

# Ragnhilds vei 6

& BAKKE SØRVIK  
PARTNERS

innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

06

Velkommen til Ragnhilds vei 6

24

Beliggenhet

34

Eiendommen

42

Tekniske dokumenter

## Ragnhilds vei 6

Prisantydning	6 950 000
Omkostninger	194 740
Totalpris	7 144 740
Bruksareal	296,0 m <sup>2</sup>
BRA-I	220,0 m <sup>2</sup>
BRA-E	67,0 m <sup>2</sup>
BRA-B	9,0 m <sup>2</sup>
TBA	67,0
Soverom	4
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Selveier
Tomteareal	1 100 m <sup>2</sup>
Byggeår	1949

## Kontakt vår megler



**Elisabeth S. Bakke**

Eiendomsmegler / Partner

+47 900 55 488

eb@partners.no

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





Velkommen til

## Ragnhilds vei 6

Innholdsrik og velholdt enebolig på populære Tolvsrød. Boligen har vært gjenstand for oppgraderinger gjennom tid og fremstår i dag som velholdt og solid der du kan flytte rett inn. Bla er yttertak lagt om i 2026 og drenering er fra 2006. Boligen er bygget på og pusset opp i flere etapper og har i dag en spennende og praktisk planløsning med bra standard. Man kommer inn i en praktisk og stor hall med stor skyvedørsgarderobe og bad. Videre til en stor og lys stue med utgang til solrik og lun terrasse og utestue. Denne uteplassen vil du like. Her ligger alt til rette for hyggelig lag, grilling, soling, lek og moro. Meget barnevennlig grensende til bla friområder. Kjøkkenet er av heltre eik og er meget velutstyrt med integrerte hvitevarer og benkplate i sten. I boligens 2. etasje finner du hele 4 soverom, loftstue og flislagt bad med dusj. Kjelleren har bra med lagringsplass samt det er etablert et nytt vaskerom i 2020. Det er utgang til gårds plass fra kjeller. Garasjen er frittliggende og har innredet rom i 2. etg. (dette er ikke omsøkt) Gårdsplassen er stenlagt og det er bra med parkering på egen gårds plass.

Her har du en solid og innholdsrik bolig der du kan flytte rett inn!



















## Beliggenhet

Eiendommen ligger i et meget populært og særdeles attraktivt boligstrøk på Tolvsrød. Super beliggenhet i svært barnevennlige omgivelser - med gåavstand/trygg og god skolevei til Presterød barne- og ungdomsskole. I tillegg er det flere barnehager i nærområdet. Bor du på Tolvsrød har barna mulighet til å gå eller sykle til fritidsaktiviteter, skole og butikk. Her får du en lettvinthverdag. Busstopp få meter fra tomtegrense. Det er flotte turområder i umiddelbar nærhet. Det er også kort vei til Tolvsrødsenteret (under utbygging) med apotek, bokhandel, klesforretninger og hyggelig café. I området ligger Ringshaugstranda som er kanskje Vestfolds fineste og lengste sandstrand med sandvolleyballbane, koselige sitteplasser, trimapparater mm. Stranden ender opp ved moloen, hvor det er tradisjon for isbading. Her har man supre rekreasjonsmuligheter året rundt i svært naturskjønne omgivelser. Kort vei til Klopp badestrand og småbåthavn. Kyststien er populær og kan føre deg til blant annet til Jarlsø som har dagligvare, velværesenter og treningssenter. I området ligger også Slagenhallen med et godt innendørstilbud. I tillegg er det umiddelbar nærhet til Flint idrettsanlegg med flere fotballbaner, sandvolleyballbane, friidrettsbane og tennisbaner. Nydelige tur- og friluftsområder rett i nabolaget. Ideelt for den som setter pris på gåturer, løping og sykling. Det er søndagsåpen Kiwi-butikk på Gauterød og et butikkssenter på Olsrød med mange hyggelige butikker, og treningssenteret Level som også tilbyr badeland. Følger man sykkelstien mot Tønsberg, passerer man Kilen handelsområde med mange tilbud før man kommer til Tønsberg med sentrum og brygga.

Området har god offentlig kommunikasjon via buss, med hyppige avganger innover mot Tønsberg sentrum. Tønsberg er en populær by som har sitt absolutte høydepunkt sommerstid, med stor turisme og et yrende folkeliv. Langs bryggene i Tønsberg kan du nyte av båtlivets gleder og et stort utvalg av restauranter, kafeer og barer.

## Ragnhilds vei 6

Nabolaget Tolvsrød vestre/Gauterød - vurdert av 39 lokalkjente

### Nabolaget spesielt anbefalt for

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



### Offentlig transport

🚏 Presterød skole Linje 116A, 116B, N116	3 min ⚡ 0.3 km
🚏 Tønsberg stasjon Linje RET1, RX11	9 min 🚶 3.2 km
✈️ Sandefjord lufthavn Torp	26 min 🚶

### Skoler

Presterød skole (1-7 kl.) 338 elever, 26 klasser	4 min ⚡ 0.4 km
Sandåsén skole (1-7 kl.) 328 elever, 19 klasser	10 min ⚡ 0.9 km
Eilivu Kristine grunnskole (1-10 kl.) 91 elever, 5 klasser	16 min ⚡ 1.5 km
Presterød ungdomsskole (8-10 kl.) 431 elever, 32 klasser	10 min ⚡ 0.9 km
Slottsfjellet videregående Steinersk... 56 elever, 3 klasser	10 min 🚶 3.5 km
Færder videregående skole 750 elever	9 min 🚶 4.3 km

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 90/100

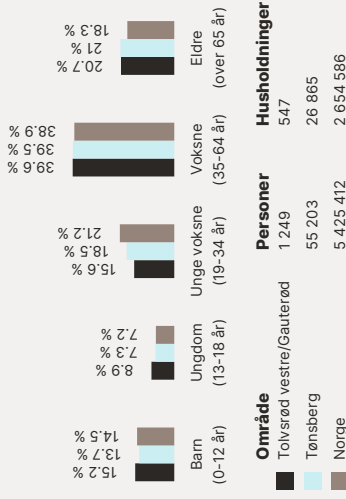


Kvalitet på skolene  
Veldig bra 89/100



Naboskapet  
Godt vennskap 76/100

### Aldersfordeling



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

### Barnehager

Fyllpå barnehage (1-5 år) 53 barn	6 min ⚡ 0.5 km
Skoglund barnehage (1-5 år) 40 barn	7 min ⚡ 0.6 km
Glitne Kanvas-barnehage (0-5 år) 76 barn	8 min ⚡ 0.7 km

### Dagligvare

Meny Tolvsrød	6 min ⚡
Rema 1000 Olsrød Park Post i butikk, PostNord	7 min ⚡ 0.6 km



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

### Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået  
Lite støynivå 92/100



Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 89/100

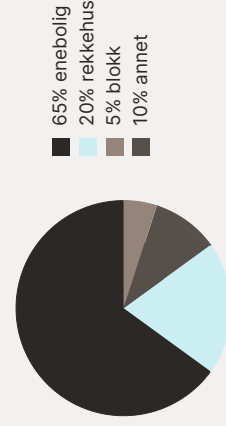


Kvalitet på barnehagene  
Veldig bra 89/100

### Sport

⚽ Presterød Skole Aktivitetshall, ballspill	4 min ⚡ 0.4 km
⚽ Presterød U-skole Ballbane Ballspill	5 min ⚡ 0.5 km
🏊 Level treningssenter	7 min ⚡
🏊 SPREK Fritid Tønsberg	13 min ⚡

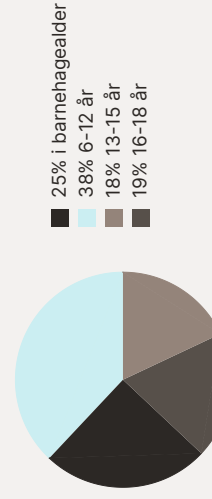
### Boligmasse



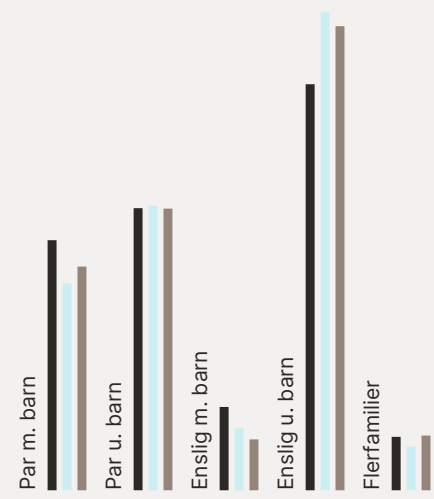
### Varer/Tjenester

🏪 Olsrød senter	7 min ⚡
🏪 Boots apotek Olsrød	7 min ⚡

### Aldersfordeling barn (0-18 år)



### Familiesammensetning



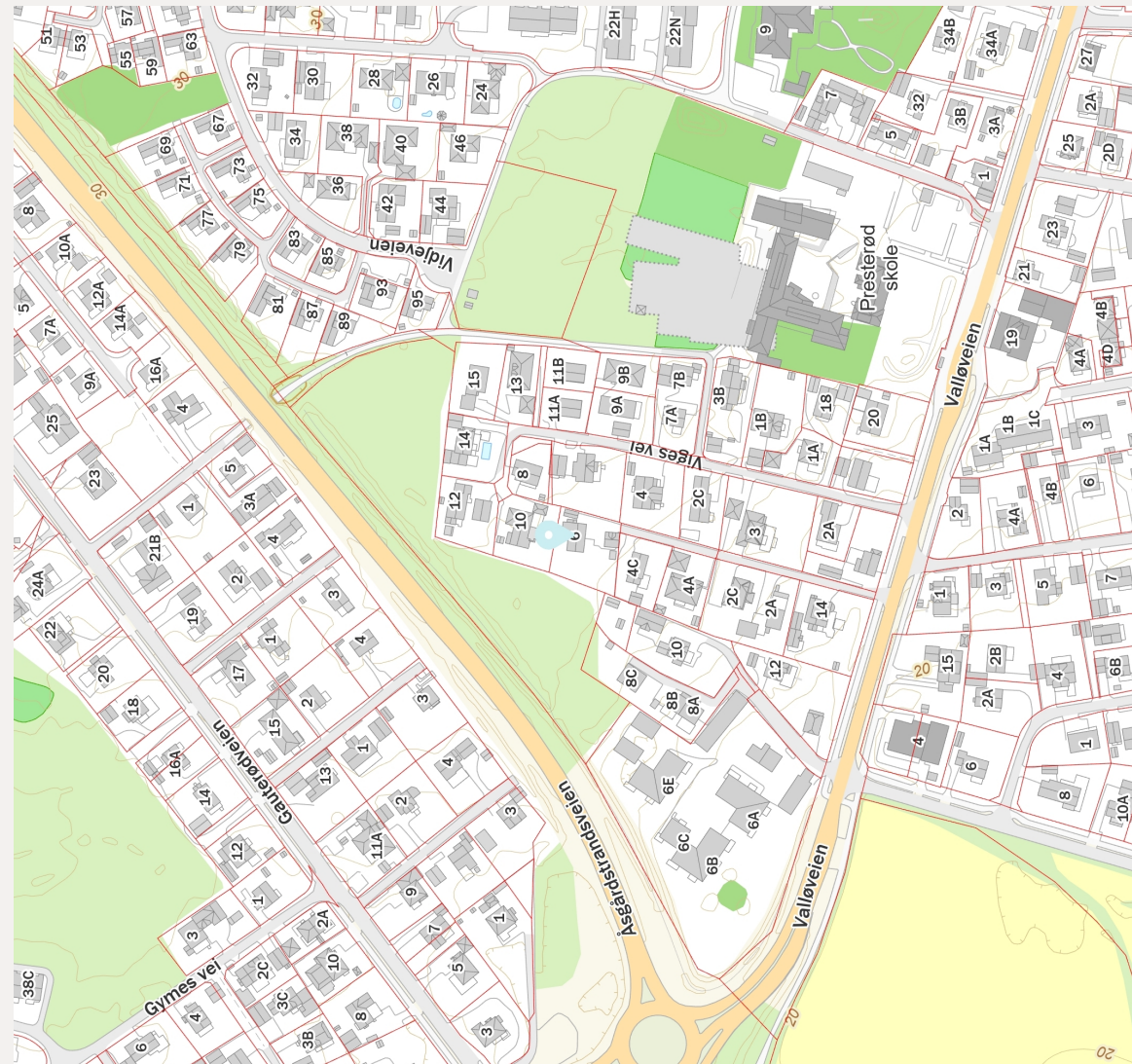
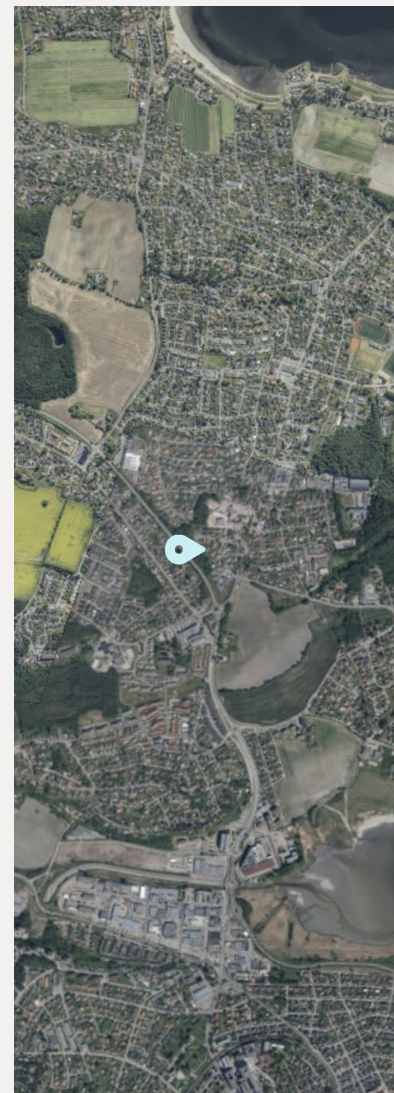
Prosent	Tolvsrød vestre/Gauterød	Tønsberg	Norge
0%	44%	36%	33%
36%	48%	54%	54%
48%	13%	9%	9%
54%	4%	4%	4%

### Sivilstand

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



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



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





## Innhold

Kjeller med gang, vaskerom og 2 boder.  
1. etasje med hall, stue, spisestue, kjøkken og bad.  
2. etasje med gang, 4 soverom og bad.

