

Narverødveien 81

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS

Narverødveien 81

Prisantydning	11 800 000
Omkostninger	315 990
Totalpris	12 115 990
Bruksareal	279,0 m²
BRA-I	211,0 m²
BRA-E	24,0 m²
Soverom	4
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Selveier
Tomteareal	1 751 m²
Byggeår	2010

Kontakt vår megler



Jeanette Sørvik

Eiendomsmegler / Partner

+47 902 39 540

js@partners.no

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





Standard

Velkommen til Narverødveien 81 på Husvik - rett ved stranden på Klopp!

Dette er virkelig en eiendom som har noe ved seg! Fasademessig og arkitektonisk en klassisk og vakker villa. Boligen er opprinnelig eldre, men er senere tilbygget i begge retninger samt ny 2. etasje påbygget som sto ferdig i 2010. Fra 2017 er det gjort betydelige oppgraderinger av uteområdene. Det er bla lagt "tett" tak på pergolaen. Terrenget er løftet med støttemur i skifer. Ny platting og trapp mot øst - er herlig uteplass som ligger vendt mot sjøen og en fin plass å nyte soloppgang og morgenkaffen. Innkjørselen og gårdplassen er asfaltert og stensatt. Ny dobbelgarasje. Nye yttertak på uthus. Innvendig er er det foretatt vesentlige moderniseringer og påkostninger. Stue og hallen er ombygget og pusset opp med fjerning av noen vegger. Innbydende hall som fremstår som romslig - her er det lagt varmekabler , nye tiltalende fliser og det er ny, smakfull garderoabeløsning, levert av Kvik. Ny, smakfull parkett i stue/kjøkken og rommene er malt opp på vegger og i tak.

Nydelig kjøkken, håndlaget i Eik og levert fra Frankrike. Alt av integrerte hvitevarer herunder komfyr i høyden, steketopp, oppvaskmaskin, helt kjøleskap samt ventilator av type Smeg. Benkeplate i heltre. Stor spise plass i forbindelse med kjøkkenet - her kan man dekke til hyggelige lag for familie og venner. Romslig, lys og herlig stue i tilknytning til kjøkkenet. Rommene tilsammen (stue og kjøkken) fungerer som selve hjertet i huset. Store og fine vinduer som bidrar til at det strømmer inn rikelig med herlig lys. Innglasset vinterhage ligger i tilknytning til stuen - en fantastisk plass som har rikelig med vinduer og doble glassdører som fører ut til terrassen og hagen.

Praktisk og delikat dusjbad/vaskerom i 1. etasje. Badet i 2. etasje er flislagt med stilrene fliser på gulv. Tilhørende moderne baderomsinnredning med speil og belysning.

Svær innholdsrik, funksjonell bolig med flere fine rom og romløsninger. Uteplassene og spesielt pergolaen må fremheves - dette er en plass som nåværende eiere har benyttet faktisk hele året (pizzasteking mm).

Interiørmessig gjennomgående smakfullt og delikat. Smakfullt og moderne i kombinasjon med det lune og sjarmerende - dette vil appellere til de aller fleste. Velkommen til en hyggelig visning!







































Beliggenhet

Boligen ligger i et veletablert og populært boligområde på Narverød/Husvik. Gangavstand til Husvik barneskole, offentlig kommunikasjon, samt sjø, strand og småbåthavn på Klopp. Dagligvareforretning er å finne i nærområdet som for eksempel Kiwi på Råel og søndagsåpen Joker på Jarlsø. Kort vei til Tolvsrød med flere sentrumsfasiliteter, butikker, spisesteder, barnehage, ungdomsskole og idrettshall.

Husvik er kjent for sin nærhet til skjærgården, et ekte eldorado for kajakkpadlere og vindsurfere. Her finner du flere perler av noen badeplasser og badestrender. Det er kun en liten spasertur ned til flotte Klopp badestrand og småbåthavn. Kyststien er populær og kan føre deg blant annet til Jarlsø som har dagligvare, velværesenter, samt populær kafé. Rødstein ligger også i gangavstand, en lokal perle med deilige bademuligheter og herlig utsikt til skjærgården. Flotte turmuligheter i umiddelbar nærhet, med blant annet lysløype i skog som også har oppkjørte skispor vinterstid. Ellers byr Flint på et flott idrettsanlegg med flere fotballbaner, tennisbaner, samt sandvolleyball. I området ligger Slagenhallen med et godt innendørstilbud, samt en padel-hall, samt god offentlig kommunikasjon via buss, med hyppige avganger innover mot Tønsberg sentrum. Tønsberg er en populær by som har sitt absolutte høydepunkt sommerstid, med stor turisme og et yrende folkeliv. Langs bryggene i Tønsberg kan du nyte båtlivets gleder og et stort utvalg av restauranter, kaféer og barer.

Velkommen!

Narverødveien 81

Nabolaget Husvik - vurdert av 57 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

🚶 Husvik skole Linje 115	3 min ⚡ 0.2 km
🚶 Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	12 min 🚶 5.2 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	29 min 🚶

Skoler

Husvik skole (1-7 kl.) 333 elever, 19 klasser	2 min ⚡ 0.1 km
Eilihu Kristne grunnskole (1-10 kl.) 90 elever, 9 klasser	6 min 🚶 2.9 km
Prestørød skole (1-7 kl.) 328 elever, 22 klasser	6 min 🚶 3 km
Prestørød ungdomsskole (8-10 kl.) 405 elever, 35 klasser	21 min ⚡ 1.9 km
Slottsfjellet videregående Steinersk... 56 elever, 3 klasser	13 min 🚶 5.5 km
Færder videregående skole 750 elever	12 min 🚶 6.3 km

«Et hyggelig og pent nabolag

: -)»

Sitat fra en lokalkjent



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



Opplevd trygghet
Veldig trygt 95/100

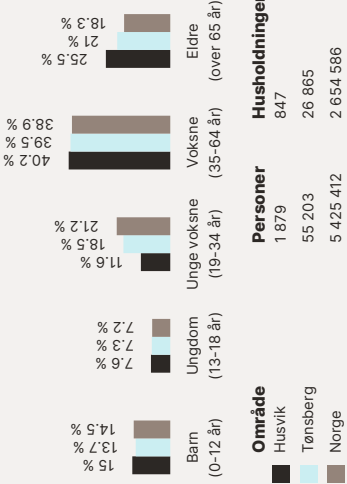


Kvalitet på skolene
Veldig bra 90/100



Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Barnehager

Bogen barnehage (1-5 år) 26 barn	15 min ⚡ 1.4 km
Råelåsen barnehage (1-5 år) 68 barn	17 min ⚡ 1.4 km
Tolvstrød barnehage (1-5 år) 50 barn	18 min ⚡ 1.6 km

Dagligvare

Joker Jarlsø Søndagsåpent	18 min ⚡ 1.6 km
Kiwi Råel Post i butikk, PostNord	21 min ⚡ 1.9 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået
Lite støynivå 96/100



Gateparkering
Lett 94/100

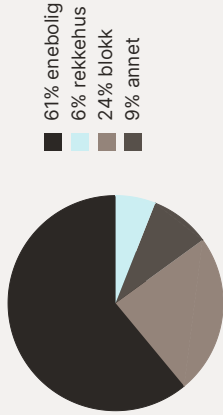


Vedlikehold hager
Godt velholdt 93/100

Sport

⚽ Mårveien Balløkke Ballspill	4 min ⚡ 0.4 km
⚽ Husvik skole Aktivitetshall, ballspill	5 min ⚡ 0.5 km
🏊 PDL Center Tønsberg	17 min ⚡
🏊 Fitnesspoint Jarlsø	18 min ⚡

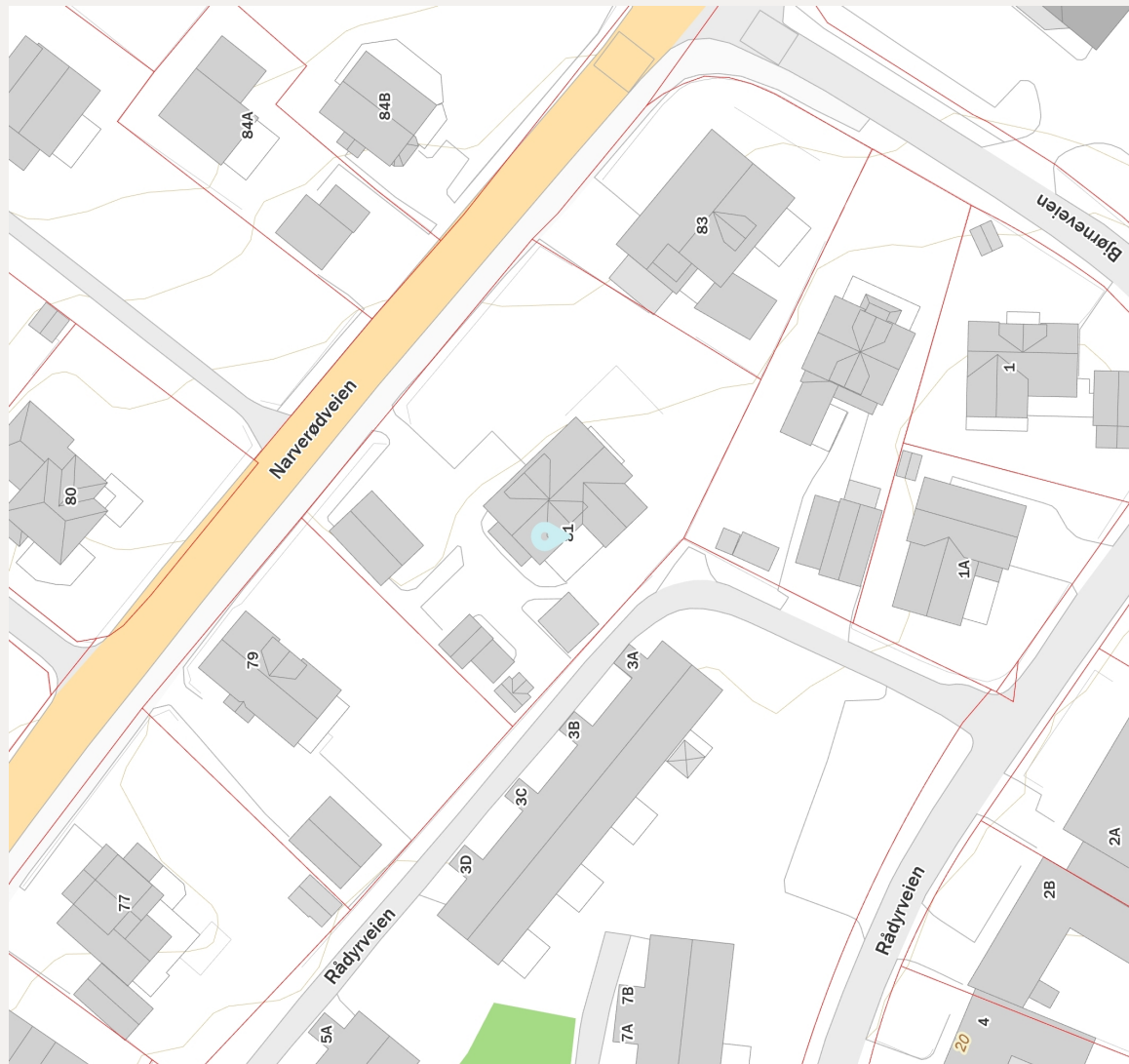
Boligmasse



«Stille og rolig. Nærhet til sjøen. Hyggelig nabolag som har "alt" i nærheten uten å bo i byen. Lite trafikk eller annen støy.»

Sitat fra en lokalkjent





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





Innhold

Frittliggende enebolig inneholder:
1. etasje: Stor hall med plassbygget, god skaplass og trapp opp til 2. etasje, stort bad/vaskerom som har godt med skaplass, kjøkken med stor spiseplass, stue med vedovn og utgang til terrasse som ligger vendt mot sjøen, stue/vinterhage som har utgang til uteplass og hagen.
2. etasje: Oppgang/gang, 4 soverom, dusj/bad, bod og loftstue med utgang balkong mot sjøen.
Kjeller: Stor, praktisk og god bod.

Frittliggende dobbel garasje med god plass til verksted

Frittliggende uthus med 2 boder.

Pergola med tak/utestue.

Drivhus.

