

Ryllikveien 8

Ryllikveien 8

Prisantydning	7 390 000
Omkostninger	205 740
Totalpris	7 595 740
Bruksareal	135,0 m²
BRA-I	130,0 m²
BRA-E	5,0 m²
TBA	69,0
Soverom	3
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Selveier
Tomteareal	937 m²
Byggeår	1936

Kontakt vår megler



Lars Ole Wittingsrud
Eiendomsmegler / Partner
+47 948 14 053
low@partners.no

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS
Storgaten 47 3126 Tønsberg





Velkommen til

Ryllikveien 8

Velkommen til denne supre familieboligen i Ryllikveien 8!
Her bor du på en meget lettstelt og praktisk hagetomt - tilnærmet flat, og perfekt for lek og moro!

Eiendommen har vært omfattende oppusset og renovert gjennom de senere årene, og fremstår som gjennomgående flott.

Kort fortalt:

- Meget innbydende med stor romfølelse i begge etasjer
 - Utvendig skiftet kledning, vinduer og takteking i senere år
 - Nymalt utvendig
 - Renvert hovedetasjen ca 2021 (gang, stue og kjøkken) med alt nytt av overflater, el-anlegg, rør, forsterket bjelkelag, isolasjon m.m.
 - Pusset opp 2.etasje med soverom og bad i ca 2019-2023 samt loftstue i 2025.
 - Stor, praktisk kjeller med gulvareal på 58 m² (tilleggsareal til oppgitt areal)
 - App-styring via Home Assistant på alt av lys og varme (foruten kjeller)
 - Nydelig hagetomt med perfekte forhold for store og små!
 - Rolig, fin boliggate med gangavstand til det meste
- Vi ønsker velkommen til en hyggelig visning!

























Beliggenhet

Eiendommen ligger i et meget populært og særdeles attraktivt boligstrøk i Dyrhaven på Tolvsrød, kun få hundre meter fra sjøen.

Boligområdet er rolig, solrikt og barnevennlig. Det er gangavstand til skole, barnehager og Tolvsrød med blant annet klesforretning, treningssenter, dagligvareforretning og koselig kafé.

Kort vei til Flint idrettsanlegg med flere fotballbaner, sandvolleyballbane, friidrettsbane og tennisbaner. Nydelige tur- og friluftsområder rett i nærheten. Ideelt for den som setter pris på gåturer, løping og sykling. Kort vei til deilige strender og badeplasser på Ringshaug/Skallevold, samt småbåthavn på Vallø Marina. Ringshaugstranda er kanskje Vestfolds fineste og lengste sandstrand med sandvolleyballbane, sitteplasser, trimapparater med mer. Stranden ender opp ved moloen, hvor det er tradisjon for isbading. Her har man supre rekreasjonsmuligheter året rundt i svært naturskjønne omgivelser.

Velkommen til et hyggelig boligstrøk!

Ryllikveien 8

Nabolaget Gårdbo - vurdert av 56 lokal kjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

🚶 Løveid Linje 116A, 116B, N116	5 min ⚡ 0.4 km
🚶 Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	11 min ⚡ 4.6 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	28 min ⚡

Skoler

Presterød skole (1-7 kl.) 328 elever, 22 klasser	17 min ⚡ 1.5 km
Ringshaug skole (1-7 kl.) 543 elever, 31 klasser	22 min ⚡ 1.8 km
Husvik skole (1-7 kl.) 333 elever, 19 klasser	22 min ⚡ 1.9 km
Presterød ungdomsskole (8-10 kl.) 405 elever, 35 klasser	19 min ⚡ 1.7 km
Ringshaug ungdomsskole (8-10 kl.) 312 elever, 24 klasser	21 min ⚡ 1.8 km
Slottsfjellet videregående Steinersk... 56 elever, 3 klasser	12 min ⚡ 4.9 km
Færder videregående skole 750 elever	11 min ⚡ 5.7 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Ringshaug	12 min ⚡
-------------	----------



Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

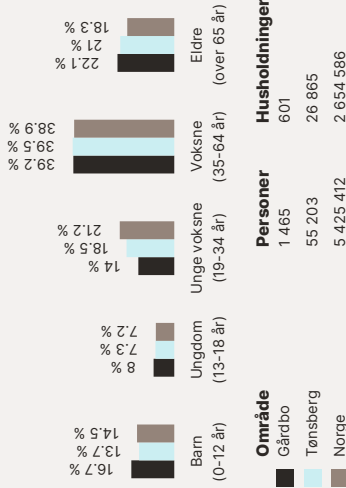


Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100



Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gårdbo	1 465	601
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bogen barnehage (1-5 år) 26 barn	8 min ⚡ 0.7 km
Tolvstrød barnehage (1-5 år) 50 barn	12 min ⚡ 1.1 km
Fyllpå barnehage (1-5 år) 58 barn	16 min ⚡ 1.4 km

Dagligvare

Coop Extra Tolvstrød PostNord	9 min ⚡ 0.8 km
Meny Tolvstrød	14 min ⚡



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Støynivået
Lite støynivå 94/100



Trafikk
Lite trafikk 90/100

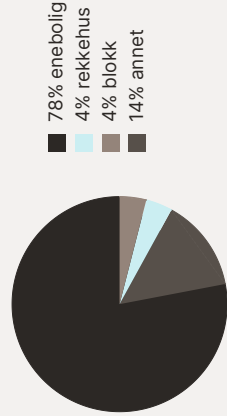


Gateparkering
Lett 89/100

Sport

⚽ Flint Idrettspark Ballspill, fotball, friidrett	8 min ⚡ 0.7 km
⚽ Tolvstrød Balløkke Ballspill	14 min ⚡ 1.2 km
🏊 Pro Gym Vallø	18 min ⚡
🏊 Level treningssenter	23 min ⚡

Boligmasse



«Nærhet til sjøen, handelssenter og turmuligheter. Kort vei til en av Vestfolds beste strender.»

Sitat fra en lokal kjent

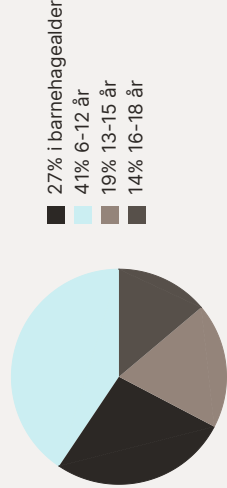


Innholdet i naboblogsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

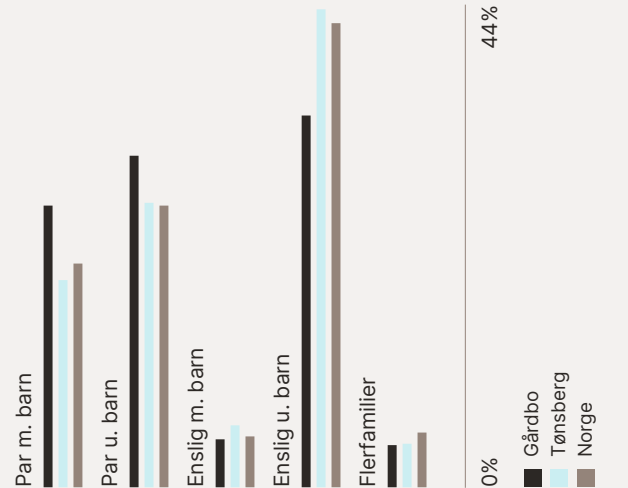
Varer/Tjenester

🛒 Tolvstrød Senter	9 min ⚡
🏪 Boots apotek Tolvstrød	11 min ⚡

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

Gift	37%	Norge	33%
Ikke gift	47%		54%
Separert	11%		9%
Enke/Enkemann	5%		4%



Innhold

Frittliggende enebolig som inneholder:
1. etasje: Entré/gang, flislagt bad med dusjhjørne, servantinnredning og høyskap, wc og opplegg til vaskemaskin. TV-stue med utgang til terrasse/hage og stort kjøkken/allrom med kjøkkeninnredning og spise plass, samt utgang til frokostbalkong. Bod under trappen.
2. etasje: Loftstue med tilhørende soveromsgang, 3 soverom og baderom med dobbel servantinnredning, vegghengt wc og badekar.
Kjeller: Lagringsplass/boder med 58 kvm gulvareal - takhøyde under 1,9 m.

