiendommer på Sjustokkstranda og disse eiendommene har rett til vei frem til eiendommen over grunneiers eiendom og over tilstøtende grunneiers eiendom.

Rettighet på eiendommene GBNR. 207/8, 181 og 182 i Tønsberg kommune:

Bestemmelse om vann/kloakk, tinglyst 12.08.2019, dagboknr. 923692, gjelder: Se bestemmelser i servitutt ovenfor - dagboknr. 923590.

Erklæring/avtale, tinglyst 12.02.2020, dagboknr. 2099933, gjelder: Grunneier av GBNR. 207/8 gir hjemmelshaver rett til å etablere en pumpestasjon for anlegget for felles vann og avløp i området. Pumpestasjonen skal tilrettelegges for en slik etablering at Tønsberg kommune kan overta anlegget.

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

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

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenheten vises det til avgivereiendommen. Slike dokumenter er normalt ikke innhentet i forbindelse med salget.

Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen: EI-billader.

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.

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

Om salgsoppgaven

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

Boligselgerforsikring

Kjøper er gjort kjent med at selger ikke har tegnet boligselgerforsikring. Selger har utarbeidet et egenerklæringsskjema og innhentet en tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven. I henhold til avhendingsloven anses kjøper kjent med de opplysninger som framgår av et salgsdokument. Kjøper oppfordres derfor til å gjøre seg kjent med denne.

Boligkjøperforsikring

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

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken hytte.

Pakken inkluderer bl.a. bygningsforsikring, innboforsikring Pluss 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/akse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

Lov om hvitvasking

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

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

Salgsbetingelser

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

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

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

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

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet. Kjøper uten norsk fødselsnummer må påregne at D-nummer kan være nødvendig for tinglysing og gjennomføring av oppgjør. Dersom dette ikke foreligger i tide, kan overtakelse, tinglysing og utbetaling til selger bli forsinket. Kjøper bærer selv ansvar for nødvendig dokumentasjon og eventuelle merkostnader knyttet til dette.

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

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

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

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

Eier
Eier er Dag Magnus Omberg.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Eiendommens adresse er Sjuestokkåsen 39. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 207, bnr. 83 i Tønsberg.

Vårt oppdragsnummer er 28260243.

Meglers vederlag og utlegg. Ansvarlig megler
Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,250 % av salgssummen inkl. mva (minimum 40 000 inkl. mva)

Tilrettelegging: 16 900,00
Oppgjørshonorar: 7 900,00
Garantiforsikring: 3 900,00
Markedspakke Bakke Sørvik & Partners: 24 990,00
Visninger pr. stk. / Overtagelse: 3 500,00
Utleddsgebyr: 4 990,00
Elektroniske oppslag og signering : 1 750,00
Ekstratjenester: 4 900,00

Vederlag er summert til kr. 131 205,-.

I tillegg kommer estimat på følgende utlegg:

Foto standard 5 700,00
Innhenting av grunnboksutskrifter og andre tinglyste dokumenter (Pris pr. innhentet dokument) 1 500,00
Opplysningspakke kommunen 4 000,00
Tinglysingsgebyr for meglers sikringsobligasjon 545,00
Utlegg er summert til kr. 11 745,-.
Estimatet vil avvike fra endelig oppstilling.
Boligselgerforsikring og andre valgfrie utlegg kan tilkomme.

Vederlag og utlegg er totalt estimert til kr. 142 950,-.

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

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.).

For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

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

Dato
24.08.2026

Tekniske dokumenter

Egenerklæring

Sjuestokkåsen 39, 3173 VEAR

18 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse: Sjuestokkåsen 39, Postadresse: Sjuestokkåsen 39, Enhetsnummer:

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom? Ja, Nei

Når kjøpte du boligen? 1981

Har du selv bodd i boligen? Ja, Nei

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Selger: Omberg, Dag Magnus

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjennet. Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjennet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere. Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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



Ja, Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? Ja, Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid

2.1.2 Årstall: 2016

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært, Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Installasjon av vannmåler.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Stokke Rørleggerfirma

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 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? Ja, Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid

4.1.2 Årstall: 2016

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært, Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Lekkasje ved ende av tak.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Blåkenslager - Husker ikke navn

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja, Nei

Kjeller

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

☐ Ja
 ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja
 ☐ Nei

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

☐ Ja
 ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

☒ Ja
 ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

8.1.2 Årstall

2025

8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært
 ☐ Ufaglært

8.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglært

Lagt stillplater i tak mellom krypkjeller og hytte.

8.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Primas Stokke

8.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja
 ☐ Nei

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2010

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skifter til automatskringer.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

EL-firma i Stokke

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja
 ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja
 ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja
 ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2016

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært
 ☐ Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Omlegging fra privat vann og avløp til kommunalt. Utført via velforeningen. Husker ikke eksakt årstall.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

I regi av Velforening

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja
 ☒ Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?
 Oljetank er fjernet.

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 liddet eller pipe?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Tidligere avvik på peis/pipe er utbedret.

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Observert mus - ikke de siste årene.

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Skiftet all kledding på vegg mot sør (ca. 15 år siden) samt skiftet noe kledding på andre vegger. Urført av Pranas Stokke.

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdiggjøst?

☐ 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 utferdiget som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellessjeld?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har du utført/er 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

Boligsælgerforsikring

Sælger har ikke tegnet boligsælgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name
DAG MAGNUS OMBERG

Date
2026-06-18

Identification
DAG MAGNUS OMBERG





Tilstandsrapport

Sjuestokkåsen 39, 3173 VEAR
TØNSBERG kommune
gnr. 207, bnr. 83

Sum areal alle bygg: BRA: 103 m² BRA-i: 90 m²



Befaringsdato: 23.06.2026 Rapportdato: 26.06.2026 Oppdragsnr.: 22008-1463 Eiendomsverdi ref nr: 587232

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



Medlem av

Norsk takst

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige 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.

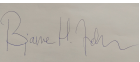


Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

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

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

Rapportansvarlig



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





Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© Verdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 22008-1463

Befaringsdato: 23.06.2026

Side: 3 av 22



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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 faren 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.

TG 3

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.

TG IU

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



Beskrivelse av eiendommen

Eldre hytte med noe vedlikeholdsbehov. Det er eldre stålplater på taket, kledningen er god, noen av vinduene er ganske nye andre er eldre med noe vedlikeholdsbehov. Ytterdøren på baksiden er noe slitt. Terrassene er det meste av nyere dato. Innvendig er det hel og pene overflater. Gulvene er skjeve med over 10 cm høydeforskjell fra baksiden til framsiden med varierende høyder. Badet har tilnærmet flatt gulv hvor sluket ikke er laveste punkt. Det er usikkert om vinylbelegget går opp bak listene på ytterveggene. Badet har ingen ventilasjon. Det er eldre vann ledninger i hytta. Det er noen rom som ikke har ventiler.

Fritidsbolig

UTVENDIG

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Stål takrenner og beslag Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene er av forskjellig alder Bygningen har malte balkongdører i tre. Det er treterrasser tretrapper fra terrassene

INNVENDIG

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel. Etasjeskillere er av trebjelkelag. Boligen har elementpipe og vedovn. Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2020. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har panel. Taket har panel. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. sluket er ikke på laveste punkt. gulvet er tilnærmet flatt og det ser ikke ut il å være oppkant ved yttevegger. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har innredning med nedfelt servant,toalettdusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er ingen ventilering. Hultaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/fryseskap,oppvaskmaskin og komfyr.

Oppdragsnr.: 22008-1463

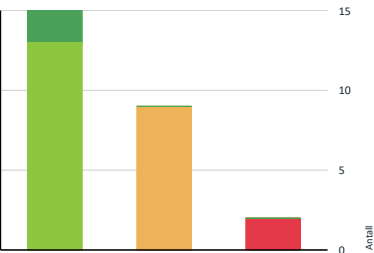
Befaringsdato: 23.06.2026

Side: 5 av 22



Sammendrag av boligens tilstand

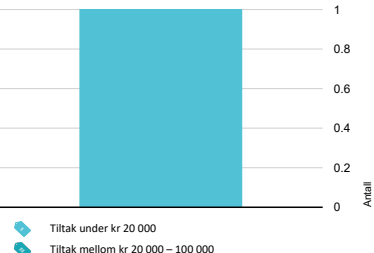
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig	
To 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
To 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmt vannstank	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper. [Gå til side](#)
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Oppdragsnr.: 22008-1463

Befaringsdato: 23.06.2026

Side: 6 av 22

Sjuestokkåsen 39, 3173 VEAR Gnr 207 - Bnr 83 3905 TØNSBERG	Bjarne Henry Johansen Fonsveien 523 3174 REVETAL	
Tilstandsrapport		
ETASJE > BAD		
10.1 Sanitærutstyr og innredning		
Beskrivelse		
Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett,dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.		
ETASJE > BAD		
10.3 Ventilasjon		
Beskrivelse		
Det er ingen ventilering.		
Vurdering av avvik:		
• Rommet har ingen ventilasjon		
Konsekvens/tiltak		
• Mekanisk avtrekk og tiluft må etableres.		
• Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.		
Kostnadsestimat: Under 20 000		
ETASJE > BAD		
10.0 Tilliggende konstruksjoner våtrom		
Beskrivelse		
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.		
		