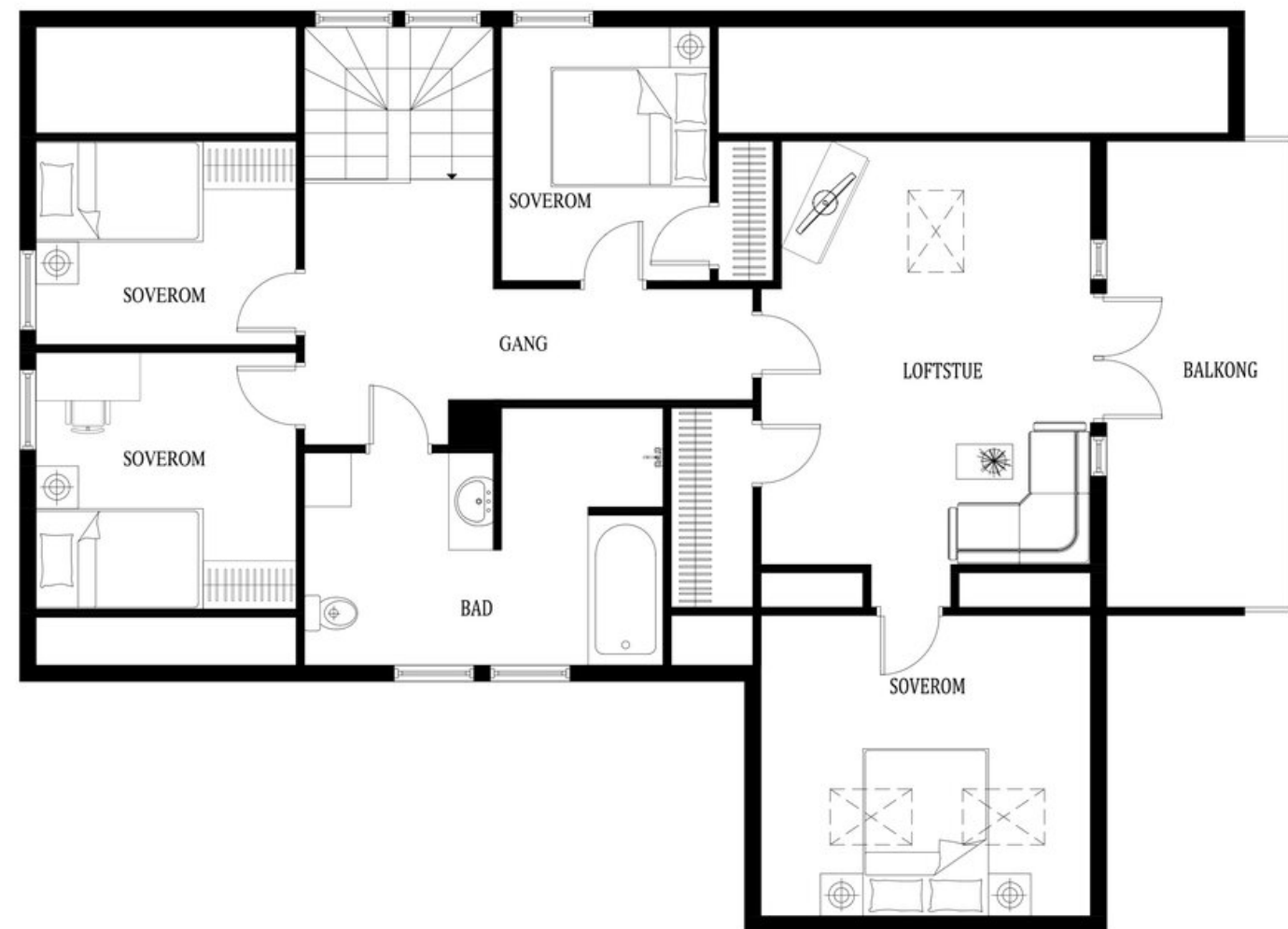
BRA 279,0 m²

BRA-I 211,0 m²

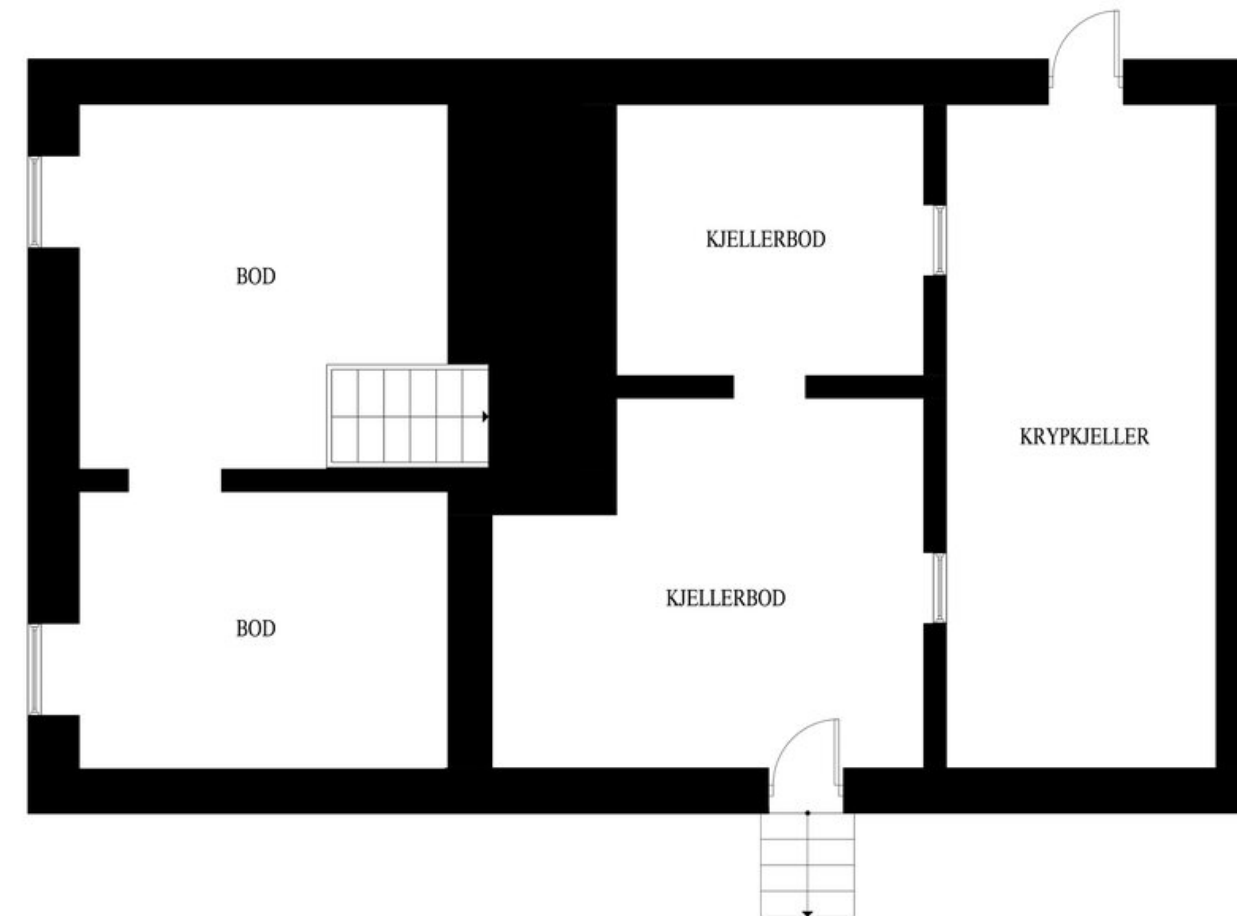
BRA-E 24,0 m²



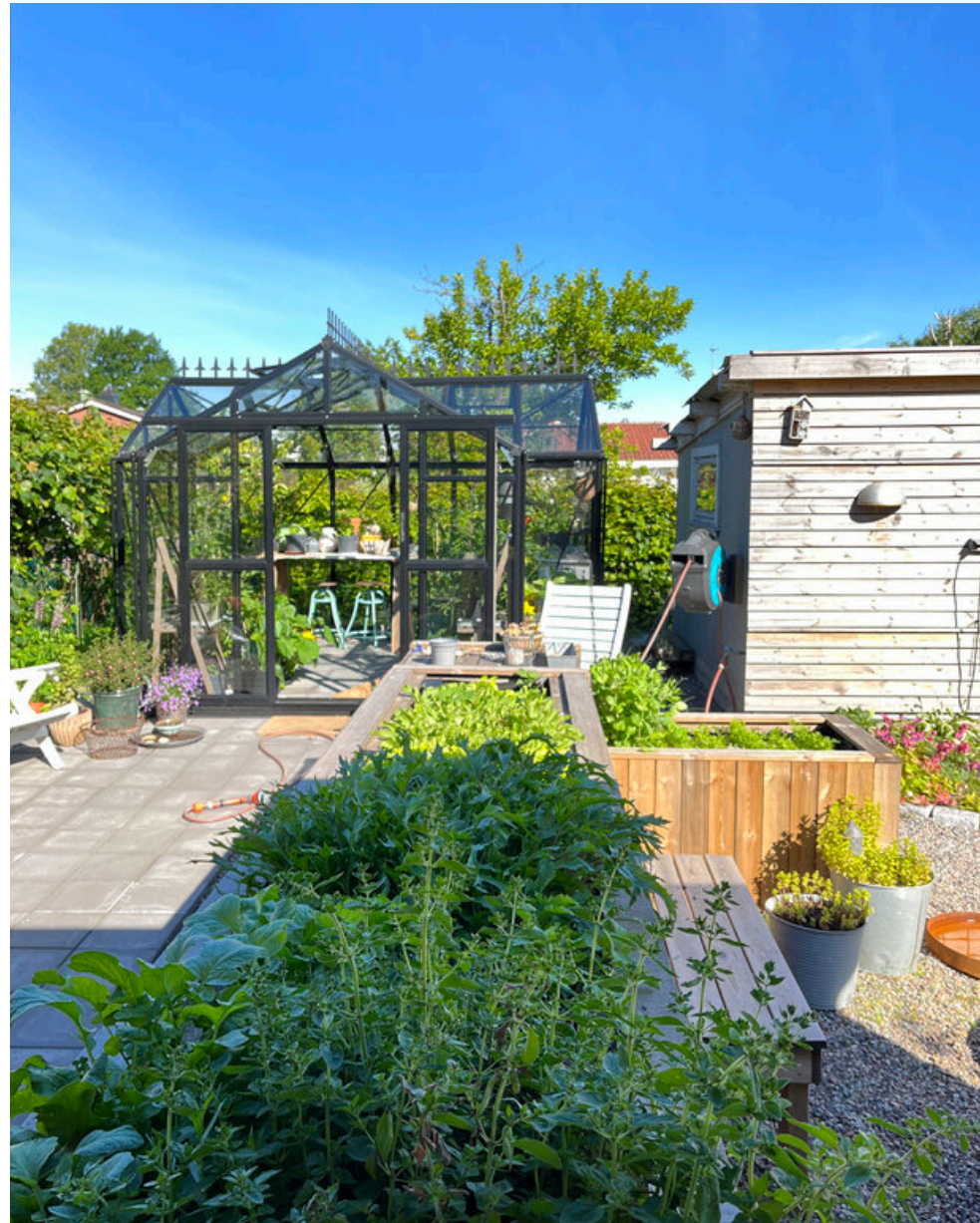
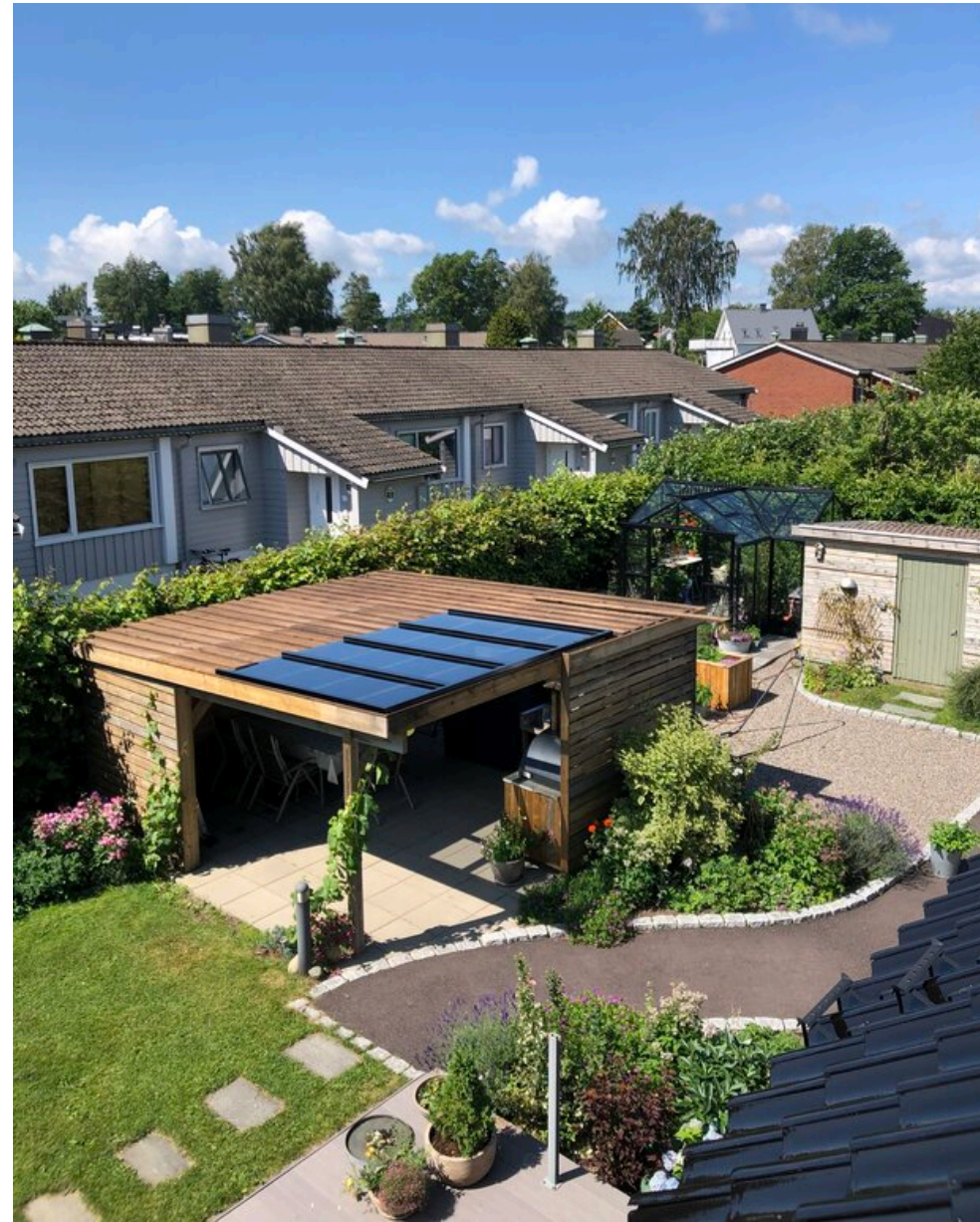
Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



Eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 279,0 m²

- BRA-i: 211,0 m²
- BRA-e: 24,0 m²

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

Enebolig
BRA: 211 m²

1. etasje:
BRA-i: 120 m². Følgende rom er oppgitt som internt bruksareal: Hall med trapp, bad/vaskerom, stue/kjøkken og stue/vinterhage.