Parkering i garasje.

BRA 296,0 m<sup>2</sup>

BRA-I 220,0 m<sup>2</sup>

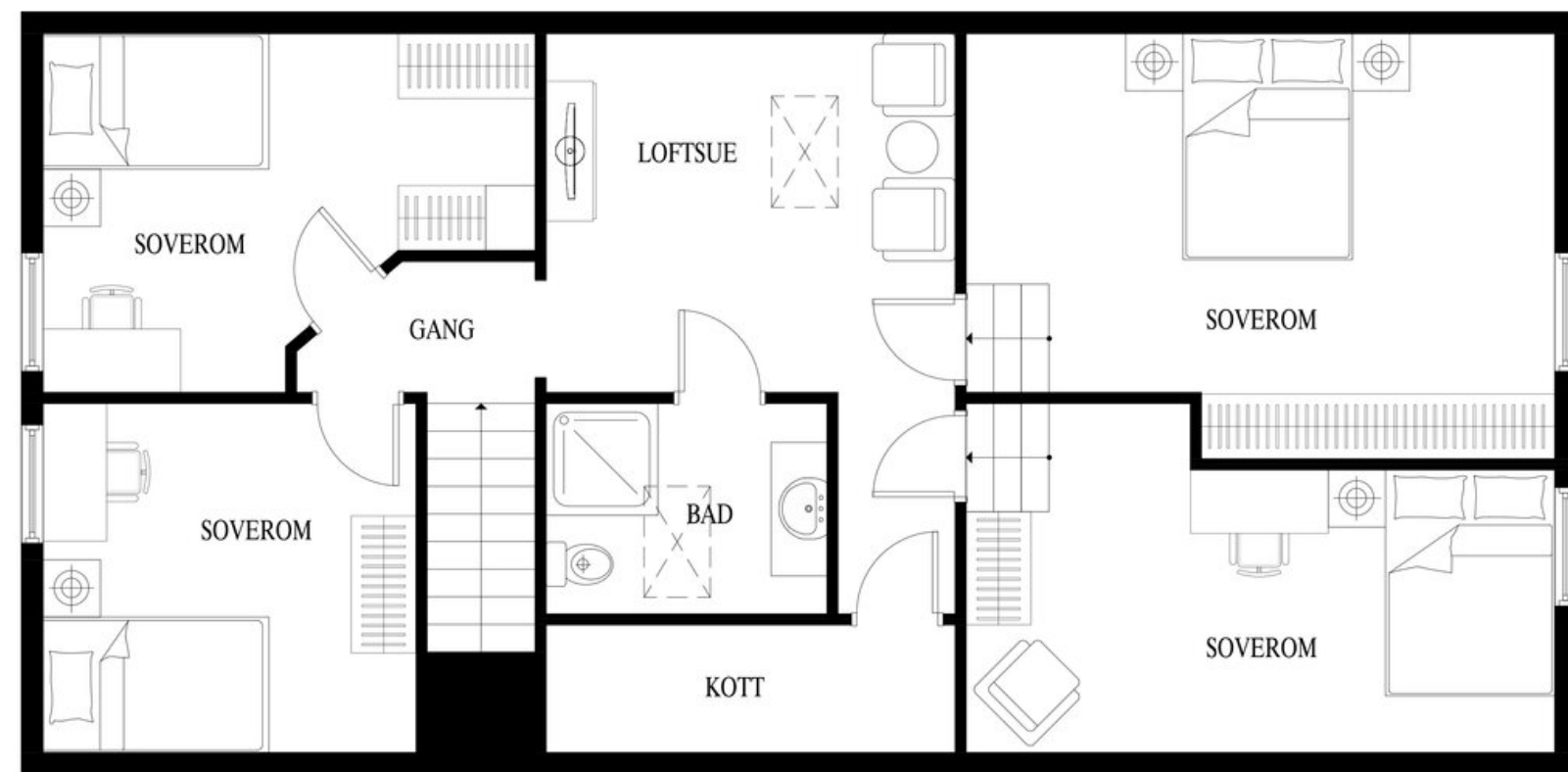
BRA-E 67,0 m<sup>2</sup>

BRA-B 9,0 m<sup>2</sup>

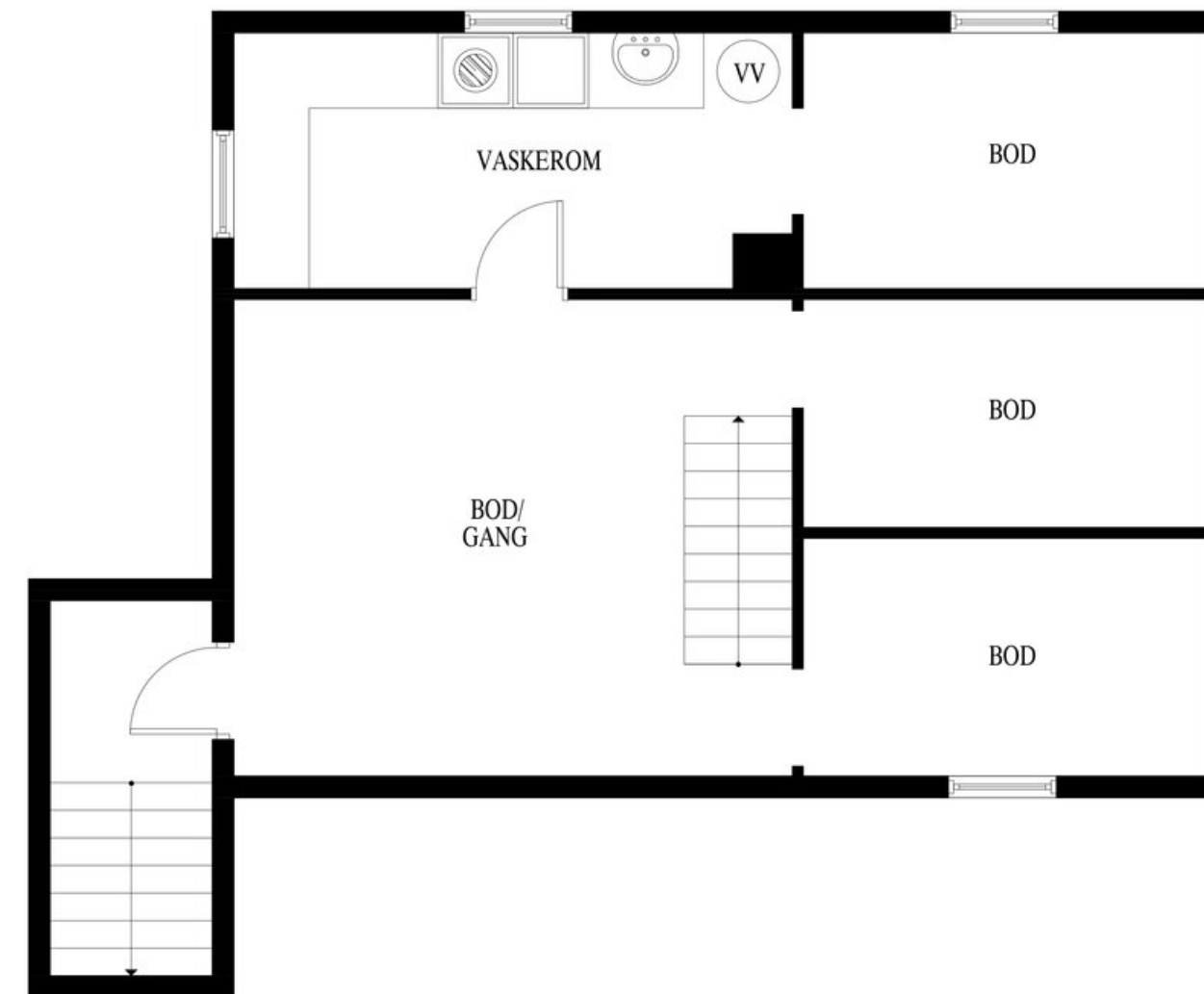
TBA 67,0 m<sup>2</sup>



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

# Eiendommen

## Arealer

Totalt bruksareal: 296,0 m<sup>2</sup>

- BRA-i: 220,0 m<sup>2</sup>
- BRA-e: 67,0 m<sup>2</sup>
- BRA-b: 9,0 m<sup>2</sup>

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 67,0 m<sup>2</sup>

## Kjeller:

BRA-i: 51 m<sup>2</sup>. Følgende rom er oppgitt som BRA-i: Gang, vaskerom og 2 boder.

Takhøyde i kjeller er stedvis lavere enn 2 meter og vinduer tilfredsstillende ikke krav til dagslys/rømning.

## 1. etasje:

BRA-i: 107 m<sup>2</sup>. Følgende rom er oppgitt som BRA-i: Hall, stue, spisestue, kjøkken og bad.  
BRA-b: 9 m<sup>2</sup>.  
TBA: 67 m<sup>2</sup>.

## 2. etasje:

BRA-i: 62 m<sup>2</sup>. Følgende rom er oppgitt som BRA-i: Gang, 4 soverom og bad.

## Garasje I:

BRA-e: 17 m<sup>2</sup>.

## Garasje II:

BRA-e: 50 m<sup>2</sup>.

1. etasje: 35 m<sup>2</sup>. Følgende er oppgitt som BRA-e:

Garasje.

2. etasje: 15 m<sup>2</sup>. Følgende er oppgitt som BRA-e:

Stue og toalettrom.

Det bemerkes at takhøyde i innredet loft er under 2 meter som kreves i "rom for varig opphold".

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

De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport avholdt 05.03.2026, utført av takstmann Marius Vedvik. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

## Adkomst

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

## Parkering

Parkering i garasje samt bra med parkering på stenlagt gårdsplass.

## Byggemåte

Enebolig fra 1949 som er til- og påbygget i flere omganger. I tillegg står det to garasjer og en bod på eiendommen. 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.

## Utvendig

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

## Innvendig

Gulv: Fliser, parkett, laminat og teppe. Vegger: Trepanel, panelplater og strie. Himlinger: Trepanel, MDF-panel og himlingsplater.

## Våtrom

Bad - 2. etasje: Badet er fra 2015 og inneholder innredning med servant, dusjhjørne og veggmontert toalett. Det er fliser på vegg og panel i himling. Flislagt gulv med varmekabler. Rommet har mekanisk avtrekk.

Bad - 1 etasje: Badet er fra 2004 og inneholder innredning med nedfelt servant, toalett og badekar. Det er fliser på vegg og panel i taket. Flislagt gulv med varmekabler. Rommet har mekanisk avtrekk.

Vaskerom: Rommet er fra 2020 inneholder arbeidsbenk med vask og opplegg for vaskemaskin. Det er baderomsplater på vegger og mdf-panel i himling. Flislagt gulv med varmekabler. Rommet har mekanisk avtrekk.

## Kjøkken

Innredning fra 2013 med heltre fronter og benkeplate av stein. Det er fliser på vegg mellom over- og underskap. Integrert kjøleskap, 2 stekeovner, platetopp og oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## Tekniske installasjoner

Boligen har et delvis skjult/åpent el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskap er plassert i hall. Synlige vannrør er av kobber og plast (rør-i-rør). Stoppekran er plassert i vaskerom. Synlige avløpsrør er av plast. Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

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

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Slukmansjett kan ikke påvises i sluket, noe som indikerer utett overgang mellom membran og sluk. Rommet har imidlertid gulv av betong på grunn, og bruken som vaskerom tilsier at det ikke er regelmessig vannsøl på gulvet. Det må allikvel settes TG3 fordi vaskerom er definert som våtrom med krav om membran ihht. forskrift ved byggeåret.

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

- Utvendig > Takkonstruksjon/loft.
- Utvendig > Vinduer - fra 1994.
- Utvendig > Kjellerytterdør.
- Innvendig > Rom under terreng.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger.
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank.
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter.
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling.
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling.

- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater gulv.
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt.
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater gulv.

Vi gjør oppmerksom på at følgende bygningskonstruksjoner ikke er undersøkt:

- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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

- Bad 2 etasje. Alt utført av faglærte. Inkl. nytt takvindu. Utført i 2015 av Olesen & Andreassen AS, Nøtterøy Rørservice, Protan membran, Håkon Kvernsmyr mur og flis.
- Vaskerom i 2020: Tømrer, elektro- og rørleggerarbeid av faglærte ved hhv. Olesen & Andreassen AS, VVS Rørleggeren AS, Tønsberg Elektriske. Fliser lagt av huseier.

- Arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom i 2004: Tømrer, rørlegger, elektro, membran av faglærte ved hhv. Rolf Eilerås/Sandås bygg AS, Tjøme Rørleggerforretning, Tønsberg Elektriske AS. Fliser av huseier.

- Tak på huset er lagt om. Utbedret noen små fuktskader i nordøst, lagt ny membran, lekter, sløyfer, vindskier/rafter, takstein. Nytt beslag på lufting og pipe. Gammel pipe revet. Nytt takvindu. Utført av faglært i 2026 av Andersen & Bakke AS.

- Byttet vinder i kjøkken og mellomstue ca. 2015. Byttet kledning, isolert i ca. 2014–2015 på store deler av huset, foruten da tilbygg som er eget tiltak. Utført av faglært ved Olesen & Andreassen AS.

- Tilbygg gang i 2015. Tømrerarbeid, mur og elektroarbeid av faglært ved hhv. Olesen & Andreassen AS, Tønsberg Elektriske AS. Skifergulv av huseier.