KJØKKEN		
ETASJE > STUE/KJØKKEN		
10.1 Overflater og innredning		
Beskrivelse		
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap,oppvaskmaskin og komfyr.		
Oppdragsnr.: 22008-1463	Befaringsdato: 23.06.2026	Side: 11 av 22

Sjuestokkåsen 39, 3173 VEAR Gnr 207 - Bnr 83 3905 TØNSBERG	Bjarne Henry Johansen Fonsveien 523 3174 REVETAL	
Tilstandsrapport		
		
ETASJE > STUE/KJØKKEN		
10.2 Avtrekk		
Beskrivelse		
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.		
Vurdering av avvik:		
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.		
Konsekvens/tiltak		
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forisert avtrekk ut fra kokesonen.		
TEKNISKE INSTALLASJONER		
10.2 Vannledninger		
Beskrivelse		
Innvendige vannledninger er av kobber.		
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.		
10.1 Avløpsrør		
Beskrivelse		
Det er avløpsrør av plast.		
10.2 Ventilasjon		
Beskrivelse		
Boligen har naturlig ventilasjon.		
Vurdering av avvik:		
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.		
Konsekvens/tiltak		
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.		
10.2 Varmtvannstank		
Beskrivelse		
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.		
Oppdragsnr.: 22008-1463	Befaringsdato: 23.06.2026	Side: 12 av 22

Sjuestokkåsen 39, 3173 VEAR Gnr 207 - Bnr 83 3905 TØNSBERG	Bjarne Henry Johansen Fonsveien 523 3174 REVETAL	
Tilstandsrapport		
Årstall: 2003	Kilde: Produksjonsår på produkt	
Vurdering av avvik:		
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år		
Konsekvens/tiltak		
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.		
		
Elektrisk anlegg		
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.		
Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. Ei-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.		
Beskrivelse		
Elektrisk anlegg jevnlig oppdatert.		
1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?		
Nei		
Spørsmål til eier		
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.		
0		
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?		
Ja		
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?		
Ja		
Eksisterer det samsvarserklæring?		
Ja		
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?		
Nei		
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?		
Nei		
7. Har det vært brann, branttiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?		
Nei		
Generelt om anlegget		
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig		
Oppdragsnr.: 22008-1463	Befaringsdato: 23.06.2026	Side: 13 av 22

Sjuestokkåsen 39, 3173 VEAR Gnr 207 - Bnr 83 3905 TØNSBERG	Bjarne Henry Johansen Fonsveien 523 3174 REVETAL	
Tilstandsrapport		
Tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank		
Nei		
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?		
Ja		
Inntak og sikringsskap		
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?		
Nei		
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?		
Ja		
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?		
Nei		
		
TOMTEFORHOLD		
Byggegrunn		
Beskrivelse		
Det er ukjent byggegrunn.		
10.1 Grunnmur og fundamenter		
Beskrivelse		
Hytta står på peler		
10.0 Terrengforhold		
Beskrivelse		
Skrånende terreng		
FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET		
Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.		
Oppdragsnr.: 22008-1463	Befaringsdato: 23.06.2026	Side: 14 av 22



Tilstandsrapport

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse

Byggeår

0

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Anneks med isolerte vegger og panelplater på veggene. Taket er med bjelker og osb plater. Taket er ikke isolert. Det er liggende bordkledning på veggene og asfalt papptekking på taket. .

Bygget er ikke tilstandsvurdert iht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



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

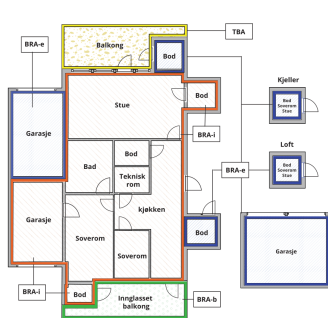
Hva er måleverdig areal?

Arealet 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.



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

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

Innglasset balkong m.v. (BRA-b) Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og balkongareal (BRA-a) Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpne altan tilknyttet boenheten(e)

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

Arealet 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.

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

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		13		13	
SUM		13			
SUM BRA	13				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Isolert og platet innvendig vegger

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	90			90	147
SUM	90				147
SUM BRA	90				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, gang, bad		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Hytta ar ombygd og bygd på.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Byttet vindu soverom og utbedret vegg med ny kledning, bygget tett bod under terrassen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.6.2026	Bjarne Henry Johansen	Takstingeniør
	Dag Magnus Omberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	207	83		0	890.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Sjuestokkåsen 39							
Hjemmelshaver							
Omberg Dag Magnus							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hytte beliggende i hyttefelt ved Vear i Stokke.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei. Veladkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. plen, beplantning.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.06.2026		Gjennomgått	6	Nei
Kommunal informasjon og tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningssdelen 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 nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningssdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningssdeler 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 forevles 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.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningssdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. 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 dampspærren 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 bygningssdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntakvis 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 el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningssdeler 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 snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningssdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på 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 bygningssdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

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

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

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktdikator) eller visuelle observasjoner.

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

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

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningssdelens 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 kvadrater 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 oppas 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.

• Arealet 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadrater 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 fremst dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eielseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "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 nedledningene til disse.

PERSONVERN

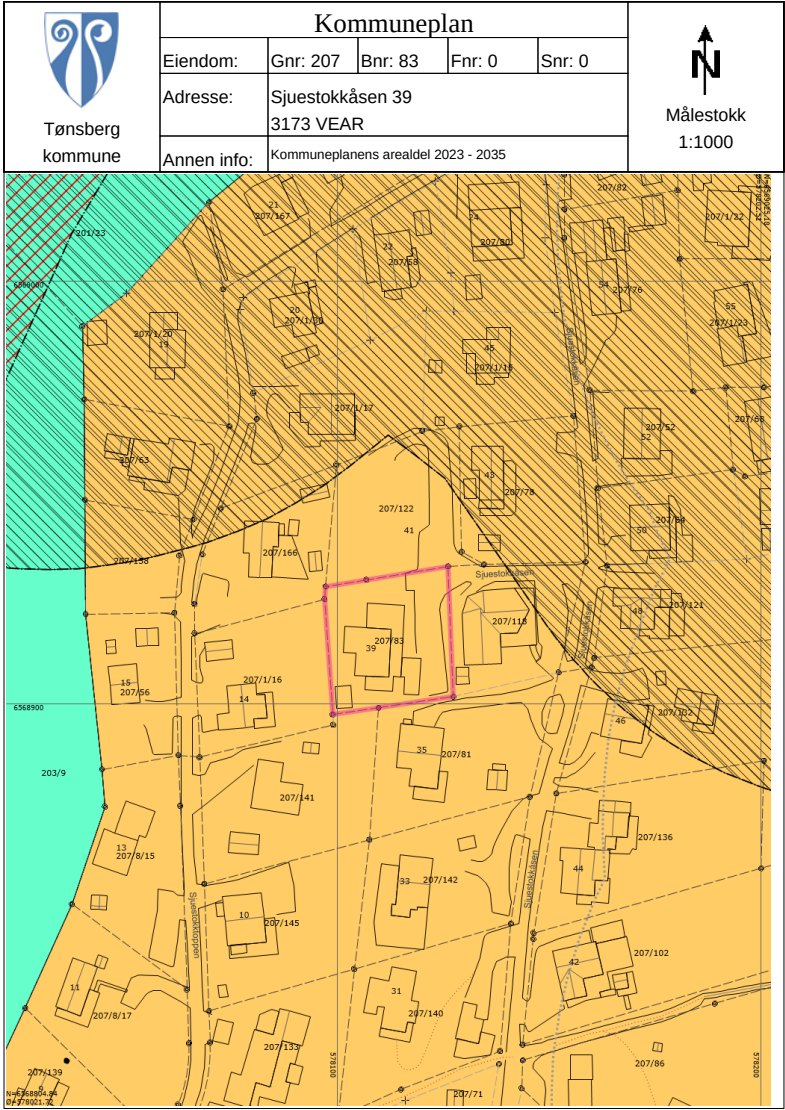
Iverdi AS, bygningssakkyndig og takstforetak behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - IVerdi](#)

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/587232>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



St.kr.160,- av oss idag. Jarlsberg sorenskriverembete
Jarlsberg sorenskriverembete Dagboka. 7311

BYGSLINGSKONTRAKT. = 6 NOV. 1974

Undertegnede Jon Fjøsne eier av eiendommen Sjustok gnr. 7
bnr. 1 i Stokke utbygslar en hyttetomt, stor ca. 1000 m2 til
Ole-Just Bern.