2. etasje:
BRA-i: 73 m². Følgende rom er oppgitt som internt bruksareal: Gang, 4 soverom, bad og bod.

Kjeller:
BRA-i: 18 m². Følgende rom er oppgitt som internt bruksareal: Bod.

Garasje
BRA: 44 m²

1. etasje:
BRA-e: 44 m². Følgende rom er oppgitt som eksternt bruksareal: Garasje.

Uthus
BRA: 24 m²

1. etasje:
BRA-e: 24 m². Følgende rom er oppgitt som eksternt bruksareal: 2 boder.

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

De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport utført av Vedvik Taksering v/Marius Vedvik avholdt 28.01.2026. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Standard
Velkommen til Narverødveien 81 på Husvik - rett ved stranden på Klopp!

Dette er virkelig en eiendom som har noe ved seg! Fasademessig og arkitektonisk en klassisk og vakker villa. Boligen er opprinnelig eldre, men er senere tilbygget i begge retninger samt ny 2. etasje påbygget som sto ferdig i 2010. Fra 2017 er det gjort betydelige oppgraderinger av uteområdene. Det er bla lagt "tett" tak på pergolaen. Terrenget er løftet med støttemur i skifer. Ny platting og trapp mot øst - er herlig uteplass som ligger vendt mot sjøen og en fin plass å nyte soloppgang og morgenkaffen. Innkjørselen og gårdplassen er asfaltert ogstensatt. Ny dobbelgarasje. Nye yttertak på uthus. Innvendig er er det foretatt vesentlige moderniseringer og påkostninger. Stue og

hallen er ombygget og pusset opp med fjerning av noen vegger. Innbydende hall som fremstår som romslig - her er det lagt varmekabler , nye tiltalende fliser og det er ny, smakfull garderobeløsning, levert av Kvik. Ny, smakfull parkett i stue/kjøkken og rommene er malt opp på vegger og i tak.

Nydelig kjøkken, håndlaget i Eik og levert fra Frankrike. Alt av integrerte hvitevarer herunder komfyr i høyden, steketopp, oppvaskmaskin, helt kjøleskap samt ventilator av type Smeg. Benkeplate i heltre. Stor spiseplass i forbindelse med kjøkkenet - her kan man dekke til hyggelige lag for familie og venner. Romslig, lys og herlig stue i tilknytning til kjøkkenet. Rommene tilsammen (stue og kjøkken) fungerer som selve hjertet i huset. Store og fine vinduer som bidrar til at det strømmer inn rikelig med herlig lys. Innglasset vinterhage ligger i tilknytning til stuen - en fantastisk plass som har rikelig med vinduer og doble glassdører som fører ut til terrassen og hagen.

Praktisk og delikat dusjbad/vaskerom i 1. etasje. Badet i 2. etasje er flislagt med stilrene fliser på gulv. Tilhørende moderne baderomsinnredning med speil og belysning.

Svær innholdsrik, funksjonell bolig med flere fine rom og romløsninger. Uteplassene og spesielt pergolaen må fremheves - dette er en plass som nåværende eiere har benyttet faktisk hele året (pizzasteking mm).

Interiørmessig gjennomgående smakfullt og delikat. Smakfullt og moderne i kombinasjon med det lune og sjarmerende - dette vil appellere til de aller fleste. Velkommen til en hyggelig visning!

Adkomst

Det vil bli skiltet med Bakke Sørvik & Partners Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger. Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst.

Parkering

Dobbelgarasje. Det er installer el-billader. I tillegg er det parkeringsmuligheter i gårdsplassen.

Byggemåte

Boligen er opprinnelig fra 1903, men er senere tilbygget i begge retninger. I nyere tide er det foretatt ombygging av takkonstruksjon og omfattende oppgraderinger av bygget. 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 taktekking glasert teglstein. Vinduer og ytterdører i tre med 2-lags glass. Terrasser med gulv i kompositt og balkong med fliser.

Innvendig

Gulv: Fliser, parkett og «herdet tregulv». Vegger: Malte flater, panelplater og tapet. Himlinger: Malte flater, panel og mdf-panel.

Våtrom

Bad/vaskerom 1. etasje: Badet er fra 2016 og har innredning med heltre benkeplate og nedfelt servant, opplegg for vaskemaskin, dusjhjørne og vegghengt

toalett. Det er fliser på vegg og malte plater i taket. Flislagt gulv med varmekabler. Rommet har mekanisk avtrekk. Bad 2. etasje: Badet er fra 2013 og inneholder innredning med servant, dusjhjørne, badekar og veggmontert toalett. Det er baderomsplater på vegger og malte flater i himling. Flislagt gulv med varmekabler. Rommet har mekanisk avtrekk.

Kjøkken

Innredning fra 2005 med profilerte fronter og benkeplate av heltre. Integrerte hvitevarer: kjøleskap, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin (nye ila. siste 2 år). Veggmontert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske installasjoner

Boligen har et delvis skjult/åpent el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskap er plassert i hall. Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør i rør). Stoppekran er plassert i kjeller. Det er avløpsrør av plast. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Denne står i kjeller på betonggulv og det er sluk i gulvet. Boligen har en luft/luft varmepumpe i stuen.

Garasje

Byggeår 2017. Normal standard på bygget ut ifra alder. Bygget er normalt vedlikeholdt. Bygget er ikke tilstandsvurdert.

Uthus

Byggeår er ukjent. Bygningen holder enkel standard. Det er påbegynt oppgradering med nyere kledning på to vegger og ny taktekking. På baksiden er bygget er det noe manglende/gjenstående arbeider. Bygget er ikke tilstandsvurdert.

Vi gjør oppmerksom på at følgende 1 bygningskonstruksjon ikke er undersøkt (TG IU):

- Utvendig > Takkonstruksjon/loft: Punktet må sees i sammenheng med taktekking. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etasje.

Vi gjør oppmerksom på at følgende 7 bygningskonstruksjoner har fått tilstandsgrad 2 - avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Kjellervinduer.
- Innvendig > Rom under terreng.
- Innvendig > Kryp kjeller.
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering.
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling.
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater gulv.
- Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning.

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

- Det var en garantisak med et avløpsrør som ikke satt ordentlig i sammen under badet i 2. etasje. De åpnet himlingen i kjøkkenet og reparerte derifra. Dette ble ordnet via forsikringen.
- I 2013 er det utført arbeid av faglært ved at badet i 1. etasje er utført av Z-eiendom og bygg as. Badet i

2. etasje av Rune W. Johansen. Begge bad er utført av faglærte med våtromsbevis. Badet i 2. etasje er fra 2013 og badet nede er fra 2016.

- I en høststorm i 2021 lakk det gjennom en spiker som ikke satt i bjelken, i en grad, på den ene arken. Dette ble utbedret av Rune W. Johansen. For sikkerhets skyld, ble alle 6 gradrenner skiftet samtidig.
- I 2010 er det utført arbeid av faglært ved Byggmester Charles Berg. Huset er totalrenovert, forsiktig innvendig fra 2004. I perioden 2008-2010 ble hele huset totalrenovert. Taket ble fjernet og snudd. 2. etasje ble da helt ny, samtidig oppført tilbygg/vinterhage. Senest i 2021 ble det en større oppussing av stue og gang i 1. etasje.
- Innvendig kjeller: Noe fuktinntrenging ved langvarig og kraftig nedbør. Kjelleren består av betongvegger og gulv. Det er et sluk like ved. Vi har ikke hatt behov for å gjøre noe med det, men dreneringen er tydelig svak i dette området.
- I 2005 er det utført arbeid av faglært ved Tellefsen junior. Dreneringsjobb.
- I 2026 er det utført arbeid av faglært ved Xpert installasjon AS. Alt elektrisk er utført av Xpert installasjon AS. Alt er skiftet ut fra 2004 og kontinuerlig oppgradert med årene. Ref. bad, el-billader, varmekabler i gang, astrour, utelys, garasje i 2017, m.m.
- I 2016 er det utført arbeid av faglært ved Robert Granhaugen. Nytt vanninntak og avløp i forbindelse med bygging av gang og sykkelsti.
- I 2013 er det utført arbeid av faglært ved Henriksen rør AS og Morten Håland. Henriksen rør har skiftet alt av rør i boligen, fra 2004 frem til 2013. Morten Håland tok badet i 1. etasje.

- Pipen er rehabilitert med nytt innvendig rør. Fra etasjeskille 1./2. etasje er det satt opp en Schiedelpipe med luftekanaler rundt piperøret. Ny peisovn i ca. 2010.
- I 2010 er det utført arbeid av faglært ved Byggmester Charles Berg AS. Ny 2. etasje og tilbygg er ferdigstilt i 2010.
- Ny dobbelgarasje satt opp i 2017, Z bygg og eiendom AS. Uthus nye tak og deler av vegger og takkonstruksjon byttet i 2025. Utført selv (har fagbrev som tømrer). Det er også et drivhus og en pergola/utestue fra ca. 2017.
- Selger opplyser om følgende utbedringer/påkostninger de senere år:
- Fra 2017 er det gjort betydelige oppgraderinger på uteområder, inkludert ny dobbelgarasje, nye tak på uthus, oppgradering av pergola, med «tett» tak, løftet terreng med støttemur i skifer, ny platting og trapp mot øst, asfalt og steinsetting på gårdsplass. Innvendig er stue og gang pusset opp med fjerning av noen vegger. Gangen som var to rom er blitt én gang med varmekabler og flis, ny garderobe fra Kvik. Stue har fått ny parkett og fjernet noen vegger. Nymalte vegger og himlinger.

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av Vedvik Taksering v/Marius Vedvik datert 11.02.2026 som er vedlagt i salgsoppgaven.

Tomt

Denne tomten er eiet 1751,90 kvm.

Boligen ligger ved Husvikåsen og rett i nærheten av Klopp badestrand. Nydelig hage som nærmest fremstår som en oase. Meget pent opparbeidet hage som er rikt beplantet med ulike godsaker som frukttrær, prydbusker og diverse stauder stauder. Plantevalget er planlagt og gjennomført med tanke på å sikre blomstring gjennom hele sommersesongen. Hagen er et skue i seg selv. Legg spesielt merke til det store, helt fantastiske treet ved innkjørselen - en vakker Blodbøk - treet gir hele eiendommen og tomten et skikkelig løft. Eiendommen byr på flere fine og lune uteplasser, alt fra den store uteplassen utfra stuen mot sjøen til uteplassen utfra vinterhagen til den fantastiske pergolaen. Bålplassen og drivhuset må også nevnes. Fra balkongen i 2. etasje har man fantastisk utsikt til sjøen og mot Østfold. Nåværende eiere lever ute hele året mht bla pizzasteking og kos ved bålplassen - tomten og uteplassene/sonene i hage må sees og oppleves - velkommen!

Garasje og uthus er oppført nær tomtegrensen mot naboeiendommen i Narverødveien 79. Drivhus er oppført nær tomtegrensen mot naboeiendom i Narverødveien 79 og Rådyrveien 3A-D. Pergola med tak/utestue er oppført nær tomtegrensen mot naboeiendom i Rådyrveien 3A-D.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for tilbygg datert 02.12.1974, ferdigattest for piperehabilitering datert 08.06.2009 og ferdigattest garasje datert 03.12.2018. De nevnte ferdigattestene er vedlagt i salgsoppgaven. Megler har ikke mottatt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for tilbygg 2007. 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 uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Kommunen opplyser at byggeår/tegninger/midlertidig brukstillatelse/ferdigattest ikke er i arkiv.

Det foreligger godkjente tegninger tilbygg 2007 og garasjetegninger 2016.

Megler er ikke forelagt dokumentasjon/tegninger for kjellerplan, for soverom over vinterhage, for tilbygg 1974, for uthus, for pergola med tak/utestue, for ny platting og trapp mot øst, eller for drivhus. Da megler ikke har mottatt forannevnte, er det ingen mulighet å kontrollere hvorvidt dagens bruk er byggesøkt eller innmeldt, og/eller samsvarer med det som er byggesøkt eller innmeldt, eller er godkjent. Kjøper overtar ansvar for nevnte forhold.

Takstmann opplyser: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for enebolig, men de stemmer ikke med dagens bruk. Av byggemeldte tegninger foreligger det ikke plantegning for kjeller, og soverom som ligger over vinterhage. Inntegnet kontor i 1. etasje er i dag en del av hall. Inntegnet vegg i stuen i 1. etasje er fjernet. Inntegnet soverom i 2. etasje benyttes i dag som loftstue. Inntegnet bad og et av soverommene i 2. etasje har byttet plass. Videre opplyser takstmann det er enkelte mindre endringer på planløsning i forhold til tegninger som ikke er søknadspliktige.

Oppvarming / energiforbruk
Vedovn, varmepumpe, panelovn i loftstue og soverom over vinterhage, varmekabler i gang og vinterhage, samt to bad.
I beboelsesrom hvor det eventuelt ikke skulle finnes panelovner/andre oppvarmingskilder medfølger dette heller ikke.

Selger opplyser pipen er rehabilitert med nytt innvendig rør. Fra etasjeskille 1./2. etasje er det satt opp en Schiedelpipe med luftekanaler rundt piperøret. Ny peisovn i ca. 2010. Det foreligger ferdigattest for piperehabilitering datert datert 08.06.2009, og denne er vedlagt i salgsoppgaven.

Energikarakter: C - Lys grønn.