- Kjøkken i 2013. Alt av faglærte (ved hhv. Olesen & Andreassen AS, Tønsberg Elektriske AS, Eik Trevare, Nøtterøy rørservice AS) foruten panel på vegg og gulv lagt av huseier.

- Nye vinduer i 2 etasje mot nordvest, ny isolasjon, ny kledning mot nord, syd og vest, ca. 2016 Utført av faglært ved Olesen & Andreassen AS.

- Bygget garasje i 2010. Utført av faglært ved Olesen & Andreassen AS.

- Nytt stuevindu mot vest. Utført av faglært ved Tønsberg Byggservice AS.

- Byttet vinduer i øst 2 etasje, isolert vegger. Årstall er usikkert. Utført av faglært ved Olesen & Andreassen AS.

- Drenering, grunnmursplast, koble vann og avløp. Sette ned overvannskummer. Utført i 2006 av faglært ved Strandman & Jørstad AS.

- Helreovering av det meste av elektrisk anlegg, inkl. flere kurser, større kurser, nytt sikringsskap, lagt ny inntakskabel i bakken. Utført i 2005 av faglært ved Tønsberg Elektriske AS.

- Ved alle renoveringer, utvidelser, tilbygg og behov for oppgraderinger har samme bedrift benyttet til enhver tid, selv ved små type løpende oppdrag. Fra 2001 frem til i dag. Dette gjelder ved bygging av bad, kjøkken, tilbygg, vaskerom, fornye og pusse opp rom, bygget garasje m.m.

- Nytt vann og avløp påkoblet offentlig ledning. Utført i 2006 av faglært ved John Fadum AS, Terjesen AS.

- Satt in klebersteinsovn i stue i 2012 (Gammel pipe er revet som aldri har vært i bruk i vår eie. Nytt beslag på stedlig pipe) . Utført av faglært ved Vestfold Peis og Pipe AS.

- Satt inn varmpumper i 2012. Utført av faglært ved Bergans Mekanikk AS.

- Observervert mus i utebod én gang, da vi hadde plastemballasje her.
- Innlagt vann med WC i garasje er ikke omsøkt, dog kan man enkelt koble fra dette.

- Noen skiferheller er relimt i gangen etter bom (ca. 0,5 m2) Det har vært en løpende oppussing, oppgraderinger, tilbygg, garasje, utestue m.m slik at huset skal fremstå og være i en så god tilstand som mulig. Det er mye arbeid som er utført som sikkert ikke er nevnt også, og noen årstall kan være noe usikre.

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises det til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av takstmann Marius Vedvik, datert 13.03.2026.

#### Tomt

Denne tomten er eiet - 1100,00 kvm. Stor, solrik og meget barnevennlig hagetomt pent opparbeidet med plen. Gårdsplassen er stenlagt.

#### Ferdigattest/brukstillatelse

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

Det foreligger ferdigattest for tilbygg til enebolig, datert 22.04.1968 og ferdigattest for påbygg, datert 08.08.1983. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger ikke ferdigattest for tilbygg fra 2011/2012. Tiltaket kan ikke tas i bruk før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse foreligger. Dette kan utstedes etter skriftlig anmodning fra tilbygg. Kjøper overtar ansvaret for forholdet.

Det gjøres oppmerksom på at innredede rom i 2. etasje i garasje ikke er omsøkt eller godkjent av kommunen, noe som er et krav ved bruksendring.

Det er uklart om de aktuelle rommene oppfyller tekniske krav slik at de kan godkjennes for varig opphold etter gjeldene tekniske forskrift bl.a. til rømningsveier og lys. Kjøper bærer selv ansvaret for å søke godkjenning, og utføre nødvendige arbeider, dersom man ønsker å bruke disse rommene som oppholdsrom.

Takstmann opplyser at det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Det presiseres at tegningskontrollen kun har som intensjon å avdekke om boligen har åpenbare ulovligheter (f. eks ulovlige bruksendringer) ref. forskriftens §2-21.

Tønsberg kommune opplyser om følgende:

- Enebolig 1949, midlertidig brukstillatelse/ferdigattest ikke i arkiv
- Tilbygg enebolig 1967
- Overbygg inngangsparti 1980
- Påbygg enebolig 1982
- Innbygging av terrasse 2003
- Garasje 1985 og 2007
- Tilbygg til enebolig 2025, midlertidig brukstillatelse/ferdigattest ikke utstedt

#### Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med luft til luft varmpumpe, peisovn og varmekabler på begge bad og i vaskerom.

Energikarakter: C

Energiforbruk foregående år var 20 163 kwh. Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

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

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

#### Beregnet totalpris

Prisantydning kr 6 950 000,-

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

173 750,00,- (Dokumentavgift)
19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

---

7 144 740,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

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

#### Kommunale avgifter

Kr. 19 711,- for 2026. Dekker vann, avløp, renovasjon og feieavgift.

#### Løpende kostnader

Spesifikasjon over løpende kostnader:

TV og internett fra Viken Fiber/Altibox, utgjør ca. kr. 1 390,- pr. mnd. (fra 1.mai).
Årlig betaling for brøyting utgjør ca. kr. 600 - 1000,- (avhengig av snømengde).
Alarm, bygnings- og innboforsikring kommer i tillegg.
For strømkostnader, se energiforbruk.

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

#### Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 1 804 115,00.

Sekundær formuesverdi kr. 7 216 461,00.

Gjeldende for ligningsåret 2025.

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

#### Forsikring

Eiendommen er forsikret i If Skadeforsikring NUF

#### Regulering

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

#### Offentlige planer

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

#### Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra privat vei. Det foreligger ingen tinglyste avtaler for bruk av Ragnhilds vei, tilhørende henholdsvis GBNR. 149/3 og 151/9. Det må påregnes kostnader i forbindelse med vedlikehold og brøyting.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Det gjøres oppmerksom på at det går vann-, spillvanns- og overvannsledninger over eiendommen.

#### Rettigheter og heftelser

Det er p.t. ingen registrerte servitutter/heftelser som følger eiendommen.

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

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

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

#### Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen: Steketopp, stekeovn, dampovn og kjøleskap på kjøkken samt el-billader.
Følgende tilbehør medfølger ikke handelen: 2 stk. safe.

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

Kjøper må påregne at det kan være hull og merker etter innredning eller utstyr som ikke følger med.

#### Om salgsoppgaven

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

#### Boligselgerforsikring

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

#### Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet. Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

#### Budgivning

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

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 budgiverens 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 brukslitasje 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 eige­dom (avhendingslova)

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

#### Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

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

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

#### Behandling av personopplysninger

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

#### Eier

Eier er Tommy Lier og Wenche Lier.

#### Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Ragnhilds vei 6.

Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 149, bnr. 49 i Tønsberg.

Vårt oppdragsnummer er 28260055.

#### Megler og meglers vederlag

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

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

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

Ansvarlig megler er Elisabeth S. Bakke / +47 90 05 54 88 / eb@partners.no. Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47, 3126 TØNSBERG. Org. nr. 916959478.

#### Dato

10.04.2026

# Tekniske dokumenter

## Egenerklæring

Ragnhilds vei 6, 3151 TOLVSRØD

08 Mar 2026

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Ragnhilds vei 6	Ragnhilds vei 6	

### Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

Mar 2001

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.  
Siden mars 2001, 25 år

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

### Informasjon om selger

Selger

Lier, Tommy

Selger

Lier, Wensche

### Forbehold

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

Side 1



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

### Våtrom

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2015

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bad 2 etg. Alt utført av faglærte. Inkl. nytt takvindu

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Olesen & Andreassen AS, Nottenoy Rørservice, Protan medlem, Håkon Kvernemyr mur og flis

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2020

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Vaskerom Tomrer, elektro og rørleggersarbeid av faglærte Fliser lagt av husier

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Olesen & Andreassen AS, VVS Rørleggeren AS, Tonsberg Elektriske

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

2.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.3.2 Årstall

2004

2.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

Side 2

2.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
Tommer, søllegger, elektro, membran av faglærte Fliser av husier

2.3.5 Hvilket firma utførte jobben?  
Rolf Eilerie/Sandlo bygg AS, Tjone Rørleggerforening, Tønsberg Elektriske AS

2.3.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?  
 Ja  Nei

### Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid  
Nytt arbeid

4.1.2 Årstall  
2026

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
Tak på huset er lagt om. Utbedret noen små fuktskader i nordost, lagt ny membran, leker, sløyfer, vindskier/rafter, takstein. Nytt beslag på luffing og pipe. Gammel pipe revet. Nytt takvinda

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?  
Andersen & Bakke AS

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?  
 Ja  Nei

4.2.1 Navn på arbeid  
Nytt arbeid

4.2.2 Årstall  
2014

4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært

4.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
Byttet vindur i kjøkken og mellomstue ca 2015. Byttet kledning, isolert i ca 2014-2015 på store deler av huset, foruten da tilbygg som er eget tiltak

4.2.5 Hvilket firma utførte jobben?  
Olesen & Andreassen AS

4.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?  
 Ja  Nei

4.3.1 Navn på arbeid  
Nytt arbeid

4.3.2 Årstall  
2015

Side 3

4.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært

4.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
Tilbygg gang. Tommerarbeid, mur og elektroarbeid av faglært Skifergulv av husier

4.3.5 Hvilket firma utførte jobben?  
Olesen & Andreassen AS, Tønsberg Elektriske AS

4.3.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?  
 Ja  Nei

4.4.1 Navn på arbeid  
Nytt arbeid

4.4.2 Årstall  
2013

4.4.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært

4.4.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
Kjøkken. Alt av faglærte foruten panel på vegg og gulv lagt av husier

4.4.5 Hvilket firma utførte jobben?  
Olesen & Andreassen AS, Tønsberg Elektriske AS, Eik Trevare, Nottenøy rørservice AS

4.4.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?  
 Ja  Nei

4.5.1 Navn på arbeid  
Nytt arbeid

4.5.2 Årstall  
2016

4.5.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært

4.5.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
Nye vinduer i 2 etg mot nordvest, ny isolasjon, ny kledning mot nord, syd og vest, ca 2016

4.5.5 Hvilket firma utførte jobben?  
Olesen & Andreassen AS

4.5.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?  
 Ja  Nei

4.6.1 Navn på arbeid  
Nytt arbeid

4.6.2 Årstall  
2010

4.6.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært

4.6.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
Bygget garasje

4.6.5 Hvilket firma utførte jobben?  
Olesen & Andreassen AS

Side 4

4.6.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?  
 Ja  Nei

4.7.1 Navn på arbeid  
Nytt arbeid

4.7.2 Årstall  
2022

4.7.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært

4.7.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
Nytt stuevindu mot vest, ca 1r

4.7.5 Hvilket firma utførte jobben?  
Tønsberg Byggservice AS

4.7.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?  
 Ja  Nei

4.8.1 Navn på arbeid  
Nytt arbeid

4.8.2 Årstall  
2010

4.8.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært

4.8.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
Byttet vinduer i ost 2 etg, isolert vegger . Årstall er usikkert.

4.8.5 Hvilket firma utførte jobben?  
Olesen & Andreassen AS

4.8.6 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

8 Er det utført arbeid med drenering?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 Navn på arbeid  
Nytt arbeid

Side 5

8.1.2 Årstall  
2006

8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært

8.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
Drenering, grunnmursplast, koble vann og avløp. Sette ned overvannskummer

8.1.5 Hvilket firma utførte jobben?  
Strandman & Løstad AS

8.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?  
 Ja  Nei

### Elektrisitet

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

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

10.1.1 Navn på arbeid  
Nytt arbeid

10.1.2 Årstall  
2005

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
Helrenovering av det meste av elektrisk anlegg, inkl. flere kasser, større kasser, nytt sikringskap, lagt ny innakskabel i bakken

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?  
Tønsberg Elektriske AS

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?  
 Ja  Nei

10.2.1 Navn på arbeid  
Nytt arbeid

10.2.2 Årstall  
2015

10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært

10.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
Ved alle renoveringer, utvidelser, tilbygg og behov for oppgraderinger har samme bedrift benyttet til enhver tid, selv ved små type løpende oppdrag. Fra 2001 frem til i dag. Dette gjelder ved bygging av bad, kjøkken, tilbygg, vaskerom, fornye og gussse opp rom, bygget garasje mm

10.2.5 Hvilket firma utførte jobben?  
Tønsberg Elektriske AS

10.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Side 6

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

2006

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt vann og avløp påkoblet offentlig ledning

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

John Fadum AS, Terjesen AS

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

## Ventilasjon og oppvarming

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2012

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

Side 7

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Satt in kleebersteinsovn i stue

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Vestföld Preis og Pipe AS

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

16.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.2.2 Årstall

2012

16.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

16.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Satt inn varmpumper

16.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Bergans Mekanikk AS

16.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

## 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

Satt inn ny kleebersteinsovn, fra faglært bedrift  
Gammel pipe er revet som aldri har vært i bruk i vår eie  
Nytt beslag på stedlig pipe

## Sopp og skadedyr

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Observert mus i utebod én gang, da vi hadde plastemballasje her

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

Ikke relevant for denne boligen.

Side 8

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

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Innlagt vann med WC i garasje er ikke omsøkt, dog kan man enkelt koble fra dette

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

Ja  Nei

25 Selges eiendommen med utleietel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

## Andre opplysninger

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Noen skiferheller er reinte i gangen etter bom (ca 0,5m2) Det har vært en løpende oppussing, oppgraderinger, tilbygg, garasje, utesue m.m slik at huset skal fremstå og være i en så god tilstand som mulig. Det er mye arbeid som er utført som sikkert ikke er nevnt også, og noen årstall kan være noe usikre.