Frittliggende sportsbod.

BRA 135,0 m²

BRA-I 130,0 m²

BRA-E 5,0 m²

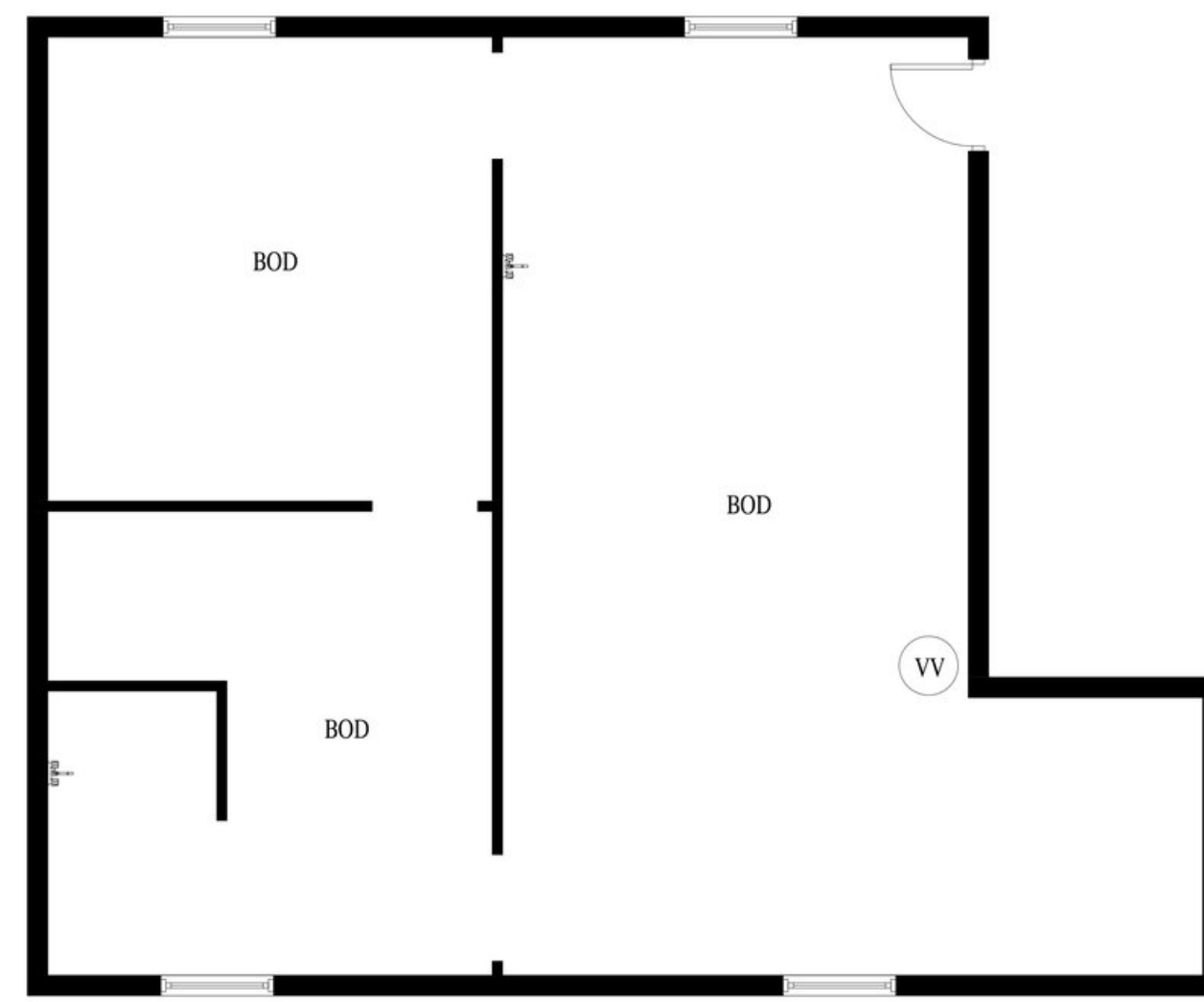
TBA 69,0 m²



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 135,0 m²

- BRA-i: 130,0 m²
- BRA-e: 5,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 69,0 m²

Enebolig
BRA: 130 m².

1. etasje:

BRA-i: 75 m². Følgende rom er oppgitt som internt bruksareal: Hall, bod, bad, tv-stue og kjøkken/spisestue. TBA: 69 m² er oppgitt som terrasse- og balkongareal.

2. etasje:

BRA-i: 55 m². Følgende rom er oppgitt som internt bruksareal: Gang, bad, 3 soverom og loftstue.

Kjeller:

Gulvareal på 58 m², men dette er ikke tatt med i oppmålingen på grunn av for lav takhøyde. Bodareal med takhøyde under 1,9 m.

Sportsbod
BRA: 5 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 utført av Vedvik Taksering v/Marius Vedvik avholdt 29.01.2026. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Bakke Sørvik & Partners Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Parkering

Biloppstillingsplass i innkjørsel.

Byggemåte

Eiendommen omfatter en enebolig fra 1936 som går over to etasjer. Boligen har også en kjeller, men dette er ikke godkjent oppholdsrom på grunn av lav takhøyde. Boligen er vesentlig oppgradert i senere år. Sist med full oppussing av innvendige overflater, nytt kjøkken og bad i 2. etasje. Det er registrert enkelte avvik, men disse er stort sett relatert til normal elde, slitasje og avvik fra dagens forskriftskrav. For ytterligere info, se tilstandsrapportens enkeltpunkter.

Utvendig

Bygningen har fasader med trepanel og takteking med betongtakstein. Vinduer og ytterdører i tre med 2-lags glass.

Innvendig

Det er fliser og parkett på gulvene. Vegger og himlinger har spiler og malte flater.

Våtrom

Bad 2. etasje: Badet er fra 2019 og inneholder innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og badekar. Det er baderomsplater på vegger og malte flater i himling. Flislagt gulv med varmekabler. Rommet har mekanisk avtrekk.

Bad 1. etasje: Badet er fra 2013 og inneholder opplegg for vaskemaskin, innredning med servant, dusjhjørne og veggmontert toalett. Det er fliser på vegg og malte plater i taket. Flislagt gulv med varmekabler. Rommet har mekanisk avtrekk.

Kjøkken

Innredning fra 2021 med slette fronter og benkeplate av laminat. Integrert kjøleskap, fryseskap, 2 stekeovner, platetopp og oppvaskmaskin. Kjøkkenet ventilator integrert i platetoppen med kullfilter.

Tekniske installasjoner

Boligen har et skjult el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskap er plassert i kjeller. Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør i rør). Stoppekran er plassert i kjeller. Det er avløpsrør av plast. Boligen har en luft/luft varmepumpe i stuen.