Tomten bortbygslas for et tidsrom av 30 år, med rett til fornyelse
av kontrakten. Den årlege grunnleie er kr. 62,50 pr. 100 m2 -
kr. 62,5-pr. år.

Avgiften er gjenstand for indeksregulering. *hven annet år*
Til sikkerhet ~~for~~ avgiftens rette innbetaling, samt dermed
følgende renter og omkostninger, har grunneieren 1. prioritets
panterett til de til enhver tid på tomten stående og oppførte
bygninger samt i tilfelle brann, i disse assuransesum.
I tilfelle salg har grunneieren forkjøpsrett til eiendommen for
tilbudt pris.

Leieren bærer all utgifter ved utførelse av dokumenter, samt
oppmåling av tomten.

Leieren betaler for andel i oppført vei kr. 200,- en gang for alle
samt for tilknytting av kloakk kr. _____.

Trærne på tomten tilhører grunneieren.

Leieren har adgang til bading på fellesstrendene, samt båt feste
etter anvisning av grunneieren.

Hytteeierene plikter å være med på istandsettelse og vedlikehold
av vei til hyttene, og den private Sjustokveien fra
Skjersnesveien til Sjustok.

Beskrivelse av tomten:
Mot syd: Grense mot Tiedemanns eiendom.
Mot vest og nord til gnr. 7, bnr. 1.
Mot øst: Rolf Olerud.
Stikkvei mot øst, nedre vei.

Som grunneier. Sjustok den. 10/10 1974
Jon Fjøsne
Jon Fjøsne
Ole-Just Bern

Der bekrefte at Jon Fjøsne og Ole-Just Bern har underskrevet
denne bygslingskontrakt og at de er over 20 år.

Lohanne Fjøsne. D.U.S. Lina Fjøsne. f. 44-48.
3136 Molbomark. 3136 Molbomark. 3136 Molbomark.
29/4-06 Advokat

TINGLYST
22 SEPT. 2003 Stokke, 01.06.2003
TØNSBERG TINGRETT
DAGBOKNR.: 12904

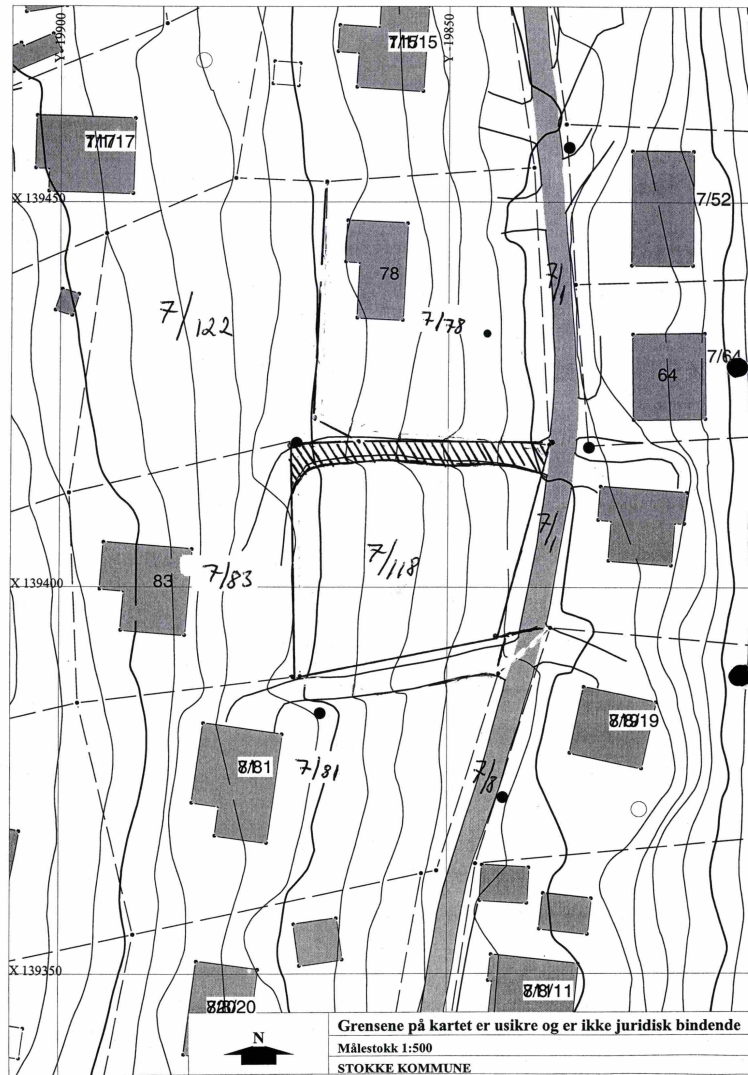
ERKLÆRING

Eier av gnr. 7, bnr. 118 gir herved gnr. 7, bnr. 78, 83 og 122 rett til bruk av felles adkomstvei slik
den ligger der i dag, i sammen med gnr. 7, bnr. 118.
Veien er asfaltert, og benyttes som adkomstvei, bilvei.
Vedlikehold av denne adkomstvei skal utføres av brukerne, som nevnt ovenfor, i fellesskap.

Veien er skissert inn på baksiden av denne avtalen.

Jon Fjøsne
for gnr. 7, bnr. 118
Jon Fjøsne
pnr.: 150841

Doknr. 12904 Tinglyst 22.09.2003 Enh. 091
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



side 3 av 4

4. Beskrivelse av rettigheten
Grunneier av gnr. 207, bnr. 1 i Tønsberg kommune gir hjemmelhavere hver for seg, som avsett i punkt 3. Retten til å etablere og anlegge felles vann- og avløp innenfor området. Anlegget skal anlegges felles vei med tilknytning til den enkelte eiendom. Anlegget skal tilrettelages for en slik etablering og for Tønsberg kommune org. nr. 950611839 kan overta anlegget

Denne erklæring kan ikke slettes uten samtykke fra Tønsberg kommune.

Vedlegg: Kart skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet.

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)
Kopi av avtale 2018 mellom Rick Fjøsne og Sjustokstranda Vel.

6. Underskrifter
Date Hjemmelhavere underskrift Hjemmelhavere
12/10 Rick Fjøsne

Vitne bekrefter:
Jeg/vi bekrefter at underskrifter(n) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

Vitne 1 Navn: NAN DRESSLAND Adresse: Skjersnesvei 20
signatur: Jon Dore 3048 Framm

Vitne 2 Navn: ANNE MORTEN KREKSTADEN Adresse: Sjustokbukta 45 1391vallen
signatur: 1391vallen

side 4 av 4

15.06.2018

AVTALE

Mellom

Rick Fjøsne (f.nr. 180468) eier av gnr. 207 bnr. 1 i Tønsberg kommune ("Grunneier")

og

Sjuestokkstranda Velforening (org.nr. 913 863 429) ("Velforeningen")

er i dag inngått slik avtale vedrørende etablering av nytt kommunalt vann- og avløpsanlegg for Sjuestokkstranda Vel:

1 PARTENE

- 1.1 Grunneier er eier av landbrukseieendommen gnr 207 bnr 1 i Tønsberg kommune (hovedbolet). Fra hovedbolet er det over tid fradelt og solgt en rekke eiendommer til fritidsformål. Disse eiendommene har rett til vei over hovedbolet Grunneier er fortsatt eier av veigrunnen.
- 1.2 Velforeningen består av samtlige eiendommer på Sjuestokkstranda, til sammen 109 eiendommer. Disse eiendommer har rett til vei fram til eiendommen over Grunneiers eiendom og over tilstøtende grunneiers eiendom. Velforeningen har vedlikeholdt veiene.

2 FORMÅL

- 2.1 Velforeningen arbeider nå med etablering av et felles vann- og avløpsanlegg innenfor området. Anlegget skal anlegges i felles vei med stikkledninger inn til den enkelte eiendom.
- 2.2 Avtalen skal tilrettelegge for en slik etablering og for at Tønsberg kommune kan overta anlegget.