Side 9

## 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 63073657

Side 10

## Egenerklærings skjema

Name	Date	Name	Date
Tommy Lier	2026-03-08	Wenche Lier	2026-03-08
Identification		Identification	
Tommy Lier		Wenche Lier	

## Egenerklærings skjema

Signed by:		
Tommy Lier	08/03-2026 12:49:30	BankID OIDC High
Wenche Lier	08/03-2026 12:53:29	BankID OIDC High

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

# Tilstandsrapport



Enebolig  
Ragnhilds vei 6, 3151 TOLVSRØD  
TØNSBERG kommune  
# gnr. 149, bnr. 49

Sum areal alle bygg: BRA: 296 m<sup>2</sup> BRA-i: 220 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 05.03.2026 Rapportdato: 13.03.2026 Oppdragsnr.: 20315-2096 Eiendomsverdi ref nr: B08831

Autorisert foretak: Vedvik Taksering Sertifisert Takstingeniør: Marius Vedvik



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Vedvik taksering

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



Rapportansvarlig

Marius Vedvik

post@vedvik-taksering.no  
948 60 545



Oppdragsnr.: 20315-2096

Befaringsdato: 05.03.2026

Side: 2 av 25

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

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

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© Verdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 20315-2096

Befaringsdato: 05.03.2026

Side: 3 av 25

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

## Beskrivelse av eiendommen

Rapporten gjelder en enebolig fra 1949 som er til- og påbygget i flere omganger. I tillegg står det to garasjer og en bod på eiendommen.

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: 1949

#### UTVENDIG

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

#### INNVENDIG

Gulv: Fliser, parkett, laminat og teppe.  
Vegger: Trepanel, panelplater og strie.  
Himlinger: Trepanel, MDF-panel og himlingsplater.

#### VÅTROM

##### BAD - 2. ETG

Badet er fra 2015 og inneholder innredning med servant, dusjhjørne og veggmontert toalett. Det er fliser på vegg og panel i himling. Flislagt gulv med varmekabler. Rommet har mekanisk avtrekk.

##### BAD - 1. ETG

Badet er fra 2004 og inneholder innredning med nedfelt servant, toalett og badekar. Det er fliser på vegg og panel i taket. Flislagt gulv med varmekabler. Rommet har mekanisk avtrekk.

#### VASKEROM

Rommet er fra 2020 inneholder arbeidsbenk med vask og opplegg for vaskemaskin. Det er baderomsplater på vegger og mdf-panel i himling. Flislagt gulv med varmekabler. Rommet har mekanisk avtrekk.

#### KJØKKEN

Innredning fra 2013 med heltre fronter og benkeplate av stein. Det er fliser på vegg mellom over- og underskap. Integrert kjøleskap, 2 stekeovner, platetopp og oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

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

Synlige vannrør er av kobber og plast (rør-i-rør). Stoppekran er plassert i vaskerom. Synlige avløpsrør er av plast. Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

#### Arealer

#### Forutsetninger og vedlegg

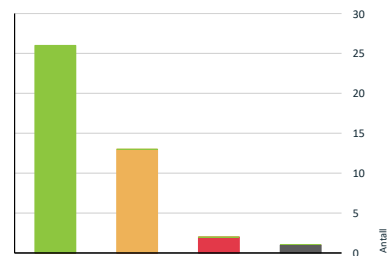
Oppdragsnr.: 20315-2096

Befaringsdato: 05.03.2026

Side: 5 av 25

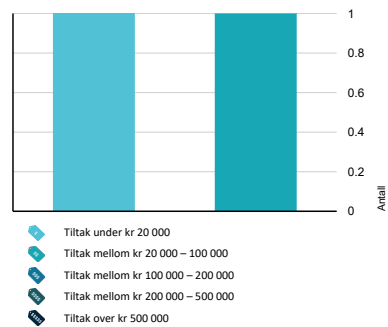
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppdragsnr.: 20315-2096

Befaringsdato: 05.03.2026

Side: 6 av 25

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Det foreligger ingen tegn til, eller opplysninger om at bygningen har krypkjeller. Det foreligger mange versjoner av byggemeldte tegninger fra byggeår og frem til 2003. Det er derfor litt uoversiktlig å vurdere tegninger mot faktisk bruk, men det er gjort etter beste evne.

### Oppsummering av avvik

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

#### Enebolig

##### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

[Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt](#)

##### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

[Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tiliggende konstruksjoner våtrom](#)

##### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

[Utvendig > Takkonstruksjon/Loft](#)

[Utvendig > Vinduer - fra 1994](#)

[Utvendig > Kjellerytterdør](#)

[Innvendig > Rom Under Terreng](#)

[Tekniske installasjoner > Vannledninger](#)

[Tekniske installasjoner > Avløpsrør](#)

[Tekniske installasjoner > Varmtvannstank](#)

[Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter](#)

[Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling](#)

[Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling](#)



## Sammendrag av boligens tilstand

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

**Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

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

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)

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

⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.



## Tilstandsrapport

### ENEBOLIG

**Byggeår**

1949

### UTVENDIG

#### 10.1 Taktekkning

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Boligen har taktekkning av dobbelkrummet betongtakstein. Tekkingen ble lagt om i 2026.

Av sikkerhetsmessige hensyn er det ikke benyttet stige for å inspisere taket. Utvendig er tekkingen er kun vurdert fra bakken.

**Årstall:** 2026

**Kilde:** Eier

#### 10.1 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål.

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

#### 10.1 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Yttervegger i bindingsverk av tre med kledding av liggende trepanel.

Ved stikkkontroll i underkant av kledding registreres det luften/dreneringspalte på ca 5mm. Slik spalte var normal byggeskikk tidligere, men i dag anbefales det større spalte som tettes med museband.

#### 10.2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning*

#### Beskrivelse

Takkonstruksjon av sperrer i tre. Loftet er begrenset innsisert fra luke i gardintrapp, da det ikke er gulv på loftet. Loft i tilbygg er derfor ikke innsisert.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er påvist fuktmerker i undertak, men ved fuktmåling i konstruksjon innen rekkvidde ble det ikke målt forhøyede verdier.
- Det er registrert spor etter treskadeinsekter på loftet. Dette er noe som ofte forekommer i fuktig miljø, men stopper når tilgang på fuktighet forsvinner.
- Det er noen mindre skjevheter i konstruksjon som er naturlig for alder.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Trolig stammer fuktmerker fra før taktekkningen ble lagt om.
- Ut ifra påviste forhold, der ser det ikke ut til å være aktivt angrep av treskadeinsekter, men for å avklare dette burde man få skadedyrfirma til å vurdere.
- Skjevheter er forholdsvis vanlig i eldre trekonstruksjoner, og det kan forekomme nedbøyning ved mye snølast.

Det bør etableres bedre inspeksjonsmuligheter på loft (f.eks loftluke i tilbygg). Videre bør loftet bør inspiseres jevnlig.

#### 10.1 Vinduer

#### Beskrivelse



## Tilstandsrapport

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. To stk velux takvnduer i 2. etasje. Alle vinduer er skiftet i senere tid, med unntak av to stk i 1. etasje som er fra 1994.

#### 10.2 Vinduer - fra 1994

#### Beskrivelse

Vurderingen gjelder de to vinduene fra 1994.

#### 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:

På sikt må det påregnes å skifte vinduene, men det er ikke noe umiddelbart behov enda.

#### 10.1 Dører

#### Beskrivelse

Inngangsdør og terrassedør i tre med 2-lags glass som er skiftet i nyere tid.

I kjeller er det en eldre ytterdør i tre.

#### 10.2 Kjellerytterdør

#### Beskrivelse

Vurderingen gjelder kjellerdør.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren subber i karm.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justering av dør.

#### 10.1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Boligen har terrasse bestående av dels skifersten og dels terrassegulv i tre. Det er oppført levegger i tre med liggende spiler.

Det er oppført en "hagestue" i tilknytning til terrassen som er oppført i trekonstruksjon med skyvedører i glass/aluminium.

#### 10.1 Utvendige trapper

#### Beskrivelse

Trapp av betong med skiferfliser foran inngangsdør.

Trapp av betong den til kjellerdør.

### INNVEDIG

#### 10.1 Overflater



## Tilstandsrapport

#### Beskrivelse

Gulv: Fliser, parkett, laminat og teppe.

Vegger: Trepanel, panelplater og strie.

Himlinger: Trepanel, MDF-panel og himlingsplater.

#### 10.2 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag og gulv på grunn av støpt betongdekke.

Det er ved stikkkontroll målt skjevheter på 0-12mm i gulver. Gulv ved trapp i 2. etasje har 30mm skjevhet over en avstand på 2m. Dette er ikke uvanlig for byggeår, men etter gjeldende standard, må det settes TG3 pga. dette.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

#### 10.1 Pipe og ilidsted

#### Beskrivelse

Boligen har en teglsteinspipe og lukket peisovn i kleberstein i tilbygg.

Det er også en teglsteinspipe fra byggeår i boligen, men denne er revet over tak og er ikke i bruk. Derfor er denne heller ikke vurdert.

#### 10.2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

#### Beskrivelse

Kjeller har stort sett synlige murvegger og betonggulv, men i vaskerom er veggene foret ut og plattet. Hulltaking er ikke foretatt fordi platene er baderomsplater (membran). Det er en åpning i plater ved stoppekran hvor fuktmåling er foretatt i tilgjengelig stender. Her er det ikke målt forhøyede verdier. På åpen mur er det indikert noe høyt utslag med fuktindikator nederst på vegg, samt målt noe høyt fuktnivå i gulvlist ved kjellerytterdøren.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjon på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

#### Konsekvens/tiltak

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

#### 10.1 Innvendige trapper

#### Beskrivelse

Boligen har trapper av tre fra byggeår.

#### 10.1 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Formpressede dører med profilerte og slette overflater.

### VÅTROM



## Tilstandsrapport

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

##### Beskrivelse

Badet er opplyst å være fra 2015.

### 2. ETASJE > BAD

#### 102 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Det er fliser på vegg og panel i himling.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er slitte fuger i dusjonen (gjelder både gulv og vegg).

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring/utskifting av fuger.

### 2. ETASJE > BAD

#### 101 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler. Det er nedsenket dusjnise med fall og oppkant under dørterskel. Totalt 35mm fall fra dør til sluk.

### 2. ETASJE > BAD

#### 103 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjonen og banemembran under påstøp.



### 2. ETASJE > BAD

#### 101 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Badet inneholder innredning med servant, dusjhjørne og veggmontert toalett.

### 2. ETASJE > BAD



## Tilstandsrapport

### 101 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekk.

### 2. ETASJE > BAD

#### 103 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

##### Beskrivelse

Badet er opplyst å være fra 2004.

### 1. ETASJE > BAD

#### 102 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Det er fliser på vegg og panel i taket.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er vindu på vegg i våtsonen.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko for skader avgjøres av hvordan badekar/dusj brukes. Vær oppmerksom ved videre bruk.

### 1. ETASJE > BAD

#### 102 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler. Det er ca 10mm fall fra dør til sluk + oppkant under dørterskel.

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:



## Tilstandsrapport

Selv om badet ikke har tilstrekkelig fall, vil bruksvann ledes direkte til sluk fra badekar. Det vurderes som lite hensiktsmessig å gjøre tiltak før badet eventuelt skal oppgraderes.

### 1. ETASJE > BAD

#### 102 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

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



### 1. ETASJE > BAD

#### 101 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Rommet inneholder innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.

### 1. ETASJE > BAD

#### 101 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekk.

### 1. ETASJE > BAD

#### 103 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Det er benyttet et eksisterende hull i etasjeskiller fra undersiden av badet (ved sluk). Ingen avvik registrert.



## Tilstandsrapport



### KJELLER > VASKEROM

#### Generell

##### Beskrivelse

Vaskerommet er opplyst å være fra 2020.

### KJELLER > VASKEROM

#### 101 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Det er baderomsplater på vegger og mdf-panel i himling.

### KJELLER > VASKEROM

#### 102 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler. Det er ca 10mm fall fra dør til sluk + en betongoppkant (uten membran) ved dør på 4cm.

Ved forsiktig banking på flisene registreres det en svak hulllyd, jevnt over alle flisene. Det er usikkert om dette kan klassifiseres som «bom».

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket bør det etableres membranoppkant ved dørterskel som når 15mm høyere enn ferdig gulvoverflate.

### KJELLER > VASKEROM

#### 103 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slukmansjett kan ikke påvises i sluket, noe som indikerer utett overgang mellom membran og sluk. Rommet har imidlertid gulv av betong på grunn, og bruken som vaskerom tilsier at det ikke er regelmessig vannsøl på gulvet. Det må allikevel settes TG3 fordi vaskerom er definert som våtrom med krav om membran iht. forskrift ved byggeåret.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avviket må overgang membran/sluk utbedres. I de noen tilfeller vil det bety full renovering av rommet, men lokal utbedring bør vurderes (kostnadsestimert lokal utbedring).

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## Tilstandsrapport



### KJELLER > VASKEROM

#### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Rommet inneholder arbeidsbenk med vask og opplegg for vaskemaskin.

### KJELLER > VASKEROM

#### TO 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekk.

### KJELLER > VASKEROM

#### TO 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Hultaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

### KJØKKEN

#### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TO 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Innredning fra 2013 med heltre fronter og benkeplate av stein. Det er fliser på vegg mellom over- og underskap. Integret kjøleskap, 2 stekeovner, platetopp og oppvaskmaskin.

#### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TO 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TO 2 Vannledninger

##### Beskrivelse

Oppdragsnr.: 20315-2096

Befaringsdato: 05.03.2026

Side: 15 av 25



## Tilstandsrapport

Synlige vannrør er av kobber og plast (rør-i-rør). Stoppekran er plassert i vaskerom.

##### Vurdering av avvik:

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

Det må antas at plastrørene er skiftet i forbindelse med siste oppgradering av bad, vaskerom og kjøkken. Disse vil da få TG1, men de eldre rørene får TG2 pga. alder.

##### Konsekvens/tiltak

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

#### TO 2 Avløpsrør

##### Beskrivelse

Synlige avløpsrør er av plast.

##### Vurdering av avvik:

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

Det må antas at enkelte rør er skiftet i forbindelse med siste oppgradering av bad, vaskerom og kjøkken. Disse vil da få TG1, men de eldre rørene får TG2 pga. alder.