Bod

Nyere oppført bod med takoverbygg. Oppført over støpt betongplate. Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Bygget er ikke tilstandsvurdert.

Vi gjør oppmerksom på at følgende 4 bygningskonstruksjoner har fått tilstandsgrad 3 - store eller alvorlige avvik:

- Utvendig > Takkonstruksjon/loft: Punktet må sees i sammenheng med takteking. Det er registrert fuktskjolder og stedvis tørråte som kan være

svekkende for konstruksjonen. Dette er forholdsvis vanlig i boliger av denne alder. Ved fuktmåling er det registrert stort sett tørt i konstruksjonen, men området rundt pipe har utslag på fukt over anbefalt grense (selger har innhentet blikkenslager vedr. dette og tar ansvar for å utbedre eventuell lekkasje rundt pipen). Takkonstruksjoner av denne alder, er normalt bygget uten dampsperre og kontrollert lufting - noe som kan medføre utfordringer med kondens på loftet. Det er også registrert spor etter treskadeinsekter på loftet. Dette er noe som ofte forekommer i fuktig miljø, men stopper når tilgang på fuktighet forsvinner.

- Innvendig > Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet (gjelder soverom mot øst). Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er påvist spor etter treskadeinsekter (typisk stripet borebille, husbukk e.l) i enkelte av de synlig bjelkene mot kjeller.
- Innvendig > Pipe og ildsted: Pipevanger er ikke synlige.
- Tomteforhold > Oljetank: Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Vi gjør oppmerksom på at følgende 2 bygningskonstruksjoner ikke er undersøkt (TG IU):

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Varmtvannsbereder plassert i kjeller. Denne er tildekket med isolasjon, og derfor ikke nærmere vurdert.
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Våtsone ligger mot yttervegger.

Vi gjør oppmerksom på at følgende 16 bygningskonstruksjoner har fått tilstandsgrad 2 - avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger.
- Utvendig > Kjellertrapp.
- Utvendig > Andre utvendige forhold.
- Innvendig > Rom under terreng.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger.
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør.
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering.
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter.
- Tomteforhold > Terrengforhold.
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater gulv.
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning.
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon.
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling.
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater gulv.
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning.
- Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken/spisestue > Avtrekk

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

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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

- I 2019 er det utført arbeid av ufaglært og faglært ved JTK Rørservice, PVE tak. Bygget nytt bad i 2. etasje. JTK rørservice gjorde rørleggerarbeid. PVE tak la membran. Flislegger (venn av huseier) støpte, smurte diffusjonsåpen toppmembran og flisla. Montering av baderomspanel ble gjort av huseier.
- Lekkasje fra tak oppdaget i 2020. Taket var særdeles gammelt og modent for utskiftning. Vi gikk da umiddelbart i gang med rehab av taket.
- I 2020 er det utført arbeid av ufaglært. Huseier og venn (tømrer) la om yttertaket i 2020 med ny diffusjonsåpen duk, lekter, slisser og betongstein.
- I 2021 er det utført arbeid av faglært ved Xpert Installasjon. Elektrisk anlegg byttet ut i perioden 2019-2026. Alt elektrisk er nytt, ny inntakskabel, nytt sikringsskap med nye automatsikringer. Alt elektrisk i huset er nytt. Gjort av huseier som var elektriker ansatt i Xpert installasjon i perioden arbeidet ble gjort. Samsvarserklæring foreligger og vil bli lastet opp i Boligmappa.
- I 2019 er det utført arbeid av faglært ved JTK Rørservice. Opplegg på bad i 2. etasje, bytte av VVB til ny 300 liter. Opplegg av utekran med varmt og kaldt vann. Jobber med å fremskaffe dokumentasjon fra utførende firma. Har bilder.
- I 2021 er det utført arbeid av faglært ved Rørleggergutta. Opplegg til nytt kjøkken.
- Det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen. Ukjent om den ble sanert av forrige eier. Tror det skal ligge en tank i gårdsplass.
- Det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe. Under rehab av stue og kjøkken oppdaget vi utettheter i pipeløp. Ildsted ble da fjernet, og tanket

var å sette inn rør i pipeløpet og etablere nytt ildsted. Dette har foreløpig ikke blitt gjort.

Selger opplyser om følgende oppgraderinger/påkostninger de senere år:

- 2019. Etablering av nytt bad i 2. etasje samt full rehab av 1 soverom 2.etasje. Bytte av varmtvannsbereder.
- 2020. Byttet yttertak. Nytt undertak (diffusjonsåpen duk), slisser, lekter og ny betongstein.
- 2021-2022. Full rehab av hele 1. etasje (med unntak av bad). Rehab av kjøkken, stue, spisestue, gang, yttergang. Fjernet stubbeloftsleire, avrettet bjelkelag i hele etasje, etablering av gulvvarme i hele etasjen, plastet og etterisolert yttervegger, alt elektrisk nytt. Absolutt alle innvendige flater er renover. Ny balkongdør mot nord. Ny ytterdør.
- 2024: rehab av 2. etasje. Etablering av loftstue og oppussing av soverom. Gulvvarme i soverom.
- 2026: Bytte av kjellervinduer.
- For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av Vedvik Taksering v/Marius Vedvik datert 30.01.2026 som er vedlagt i salgsoppgaven.

Tomt

Denne tomten er eiet 937,40 kvm.

Flott opparbeidet og pen hagetomt med gressplen rundt boligen, samt gruset innkjørsel. Det er videre hekk og gjerde mot naboer og gaten. Enkelte frukttrær og busker.

Frittliggende bod er oppført nær tomtegrensen mot naboeiendommen i Ryllikveien 10.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det finnes ingen byggesaksmappe på eiendommen i kommunens arkiv, noe som dessverre er vanlig på boligen av denne alder. Det foreligger derfor ingen ferdigattest, midlertidig brukstillatelse eller bygningstegninger i kommunens arkiv. Det er heller ingen tegninger på oppført sportsbod. Da megler ikke har mottatt forannevnte, er det ingen mulighet å kontrollere hvorvidt dagens bruk er byggesøkt/innmeldt til kommunen, og/eller samsvarer med det som er byggesøkt/innmeldt, eller er godkjent. Kjøper overtar ansvar for nevnte forhold.

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

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med:

Luft-luft varmepumpe i stua, varmefolie i kjøkken/spisestue, tv-stue, mellomgang og loftstue, samt varmekabler i yttergang og begge bad. Ellers panelovner. Det er pipe i boligen, men denne er ikke i bruk og må eventuelt rehabiliteres før bruk.

Energikarakter: E - Oransje.

Energiforbruk foregående år var 26 780 kwh. Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

Denne boligen har valgt Norgespris på strøm. Dette er en statlig ordning som skal gi forutsigbar strømpris gjennom året. Nettleie, avgifter og eventuelle påslag kommer i tillegg. Avtalen har årlig binding og er etablert i 2025 for denne boligen. Prisen settes for hvert kalenderår i statsbudsjettprosessen. Strømsøtteordning gjelder ikke ved Norgespris.