3 SAMTYKKE TIL ANLEGG AV VANN OG AVLØPSANLEGG – KOSTNADER

- 3.1 Grunneier gir med dette sitt samtykke til at Velforeningen på vegne av medlemmene anlegger og har de ledninger så vei som kommer som er nødvendige for drift av anlegget.
- 3.2 Anlegget skal anlegges som vist på vedlagte avløpsplan (Vedlegg 1). I den grad planen endres skal grunneier varsles.
- 3.3 Grunneier skal godkjenne plassering av fartsdumper på sin eiendom.
- 3.4 Velforeningen bærer alle kostnader til bygging av anlegget.

4 DRIFT OG VEDLIKEHOLD

- 4.1 Retten til å ha vann- og avløpsanlegg omfatter også rett til vedlikehold og drift samt nødvendig tilgang for tyngre materiell for å sikre dette formål.
- 4.2 Velforeningen erklærer på sin side at de har ansvar for at anlegget drives på forsvarlig vis uten skader av noen art. Anlegget vil være forsikret.
- 4.3 Grunneier har på sin side intet ansvar for drift og vedlikehold av anlegget. Det gjelder likevel ikke det ansvar Grunneier måtte ha som medlem av Velforeningen.

- 4.4 Dersom det skal foretas endringer av ledningstraseer skal dette forhånds godkjennes av Grunneier.

5 KOMMUNAL OVERTAKELSE AV ANLEGGET

- 5.1 Grunneier er klar over at anlegget anlegges med anleggsbidrag fra Tønsberg kommune.
- 5.2 Dette forutsetter at anlegget vil ha kommunal standard og skal kan overtas av kommunen i henhold til avtale om utbygging av infrastruktur (anleggsbidragsmodellen). Det innebærer at de rettigheter som Velforeningen har i henhold til denne avtale, i så fall også tilkommer Tønsberg kommune ved overtakelse av anlegget.

6 TINGLYSING

- 6.1 Denne avtale eller utdrag av den skal tinglyses på Grunneiers eiendom.
- 6.2 Rettigheten kan for øvrig ikke avlyses uten samtykke fra Sjuestokkstranda Velforening og Tønsberg kommune.
- 6.3 Denne avtale er undertegnet i tre eksemplarer hvorav partene beholder hvert sitt og ett eksemplar skal tinglyses.

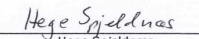
Tønsberg,

2018

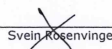
for gnr. 207 bnr. 1

for Sjuestokkstranda Velforening

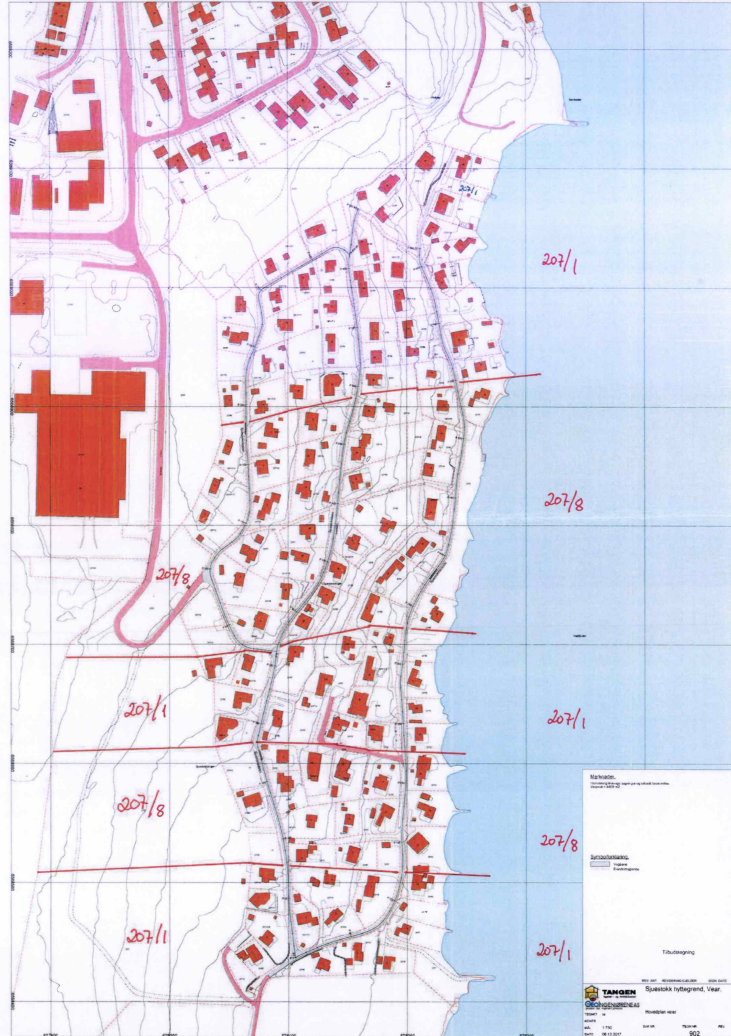

Rick Fjøsne
Eiendomsforvalter


Hege Spjeldnæs


Erling Solvang


Svein Røenvinge


Fritjof Rødstaden



Utskrift

Page 1 of 1



side 2 av 2

4. Beskrivelse av rettighetsheten

Grunneier av grt 207, ber 8 i Tønsberg kommune gi hjemmelshavere og rettighetshavere hver for seg, som avvist i punkt 3, retten til å etablere og anlegg felles vann- og avløp innenfor området. Anlegget skal anlegges felles og med tilknyttninger inn til den enkelte eiendom. Anlegget skal tilrettelegges for slik etablering og for Tønsberg kommune org. nr. 950611839 kan overta anlegget

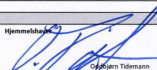
Denne erklæring kan ikke slettes uten samtykke fra Tønsberg kommune.

Vedlegg: Kart skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntatt.

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

Kopi av avtale av 2018 mellom Karl Anita Gram og Oddbjørn Tidemann og Sjøstokstranda Vel.

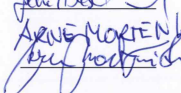
6. Underskrifter

Dato	Hjemmelshavers underskrift	Hjemmelshaver
19/16		
	Karl Anita Gram	Oddbjørn Tidemann

Vitne bekrefter oss:

Jeg/du bekrefter at underskrift(er) er over 18 år og har underkrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/ditt nærvær, jeg/er er myndig(e) og bosatt i Norge.

Vitne 1 Navn: JAN E. ROSSIGNOL
signatur: 
Adresse: Skyrimoasve 20 3043 Drammen

Vitne 2 Navn: ARNE MØRÉN KRISTENSEN
signatur: 
Adresse: Sjøvollveke 45 1390

15.06.2018

AVTALE

Mellom

Karl Anita Gram (f.nr. 310566) og Oddbjørn Tidemann (f.nr. 291258)
eier av gnr. 207 bnr. 8 i Tønsberg kommune ("**Grunneier**")

og

Sjuestokkstranda Velforening (org.nr. 913 863 429) ("**Velforeningen**")

er i dag inngått slik avtale vedrørende etablering av nytt kommunalt vann- og avløpsanlegg for Sjuestokkstranda Vel:

1 PARTENE

1.1 Grunneier er eier av landbrukseiendommen gnr. 207 bnr. 8 i Tønsberg kommune (hovedbølet). Fra hovedbølet er det over tid fradelt og solgt en rekke eiendommer til fritidsformål. Disse eiendommene har rett til vel over hovedbølet og har i fellesskap vel fram til sine eiendommer. Grunneier er fortsatt eier av veigrunnen.

1.2 Velforening består av samtlige eiendommer på Sjuestokkstranda, til sammen 109 eiendommer. Disse eiendommer har rett til vel fram til eiendommen over Grunneiers eiendom og over tilstøtende grunneiers eiendom. Foreningens medlemmer har i fellesskap opparbeidet veier innen området og er eiere av vellegemet. Velforeningen har også vedlikeholdt veiene.

2 FORMÅL

2.1 Velforeningen arbeider nå med etablering av et felles vann- og avløpsanlegg innenfor området. Anlegget skal anlegges i felles vei med stikkledninger inn til den enkelte eiendom.

2.2 Avtalen skal tilrettelegge for en slik etablering og for at Tønsberg kommune skal overta anlegget.

3 SAMTYKKE TIL ANLEGG AV VANN OG AVLØPSANLEGG – KOSTNADER

3.1 Grunneier gir med dette sitt samtykke til at Velforeningen på vegne av medlemmene anlegger og har de ledninger så vel som kummer som er nødvendige for drift av anlegget.