##### Konsekvens/tiltak

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

#### TO 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

#### TO 2 Varmtvannstank

##### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Årstall: 2003

Kilde: Produksjonsår på produkt

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

#### 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 bygningsakkryndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

##### Beskrivelse

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

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

Nei

##### Spørsmål til eier

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

Oppdragsnr.: 20315-2096

Befaringsdato: 05.03.2026

Side: 16 av 25



## Tilstandsrapport

Anlegget er ikke totalrehabilitert ved et eksakt årstall, men det er foretatt div. oppgraderinger igjennom årene.

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det foreligger div. samsvarserklæringer i boligmappa fra 2018-2023. Eventuelle el-arbeider utover dette er ikke dokumentert med samsvarserklæring.

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

Nei

- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

##### Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

##### Inntak og sikringskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja På generelt grunnlag anbefales det en faglig gjennomgang av bygningens el-anlegg med tanke på den opprinnelige alder.

### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

##### Beskrivelse

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

#### TO 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

##### Beskrivelse

Det er opplyst i egenerklæring at det ble lagt ny drenering rundt boligen i 2006. Vurderingen er basert på opplysning, og kan ikke konstateres uten å gjøre nærmere undersøkelser eller fremskaffe dokumentasjon.

Oppdragsnr.: 20315-2096

Befaringsdato: 05.03.2026

Side: 17 av 25



## Tilstandsrapport

#### TO 2 Grunnmur og fundamenter

##### Beskrivelse

Grunnmur av betong og tilbygg har støpt betongplate.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist enkelte riss på synlig flater av muren.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og enkelte lokale utbedringer.

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

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

#### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

##### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

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

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Oppdragsnr.: 20315-2096

Befaringsdato: 05.03.2026

Side: 18 av 25



## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

#### Byggeår

#### Standard

#### Vedlikehold

Det er foretatt vedlikehold av bygningen, men alder tilsier at det kan måtte påregnes enkelte tiltak.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

#### Kommentar

### Garasje



#### Anvendelse

#### Byggeår

#### Standard

Romslig dobbelgarasje med innredet loft.

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

#### Kommentar



## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

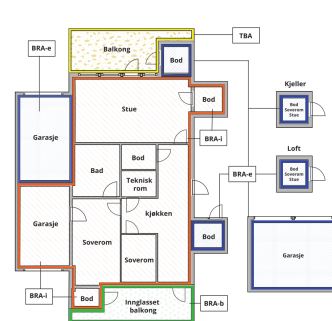
### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

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

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



**Internt bruksareal (BRA-i)** Areal innenfor boenheten(e)

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

**Innglasset balkong mv (BRA-b)** Areal av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

**Terrasse- og balkongareal (TBA)** Areal av terrasser, åpne balkonger og åpne altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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



Carport og/eller garasjeplass (Hellas garasjeplass) er ikke måleverdig areal

### Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

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

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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

## Arealer



### Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	62			62	
1. etasje	107		9	116	67
Kjeller	51			51	
<b>SUM</b>	<b>220</b>		<b>9</b>		<b>67</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>229</b>				

### Romfordeling

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

### Kommentar

Takhøyde i kjeller er stedvis lavere enn 2 meter og vinduer tilfredsstillende ikke krav til dagslys/rømning.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* 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

*Kommentar:* Taktekking lagt om i 2026.

### Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		17		17	
<b>SUM</b>		<b>17</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>17</b>				

### Romfordeling

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

### Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje		15		15	



1. etasje		35		35	
<b>SUM</b>		<b>50</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>50</b>				

### Romfordeling

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

### Kommentar

Det bemerkes at takhøyde i innredet loft er under 2 meter som kreves i "rom for varig opphold".

### 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.

Enebolig	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
	Garasje	204
Garasje	0	17
Garasje	0	40

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.3.2026	Marius Vedvik	Takstingeniør
	Tommy Lier	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	149	49		0	1100.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Ragnhilds vei 6

### Hjemmelshaver

Lier Tommy, Lier Wenche



## Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.03.2026		Gjennomgått	11	Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.03.2026	
2	08.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### PREISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

### TILLEGGSENDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

• **Fuktsøk:** Overlatesak med egnet søketstyr (fuktdikator) eller visuelle observasjoner.

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

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

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

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

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• **Endommens markedsverdi** kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• **Rom** som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og etersøkingsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

### PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE



#### BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

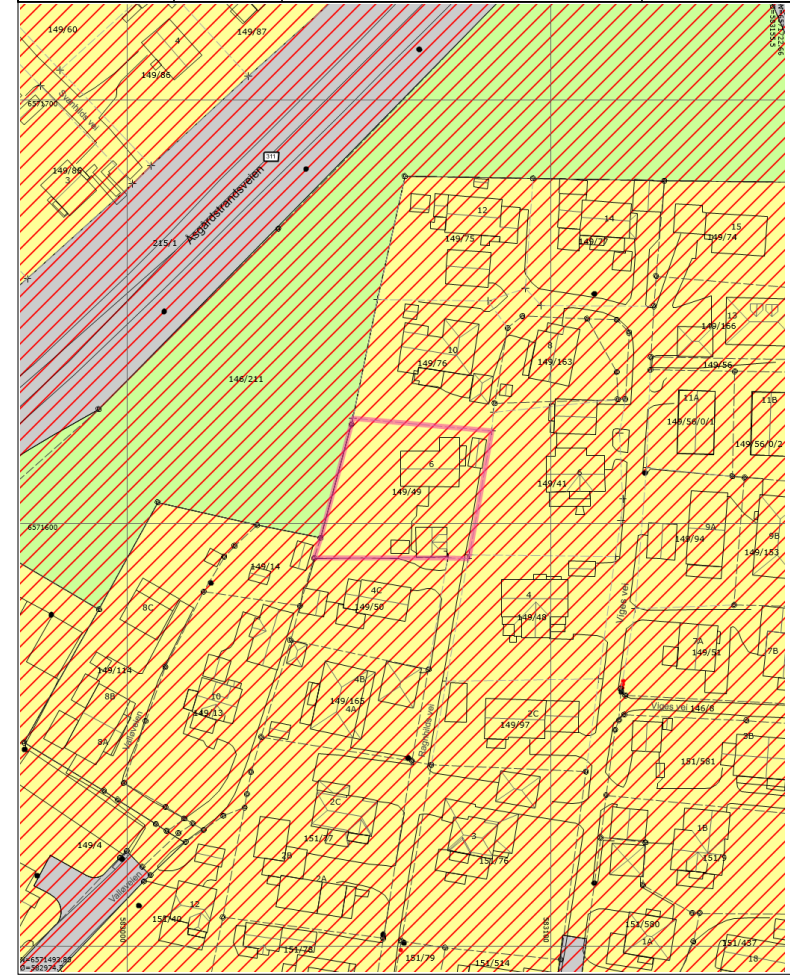
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norstakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/809831>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller oppretten ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklageemnd.no](http://www.takstklageemnd.no) for mer informasjon

 Tønsberg kommune	Kommuneplan					 Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 149	Bnr: 49	Fnr: 0	Snr: 0	
	Adresse:	Ragnhilds vei 6 3151 TOLVSRØD				
	Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035				





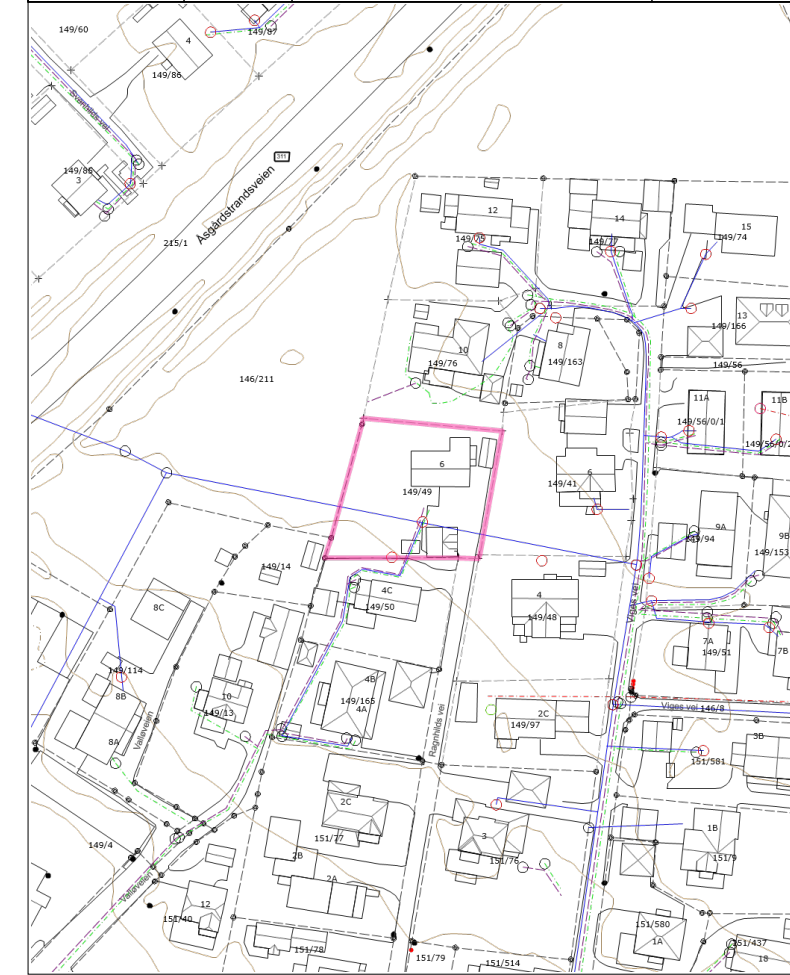
05.03.2026 14:32:26 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 1 av 2

### Tegnforklaring

- |                                  |                            |   |
|----------------------------------|----------------------------|---|
| Nøyaktig eiendomsgrense          | Anslått eiendomsgrense     | Nøyaktig grensepunkt  |
| Anslått grensepunkt              | Matrikkelnummer.           | MatrikkelnummermedSnr.  |
| Gatelys (belysningspunkt)        | Mast                       | Skap  |
| Bygningsdelelinje                | Bygningslinje              | Bygningsavgrensning tiltak  |
| Fasadeliv                        | Mønelinje                  | Takkant   |
| Takoverbyggkant                  | Taksprang                  | Trapp inntill bygg  |
| Veranda                          | Annet vegareal avgrensning | Vegdekkekant  |
| Husnummer                        | Husnummer med bokstav      | Fylkesvegboкс   |
| Fylkesveg gatenavn .             | Kommunalveg gatenavn .     | Privatveg gatenavn .  |
| Hovedveg - På bakken - Nåværende | Grense for areallformål    | Ras- og skredfare   |
| Boligbebyggelse - Nåværende      | Veg - Nåværende            | LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende |
| KpOmråde gjeldende               | Forsenkningskurve          | Høydekurve  |

05.03.2026 14:32:26 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 2 av 2

 Tønsberg kommune	Oversiktskart med VA				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 149	Bnr: 49	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Ragnhilds vei 6 3151 TOLVSRØD				
	Annen info:					



05.03.2026 14:30:13 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 1 av 2

### Tegnforklaring

- |                           |                            |                                |
|---------------------------|----------------------------|--------------------------------|
| Brannventil               | Kran                       | Septiktank                     |
| Slamavskiller             | Kum - annen eier           | Avløp felles                   |
| Overvannsledning          | Spillvannsledning          | Vannledning uten Vestfold vann |
| Nøyaktig eiendomsgrense   | Anslått eiendomsgrense     | Nøyaktig grensepunkt           |
| Anslått grensepunkt       | Matrikkelnummer.           | MatrikkelnummermedSnr.         |
| Gatelys (belysningspunkt) | Mast                       | Skap                           |
| Bygningsdelelinje         | Bygningslinje              | Bygningsavgrensning tiltak     |
| Fasadeliv                 | Mønelinje                  | Takkant                        |
| Takoverbyggkant           | Taksprang                  | Trapp inntill bygg             |
| Veranda                   | Annet vegareal avgrensning | Vegdekkekant                   |
| Husnummer                 | Husnummer med bokstav      | Fylkesvegboкс                  |
| Fylkesveg gatenavn .      | Kommunalveg gatenavn .     | Privatveg gatenavn .           |
| Forsenkningskurve         | Høydekurve                 |                                |

05.03.2026 14:30:13 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 2 av 2

Tønsberg, 22. april 1968.

**FERDIGATTEST**  
(For nybygg og større arbeider)

Arbeidssted: Olserød. Gnr. Br.nr. 149/49.  
Arbeidets art: Tilbygg til enebolig. Sak. nr. 77/67.  
Bygningens art: Tilbygg til enebolig.  
Byggherre: Gunnar Singdahlsen.  
Byggemelder: Gunnar Singdahlsen.  
Ansvarshavende: Råkon Karlson.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

*Kjel. Bygningsvesen*  
Kjel. Bygningsvesen



02 V H K / 134107  
149/49/0/0 1967 1 - Ferdigattest

*G. Hornstvedt*  
G. Hornstvedt

DET GJØRES OPPMERKSOM PÅ AT BYGNINGSLOVENS § 131 PASS. 1-2 BESTEMMER AT DET SKAL INNSENDES BYGGEMELDING OG FORELIGGE TILLATELSE FOR BYGNING ELLER NOEN DEL AV DENNE TAS I BRUK TIL ANNET ØYEMED ENN FORUTSAT I DEN OPPRINNELIGE BYGGEMELDING, ELLER - FOR ELDER BYGNINGS VEDK. - I ANNET ØYEMED ENN DET BYGNINGEN ELLER DEL AV DENNE TIDLIGERE HAR TJENT.

Tønsberg, den 08.08.83

**FERDIGATTEST**  
(Bygn.loven § 99.1)

Arbeidssted	Bagnhilds vei 6, Tolvsrud	Gb.nr. 149/49
Arbeidets art	Påbygg	Sak.nr. 158/82
Bygningens art	Bolig	
Byggherre	Helse Landmark	
Byggemelder	Agorn Christensen AS	
Ansvarshavende	Willy R. Mathison,	

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 tillatelsen 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).