Selger opplyser det er gjort endringer på ildsted eller pipe. Under rehab av stue og kjøkken ble det oppdatert utettheter i pipeløp. Ildsted ble da fjernet. Nytt rør i pipeløpet og etablering av nytt ildsted er foreløpig ikke gjort. Takstmann opplyser pipevanger ikke er synlige. Brannvesenet opplyser at det ikke er registrert noe ildsted tilkoblet skorstein i Ryllikveien 8, og derfor er ikke brannvesenet innom eiendommen på verken feiing eller tilsyn. Det er meldepliktig til brannvesenet når det monteres ildsted for fyring med gass, olje og ved. Kjøper overtar ansvaret for forholdene. Ved innmelding av ildsted vil det tilkomme feiegebyr.

Takstmann opplyser at det er nedgravd oljetank på eiendommen som ikke er sanert. Megler er ikke forelagt dokumentasjon tilknyttet oljetanken og er derfor ikke kjent med om dens alder/tilstand/beliggenhet. Det er forbud mot fyring med fossil olje og parafin fra 2020. Boliger med oljetank kan bli pålagt å fjerne den. Kjøper overtar ansvaret for forholdene.

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 7 390 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:
184 750,00,- (Dokumentavgift)
19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

7 595 740,- 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. 21 010,- for 2026.
Kommunale avgifter dekker vann, avløp og renovasjon. Kommunale avgifter vil kunne variere/øke. Det tas forbehold om endring av avgifter og gebyr.

Løpende kostnader
Spesifikasjon over løpende kostnader:

- TV/internettilknytning ved Altibox utgjør kr. 1 289,- pr. mnd. Dekoder medfølger i handelen.
- Alarm og evt. bygnings-/innboforsikring kommer i tillegg.

For strømkostnader, se oppvarming/energiforbruk.

Ovenstående er basert på nåværende eiers/husstands senere års forbruk/utgifter. Dette vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket

innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd etc.

Formuesverdi
Primær formuesverdi kr. 1 323 582,00.
Sekundær formuesverdi kr. 5 294 328,00.
Gjeldende for ligningsåret 2024.

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

Forsikring
Eiendommen er forsikret i Tryg Forsikring med politenr. 8895501.

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

Offentlige planer
Bypakke Tønsberg-regionen ble vedtatt av Stortinget 03.06.2025. Prosjektet vil delvis bli finansiert med bompengeinnkreving fra 2026. Det største prosjektet i

Bypakken er ny fastlandsforbindelse fra Nøtterøy til Tønsberg i form av veier, tunneler og hengebro fra Smidsrødveien og Kirkeveien til Rambergåsen, og over til Smørberg og videre til Jarlsberg - totalt 6 kilometer. Estimert byggestart er 2026/2027 og ferdigstillelse i 2032. I tillegg består Bypakken av en rekke delprosjekter i Tønsberg, Nøtterøy og Tjøme. Dette er en svært omfattende tiltakspakke og flere av tiltakene er ikke ferdig regulert pt.
Interessenter bes undersøke nøye eventuell påvirkning på eiendommen man vurderer å kjøpe. For komplett oversikt over alle prosjektene så anbefales interessenter å gå inn på nettsiden til Vestfold Fylke: <https://www.vestfoldfylke.no/no/bypakke-tonsberg-regionen/delprosjekter/alle-delprosjektene/>.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnettet.
Se forøvrig oversiktskart med VA om ledningsnett som er ført over tomten langs sydsiden av tomtegrensen, samt se tinglyst Bestemmelse om kloakkledning tinglyst 18.04.1972 om kloakkledning som er vedlagt i salgsoppgaven.

Rettigheter og heftelser
Det er registrert følgende servitutter/heftelser som følger eiendommen:

- Skjønn, tinglyst 28.07.1964, dagboknr. 502837 - gjelder: Regulering av areal i forbindelse med vegggrunn/jernbanegrunn. Gjelder denne registerenheten med flere. Ekspropriasjonsskjønn og refusjons- og repartisjonsskjønn i forbindelse med opparbeidelse av boligvei i Dyrhaven. Servitutten er rekvirert og foreligger ved meglers kontor.

- Bestemmelse om kloakkledning, tinglyst 18.04.1972, dagboknr. 501802, rettighetshaver Realfinans AS - gjelder: Bestemmelser om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m. Gnr. 140 bnr. 258 gir tillatelse til å grave kloakkledning over eiendommen ned til Ryllikveien. Forutsetningen er at Realfinans utbedrer alle sår i terrenget slik at haven blir blir som før og at gjerder blir satt opp som før. Gravingen blir å foreta på sydsiden av huset så nær eiendommens sydgrense som teknisk mulig. Servitutten er rekvirert og er vedlagt i salgsoppgaven.

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

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

Løsøre og tilbehør
Følgende tilbehør medfølger i handelen:
Integrerte hvitevarer. I tillegg medfølger dekode

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-.

Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

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

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

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

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

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

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

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. 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 bygningssakyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

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

Lov om avhending av fast eignedom (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 Benjamin Stølvei og Lina Kristin Stølvei.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Ryllikveien 8. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 140, bnr. 258 i Tønsberg.

Vårt oppdragsnummer er 28260021.

Megler og meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:
Om meglers vederlag er det avtalt 0,90% beregnet av salgssummen. I tillegg er det avtalt vederlag for oppgjør kr. 7 900,-, tilrettelegging kr. 16 900,- og internettannonsering kr. 24 990,-. Alle tall i dette avsnitt er opplyst inklusive mva.

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

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

Ansvarlig megler er Lars Ole Wittingsrud
+47 94 81 40 53 / low@partners.no.
Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47, 3126 TØNSBERG. Org. nr. 916959478.

Dato

04.02.2026

Tekniske dokumenter

Egenerklæring
Ryllikveien 8, 3154 TOLVSRØD

29 Jan 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Eiendomsnummer

Adresse

Postadresse

Eiendomsnummer

Adresse

Postadresse

Eiendomsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja

Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja

Nei

Når kjøpte du boligen?

2018

Har du selv bodd i boligen?

Ja

Nei

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

Vi har bodd i huset siden vi kjøpte det og bor her fortsatt

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39, 8895501

Informasjon om selger

Selger

Stølvei, Benjamin

Selger

Stølvei, Lina Kristin

Forbehold

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

Side 1

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke 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

2019

2.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært

Ufaglært

2.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bygget nytt bad i 2. etg. JTK rørservice gjorde tøtleggearbeid. PVE tak la membran. Flislegger (vein av huseier) støpte, smurte diffusjonslapp mellommembran og flisdekk.

2.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

JTK Rørservice, PVE tak

2.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja

Nei

2.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Montering av Badromspanel ble gjort av huseier. Finnes ikke fakturaer, men er i kontakt med firmaer som har utført for å få tak i det.

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

Beskriv feilen og omfanget

Lekkasje fra tak oppdaget i 2020. Taket var særdeles gammelt og modent for utskifting. Vi gikk da umiddelbart i gang med rehub av taket.

4

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

Ja

Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2

Årstall

2020

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

Side 2

48

49

4.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglært**
 Husier og vern (tømrer) la om yttertaket i 2020 med ny diffusjonsåpen duk, lekter, stisser og belogstein.

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2021

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Elektrisk anlegg byttet ut i perioden 2019-2026. Alt elektrisk er nytt, ny inntakskabel, nytt sikringskap med nye automatsikringer. Alt elektrisk i huset er nytt. Gjort av husiet som var elektriker ansatt i Xpert installasjon i perioden arbeidet ble gjort. Samvarenskledning foreligger og vil bli laget opp i boligmappa.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Xpert Installasjon

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

13.1.2 Årstall
2019

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Opplegg på bad i 2. etg, bytte av VVB til ny 300 liter. Opplegg av utekran med varmt og kaldt vann. Jobber med å fremskaffe dokumentasjon fra utførende firma. Har bilder.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
JTK Rørservice

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

13.2.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

13.2.2 Årstall
2021

13.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Opplegg til nytt kjøkken.