3.2 Anlegget skal anlegges som vist på vedlagte avløpsplan (Vedlegg 1). I den grad planer endres skal grunneier varsles.

3.3 Grunneier skal godkjenne plassering av fartsdumper på sin eiendom.

3.4 Velforeningen bærer alle kostnader til bygging av anlegget.

4 DRIFT OG VEDLIKEHOLD

4.1 Retten til å ha vann- og avløpsanlegg omfatter også rett til vedlikehold og drift samt nødvendig tilgang for trynne materiell for å sikre dette formål.

4.2 Velforeningen erklærer at de har ansvar for at anlegget drives på forsvarlig vis uten skader av noen art. Anlegget vil være forsikret.

4.3 Grunneier har på sin side intet ansvar for drift og vedlikehold av anlegget. Det gjelder likevel ikke det ansvar Grunneier måtte ha som medlem av Velforeningen.

4.4 Deres omsettelse skal ikke påvirke kommunens økonomi. Kommunen vil ikke pålegges noen økonomiske forpliktelser som følge av omsettelsen.

5 KOMMUNAL OVERTAKELSE AV ANLEGGET

5.1 Grunneier er klar over at anlegget anlegges med anleggsbidrag fra Tønsberg kommune.

5.2 Dette forutsetter at anlegget vil ha kommunal standard og skal kan overtas av kommunen i henhold til avtale om utbygging av infrastruktur (anleggsbidragsmodellen). Det innebærer at de rettigheter som Velforeningen har i henhold til denne avtale, i så fall også tilkommer Tønsberg kommune ved overtakelse av anlegget.

6 TINGLYSING

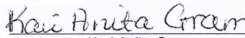
6.1 Denne avtale eller utdrag av den skal tinglyses på Grunneiers eiendom.

6.2 Rettigheten kan for øvrig ikke avlyses uten samtykke fra Sjøestokkstranda Velforening og Tønsberg kommune.

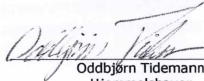
6.3 Denne avtale er undertegnet i tre eksemplarer hvorav partene beholder hvert sitt og ett eksemplar skal tinglyses.

Tønsberg, 2018

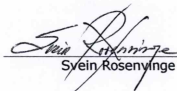
for gnr. 207 bnr. 8 for Sjøestokkstranda Velforening


Kari Anita Gram
Hjemmelshaver


Hege Spjeldnæs


Oddbjørn Tidemann
Hjemmelshaver


Erling Solvang


Svein Rosenlyng


Frithjof Rudstaden



<http://www.seeiendom.no/structures/printPrepare.htm>

16.10.2018

4. Beskrivelse af rettigheden

Grunderen er grv 207, bnr 8 i Tønsberg kommune grv hjemmetsnavne og rettighethavens hver for sig, som anført i punkt 3. Retteen til 82 etablere en pumpestation på ca. 7m2 for anlægget fælles vann- og elnet for områder. Samt ha været for tilgang til denne for nødvendig service og vedligehold med læstet. Pumpestationen skal tilrettelægges for en slik etablering at Tønsberg kommune, nr. 950 611 839 kan overtas angivelig. Denne erklæring kan ikke slettes uten samtykke fra Tønsberg kommune.

Vedlegg: Kart akkise som viser angivers eiendom og rettigheten innlagt.

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

Kopi av avtale av 2018 mellom Karl Anita Gram og Oddbjørn Tidemann og Sjøstokkstranda Vel.

6. Underskrifter

	Hjemmetsnavnunderskrift	Hjemmetsnavn
Dato	18/12/19	Kari Anita Gram Kari Anita Gram
		Oddbjørn Tidemann Oddbjørn Tidemann

Vitne bekrefter at:

Jeg/vi bekrefter at underskrift(er) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

Vitne 1 Navn: Hans-Francis Rostad
signatur: Hans-Francis Rostad
Address: Rognesheim 16, 3178 Vot

Vitne 2 Navn: SIGMUND MIERHANS
signatur: Sigmund Mierhans
Address: Dydderive 9, 3122 Tønsberg


 x) Nytt organisationsnummer
 Tronsberg kommune
 921 383 681



Tønsberg kommune

Matrikelkart

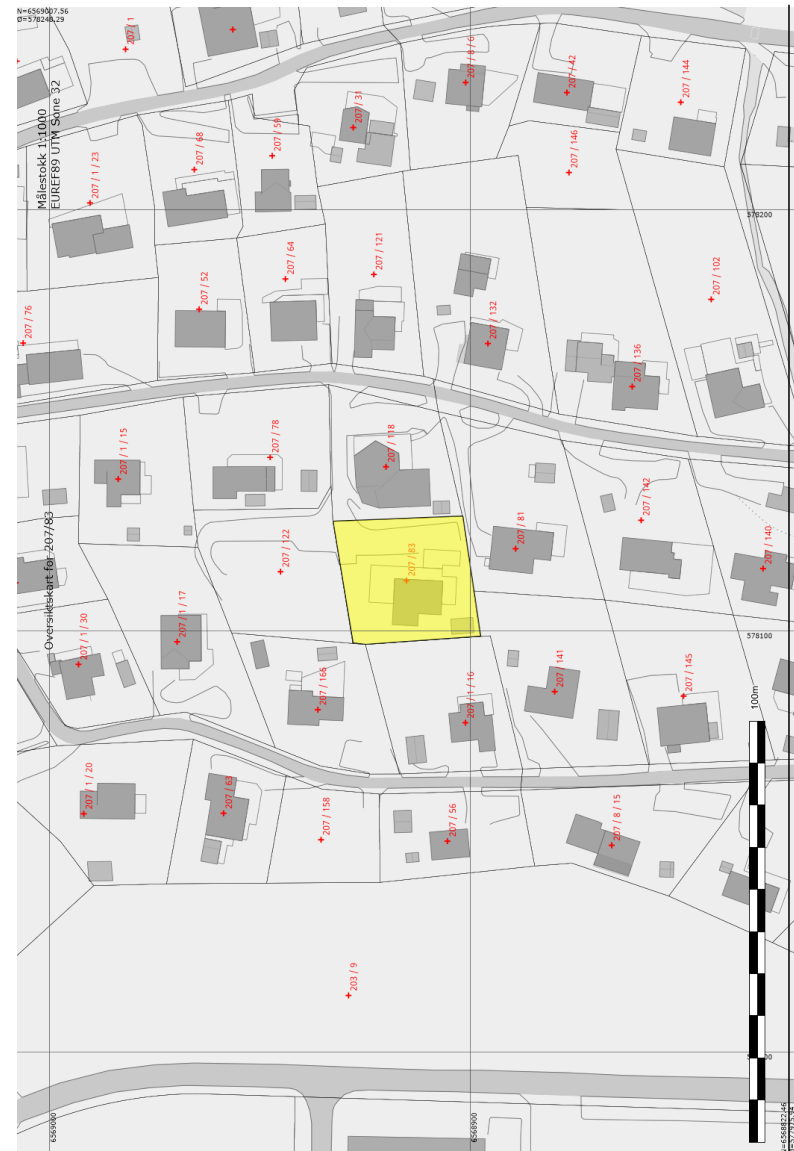
Matrikelnummer	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
MATRIKELNHEIT Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3905 - Tønsberg kommune	207	83	0	0