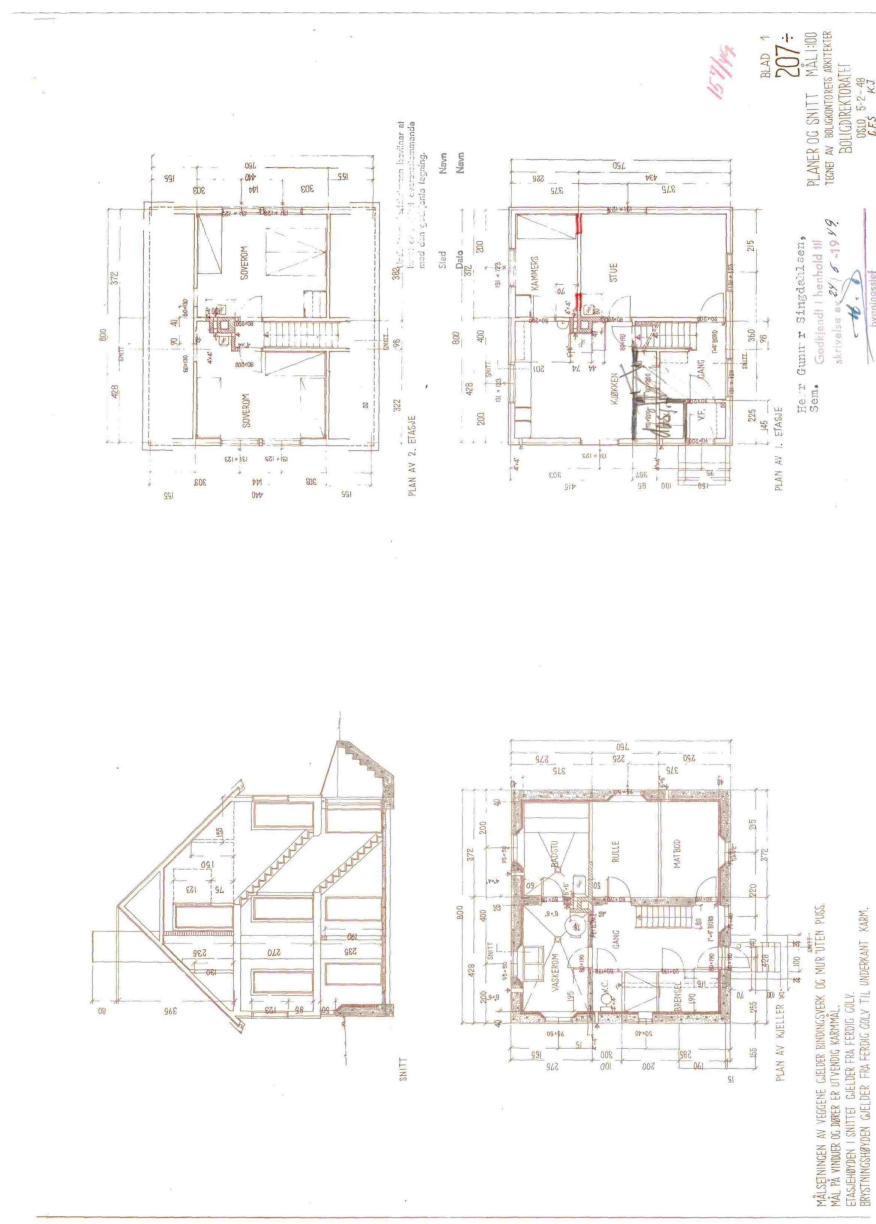
MERKNADER:

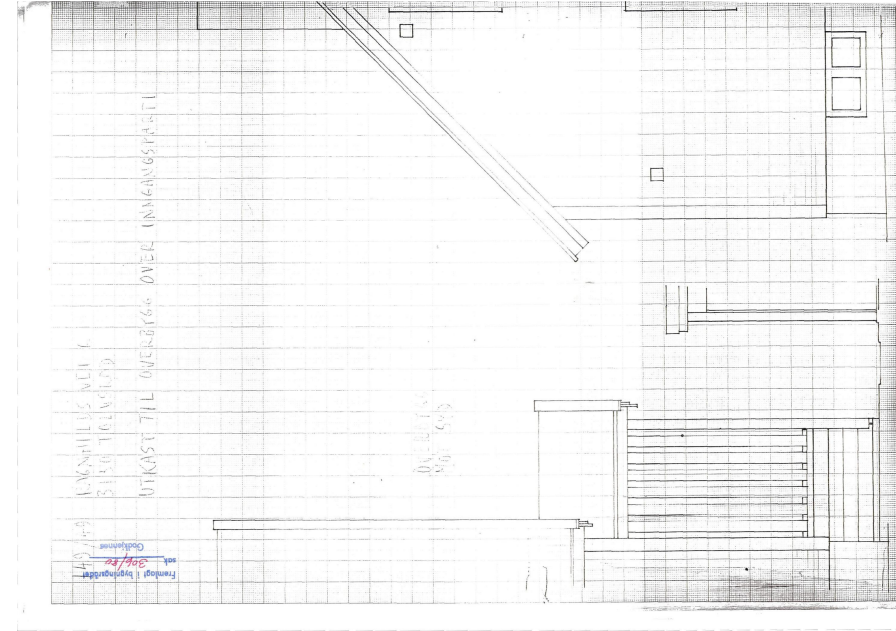
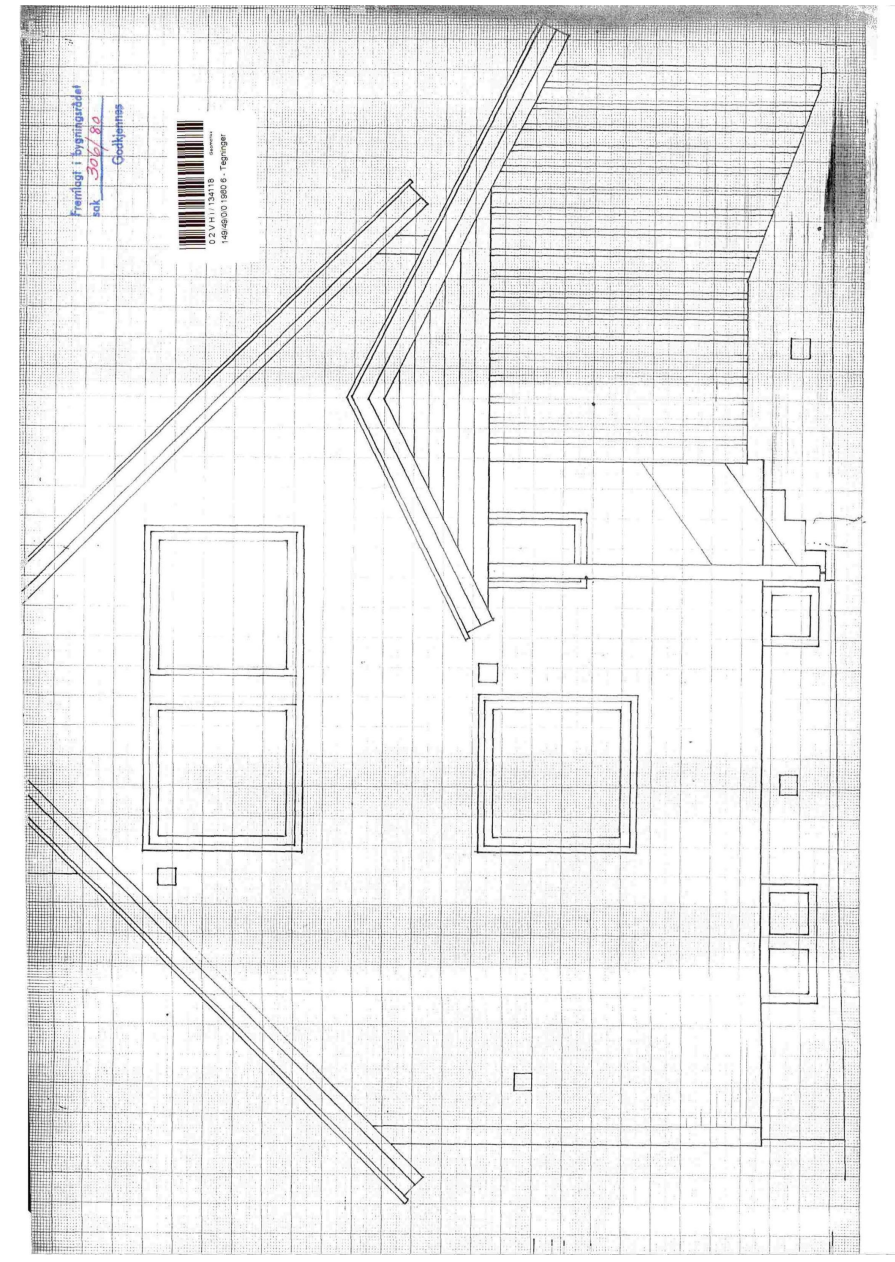
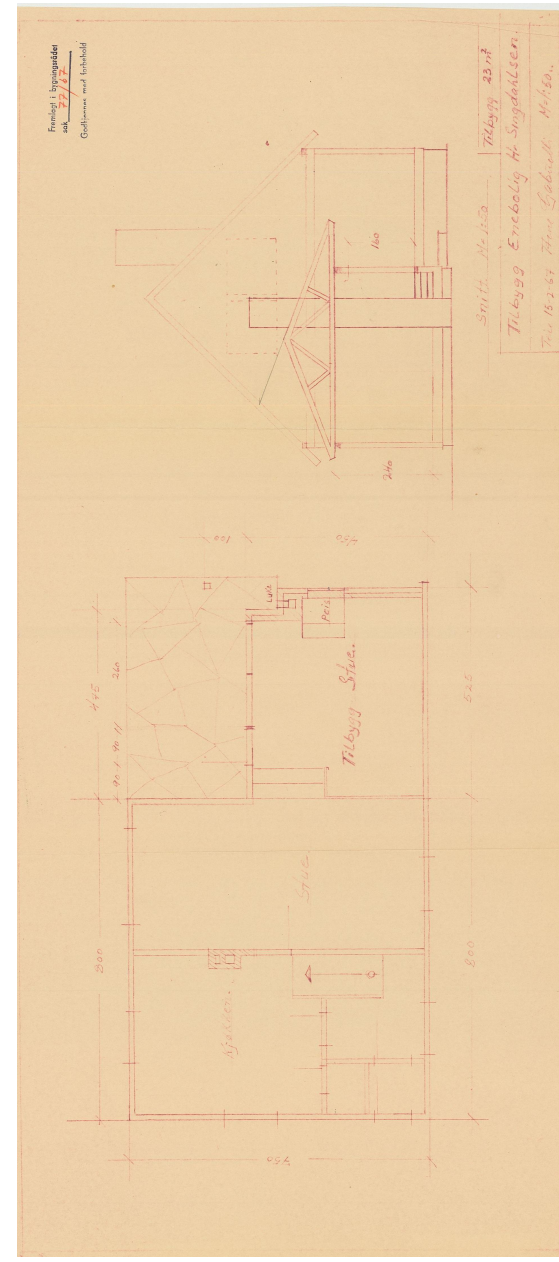
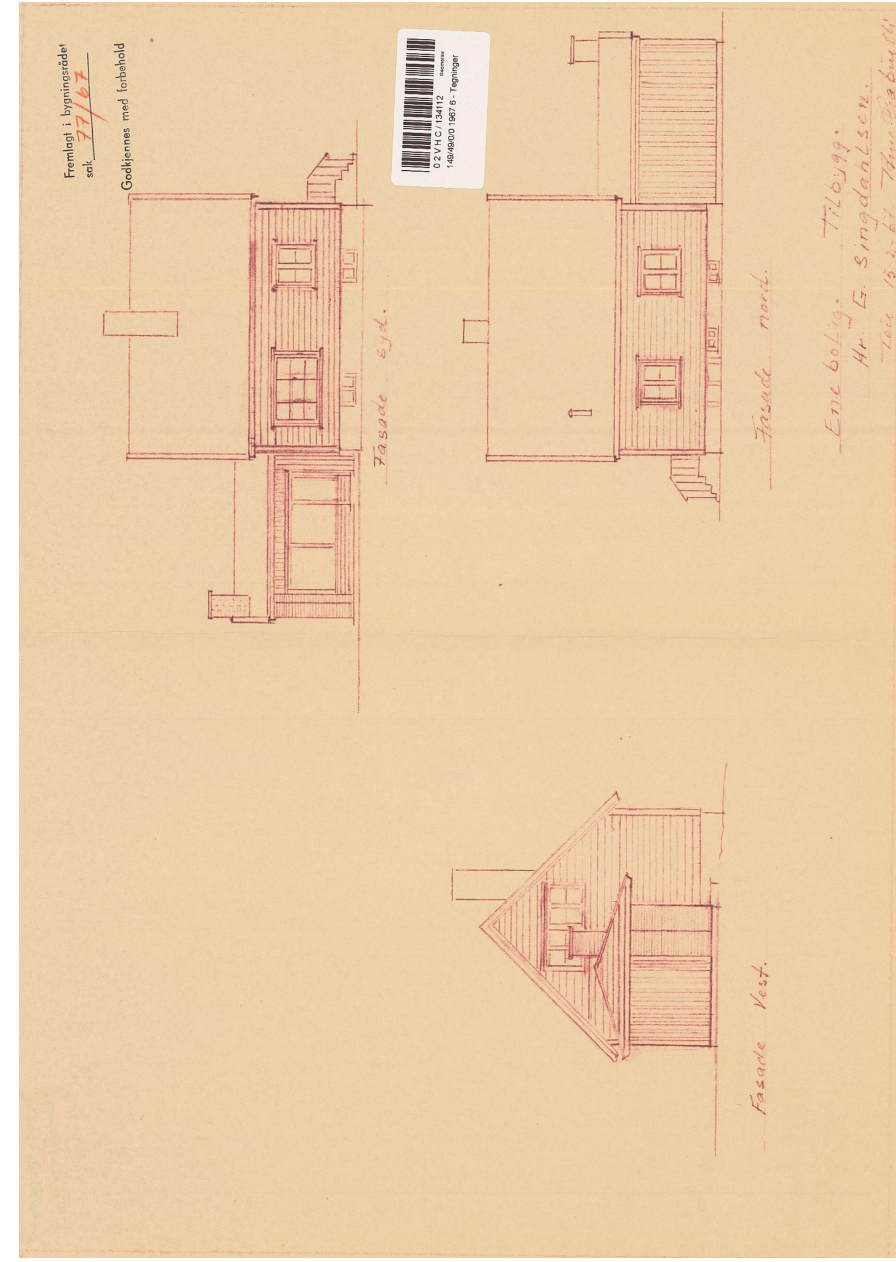