Energiforbruk foregående år var ca. 28 000 kwh. (inkludert lading av to el-biler). Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

Denne boligen har valgt Norgespris på strøm. Dette er en statlig ordning som skal gi forutsigbar strømpris gjennom året. Nettleie, avgifter og eventuelle påslag kommer i tillegg. Avtalen har årlig binding og utløper for denne boligen oktober 2026. Prisen settes for hvert kalenderår i statsbudsjettprosessen. Strømsøtteordning gjelder ikke ved Norgespris.

Vestfold Interkommunale Brannvesen utførte tilsyn med fyringsanlegget 09.05.2025. Avvik som ble avdekket var at det mangler sklisikring for husstigen, slik at sideforskyvning og utglidning unngås. Selger har gitt

tilbakemelding til brannvesenet om at manglende sklisikring for stige for adkomst tak og pipe vil bli utbedret. Selgers tilbakemelding er registrert hos brannvesenet som tilfredsstillende som under forutsetning at avvik lukkes som beskrevet. Tilsynet er kun visuelt og kan ikke benyttes som tilstandsrapport forøvrig. Kjøper overtar ansvaret for forholdene. Be om kopi av feie og tilsynsopplysninger, rapport etter tilsyn med fyringsanlegg, selgers tilbakemelding og tilfredsstillende registrering hos brannvesenet ved henvendelse til meglers kontor. Videre opplyser Vestfold Interkommunale Brannvesen at siste feiebesøk ble utført 09.05.2025.

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 11 800 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:
295 000,00,- (Dokumentavgift)
19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

12 115 990,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

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

Kommunale avgifter
Kr. 19 711,- for 2026.
Dekker vann, avløp, tilsyn og feiegebyr samt renovasjon. Kommunale avgifter vil kunne variere/øke. Det tas forbehold om endring av avgifter og gebyr.

Løpende kostnader
Spesifikasjon over løpende kostnader:

- TV/internettilknytning ved Telenor Altibox utgjør kr. 1 300,- - kr. 1 800,- pr. mnd. Beløp pr. mnd. vil variere etter eget ønske av abonnementvalg, kanalvalg etc. Dekoder medfølger ikke 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. 1 652 226,00.
Sekundær formuesverdi kr. 6 608 902,00.
Gjeldende for ligningsåret 2024.

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

Forsikring
Eiendommen er forsikret i WATERCIRCLES NORGE AS med politenr. 1208785.

Regulering
Eiendommen ligger i regulert område avsatt til annen veggrunn - grøntareal med plannavn "Gang- og sykkelvei langs Narverødveien fra Bulowstua til Husvik skole" (planID 20090015, vedtatt 15.03.2011) og "Husvikåsen" (planID 05220, vedtatt 07.07.1966).

I henhold til kommuneplan vedtatt 03.04.2024 er området eiendommen ligger i avsatt til boligbebyggelse - nåværende, ras- og skredfare samt veg - nåværende.

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

Offentlige planer
Bypakke Tønsberg-regionen ble vedtatt av Stortinget 03.06.2025. Prosjektet vil delvis bli finansiert med bompengeinnkreving fra 2026. Det største prosjektet i Bypakken er ny fastlandsforbindelse fra Nøtterøy til Tønsberg i form av veier, tunneler og hengebro fra Smidsrødveien og Kirkeveien til Rambergåsen, og over til Smørberg og videre til Jarlsberg - totalt 6 kilometer. Estimert byggestart er 2026/2027 og ferdigstilling i 2032. I tillegg består Bypakken av en rekke delprosjekter i Tønsberg, Nøtterøy og Tjøme. Dette er en svært omfattende tiltakspakke og flere av tiltakene er ikke ferdig regulert pt. Interessenter bes undersøke nøye eventuell påvirkning på eiendommen man vurderer å kjøpe. For komplett oversikt over alle prosjektene så anbefales interessenter å gå inn på nettsiden til Vestfold Fylke:

<https://www.vestfoldfylke.no/no/bypakke-tonsberg-regionen/delprosjekter/alle-delprosjektene/>.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg.

Det er ført ledninger frem til ventil/kran nær hjørnet nord/øst på tomten, samt det er kum i tomtegrensen ved innkjørsel, jf. vedlagt oversiktskart med VA som er vedlagt i salgsoppgaven.

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

- Erklæring/avtale, tinglyst 01.11.1919, dagboknr. 900242, gjelder: Rett til avløp for vannet i en grøft, rettighetshaver gnr. 150 bnr. 27, overført fra gnr. 150 bnr. 26. Servitutten er rekvirert og foreligger ved meglers kontor.
- Bestemmelse om gjerde, tinglyst 17.08.1922, dagboknr. 901048, gjelder: overført fra gnr. 150 bnr. 31. Servitutten er rekvirert og foreligger ved meglers kontor.

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 avgivereieendommen. 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.

Konsesjon og odel

Det er ingen konsesjon eller odel tilknyttet salget av denne eiendommen.

Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger i handelen: Integrerte hvitevarer, samt el-billader.

Følgende tilbehør medfølger ikke handelen: Pendel-lamper i trapp og stue, samt dekoder.

Følgende tilbehør må avtales nærmere med selger: I garasje følger ikke verktøyskap med - kan diskuteres nærmere med kjøper. I pergola følger ikke grill og pizzaovn eller understell - kan diskuteres nærmere med kjøper.

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/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede

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

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

Salgsbetingelser

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

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

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

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

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

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

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

Lov om avhending av fast eiendom (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 Otto Andre Winterstad og Eldbjørg Solsem.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Eiendommens adresse er Narverødveien 81.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 150, bnr. 9 i Tønsberg.

Vårt oppdragsnummer er 28260019.

Megler og meglers vederlag
Om meglers vederlag er det avtalt 1% beregnet av salgssummen, dog minimum kr. 40 000,-. I tillegg er det avtalt vederlag for oppgjør kr. 7 900,-, tilrettelegging kr. 16 900,- og internettannonsering kr. 24 990,-. Alle tall i dette avsnitt er opplyst inklusive mva.

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

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

Ansvarlig megler er Jeanette Sørvik
90239540/js@partners.no.
Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47, 3126 Tønsberg. Org. nr. 916959478.

Dato
06.03.2026

Tekniske dokumenter



Egenerklæring

Narverødveien 81, 3124 TØNSBERG

28 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 sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

juni 2004

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 her kontinuerlig siden 2004

Informasjon om eksisterende husforsikring

Watercircles Norge AS-93, fullforsikret

Side 1

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

Beskriv feilen og omfanget

Det var en garantiskrav med et avløpsrør som ikke satt ordentlig i sammen under badet i 2. etg. De åpnet himlingen i kjøkkenet og reparerte derfra. Dette ble ordnet via forsikringen.

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

2013

2.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Begge bad er utført av faglærte med våtromsbevis. Badet i 2. etasje er fra 2013 og badet nede er fra 2016

2.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Badet i 1. etasje er utført av Z-eiendom og bygg as. Badet i 2. etasje av Rune W. Johansen

2.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

I en høststom i 2021 lekk det gjennom en spiker som ikke satt i bjelken, i en grad på den ene arken. Dette ble utført av Rune W. Johansen. For sikkerhets skyld, ble alle 6 gradstremmer skiftet samtidig.

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

2010

Side 2

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Huset er totalrenovert, forsikring innvendig fra 2004. I perioden 2008-2010 ble hele huset totalrenovert. Taket ble fjernet og smudd. 2. etasje ble da helt ny, samtidig oppført tilbygg/ vinterhage. Senest i 2021 ble det en større oppussing av stue og gang i 1. etasje.

4.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Byggmester Charles Berg

4.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

5

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

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

Beskriv omfanget

Innvendig kjeller. Noe fuktinntrengning ved langvarig og kraftig nedbør. Kjelleren består av betongvegger og gulv. Det er et skrå like ved. Vi har ikke hatt behov for å gjøre noe med det, men dreneringen er tydelig svak i dette området.

8

Er det utført arbeid med drenering?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

8.1.2

Årstall

2005

8.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

8.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Dreneringsjobb.

8.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Tellefsen junior.

8.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Side 3

☐ 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

2026

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Alt elektrisk er utført av Xpert installasjon as. Alt er skiftet ut fra 2004 og kontinuerlig oppgradert med årene. Ref bad, etbiller, varmekabler i gang, astroir, utelys, garasje i 2017. mm.

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

xpert installasjon AS

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller 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

2016

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt vanninntak og avløp i forbindelse med bygging av gang og sykkelsti.

13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Robert Granhaugen

13.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

13.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

Side 4

13.2.2

Årstall

2013

13.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

13.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Henriksen rør har skiftet alt av rør i boligen, fra 2004 frem til 2013. Morten Håland tok badet i 1. etasje.

13.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

Henriksen rør AS og Morten Håland

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

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Pipen er rehabilitert med nytt innvendig rør. Fra etasjeskille 1./2. etasje er det satt opp en Schiedelpipe med luftkanaler rundt piperøret. Ny peisovn i ca 2010.

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.

Side 5

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 bruksstillatelse eller ferdigattest for søknadpliktige tiltak?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

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

☒ Ja

☐ Nei

25.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

25.1.2

Årstall

2010

25.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

25.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ny 2. etasje og tilbygg er ferdigstilt i 2010.

25.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Byggmeder Charles Berg AS

25.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

25.1.8

Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

☒ Ja

☐ Nei

☐ Nei, ikke søknadpliktig

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybet 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

Forvilliger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30

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

Ikke relevant for denne boligen.

Side 6

Andre opplysninger

31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Ny dobbelgarasje satt opp i 2017. 2 bygg og eiendom AS
Utlus nye tak og deler av vegger og takkonstruksjon byttet i 2025. Utført selv. (har fagbrev som tømmer) Det er også et drivhus og en pergola/ utestue fra ca 2017.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA.

Forsikringsnummer 78365471

Side 7

Egenerklæringsskjema

Name

Date

Name

Date

Solsem, Eldbjørg

2026-01-29

Winterstad, Otto Andre

2026-01-28

Identification

Identification

 bankID Solsem, Eldbjørg

 bankID Winterstad, Otto Andre



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

68

69

Egenerklærings skjema

Signed by:

Solsem, Eldbjørg
Winterstad, Otto Andre

29/01-2026
13:45:24
28/01-2026
17:43:16

BANKID
BANKID

Enebolig

Narverødveien 81, 3124 TØNSBERG

TØNSBERG kommune

#

gnr. 150, bnr. 9

Tilstandsrapport

Norsk takst

Sum areal alle bygg: BRA: 279 m² BRA-i: 211 m²



Befaringsdato: 28.01.2026

Rapportdato: 11.02.2026

Oppdragsnr.: 20315-2062

Eiendomsverdi ref nr: FR9621

Autorisert foretak: Vedvik Taksering

Sertifisert Takstingeniør: Marius Vedvik





VEDVIK TAKSERING

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.

71

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.

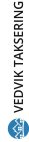
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen 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 takstingstaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Vedvik taksering

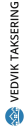
Vedvik Taksering ble etablert i 2013 av Marius Vedvik og er medlemsforetak i Norsk Takst. Marius Vedvik har bakgrunn som byggmester, er videreutdannet takstingeniør, og innehar sertifiseringer innen verditaksering, skadetaksering og tilstandsanalyse. I tillegg utføres oppdrag innen uavhengig kontroll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



Rapportansvarlig

Marius Vedvik
Marius Vedvik

post@vedvik-taksering.no
948 60 545



Narverødveien 81, 3124 TØNSBERG
Gnr. 150 - Bnr. 9
3905 TØNSBERG

Vedvik Taksering
Strandlivveien 98
3160 STOKKE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skade/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 avheadingsloven](#). 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 avheadingslova.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust og så videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- 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 hvidevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© 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.: 20315-2062

Befaringsdato: 28.01.2026

Side: 3 av 22

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsett funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

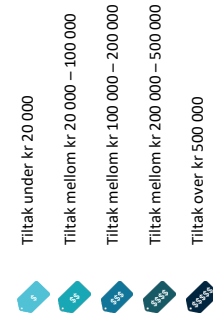
TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forfall som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE
Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Ubedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som tell, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tall. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverktøil eller andre leverandører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av ubedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhentning av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gir TG3, der dette er mulig.



Oppdragsnr.: 20315-2062

Narverødveien 81, 3124 TØNSBERG
Gnr 150 - Bnr 9
3905 TØNSBERG



Beskrivelse av eiendommen

Boligen er opprinnelig fra 1903, men er senere tilbygget i begge retninger. I nyere tide er det foretatt ombygging av takkonstruksjon og omfattende oppgraderinger av bygget.

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: 1903

UTVENDIG

UTVENDIG

Bygningen har fasader med trepanel og taktekking glasert teglstein. Vinduer og ytterdører i tre med 2-lags glass. Terrasser med gulv i kompositt og balkong med fliser.

INNENDIG

Gulv: Fliser, parkett og «herdet tregulv».
Vegger: Malte flater, panelplater og tapet.
Himlinger: Malte flater, panel og mdf-panel.

VÅTROM

Badet er fra 2013 og inneholder innredning med servant, dusjhjørne, badekar og veggmontert toalett. Det er baderomsplater på vegger og malte flater i himling. Flislagt gulv med varmekabler. Rommet har mekanisk avtrekk.

BAD/VASKEROM - 1. ETG

Badet er fra 2016 og har innredning med heltre benkeplate og nedfelt servant, opplegg for vaskemaskin, dusjhjørne og vegghengt toalett. Det er fliser på vegg og malte plater i taket. Flislagt gulv med varmekabler. Rommet har mekanisk avtrekk.