13.2.5 Hvilket firma utførte jobben?
Rørleggergutta

13.2.6 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?

Ukjent om den ble sanert av forrige eier. Tror det skal ligge en tank i gjerdsplass.

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 fell eller gjort endringer på lådsted eller pipe?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Under rehabil av stue og kjøkken oppdaget vi utetheter i pipepøl. Lådsted ble da fjernet, og tanket var å sette inn rør i pipepølet og etablere nytt lådsted. Dette har foretaket ikke blitt gjort.

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdiggjøtt for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleielose 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 sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Fordrigger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesskjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31. Har ufaglarte utført arbeid som normalt bør utføres av faglarte? 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

Skriv opplysningene her:

Har mottatt faktura på arbeidet på bad 2. etg. Men på grunn av bytte av bank finner jeg dem ikke. Jobber med å få utførende firmaer til å fremskaffe dokumentasjon. Har forelegg kun bilder.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 45562031

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Stølvei, Lina Kristin	2026-01-29	Stølvei, Benjamin	2026-01-29
Identification		Identification	
 Stølvei, Lina Kristin		 Stølvei, Benjamin	

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Stølvei, Lina Kristin	29/01-2026	BANKID
Stølvei, Benjamin	11:58:38	BANKID
	29/01-2026	
	10:02:07	



Tilstandsrapport

Enebolig
Ryllikveien 8, 3154 TOLVSRØD
TØNSBERG kommune
gnr. 140, bnr. 258

Sum areal alle bygg: BRA: 135 m² BRA-i: 130 m²



Befaringsdato: 29.01.2026 Rapportdato: 30.01.2026 Oppdragsnr.: 20315-2064 Referansenummer: WO7017
Autorisert foretak: Vedvik Taksering Sertifisert Takstingeniør: Marius Vedvik



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets 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.

Vedvik taksering

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



Rapportansvarlig



Marius Vedvik

post@vedvik-taksering.no
948 60 545



Oppdragsnr.: 20315-2064

Befaringsdato: 29.01.2026

Side: 2 av 24



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, masts og 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, branneller 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).

© IVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkløven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos IVerdi og 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 IVerdi ([Hjem-IVerdi](#)).

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

Oppdragsnr.: 20315-2064

Befaringsdato: 29.01.2026

Side: 3 av 24



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000



Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen omfatter en enebolig fra 1936 som går over to etasjer. Boligen har også en kjeller, men dette er ikke godkjent oppholdsrom pga. lav takhøyde.

Boligen er vesentlig oppgradert i senere år. Sist med full oppussing av innvendige overflater, nytt kjøkken og bad i 2. etasje.

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

Enebolig - Byggeår: 1936

UTVENDIG

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

INNVEDIG

Det er fliser og parkett på gulvene.

Vegger og himlinger har spiler og malte flater.

VÅTROM

BAD - 2. ETG

Badet er fra 2019 og inneholder innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og badekar. Det er baderomsplater på vegger og malte flater i himling. Flislagt gulv med varmekabler. Rommet har mekanisk avtrekk.

BAD - 1. ETG

Badet er fra 2013 og inneholder opplegg for vaskemaskin, innredning med servant, dusjhjørne og veggmontert toalett. Det er fliser på vegg og malte plater i taket. Flislagt gulv med varmekabler. Rommet har mekanisk avtrekk.

KJØKKEN

Innredning fra 2021 med slette fronter og benkeplate av laminat. Integrert kjøleskap, fryseskap, 2 stekeovner, platetopp og oppvaskmaskin. Kjøkkenet ventilator integrert i platetoppen med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Boligen har et skjult el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskap er plassert i kjeller.

Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør i rør). Stoppekran er plassert i kjeller. Det er avløpsrør av plast.

Boligen har en luft/luft varmepumpe i stuen.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Oppdragsnr.: 20315-2064

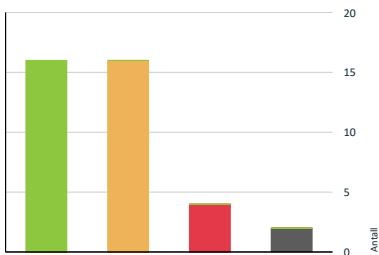
Befaringsdato: 29.01.2026

Side: 5 av 24



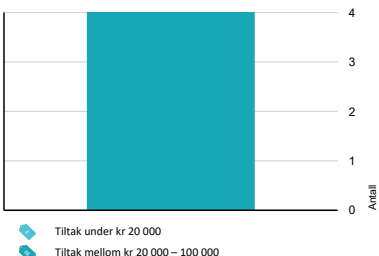
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Utvendig > Kjellertrapp [Gå til side](#)

Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

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

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

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

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20315-2064

Befaringsdato: 29.01.2026

Side: 6 av 24



Sammendrag av boligens tilstand

❗ **Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

❗ **Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

❗ **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

❗ **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

❗ **Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

❗ **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken/spisestue > Avtrekk** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠️ Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)

⚠️ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

⚠️ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.



Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår

1936

UTVENDIG

TO 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med dobbelkrummet betongtakstein fra 2020. Taket er lagt om som egeninnsats, men med faglig hjelp/veiledning. Besiktiget fra terrengnivå.

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

TO 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål.

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

TO 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger trekonstruksjon (antatt stående reisverksplank) med kledning av stående trepanel. Ved stikkontroll registreres det lufting mellom kledning og vindspærre. På fasaden er det stedvis noen tegn til ufagmessig utførelse, men helhetlig virker kledningen å være i grei stand.

TO 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon av sperrer med taktro av over-/underliggere fra byggeår. Det er lagt nyere rupanel på opplett mot vest.

Det er gitt TG3 grunnet utslag med fuktmåler på loftet. Selger opplyser at forholdet vil bli utbedret før salg av boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert fuktskjolder og stedvis tørråte som kan være svekkende for konstruksjonen. Dette er forholdsvis vanlig i boliger av denne alder. Ved fuktmåling er det registrert stort sett tørt i konstruksjonen, men området rundt pipe har utslag på fukt over anbefalt grense. Takkonstruksjoner av denne alder, er normalt bygget uten dampspærre og kontrollert lufting - noe som kan medføre utfordringer med kondens på loftet.

Det er også registrert spor etter treskadeinsekter på loftet. Dette er noe som ofte forekommer i fuktig miljø, men stopper når tilgang på fuktighet forsvinner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



Tilstandsrapport

Nærmere undersøkelser rundt fukt, samt utbedring av forholdet. Selger opplyser at dette gjøres før salg av boligen.

Skjevheter/svekkelser er forholdsvis vanlig i eldre trekonstruksjoner, og det kan forekomme nedbøyning ved mye snølast. Det kan med fordel legges inn forsterkninger i konstruksjon fra loftet. Med dagens bruk, oppvarming (og ofte etterisolering), er det nødvendig med god lufting av takkonstruksjonen for å transportere bort uønsket fukt og for å hindre uønsket snøsmelting med påfølgende ising ved takfot. Etablering av dampspærre mot underliggende rom er også å anbefale, men dette er ofte noe mer omfattende.