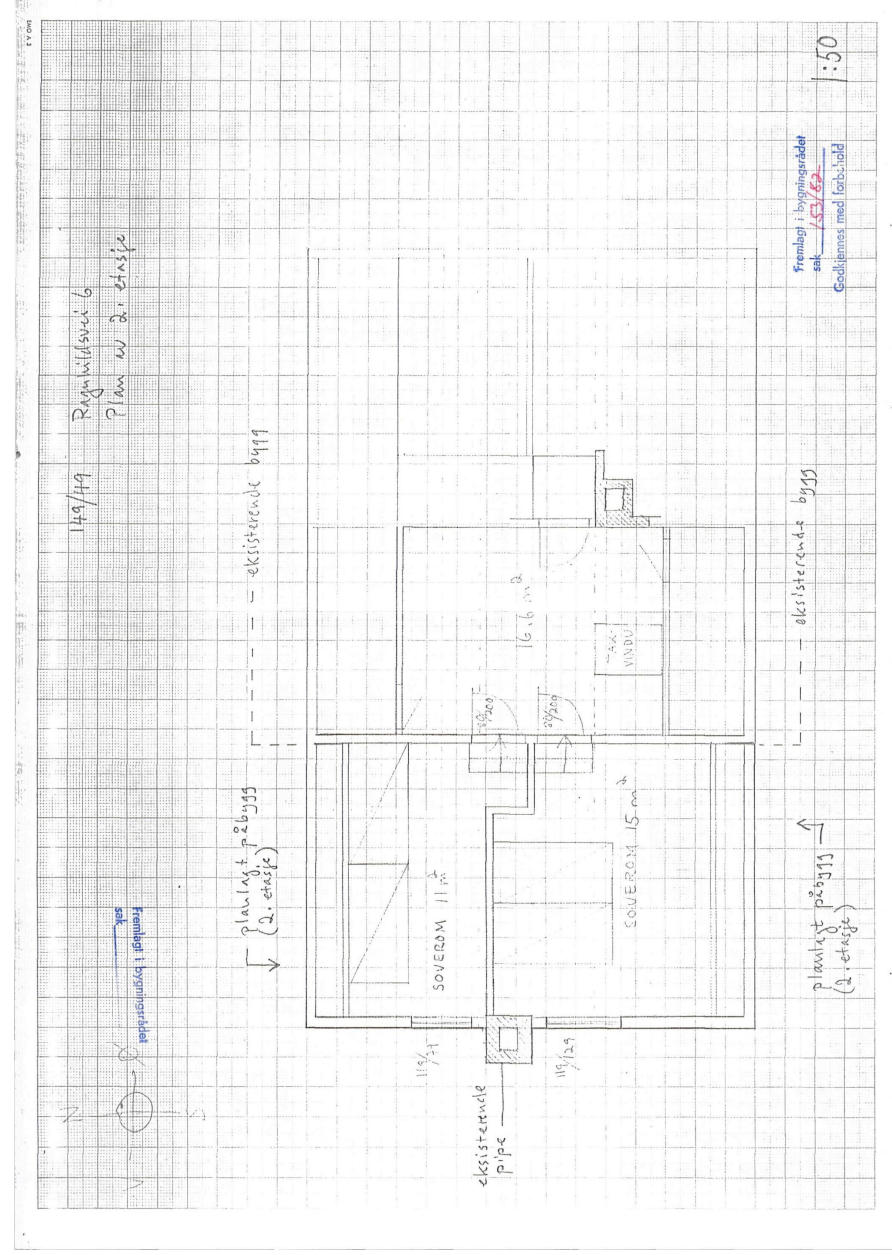
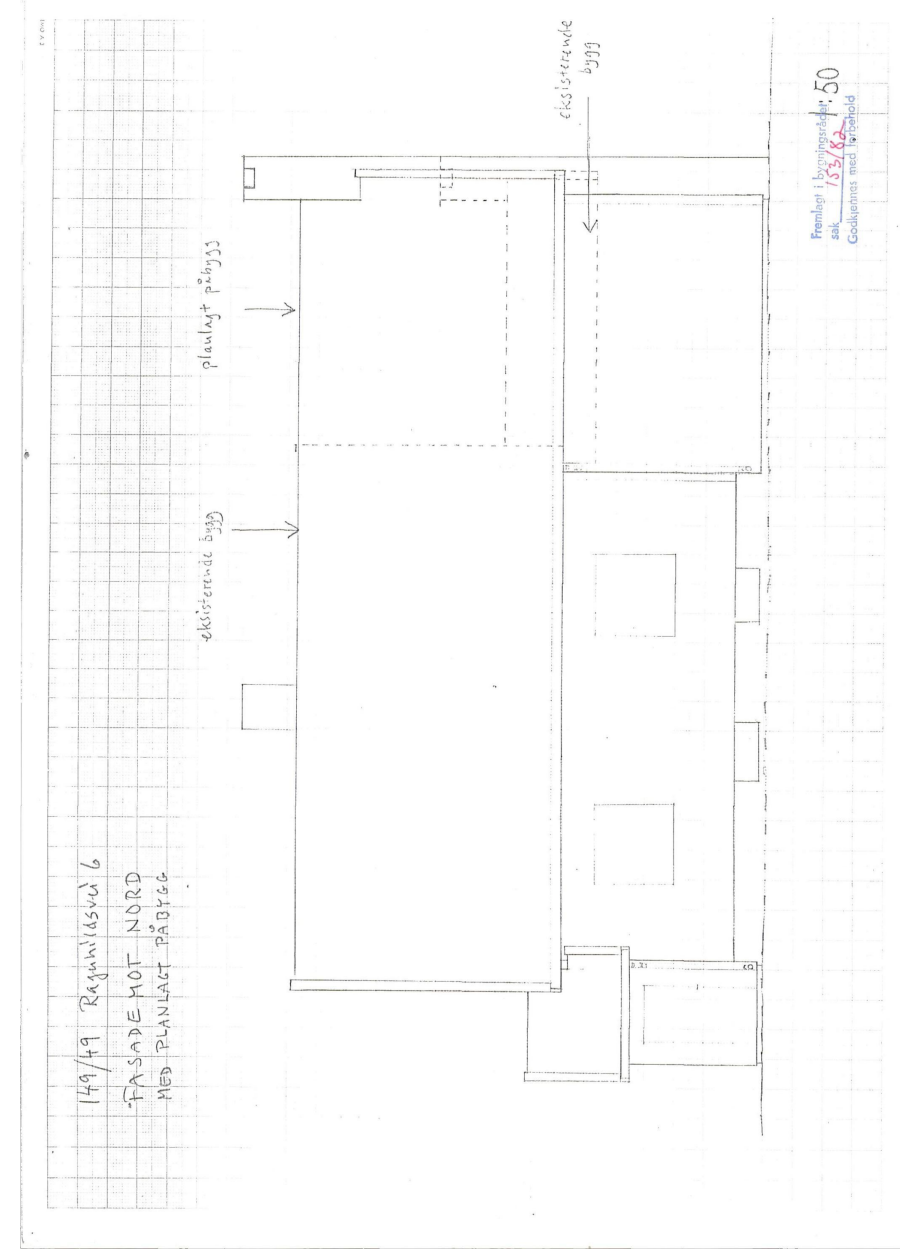
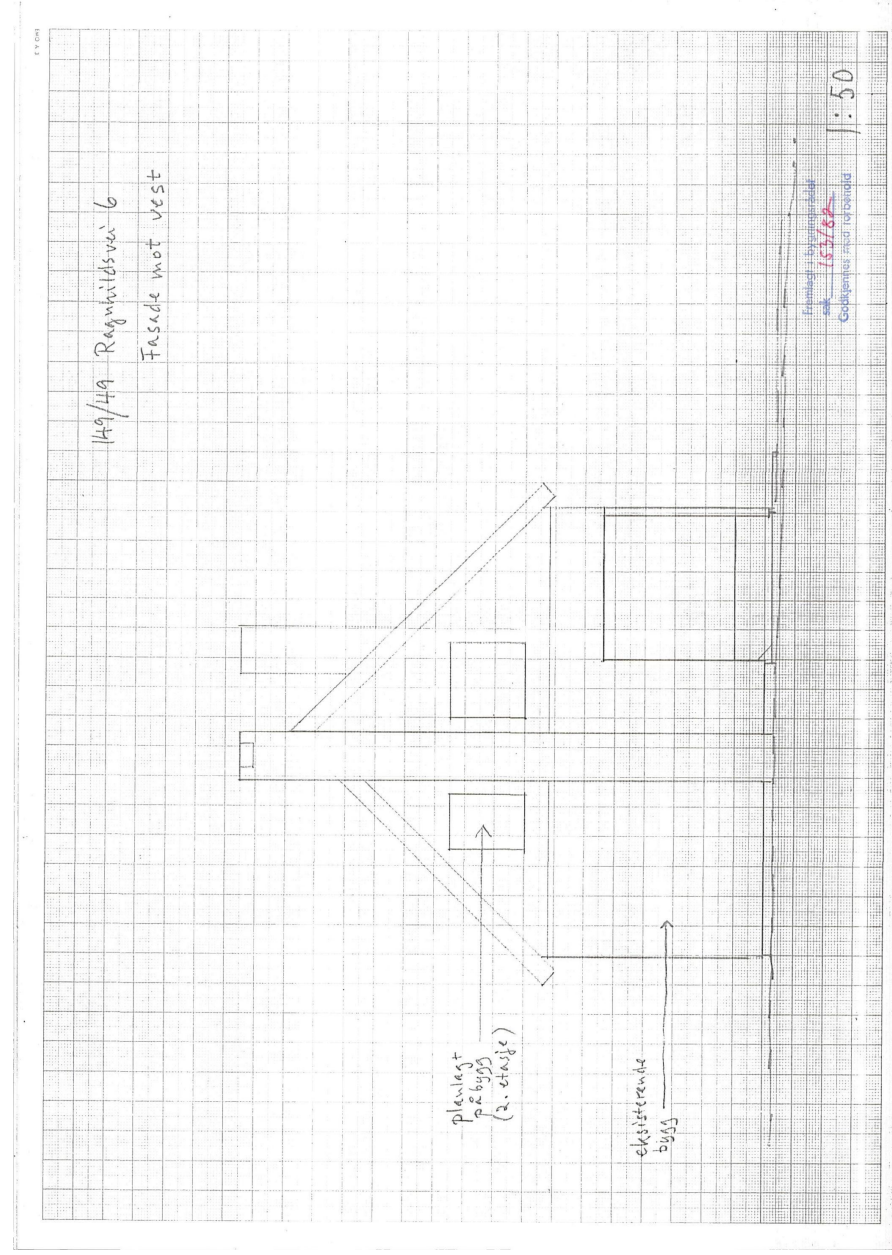
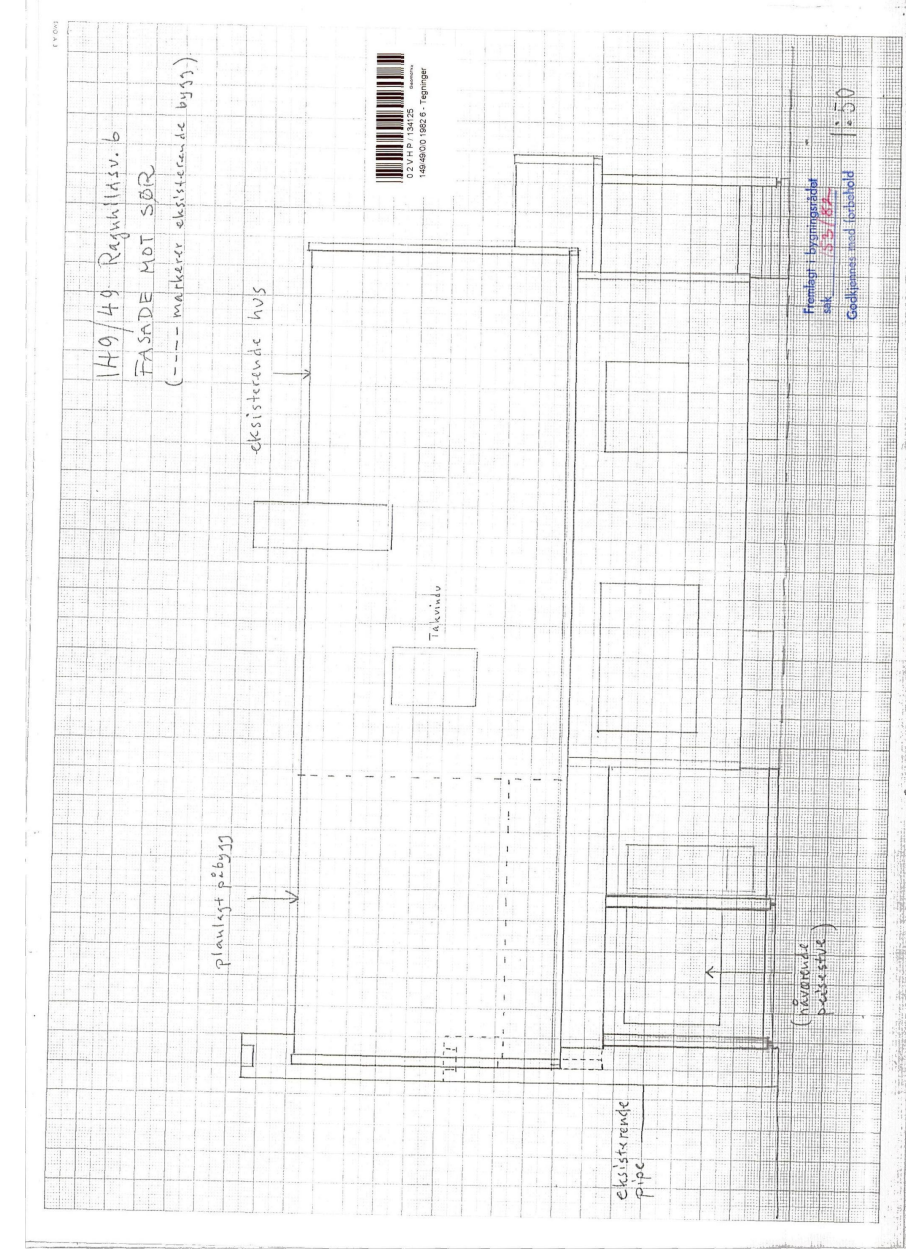
02 V H K / 134120  
149/49/0/0 1982 1 - Ferdigattest