KIØKKEN

KJØKKEN
Innredning fra 2005 med profilerte fronter og benkeplate av heltre.
Integreerte hvitevarer: kjøleskap, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin (nye ila. siste 2 år).
Varmekontrollt brennerventilator med uttrekk i ut

TEKNISKE INSTALLASJONER

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

Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør i rør).
Stoppekran er plassert i kjeller. Det er avløpsrør av plast.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Denne står i kjeller på betonggulv og det er sluk i gulvet.

Boligen har en luft/luft varmepumpe i stuen.

Forutsetninger og vedlegg

Oppdragsnr.: 20315-2062 Befaringsdato: 28.01.2026 Side: 5 av 22

Narverødveien 81, 3124 TØNSBERG
Gnr 150 - Bnr 9
3905 TØNSBERG

Vedvik Taksering
Strandliveien 98
3160 STOKKE

Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader

Antall

30

20

10

0

TG0: Ingen avvik

TG1: Mindre eller moderate avvik

TG2: Avvik som kan kreve tiltak

TG3: Store eller alvorlige avvik

TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

❗

Innvendig > Rom Under Terreng

Gå til side

❗

Innvendig > Kryp kjeller

Gå til side

❗

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Gå til side

❗

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Gå til side

❗

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv

Gå til side

❗

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠️ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygges, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje og uthus er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Rapporten er basert på opplysninger fra selger som er fagmann innen tømrerfaget og har utført det meste av arbeidet på eiendommen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

❗

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Gå til side

TG 2

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

❗

Utvendig > Kjellervinduer

Gå til side

Oppdragsnr.: 20315-2062	Befaringsdato: 28.01.2026	Side: 6 av 22
-------------------------	---------------------------	---------------

Narverødveien 81, 3124 TØNSBERG
Gnr 150 - Bnr 9
3905 TØNSBERG

Vedvik Taksering
Strandliveien 98
3160 STOKKE

Norsk takst

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1903

Kommentar
Byggeår er opplyst av eier.

Tilbygg / modernisering

2010 Ombygging Ny takkonstruksjon/2. etasje som ble bygget i perioden 2008-2010.

UTVENDIG

TG 1

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Kommentar
Taket er tekket med glasert teglstein. Besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarelig 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.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

TG 1

Nedløp og beslag

Kommentar
Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål. Nedløp er avsluttet over terreng, med utkast ut fra bygningskroppen. På hjørnet mot nord/vest er det i dag lagt en ekstra renne for å bortlede vann fra grunnmur (pga. svakhet i drenering i dette området).

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

TG 1

Veggkonstruksjon

Kommentar
Yttervegger av trekonstruksjon. Tilbygg har bindingsverk og opprinnelig bygg har antegelig mer massiv trekonstruksjon etter datidens byggeskikk (tømmer eller reisverksplank). Fasader er kledd med stående trepanel. Ved stikk kontroll registreres det lufting mellom kledning og vindsperre.

TG IU

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Kommentar
Hele 2. etasje ble ombygget med ny takkonstruksjon av A-takstoler i perioden 2008-2010.

Det er ingen inspeksjonsluker til loft over himling eller i knevegger. Konstruksjonen er derfor kun vurdert fra rom i 2. etasje og utvendig fra terreng.

Vurdering av avvik:

• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

På generelt grunnlag er det anbefalt å ha inspeksjonsluke til loft, og normalt anbefales dette etablert. Eier opplyser imidlertid et det er gjort et bevisst valg om ikke ha slik luke for å unngå luftlekkasjer i konstruksjonen.

77

Narverødveien 81, 3124 TØNSBERG Gnr 150 - Bnr 9 3905 TØNSBERG	Vedvik Taksering Strandliveien 98 3160 STOKKE Norsk takst
Tilstandsrapport	
0101 Vinduer	
Kommentar	
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.	
Utvendig vindubestltnng er utført uten luftspalte slik det anbefales av Sintef Byggeforsk. Eier opplyser at det bevisst er valgt en annen løsning med behandling av kutflate før montering, og opplyser videre at lister med flassende maling kun skyldes behov for vedlikehold.	
Årstall: 2008	Kilde: Produksjonsår på produkt
0102 Kjellervinduer	
Kommentar	
Ett kjellervindu fra 1970-tallet av trekarm med 2-lags glass (ikke isolerglass).	
Kjeller med utvendig adkomst har noen koblede trevinduer som muligens er fra byggeår ut mot krypkjelleren. Disse har liten nytte i dag, og det er derfor ikke lagt stor vekt på disse i vurderingen.	
Vurdering av avvik:	
• Det er avvik:	
Generell elde og slitasje som er naturlig for alder. Vinduer av denne alder har erfaringsmessig redusert tetning mellom karm og vindusramme. Alder på isolerglass eldre enn 20 år tilsier at punkteringer ikke kan utelukkes.	
Konsekvens/tiltak	
• Tiltak:	
Vinduene fungerer eter dagens bruk, men utskifting bør vurderes med tanke på vedlikeholdsbehov, glassets levetid og lav isolasjonsevne.	
0103 Takvinduer	
Kommentar	
Velux takvinduer i 2. etasje.	
Årstall: 2008	Kilde: Produksjonsår på produkt
0104 Dører	
Kommentar	
Inngangsdør i tre med 3-lags glass fra 2015. Terrassedører i tre med 2-lags glass fra 2008.	
0105 Balkonger, terrasser og rom under balkonger	
Kommentar	
Boligen har balkong i 2. etasje med saranfil tekking og terrassegulv av fliser som ligger løst på klosser. Rekkverk i tre.	
På terrengnivå er det to terrasser, samt utvendige trapper som er oppført i tre med gulvbord av kompositt.	
INNSENDIG	
0106 Overflater	
Kommentar	
Gulv: Fliser, parkett og «herdet tregulv». Vegger: Malte flater, panelplater og tapet.	
Oppdragsnr.: 20315-2062	Befaringsdato: 28.01.2026
Side: 8 av 22	

Narverødveien 81, 3124 TØNSBERG Gnr 150 - Bnr 9 3905 TØNSBERG	Vedvik Taksering Strandliveien 98 3160 STOKKE Norsk takst
Tilstandsrapport	
0101 Etasjeskille/gulv mot grunn	
Kommentar	
Etasjeskiller er av trebjelkeleg. Ved måling av retringsavvik i gulv, er det registrert +-10mm i stue/kjøkken og gang i 2. etg.	
0102 Pipe og ildsted	
Kommentar	
Boligen har en elementpipe (schiedel) og lukket vedovn i stue/kjøkken. Eier opplyser at pipe/ildsted er godkjent ved tilsyn av feiervesenet.	
0103 Rom Under Terreng	
Kommentar	
Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'	
Kommentar	
Boligen har kjeller med synlige murvegger og betonggulv. Det er påvist noe flassende maling og saltslag på muren som indikerer noe fuktigjennomtrengning.	
Vurdering av avvik:	
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktigjennomtrengning 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.	
0104 Krypkjeller	
Kommentar	
Det er krypkjeller under tilbygg mot syd/øst. Pga. mye lagrede materialer, er vurderingen kun gjort fra lukeområdet. Det er synlige ventiler i grunnmur.	
Fuktigheten kan være høy i slike rom/kjeller på grunn av fuktighet fra grunnen, innsig av vann og/eller kondensering. Temperatur og fuktforhold kan gi skader i konstruksjoner slik som bjelkeleg, og ofte utvikle seg over tid. En tilstandsrapport som denne baseres på en visuell befarng uten inngrep i konstruksjonen. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader utenfor krypkjelleren under befarngen, slik som misfarging av treverk, spesielle insekter eller råteskader i konstruksjoner, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjeller	
Vurdering av avvik:	
• Det er manglende fuktsperre på bakken.	
Konsekvens/tiltak	
• Fuktsperre på bakken bør etableres.	
0105 Innvendige trapper	
Kommentar	
Boligen har trapper i tre med malte vanger/rekkverk og lakerte trinn.	
0106 Innvendige dører	
Kommentar	
Formpressede dører med profilert overflate.	
Oppdragsnr.: 20315-2062	Befaringsdato: 28.01.2026
Side: 9 av 22	

Narverødveien 81, 3124 TØNSBERG Gnr 150 - Bnr 9 3905 TØNSBERG	Vedvik Taksering Strandliveien 98 3160 STOKKE
Tilstandsrapport	
VÅTROM	
2. ETASJE > BAD	
Generell	
Kommentar Badet er etablert i 2013.	
2. ETASJE > BAD	
162 Overflater vegger og himling	
Kommentar Det er baderomsplater på vegger og malte flater i himling.	
Vurdering av avvik: Det er avvik:	
Badet har skråhimling og vindu i "våtsone" ift. badekar som etter dagens krav skal ha membran. Det er ikke registrert noen skader i denne forbindelse.	
Konsekvens/tiltak Tiltak:	
Utfra påvist tilstand er det ikke et umiddelbart behov for utbedring.	
2. ETASJE > BAD	
162 Overflater Gulv	
Kommentar Flislagt gulv med varmekabler. Det er tilnærmet flatt gulv i område ved servant/toalett. I sonen med dusj/badekar er det fall på i underkant av 1:100, og inntil 15mm høydeforskjell på gulv fra dør til sluk. Det er i tillegg etablert en oppkant under dørterskel. Løsningen viser at den totale høydeforskjellen fra dør til sluk er tilfredsstillende, men at det lokale fallet i dusjen er noe svakt ift. gjeldende regelverk.	
Vurdering av avvik: Det er avvik:	
Det er ikke tilstrekkelig lokalt fall i dusjsonen.	
Konsekvens/tiltak Tiltak:	
For å lukke avviket må gulvet bygges om, men det vurderes at badet fungerer slik det er nå.	
2. ETASJE > BAD	
161 Sluk, membran og tettesjikt	
Kommentar Det er slukerene ved vegg i dusjsonen og banemembran under påstøp.	
	

Narverødveien 81, 3124 TØNSBERG Gnr 150 - Bnr 9 3905 TØNSBERG	Vedvik Taksering Strandliveien 98 3160 STOKKE
Tilstandsrapport	
2. ETASJE > BAD	
161 Sanitærutstyr og innredning	
Kommentar Badet inneholder innredning med servant, dusjhjørne, badekar og veggmontert toalett.	
2. ETASJE > BAD	
161 Ventilasjon	
Kommentar Rommet har mekanisk avtrekk.	
2. ETASJE > BAD	
161 Tiliiggende konstruksjoner våtrom	
Kommentar Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.	
	
1. ETASJE > BAD/VASKEROM	
Generell	
Kommentar Badet er etablert i 2016.	
1. ETASJE > BAD/VASKEROM	
161 Overflater vegger og himling	
Kommentar Det er fliser på vegg og malte plater i taket.	
Det er påvist en avskallet flis ned mot gulv ved toalettet.	
1. ETASJE > BAD/VASKEROM	
161 Overflater Gulv	
Kommentar Flislagt gulv med varmekabler. Gulvet utenfor dusj er tilnærmet flatt, og det er oppkant under dørterskel. Lokalt fall i dusjsonen på 20mm.	

</

Narverødveien 81, 3124 TØNSBERG

Gnr 150 - Bnr 9

3905 TØNSBERG

Vedvik Taksering

Strandliveien 98

3160 STOKKE

Norsk takst

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Kommentar

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

1.

Har 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.

2005

Nytt inntak i bakken, i 2005, sammen med nytt skap. Jevnlig oppdatert, seneste kontroll (ikke fulverdig kontrollrapport) nå i 2026, av xpert installasjon, med bakgrunn for å kontrollere utelys og justering av astrour.

3.

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

Ja

4.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5.

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

Nei

6.

Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7.

Har det vært brann, branntiløp 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, jernfôr eget punkt under varmtvannstank

Nei

9.

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

Nei

Intak og sikringskap

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

Oppdragsnr.: 20315-2062

Befaringsdato: 28.01.2026

Side: 14 av 22

Narverødveien 81, 3124 TØNSBERG

Gnr 150 - Bnr 9

3905 TØNSBERG

Vedvik Taksering

Strandliveien 98

3160 STOKKE

Norsk takst

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Kommentar

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

0102

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Kommentar

Det er opplyst drenert rundt bygget i 2004/05. Grunnmursplat er stedvis synlig.

Vurdering av avvik:

•

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er opplyst om en svakhet i drenering ved hjørnet mot nord/vest som medfører noe fuktinntregning ved stor nedbørsmengder. Dette ble noe bedre etter å ha gjort tiltak for å lede bort takvann utenfor.

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.

0103

Grunnmur og fundamenter

Opprinnelig bygg har grunnmur av gråstein. Tilbygg har grunnmur av pussede sementblokker.

Kommentar

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

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

A

Helse, miljø og sikkerhet

Kommentar

Kjellertrapp mangler håndløper på hver side. Hovedtrapp mangler rekkverk i nederst del.