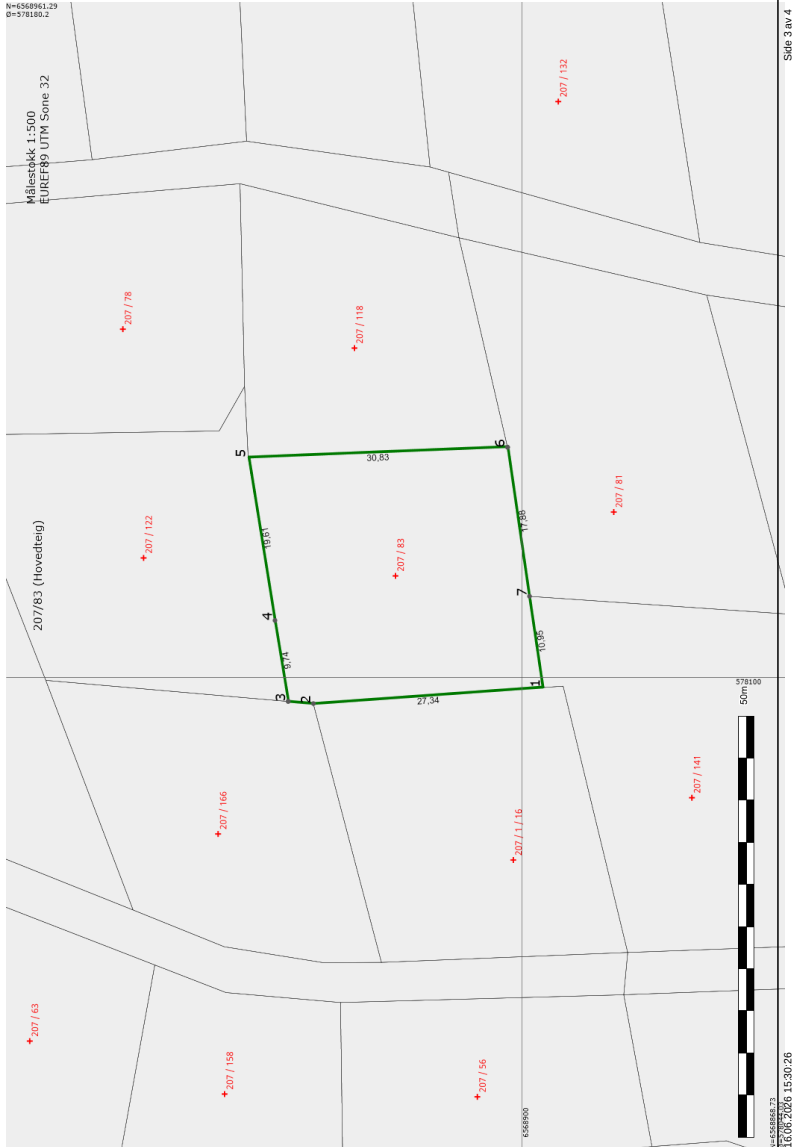
Orientering om matrikelkart

Omrentning om matnrlikekart

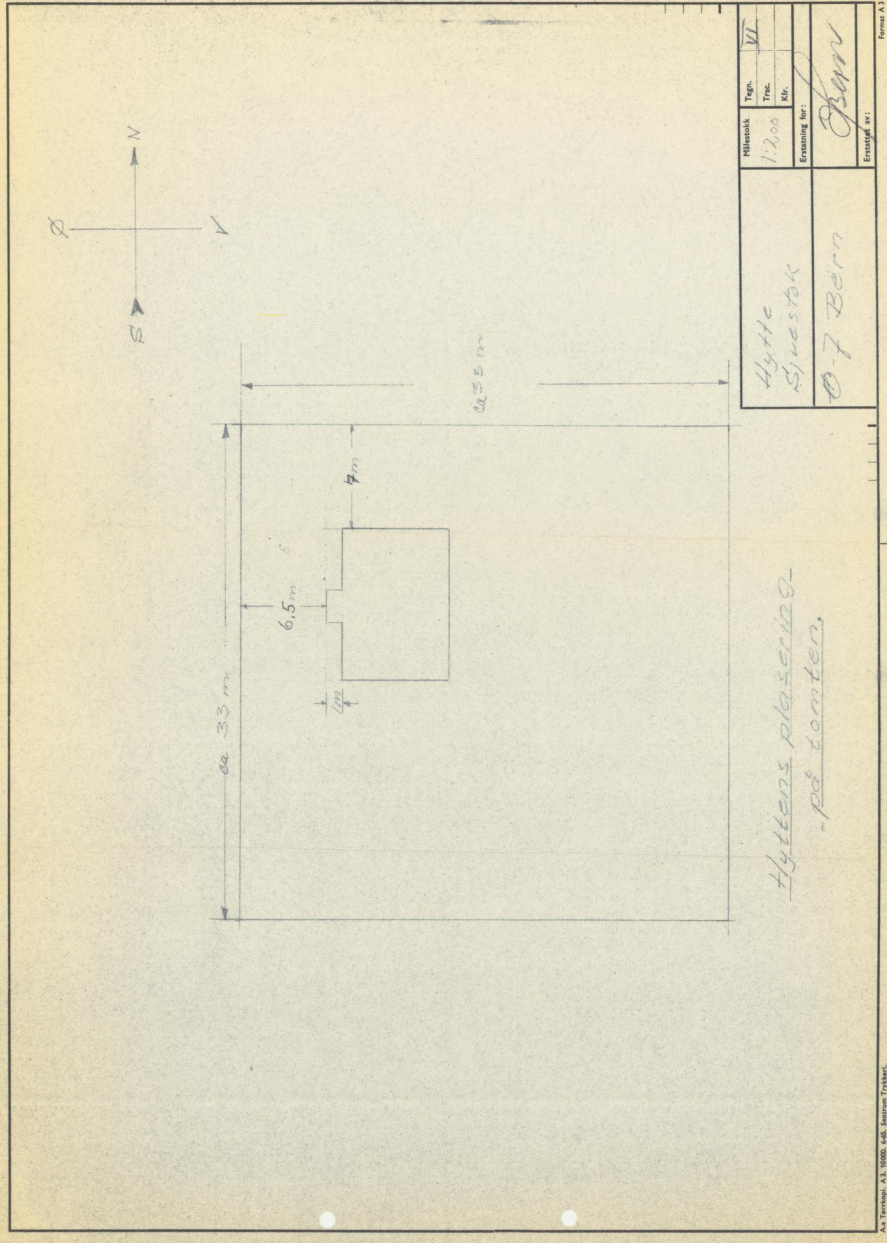
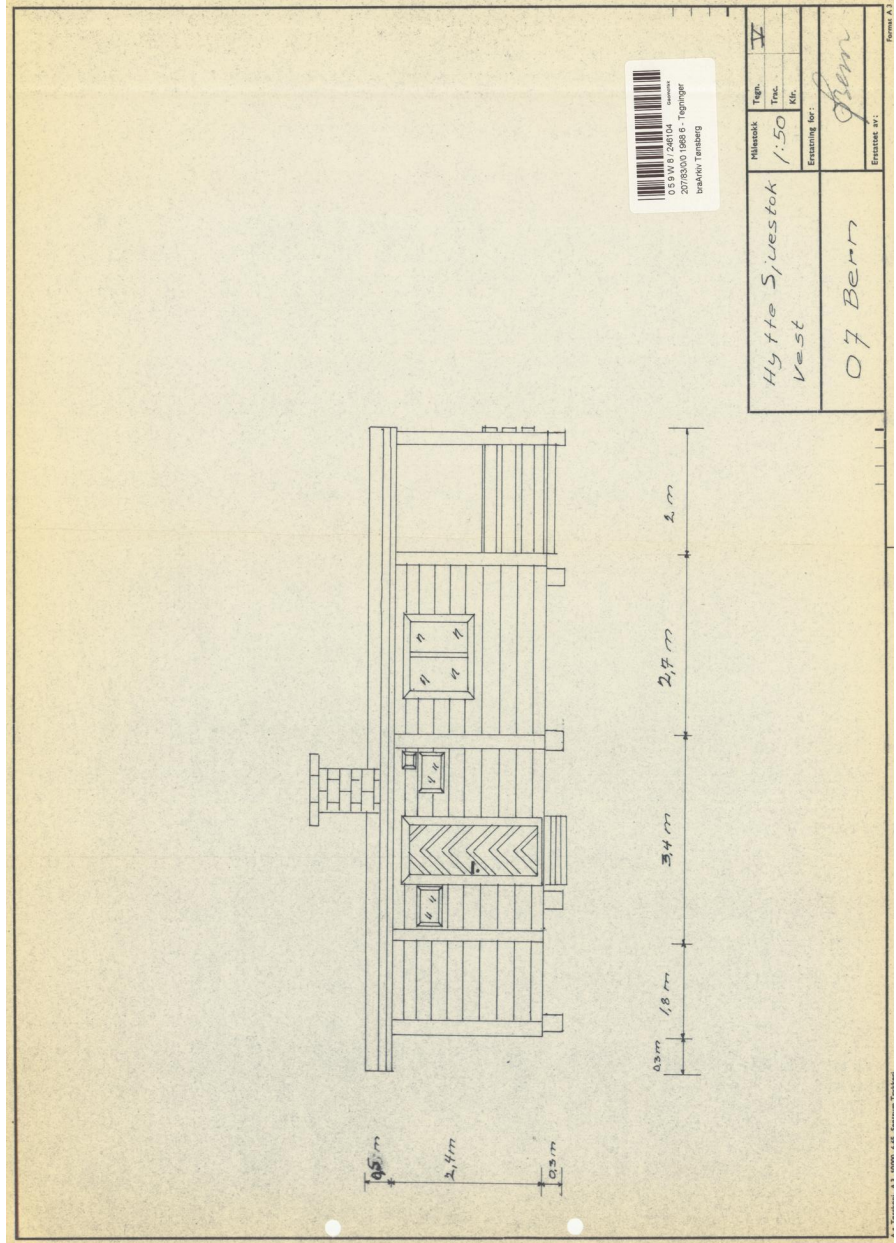
Matnrlikekten ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt mellom kommuner være uklare, og grensene kan derfor være uklare. Dette kan føre til at grensene ikke er helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedsfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matnrlikekartet angir en rekke grenser og grenselinjer mellom kommuner. Disse grensene er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matnrlikekartet angir en rekke grenser og grenselinjer mellom kommuner. Disse grensene er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matnrlikekartet angir en rekke grenser og grenselinjer mellom kommuner. Disse grensene er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk.