Ut ifra påviste forhold, ser det ikke ut til å være aktivt angrep av treskadeinsekter, men for å avklare dette burde man få skadedyrfirma til å vurdere.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Fukt i mønestrager ved pipe



Tørt i gradrenne, tross fuktskjolder



Gradrenne

TO 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TO 1 Dører

Inngangsdør og terrassedører i tre med 2-lags glass.

TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har terrasse på 66m2 mot vest som består av treplattning i forskjellig nivåer. Det er begrensede inspeksjonsmuligheter pga. snødekkte terrasse.

Veranda mot øst på 3m2 som er oppført i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist noe skjevheter i terrasse mot vest.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



Tilstandsrapport

Utbedring av skjevheter.

TO 2 Kjellertrapp

Kjellertrapp av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist sprekker i betongtrappen

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring av sprekker.

TO 2 Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende tetting over ett kjellervindu.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Komplettering over vinduet.



INNENDIG

TO 1 Overflater

Det er fliser og parkett på gulvene.

Vegger og himlinger har spiler og malte flater.

TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er foretatt kontrollmåling med nivelleringslaser i følgende rom:

1. Loftstue - Totalt avvik på inntil 29mm
2. Soverom (lite mot øst) - Totalt avvik på inntil 41mm
3. Stue/kjøkken (1. etg) - Totalt avvik på inntil 10mm

Målte skjevheter vurderes å være normalt for bygningens opprinnelige alder, men iht NS3600 må det settes TG3 når totalt avvik er over 30mm innenfor ett rom.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er påvist spor etter treskadeinsekter (typisk stripet borebille, husbukk e.l.) i enkelte av de synlig bjelkene mot kjeller.

Konsekvens/tiltak

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

Forhold rundt treskadeinsekter bør vurderes av firma med spesialkompetanse på dette.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

10.3 Pipe og ildsted

Det begrensede inspeksjonsmuligheter til pipe, men det ser ut til å være en teglsteinspipe fra byggeår, hvor den øverste delen (loft) er revet og murt opp igjen i lettklinkerlementer. På loftet er pipe delvis dekket med isolasjon. Pipen er helbeslått over tak. I kjeller er det påvist sotuke, men ikke mulig å åpne da den har rustet fast. Siden det ikke er synlig feiluke på lof, antas det at feing må gjøres fra taket, men de er ikke montert stigetrinn. Eier opplyser at det er uttetheter i pipeløp, og derfor er pipen ikke i bruk. Rehabilitering må foretas før pipen evt. skal tas i bruk.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Pipen må rehabiliteres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

10.2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Uinnredet kjeller med betonggulv og synlige murvegger. Det er målt utslag med fuktindikator i kjellervegg/gulv og påst saltutslag.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

10.1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp fra byggeår. Trappen tilfredsstiller ikke dagens krav når det gjelder håndlære og den er noe brattere enn dagens standard.

10.1 Innvendige dører

Formpressede dører med profilert overflate. En nyere sort dør i 1. etasje. Det er noe slitasje merker i dører og baderomsdørene er svellet i nedkant. Dette vurderes som normal slitasje.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra 2019 og er utført delvis med innleid firma/egeninnsats. Det er ike fremlagt dokumentasjon utover bilder av membran (sarnafil) i boligmappa.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

10.1 Overflater vegger og himling

Det er baderomsplater på vegger og malte flater i himling. Det er vindu i våtsone, men vindusforing består også av baderomsplater. Selve karmen er av tre, men det legges til grunn at denne er malt med våtromsmaling.

2. ETASJE > BAD

10.2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Det er målt fall på 1:100 mellom dør og badekar. Fall under badekar er ikke kontrollmålt, men det er lite sannsynlig med en høydeforskjell på 25mm fra dør til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres en membranoppkant under dørterskel.

2. ETASJE > BAD

10.1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran under påstøp. Sluk var ikke tilgjengelig for inspeksjon, da det ligger under badekar. Det er imidlertid fremlagt bildedokumentasjon av sluk/membran før det ble støpt.

2. ETASJE > BAD

10.2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

2. ETASJE > BAD

10.2 Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

2. ETASJE > BAD

10.1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt i vegg fra soverom. Veggten hadde massivt reisverk, og dermed begrenset inspeksjonsmulighet. Det er ikke funnet noen avvik.



1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er opplyst i tidligere salgsoppgave å være fra 2013.

1. ETASJE > BAD

10.2 Overflater vegger og himling

Det er fliser på vegg og malte plater i taket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er flassende maling på taklist over dusj. Det er en sprukket flis ved døren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Flassende maling kan skyldes manglende bruk av avtrekksvifte. Denne må brukes.

Sprukket flis er et kosmetisk avvik, så det er ikke nødvendig å gjøre noe med dette. Det anbefales imidlertid alltid å følge med på sprekker. Om de skulle utvikle seg, er det et bakeforliggende problem.

1. ETASJE > BAD

10.2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. Det er ca 15mm fall fra dør til sluk + oppkant under terskel.

Vurdering av avvik:

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

Dusjvegg har en tett tett skinne langs gulvet som hindrer eventuelt lekkasjevann utenfor dusjen i å ledes til sluket.

Det er registrert noen misfargede fuger.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres avrenning for lekkasjevann inn til dusjonen. Med dagens løsning vil eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjone ikke ha en naturlig vei til sluket.

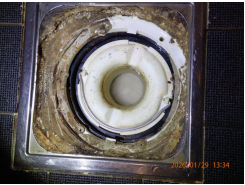
Misfargede fuger bør utbedres lokalt.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

10.1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



1. ETASJE > BAD

10.2 Sanitærutstyr og innredning

Badet inneholder opplegg for vaskemaskin, innredning med servant, dusjhjørne og veggmontert toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

1. ETASJE > BAD

10.1 Ventilasjon

Rommet har mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD

10.1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsone ligger mot yttervegger.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

10.1 Overflater og innredning

Innredning med slette fronter og benkeplate av laminat. Integrert kjøleskap, fryseskap, 2 stekeovner, platetopp og oppvaskmaskin.

Årstall: 2021 Kilde: Egenerklæring

1. ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

10.2 Avtrekk

Tilstandsrapport

Kjøkkenet ventilator integrert i platetoppen med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

10.2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør i rør). Stoppekran er plassert i kjeller. Rør tilknyttet kjøkken og bad i 2. etasje er nye i forbindelse med med oppussing av disse. De øvrge rørene er av eldre ukjent alder.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

TG2 gjelder alder på de eldste rørene, samt at enkelte rør i kjeller ser ut til å ikke være forskriftsmessig klamret.

Konsekvens/tiltak
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

10.3 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Rør tilknyttet kjøkken og bad i 2. etasje er nye i forbindelse med med oppussing av disse. De øvrge rørene er av eldre ukjent alder.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

10.1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

10.1 Varmesentral

Boligen har en luft/luft varmpumpe i stuen.

10.10 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder plassert i kjeller. Denne er tildekket med isolasjon, og derfor ikke nærmere vurdert.

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 forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. Et-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Tilstandsrapport

Boligen har et skjult el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskap er plassert i kjeller.

Det er gjennomført tilsyn av Lede i 2024 og påvist avvik er utbedret. Etter dette er det foretatt el-arebider i loftsstue som er dokumentert med samsvarserklæring. I kjelleren er det en del synlige trekkerør og ledningsnett, men det må antas at dette har vært kontrollert ifbm. tilsyn.