Vurdering av avvik:

•

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

85

Oppdragsnr.: 20315-2062

Befaringsdato: 28.01.2026

Side: 15 av 22

Bygninger på eiendommen

Garasje		
	Anvendelse	
	Byggeår	Kommentar
	2017	
	Standard	Normal standard på bygget ut ifra alder.
	Vedlikehold	Bygget er normalt vedlikeholdt.
	Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert	

Uthus		
	Anvendelse	
	Byggeår	Kommentar
		Byggeår er ukjent.
	Standard	Bygningen holder enkel standard.
	Vedlikehold	Det er påbegynt oppgradering med nyere kledning på to vegger og ny taktekkning. På baksiden er bygget er det noe manglende/gjenstående arbeider.
	Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert	

Oppdragsnr.: 20315-2062	Befaringsdato: 28.01.2026	Side: 16 av 22

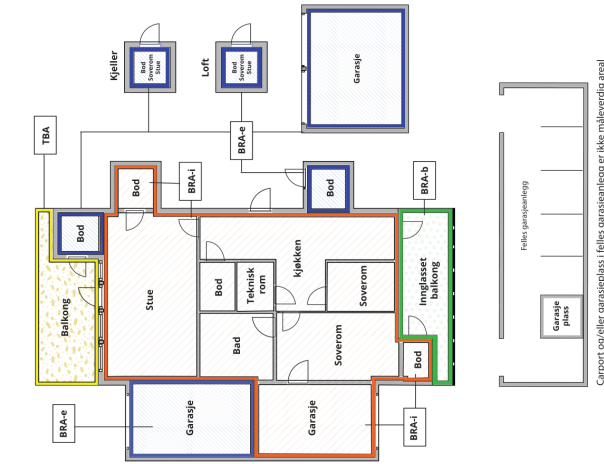
Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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



Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle brannceller og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

Oppdragsnr.: 20315-2062	Befaringsdato: 28.01.2026	Side: 17 av 22

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. etasje	73			73
1. etasje	120			120
Kjeller	18			18
SUM	211			
SUM BRA	211			

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad, bod, soverom 4		
1. etasje	Hall m/trapp, bad/vaskerom, stue/kjøkken, stue/vinterhage		
Kjeller	Bod		

Kommentar

Vinterhage er oppmålt som BRA-I, da rommet er oppvarmet og brukes som en del av boligen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Av byggemeldte tegninger foreligger det ikke plantegning for kjeller, og soverom som ligger over vinterhage. Videre er det enkelte mindre endringer på planløsning ift. tegninger som ikke er søknadspliktige. Det presiseres at tegningskontrollen kun har som intensjon å avdekke om boligen har åpenbare ulovligheter (f. eks ulovlige bruksendringer) ref. forskriftens §2-21.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje		44		44
SUM		44		
SUM BRA	44			

Romfordeling

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

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m²			
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje		24		24
SUM		24		
SUM BRA	24			

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod 1, bod 2	

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)		S-ROM(m2)	
	Enebolig	Garasje	Uthus	
	191	0	0	20
	0	0	0	0
	0	0	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.1.2026	Marius Vedvik	Takstingeniør
	Otto Winterstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	3905 TØNSBERG	gnr.	150	bnr.	9	fnr.	0	snr.	0	Areal	1650 m²	Kilde	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eieforhold	Eiet
Adresse	Narverødveien 81														
Hjemmelshaver	Solssem Eldbjørg, Winterstad Otto Andre														

Kilder og vedlegg

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.02.2026	
2	11.02.2026	
3	06.03.2026	

Revisjoner

For gyldighed på rapporten se forside

Side: 20 av 22

Vedvik Taksering
Strandliveien 98
3160 STOKKE

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

plønt annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

iii) **Tilstandsgrad 2, Tc2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gitt TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

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 igsjåalongmessig anslås.

► Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal tilstand. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren rapportere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å

utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert areal og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt

jenesteyter.

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

Side: 21 av 22

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggetilstandens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, soppl og skadedyr.
- Fuktspør: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktnivå i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode og pigger).
- Utvidet fuktspør (multitaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede bjellerulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opprises 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) oppgis der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) oppgis sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

- Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

Oppdragsnr.: 20315-2062

Befaringsdato: 28.01.2026

Side: 22 av 22

SEM KOMMUNE

BYGNINGSVESENET
Sentralbord 14 080
Tønsberg

Tønsberg, den

2. desember 1974

FERDIGATTTEST

(Bygn.loven § 99.1)

Gb.nr.	150/9
Sak nr.	149/71

Arbidssted	Narverød
Arbeidsart	Tilbygg
Bygningens art	Bolig
Byggherre	Olav Kvalshaugen
Byggemelder	Olav Kvalshaugen
Ansvarshavende	Bjørn Nilsen

Ved ferdigbesiktigelsen er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke er utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog event. merknader nedenfor). Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent) — uten særskilt tillatelse er innhentet fra Bygningsrådet (jfr. § 93 — arbeid som krever byggetillatelse).

Merknader:



Kjell Lier
Kjell Lier
Bygningssjef

G. Horntvedt
G. Horntvedt

Otto André Winterstad
Narverødveien 81
3124 TØNSBERG

Narverødveien 81 - 0150/0009 - garasje - Ferdigattest

Tiltakshaver: Otto André Winterstad, Narverødveien 81, 3124 TØNSBERG

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0150	0009		

Bygningsnummer: 300718181

Tiltakets formål: Garasje

Tiltakets art: Nybygg

Arkivsaksnummer: 13/10391

Vedtaksnummer: DFUB 337/17

MED HJEMMEL I PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 21-10 UTFERDIGES FERDIGATTTEST FOR OVENNEVNT TILTAK

Sted	Dato	Underskrift
Tønsberg	03.12.2018	Per Olaf Skar

Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.



Tønsberg kommune

Kommuneutvikling

Saksbehandler:

Vigdis Lockert

Direkte telefon:

33 34 86 31

Vår ref.:

09/15849

Arkiv:

GBR-0150/0009

Deres ref.:

Dato:

08.06.2009

VESTFOLD PEIS OG PIPE AS

Torødveien 156

3135 TORØD

Narverødveien 81 - 0150/0009 - piperehabilitering - Ferdigattest

Tiltakshaver: Otto Vinterstad

Søker: VESTFOLD PEIS OG PIPE AS

Narverødveien 81

Torødveien 156

3124 TØNSBERG

3135 TORØD

Gbnr: 0150/0009

Gbnr.

DFUB-sak

Jnr.

Bygningsnr.