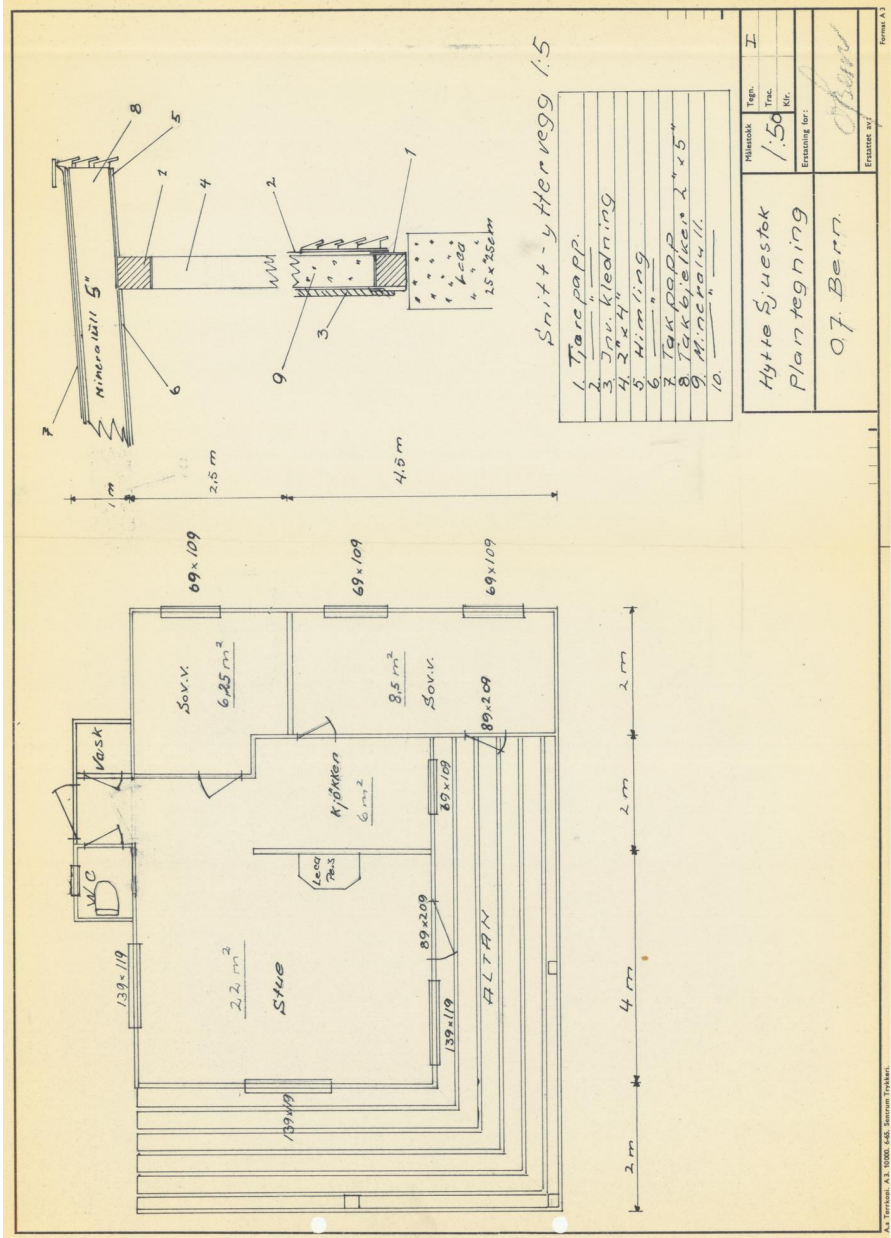
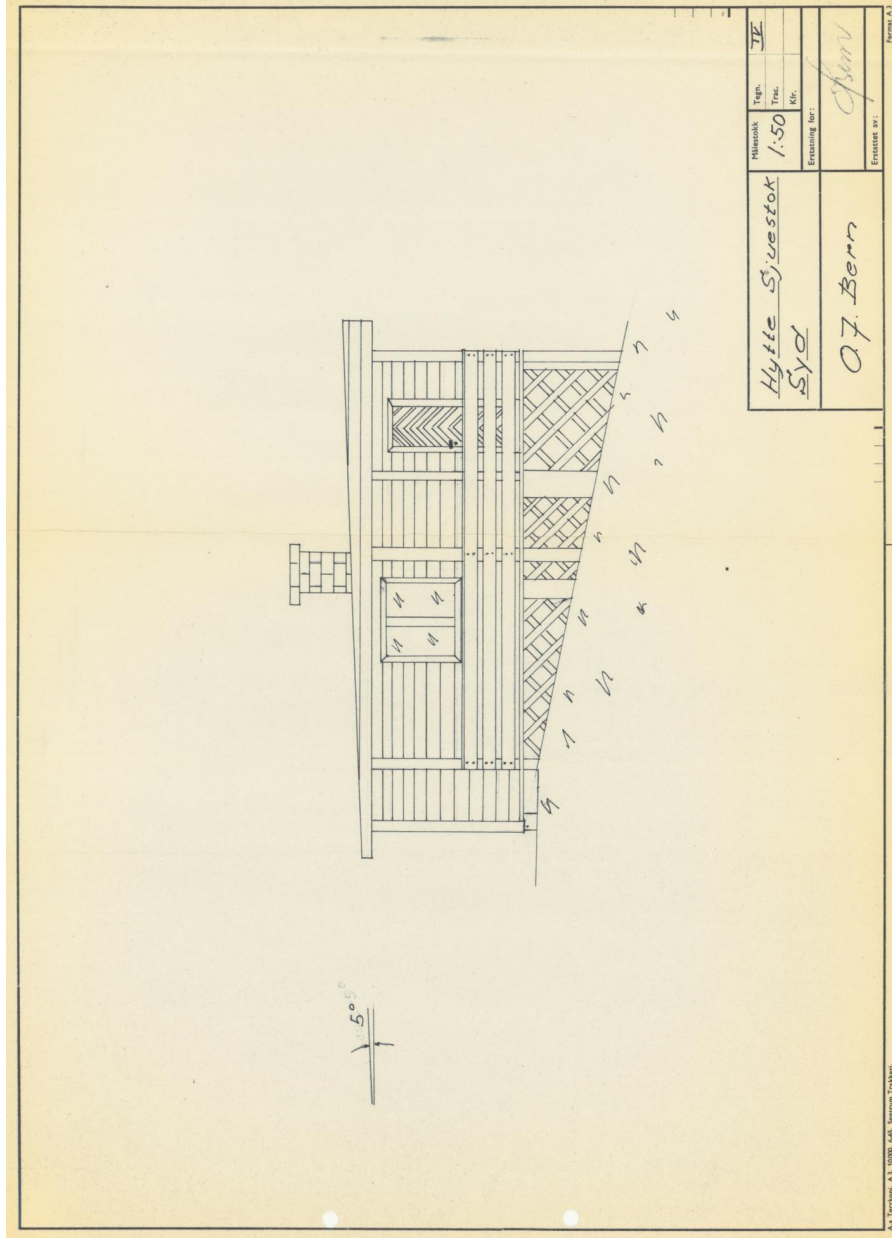
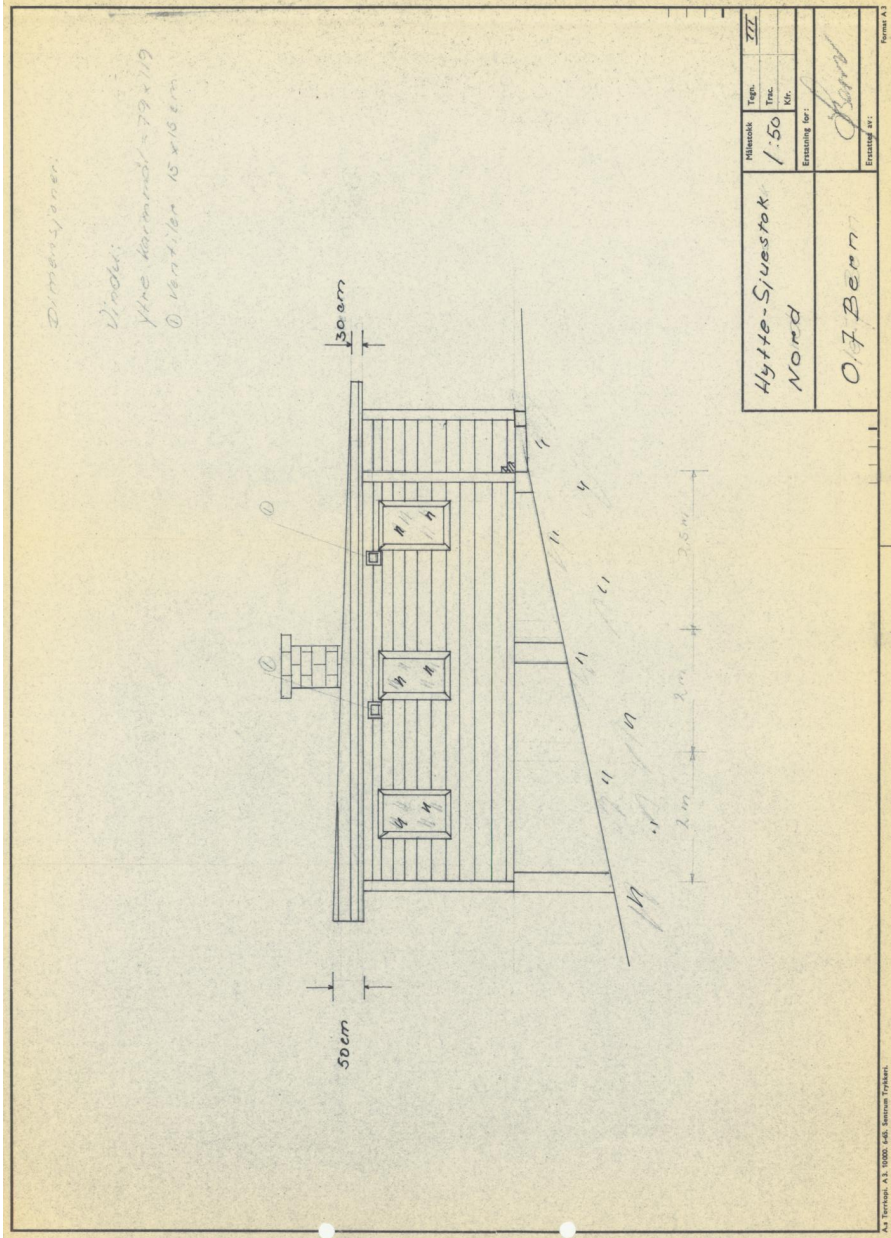
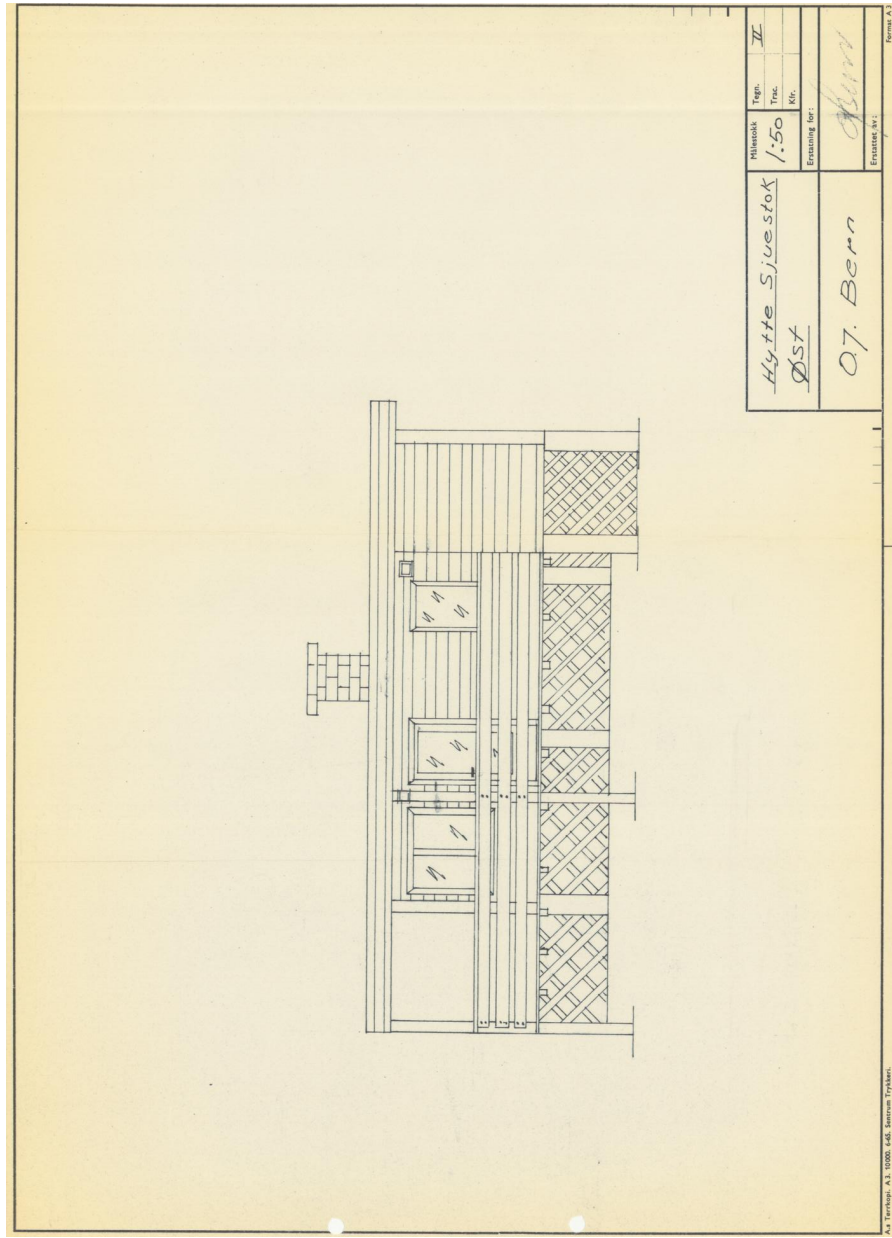
16.06.2026 15:30:24