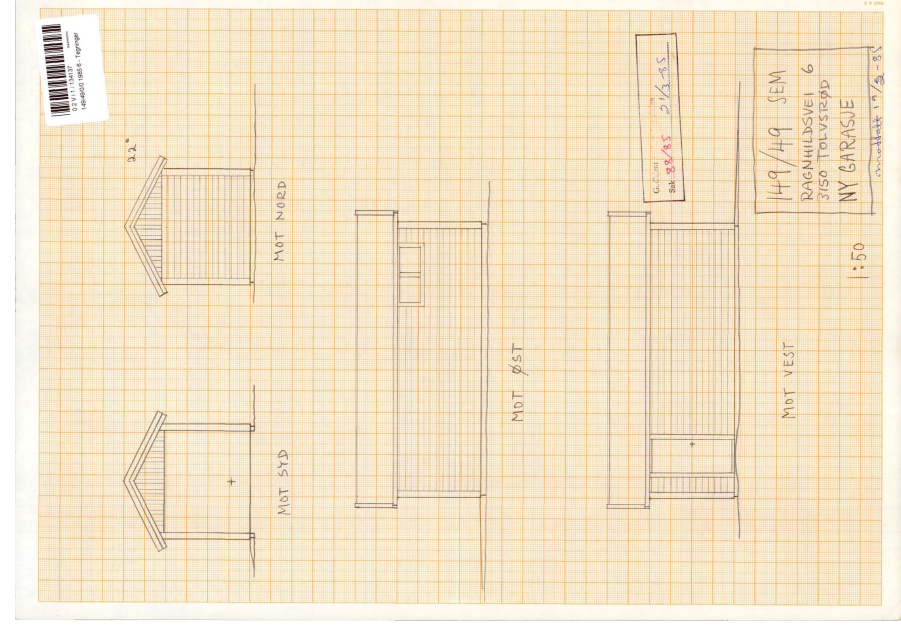
*Nils Jacob Lugg*  
Nils Jacob Lugg

Petter Langabø



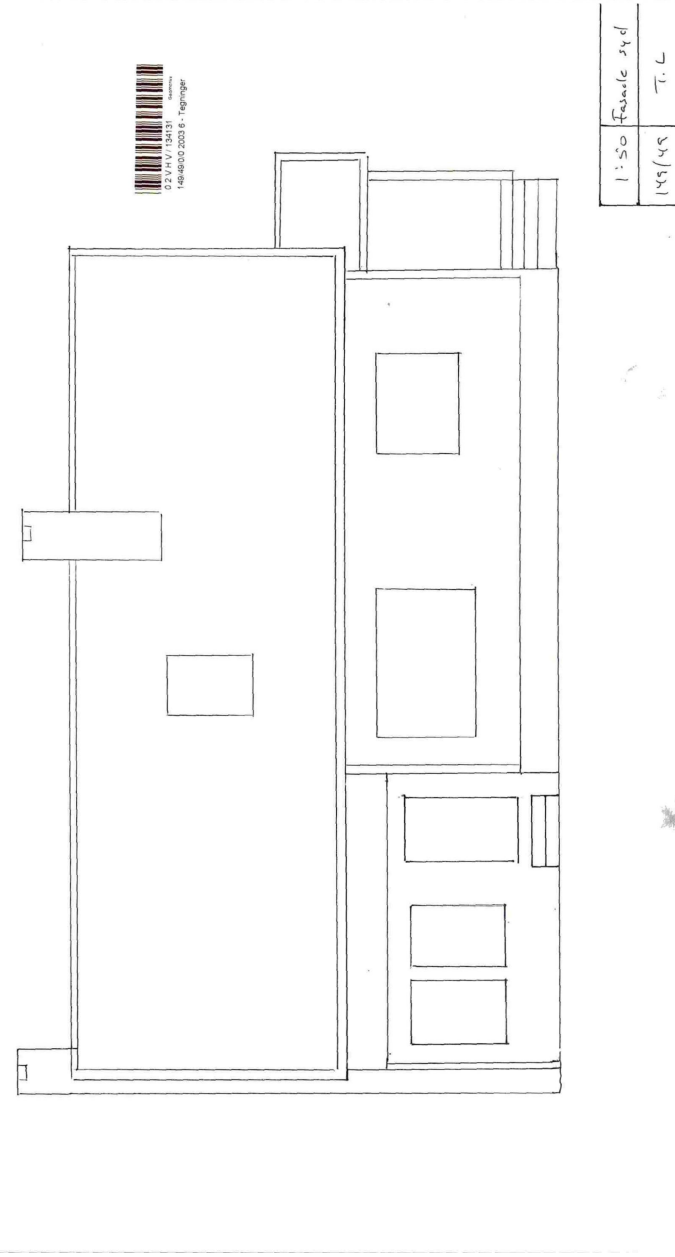






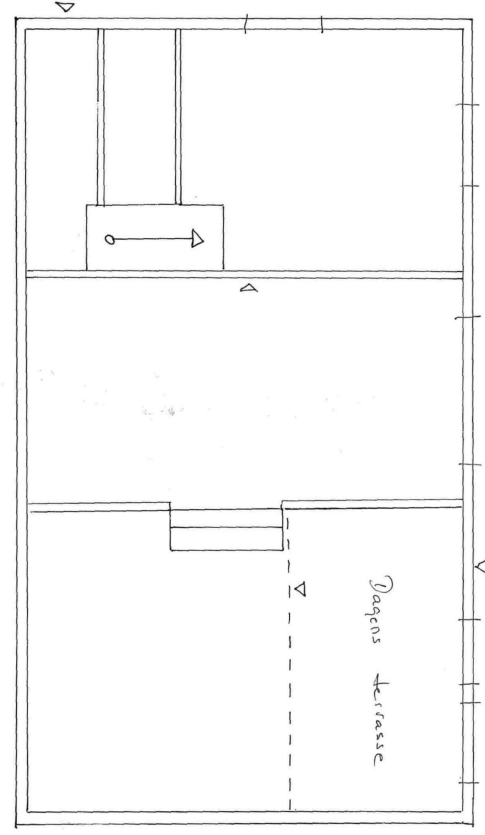
E 2

149/49 SEM RAGNHILDSVEI 6 3150 TOLVSVEI NY GARASJE

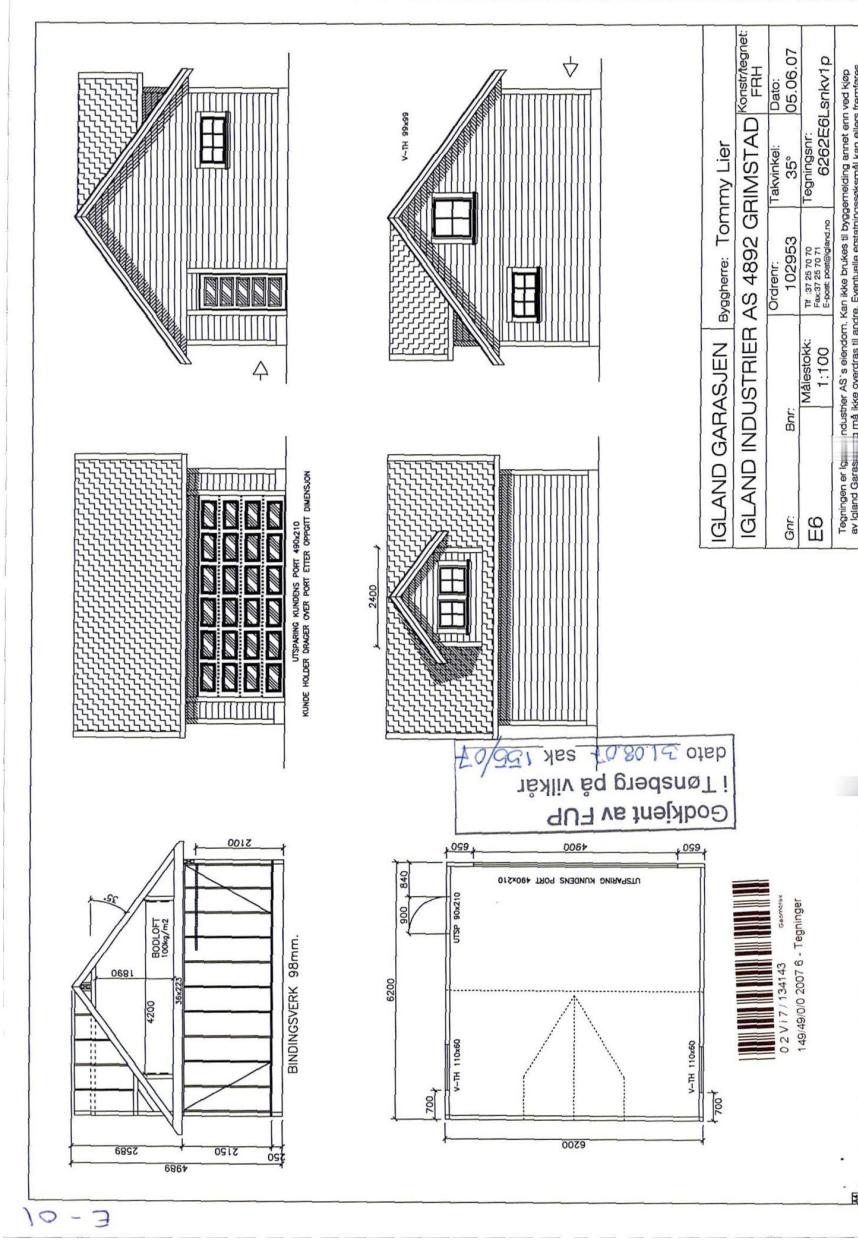


1:50 Svett

DFUM-224/03



E 1







## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsopp-gaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. 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.

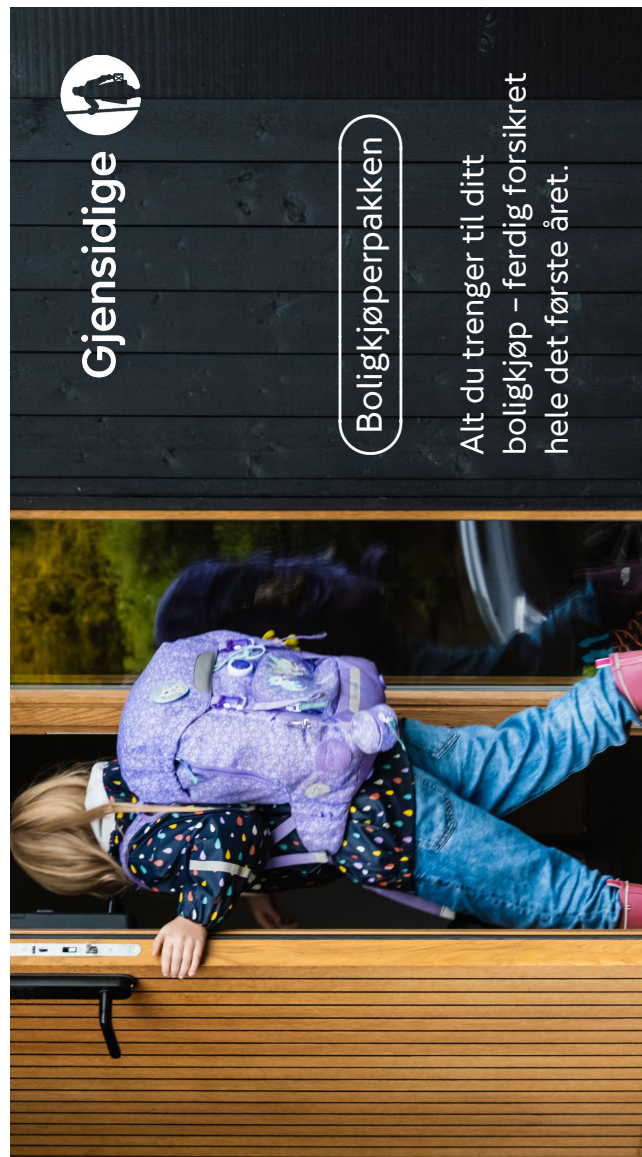
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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



### Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

### Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

### Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

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

## Forbrukerinformasjon:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



#### Hva må du passe på som selger?

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

#### Den viktige tilstandsrapporten

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

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

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

#### Hva må du passe på som kjøper?

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

#### Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

#### Vite mer? Les her!

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

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

#### G-JENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

#### VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

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

NAVN 1: .....

PERSONNR: .....

NAVN 2: .....

PERSONNR: .....

ADR: .....

POSTNR/STED: .....

E-POST 1: .....

MOBIL 1: .....

E-POST 2: .....

MOBIL 2: .....

STED/DATO/KL: .....

UNDERSKRIFT: .....

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

Bakke Sørvik & Partners, Tønsberg Tlf: 333 11 333

Salgsoppgaven er opprettet 08.04.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& BAKKE SØRVIK  
PARTNERS**

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