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.
2019-2026

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Utført av eier, men det er utstedt dokumentasjon på arbeidet av godkjent firma.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør 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

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

10.2 Fuksikring og drenering

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng "Rom under terreng"

Det var ikke vanlig å legge drenering rundt huset ved byggeår. Ut i fra det antas det ikke å være lagt drenering rundt huset, når det ikke er synlig drensplast i overgang til terreng.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

10.2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betong med sparestein. Muren er pusset på synlige flater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det er påvist enkelte riss/sprekker som vurderes å være naturlig for alderen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og enkelte lokale utbedringer.

10.2 Terrengforhold

TG 2 pga fall inn mot kjellermurene

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

10.3 Oljetank

Nedgravd oljetank på eiendommen som ikke er sanert.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Konsekvens/tiltak
• Oljetank må påregnes sanert.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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

⚠ 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 byggt teknisk forskrift på befarings tidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsluttet 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 TG4:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forevikles 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 tjenestetøy.

PREISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggetegnede 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 tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførte kjellervegger og eventuelt i oppførte kjellergulv.

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

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

AREÅLBeregning 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 optas 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 rent 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 fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eiersesjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere brukenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

PERSONVERN

I verdi AS, bygningssakkyndig og 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

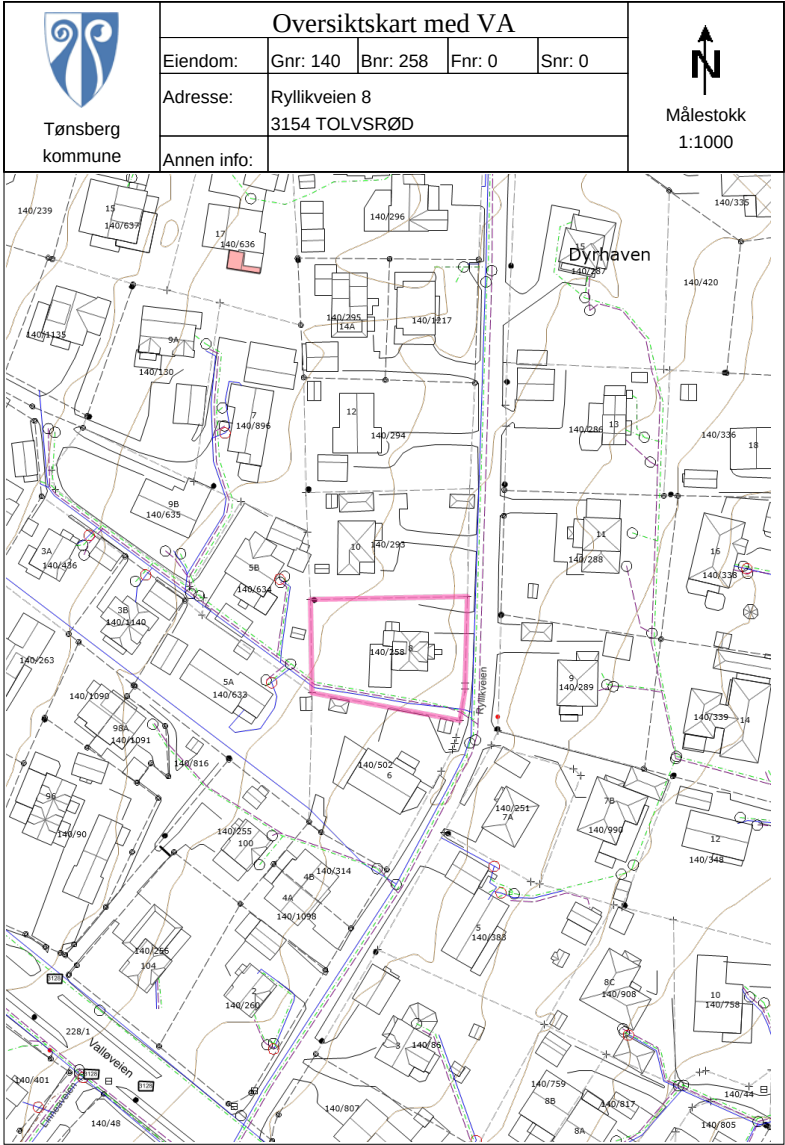
BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