Areal og koordinater									
Areal: 890,30		Arealmerknad:		Nord: 6568915,01		Øst: 578112,07			
Representasjonspunkt:		Koordinatsystem:		EUREF89 UTM Sone 32		Ytre avgrensning			
Grensepunkt/Grenselinje	Løpnr	Nord	Øst	Merket	Lengde	Hjelpepunkttype	Måle metode	Nøyaktighet	Radius
1	6568897,51	578099,81	Ikke spesifisert	Ikke spesifisert	27,34	Ikke hjelpepunkt	10 Terrengmålt	13	
2	6568924,78	578096,90	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	3,00	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematisk)	10	
3	6568927,77	578097,16	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	9,74	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematisk)	10	
4	6568929,34	578106,77	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	19,61	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematisk)	10	
5	6568932,51	578126,12	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	30,83	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematisk)	10	
6	6568901,70	578127,33	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	17,88	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
7	6568899,10	578109,64	Ikke spesifisert	Ikke hjelpepunkt	10,95	Ikke hjelpepunkt	10 Terrengmålt	13	







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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikk-anlegg 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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidseilighet 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 byggningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

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



Hva må du passe på som selger?

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

Hva må du passe på som kjøper?

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

Den viktige tilstandsrapporten

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

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

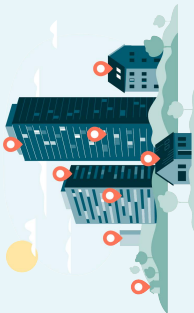
Vite mer? Les her!

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

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

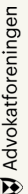
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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



FORBRUKERRÅDET



BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 28260243 Bud mottatt: / - kl:

Adresse: Sjøestokkåsen 39, 3173 VEAR

Betegnelse: GNR 207, BNR 83 i STOKKE 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 besøkt eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

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

Bakke Sørvik & Partners, Tønsberg Tlf: 333 11 333

Salgsoppgaven er opprettet 26.06.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

&BAKKE SØRVIK
PARTNERS