Arbeidets art

Byggets art

: 0150/0009

: 113/09

: 09/890

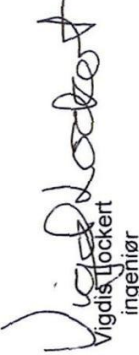
: 162050796

: Rehabilitering pipe

: Bolig

MED HJEMMEL I PBL. § 99 NR. 1 UTFERDIGES HERMED FERDIGATTTEST FOR OVENNEVNT BYGGEARBEID

Kopi sendt: Tønsberg kommune v/brannsjefen, WP, AMA



Vigdis Lockert

ingeniør



0 2 W X N / 135995

150/9/0 2009 1 - Ferdigattest

Postadresse: Postboks 2410, 3104 Tønsberg

Besøksadresse: Halldan Wilhelmsens Allé 1

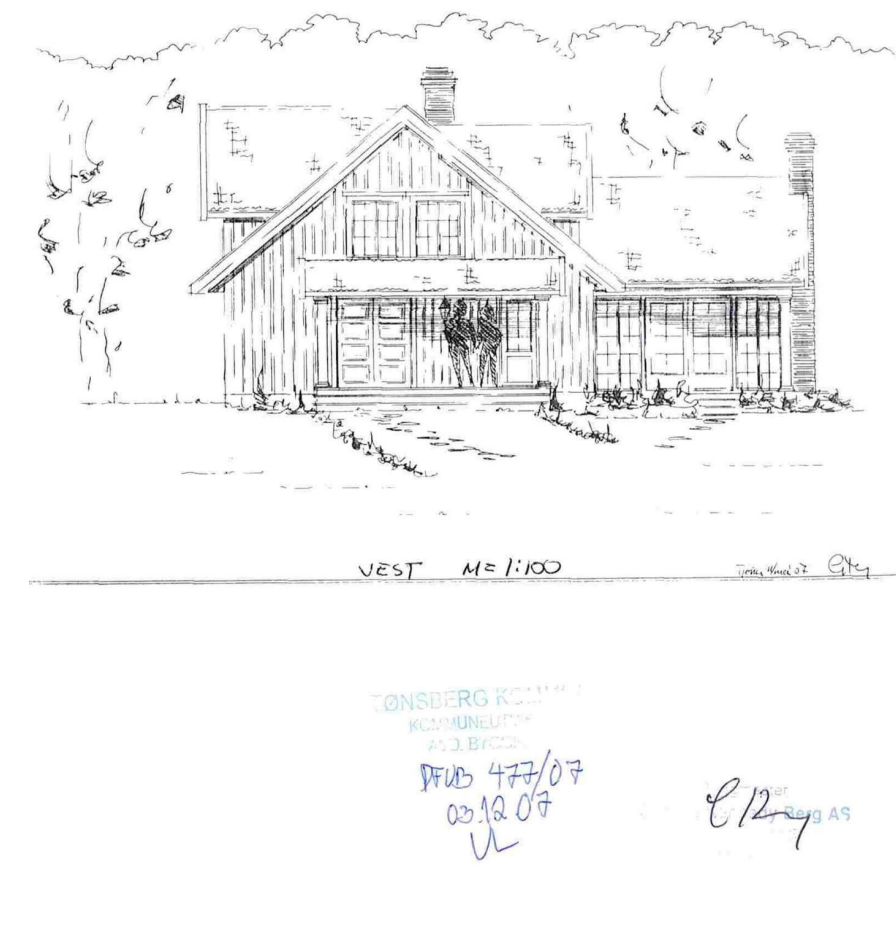
E-post: postmottak@tonsberg.kommune.no

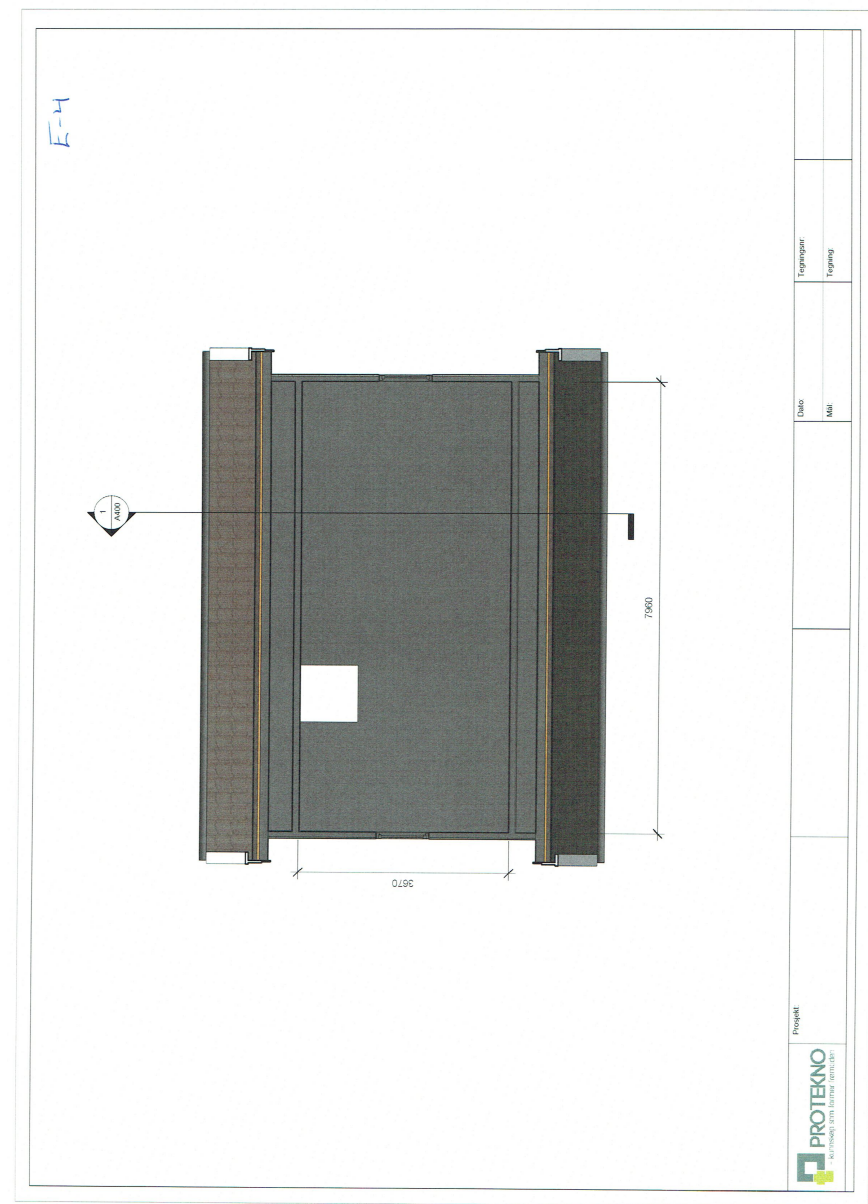
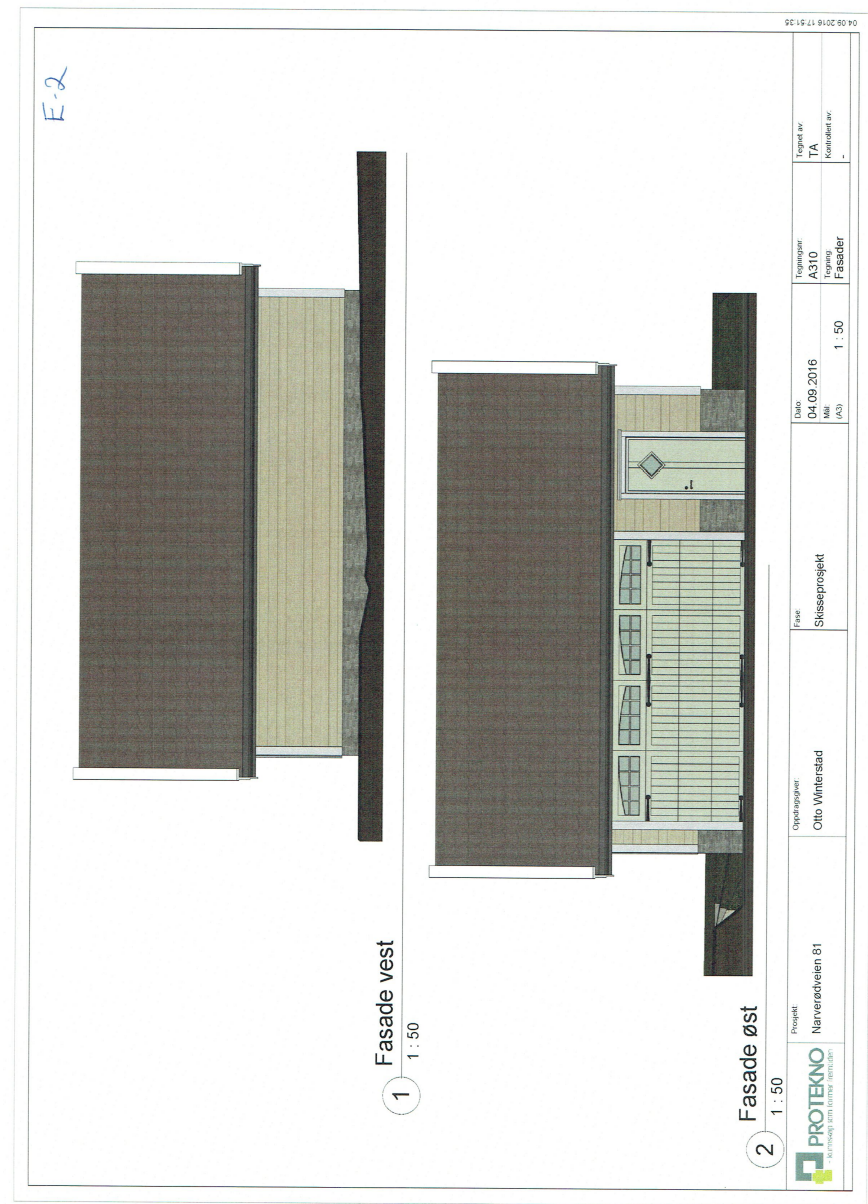
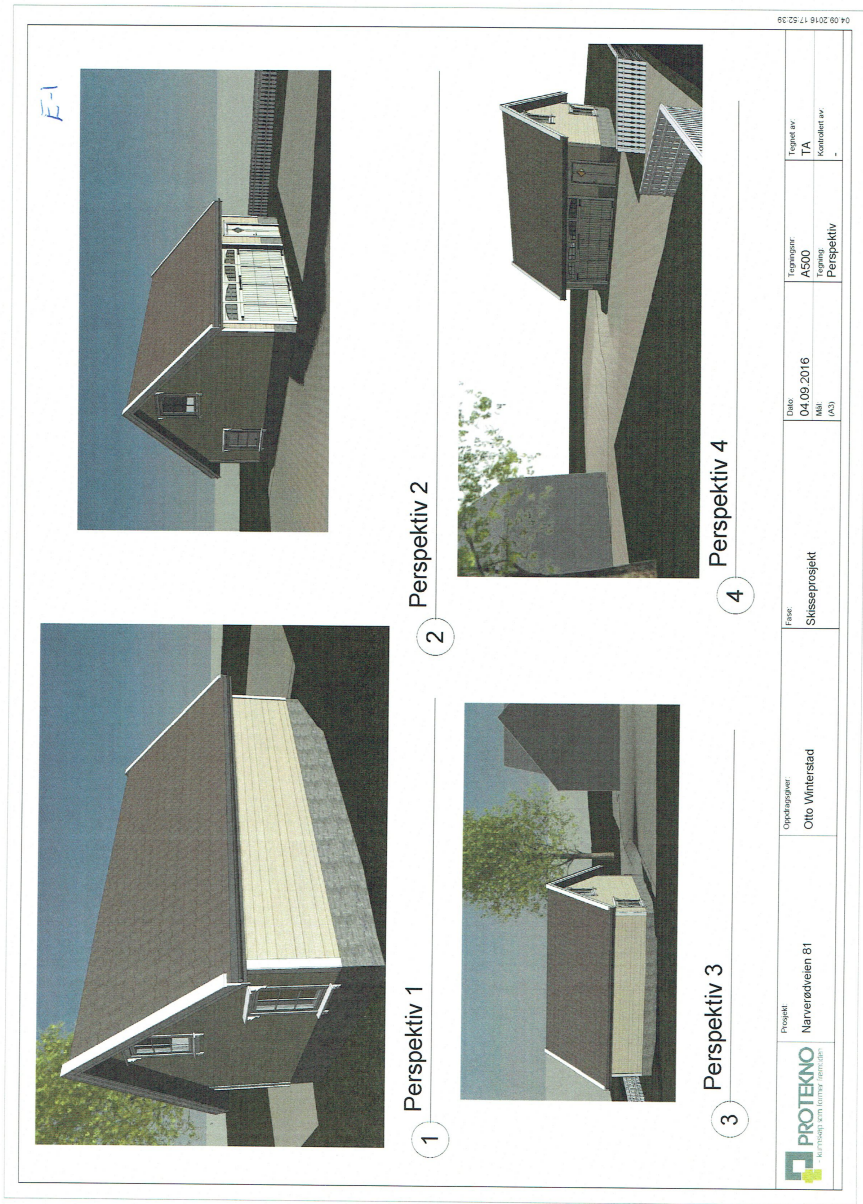
Telefon: 33 34 80 00

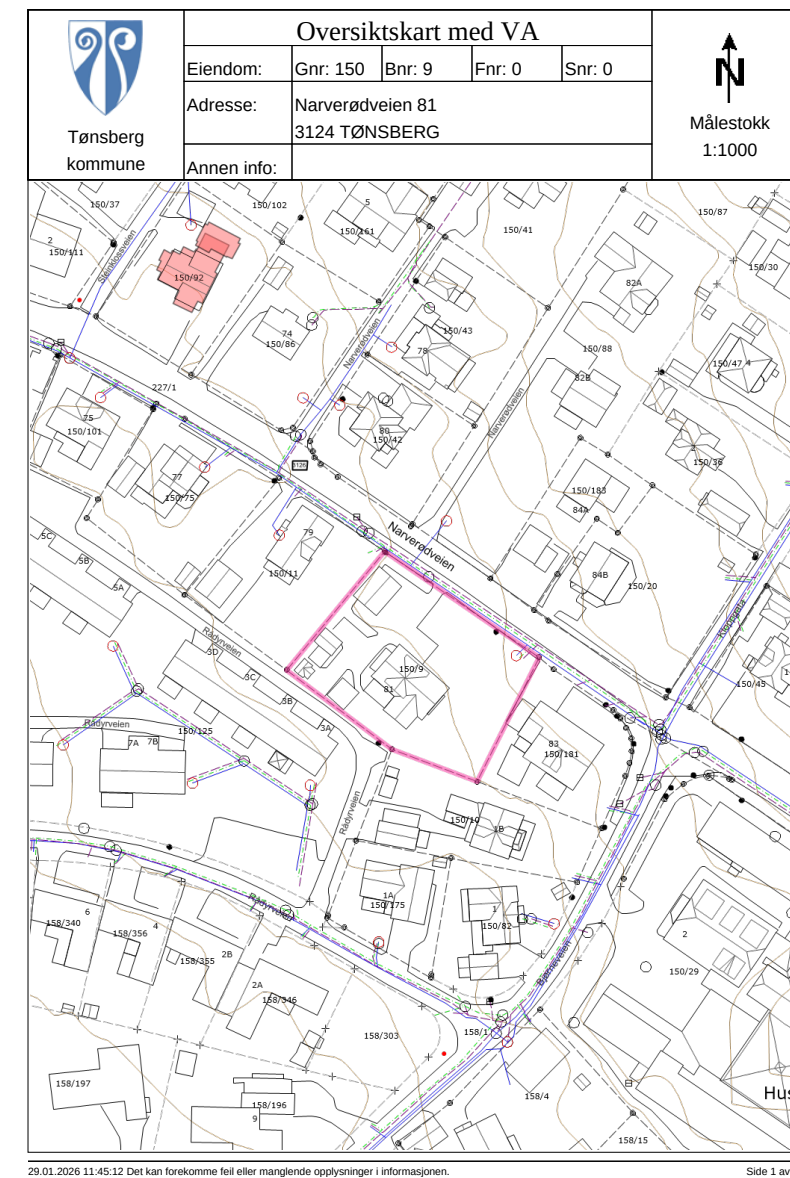
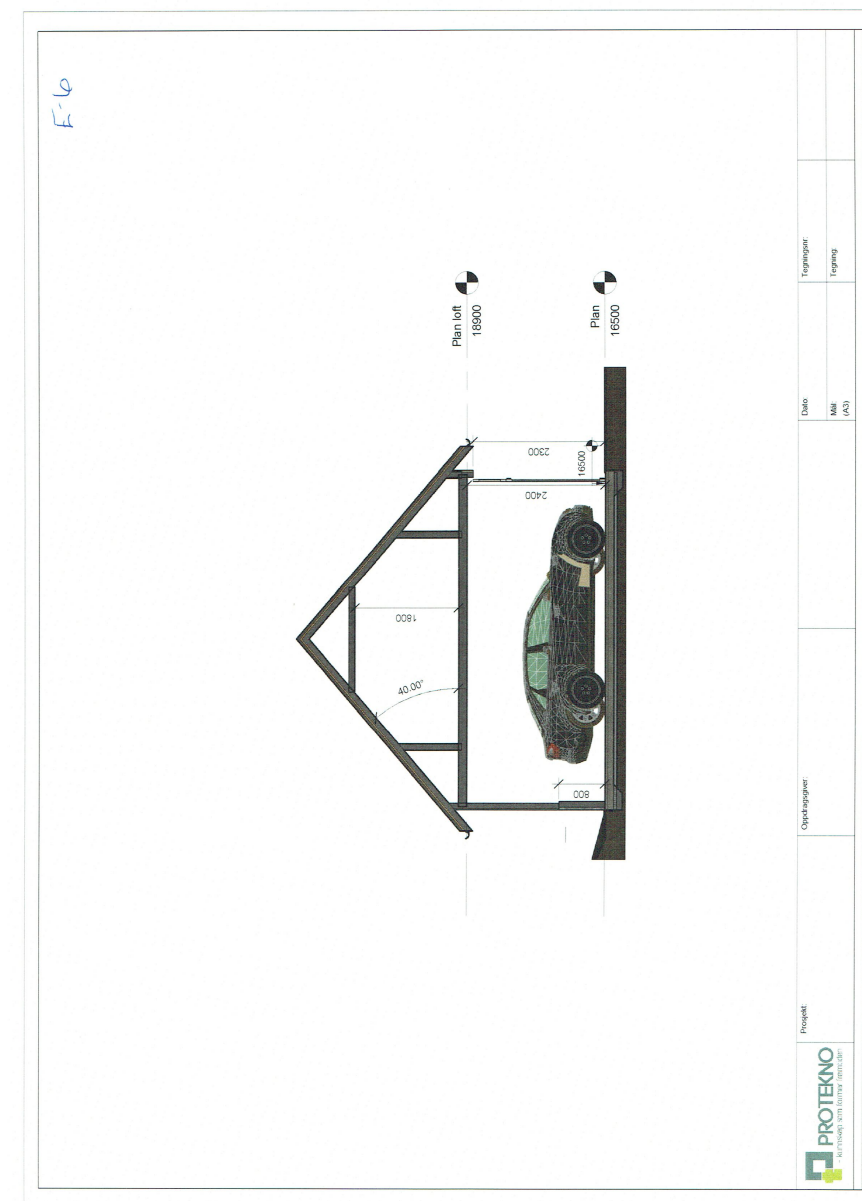
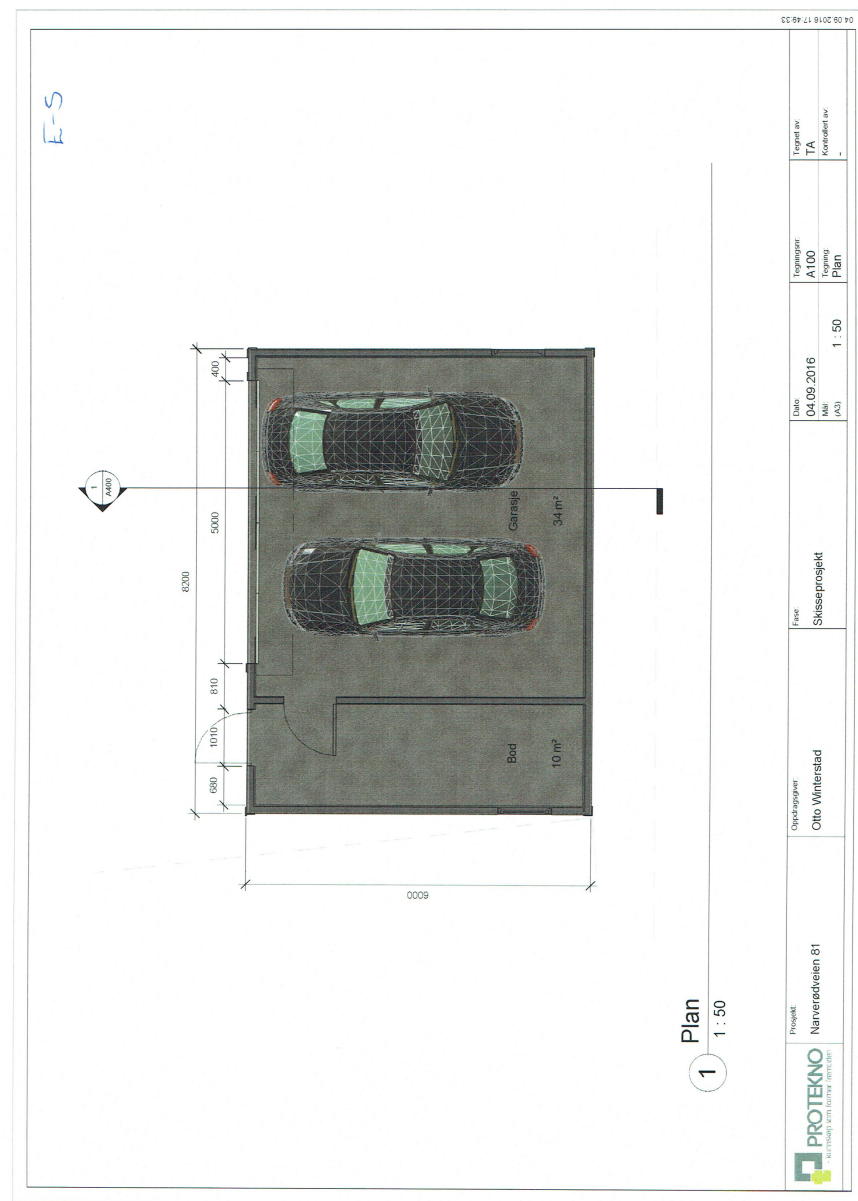
Telefaks: 33 34 80 10