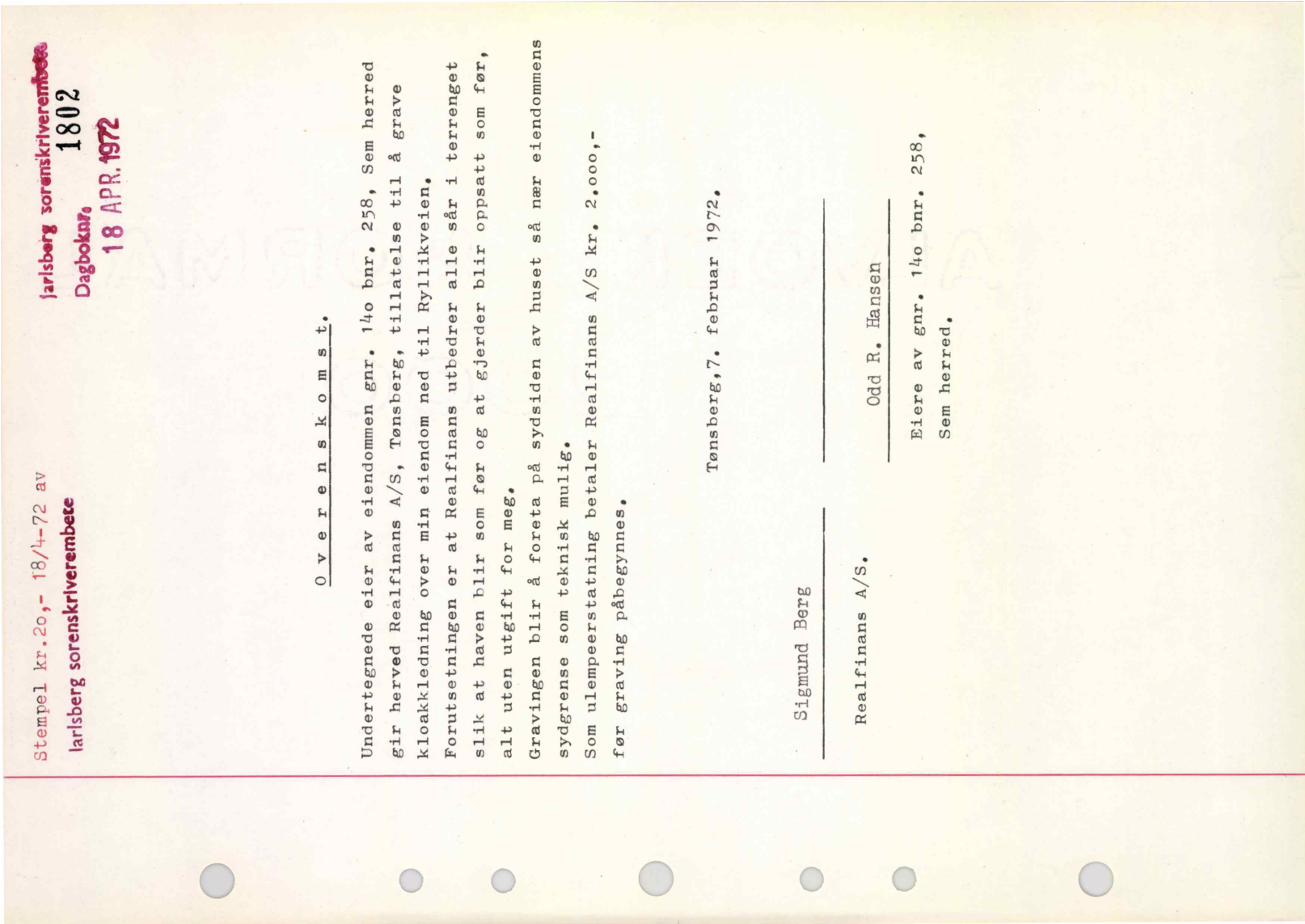
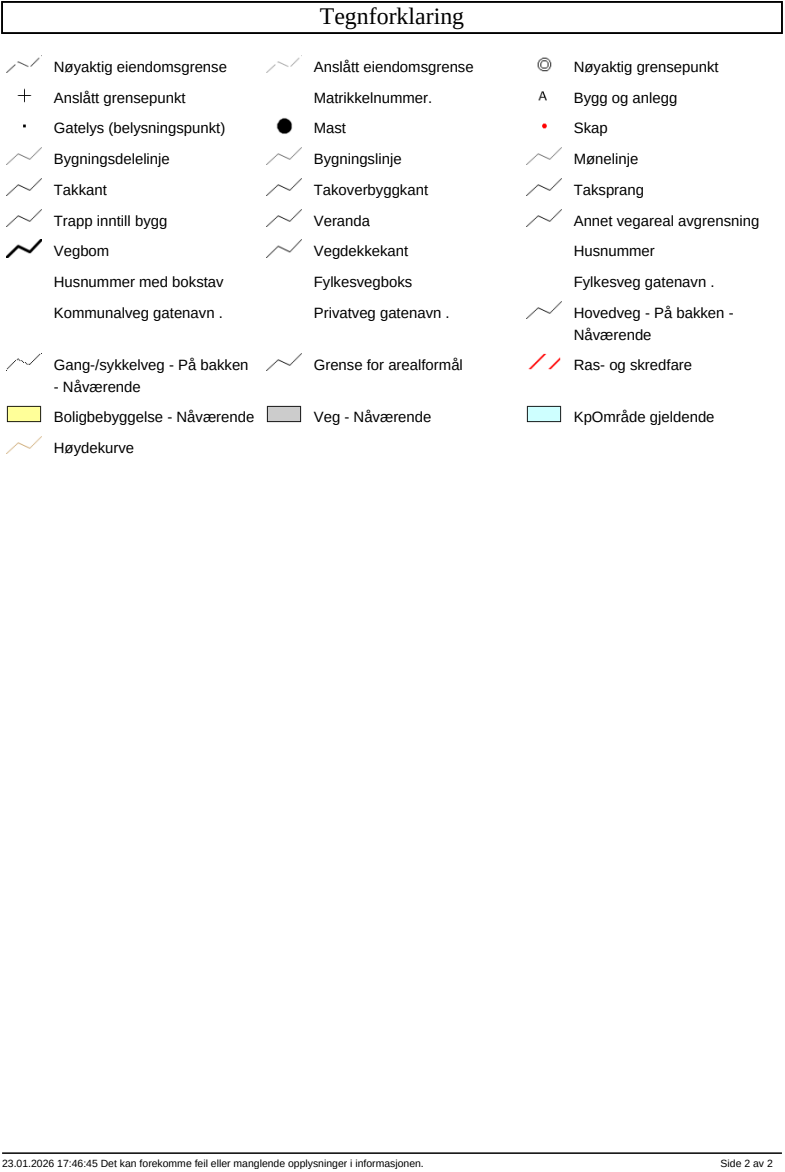
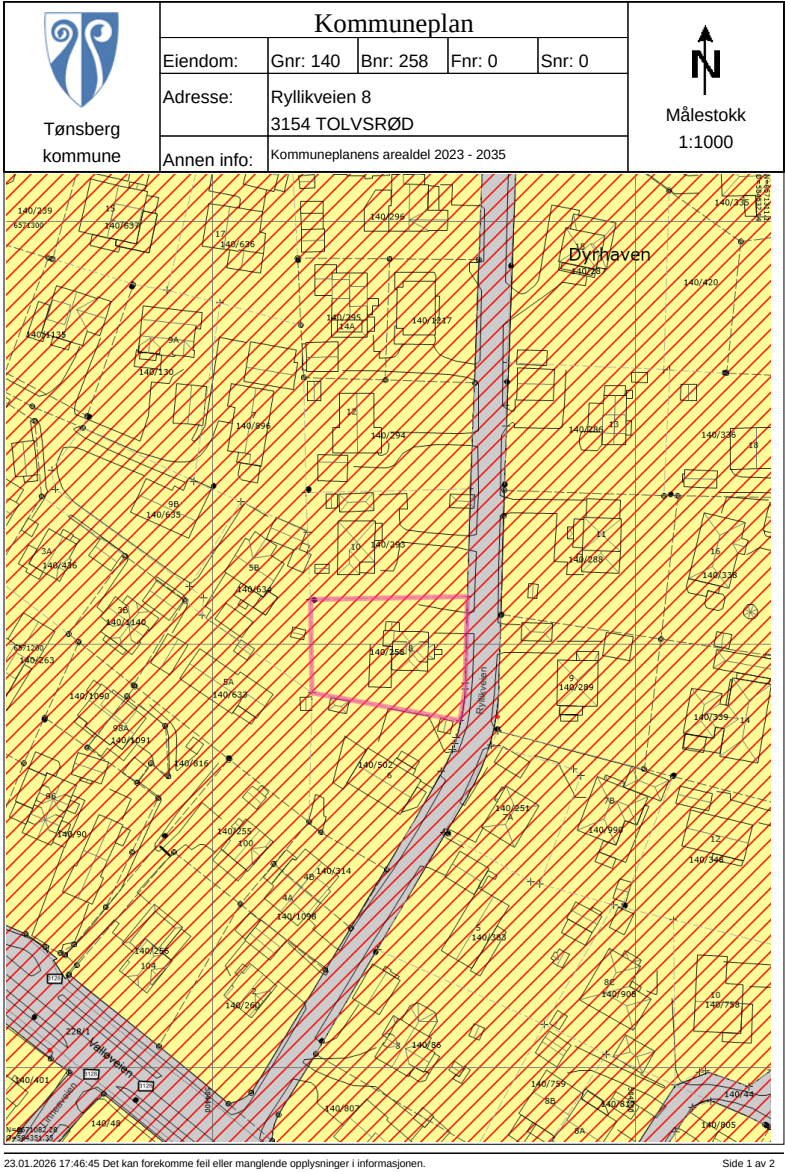
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtkke.vendu.no/WO7017>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller oppreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](#) for mer informasjon







OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

9. 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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Boligkjøperpakke HUS

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

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard 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.

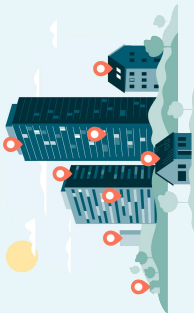
Vite mer? Les her!

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 informasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er opplyst for budgivere som benytter e-signatur som faks. 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



EIENDOM NORGE



Advokatforeningen

BUDSKJEMA

Oppdragsnr:

Adresse:

undefined, undefined undefined

Betegnelse:

GNR undefined, BNR undefined i undefined kommune

Gis herved bud stort kr.

skriver

Budet er bindende til dato

/

-

kl:

ønsket overtagelse:

☐

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

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

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐

Uten forbehold

☐

Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital

Kr

Lån (bank og saksbehandler)

Kr

Til sammen

Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig:

☐

Kontanter

☐

Annet

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