Internett: www.tonsberg.kommune.no

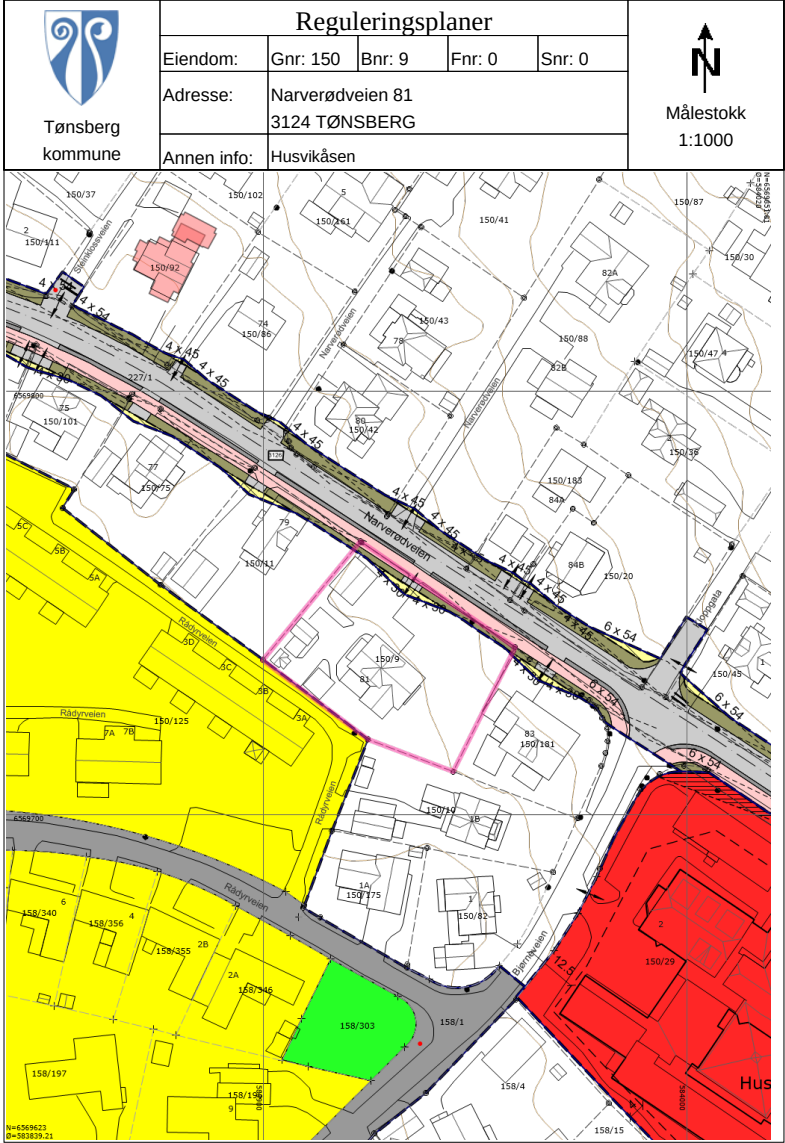
Bank: Org.nr.







Tegnforklaring		
 Brannventil	 Kran	 Kum - annen eier
 Sandfangskum	 Sluk	 Overvannsledning
 Spillvannsledning	 Vannledning uten Vestfold vann	 Nøyaktig eiendomsgrense
 Anslått eiendomsgrense	 Nøyaktig grensepunkt	 + Anslått grensepunkt
 Matrikkelnummer.	 MatrikkelnummermedFnr.	 A Bygg og anlegg
 • Gatelys (belysningspunkt)	 Mast	 • Skap
 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje	 Bygningsavgrensning tiltak
 Mønelinje	 Takkant	 Takoverbyggkant
 Taksprang	 Trapp inntill bygg	 Veranda
 Godkjente byggetiltak	 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant
 Husnummer	 Husnummer med bokstav	 Fylkesvegboks
 Fylkesveg gatenavn .	 Kommunalveg gatenavn .	 Privatveg gatenavn .
 Høydekurve		



Endret i henhold til bystyrets vedtak i sak 112/17, 18.10.2017.

§2

- Bebyggelsen skal oppføres innefor rammen av bygningsloven og bestå av eneboliger, kjedehus og rekkehus i 1 etasje. Bygningsrådet kan tillate inntil 2 etasjer når særlige grunner taler for det.

Bygningenes takvinkel skal være ens for samme husrekke. Takvinkel fastsettes av bygningsrådet i hvert enkelt tilfelle. Bygningene skal ikke ha større gesimshøyde enn 3,5 m for 1 etasje og 6,25 m for 2 etasjer målt fra skjæringspunktet mellom takflate og veggflate og ned til planet terrengs høyeste punkt.

§4

§5

§ 6

§ 7

§8

§9

§ 10

§ 11

§ 12

Dessuten gjelder følgende bestemmelser om skog på tomtene:

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING FOR GANG- OG SYKKELVEI
LANGS NARVERØDVEIEN FRA BULOWSTUA TIL HUSVIK SKOLE.
PlanID 070420090015

§ 1

Avgrensning av området

1.1 Det regulerte området er på plankartet vist med reguleringsgrense.

§ 2

Reguleringsformål

- 2.1 Hensynssoner
Frisikt
- 2.2 Bebyggelse og anlegg:
Boligbebyggelse
Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- 2.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
Kjørøveg
Gang-/sykkelveg
Annen veggrunn - tekniske anlegg
Annen veggrunn - grøntanlegg
- 2.4 Landbruks-, natur- og friluftformål
LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet

§ 3

Fellesbestemmelser

- 3.1 Terrenginngrep i forbindelse med veganlegget skal skje mest mulig skånsomt. Fjellskjæringer skal utføres med sømboring. Jordskjæringer og fyllinger skal jordslås og tilsås med gress. Bygging av forstøtningsmurer og gjerdemurer skal godkjennes av Tønsberg kommune.
- 3.2 Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at det kan skje, må arbeidet straks stanses og kulturminneforvaltningen varsles umiddelbart. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.
- 3.3 Retningslinjen T-1442s grenseverdier for støy på 30 dB for innendørsarealer og 55 dB for uteoppholdsarealer skal legges til grunn.
- 3.4 Matjord som må fjernes på jordbruksareal skal benyttes til forbedring av annen dyrka mark eller dyrkbar mark til matproduksjon.

§ 4

Hensynssoner

I frisktssonene ved kryss og avkjørsler skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers nivå.

§ 5

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- 5.1 Kjørøvei skal ha en total bredde på 6,25 m, inkludert 0,25 m asfaltert skulder langs kantstein mot gang/sykkelvei og 0,5 m skulder på nordsiden.
- 5.2 Avkjørsel fra gbnr 150/45 stenges og legges til Kloppgata (jf reguleringsplankartet). Avkjørsel fra gbnr 150/100 og 150/101 slås sammen. Ellers skal avkjørsler opprettholdes med atkomst over gang- og sykkelvegen. Avkjørsel som er en del av grunneiendommen er privat.
- 5.3 Innenfor arealer som i plankartet er regulert til annen veggrunn – tekniske anlegg, skal det i en bredde på 0,75 m anlegges armert gress med kantstein inn mot kjørøvei.
- 5.4 Ny eiendomsgrense plasseres i formålsgrense for annen veggrunn.
- 5.5 Der det settes opp gjerdemur for montering av nye gjerd, settes ny eiendomsgrense i ytterkant av muren slik at muren står på privat grunn.

§ 6

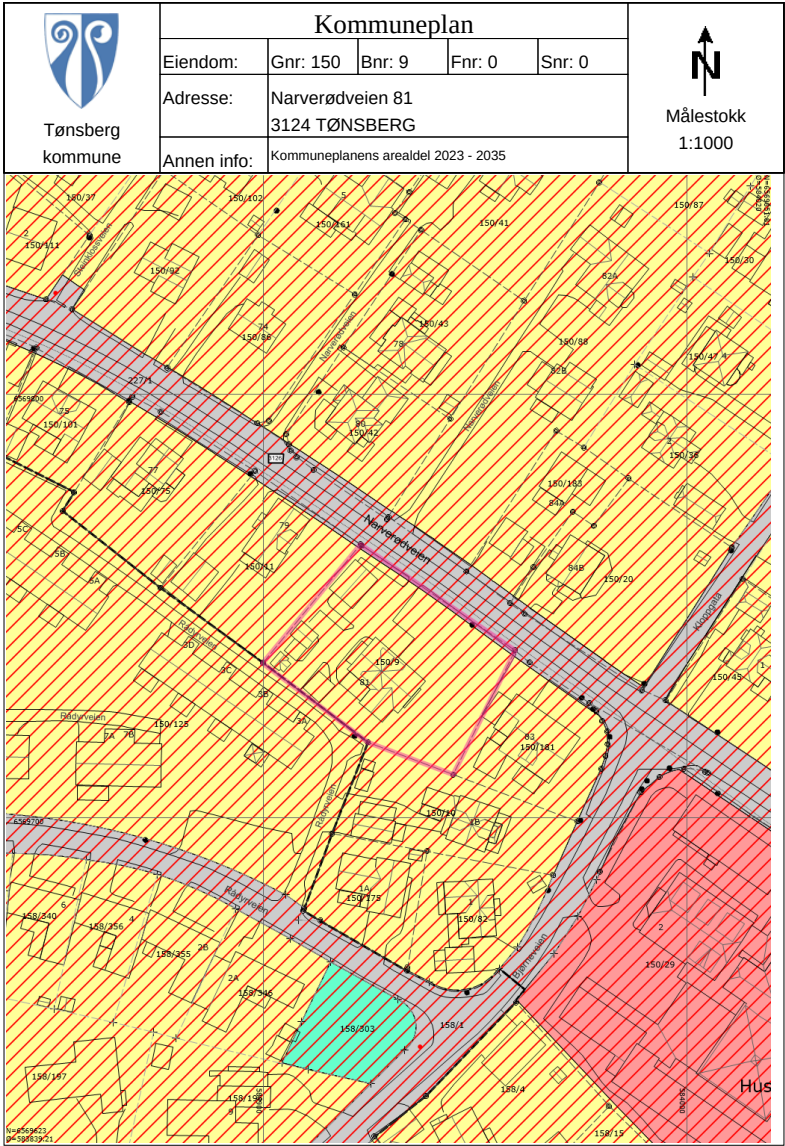
Unntak fra byggesaksbehandling

- 6.1 Det regulerte gang- og sykkelveganlegget unntas fra byggesaksbehandling i medhold av forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK § 7.1 a). Reguleringsplanen er utarbeidet på grunnlag av detalplaner datert 08.10.14.

Vedtatt i Tønsberg bystyre
den 15.03.2011, sak: 025/11

Rita Regbo
by-og arealplansjef

Endret i ht. DUBA – sak: 002/14 med vedtak den 15.04.2015



Tegnforklaring

- | | | |
|--|----------------------------------|---|
| Nøyaktig eiendomsgrense | Anslått eiendomsgrense | Nøyaktig grensepunkt |
| Anslått grensepunkt | Matrikkelnummer. | MatrikkelnummermedFnr. |
| Bygg og anlegg | Gatelys (belysningspunkt) | Mast |
| Skap | Bygningsdelelinje | Bygningslinje |
| Bygningsavgrensning tiltak | Mønelinje | Takkant |
| Takoverbyggkant | Taksprang | Trapp inntill bygg |
| Veranda | Annet vegareal avgrensning | Vegdekkekant |
| Husnummer | Husnummer med bokstav | Fylkesveg boks |
| Fylkesveg gatenavn . | Kommunalveg gatenavn . | Privatveg gatenavn . |
| KpBestemmelseGrense | KpBestemmelseOmråde | KpBestemmelseGrense |
| KpBestemmelseOmråde | Hovedveg - På bakken - Nåværende | Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende |
| Grense for arealformål | Ras- og skredfare | Boligbebyggelse - Nåværende |
| Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende | Veg - Nåværende | Blå/grønnstruktur - Nåværende |
| KpOmråde gjeldende | Høydekurve | |



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

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

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

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



Hva må du passe på som selger?

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

Hva må du passe på som kjøper?

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

Den viktige tilstandsrapporten

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

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

Vite mer? Les her!

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

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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



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 besøkt eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1:

PERSONNR:

NAVN 2:

PERSONNR:

ADR:

POSTNR/STED:

E-POST 1:

MOBIL 1:

E-POST 2:

MOBIL 2:

STED/DATO/KL:

UNDERSKRIFT:

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

Bakke Sørvik & Partners, Tønsberg Tlf: 333 11 333

Salgsoppgaven er opprettet 03.03.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

&BAKKE SØRVIK
PARTNERS

