

Rådyrveien 18A

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS

innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

06

Velkommen til Rådyrveien 18A

28

Beliggenhet

37

Eiendommen

45

Tekniske dokumenter

Rådyrveien 18A

Prisantydning	8 450 000
Omkostninger	233 740
Totalpris	8 683 740
Bruksareal	222,0 m ²
BRA-I	222,0 m ²
Soverom	3
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Selveier
Tomteareal	528 m ²
Byggeår	1971

Kontakt vår megler



Elisabeth S. Bakke

Eiendomsmegler / Partner

+47 900 55 488

eb@partners.no

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





Velkommen til

Rådyrveien 18A

Populært og meget innholdsrikt atriumhus beliggende i attraktive Husvikåsen med sjø, skole og strand i umiddelbar nærhet.

Boligen har siste årene vært gjenstand for nær totalrenovering og fremstår i dag som ny, lekker og med høy standard. Boligen har en herlig planløsning med en stor og åpen stue og et lekkert kjøkken. Kjøkkenet fungerer som et populært allrom og har direkte utgang til en nydelig terrasse og oase av en hage. Uteområdene må fremheves. Bakhagen er solrik, lun og meget usjenert. Det er tak over terrassen og det er installert en spennende belysning. Den store skyvedøren mellom kjøkken, stue og hagen gjøre at ute/inne flyter i harmoni. Hovedetasjen inneholder forøvrig 3 soverom og et lekkert bad.

Underetasjen er innredet med en herlig gjeste-/ungdomsavdeling med soverom (ikke omsøkt) og en romslig kjellerstue. Her kan barna ha besøk av venner. Videre i denne etasjen er det en praktisk bod, et lekkert toalett rom, et bad/vaskerom samt det er lagt klart til en hybel del med egen inngang fra hagen. "Hybeldelen" inneholder bad med opplegg til vaskemaskin, en stor stue der det er gjort klart for kjøkken med vann og avløp klart i veggen samt det er et rom/kontor med nytt rømnings vindu.

Her har du en meget lekker bolig solrikt beliggende og med den flotteste bakhagen av en oase - Flytt rett inn! Bo nytt og lettvint og med mulighet for "hybel"!

Dette skriver takstmann om boligen:

Boligen er fra 2024 opplyst å ha gjennomgått omfattende oppgraderinger og ombyggingsarbeider. Det er blant annet utført etterisolering av yttervegger, utskifting av kledning og vindsperre, fornying av dampsperre, samt utskifting av vinduer og ytterdører. Innvendig er det gjennomført vesentlige endringer i planløsning og romfordeling. Kjeller er innredet med nye utforede vegger, og det er etablert nye romløsninger med blant annet oppholdsrom, soverom, bad og tilrettelegging for kjøkken. I hovedetasjen er kjøkken flyttet, romløsninger er endret, og våtrom er revet og bygget opp på nytt. Det er videre opplyst at alt elektrisk anlegg og vann-/avløpsinstallasjoner innvendig er skiftet. Peis er fjernet og erstattet med ny ovn, og det er montert nye varmpumper. Utvendig er det gjennomført tiltak på pussede murfasader, som er vedlikeholdt og malt.























Beliggenhet

Boligen ligger i et veletablert, populært og barnevennlig boligområde i Husvikåsen ca. 5 km fra Tønsberg sentrum. Nærhet til Husvik barneskole, offentlig kommunikasjon, samt sjø, strand og småbåthavn på Klopp. Eiendommen er en fantastisk mulighet for den som blant annet setter pris på kort vei til bademuligheter!

Husvik er kjent for sin nærhet til skjærgården, et ekte eldorado for kajakkpadlere og vindsurfere. Her finner du flere perler av noen badeplasser og badestrender. Det er kun en liten spasertur ned til flotte Klopp badestrand og småbåthavn. Kyststien er populær og kan føre deg blant annet til Jarlsø som har dagligvare, velværesenter, samt populær kafé. Flotte turmuligheter i umiddelbar nærhet, med blant annet lysløype i skog som også har oppkjørte skispor vinterstid! Rødstein ligger også i gangavstand, en lokal perle med deilige bademuligheter og herlig utsikt til skjærgården. Ellers byr Flint på et flott idrettsanlegg med flere fotballbaner, tennisbaner, samt sandvolleyball. I området ligger Slagenhallen med et godt innendørstilbud, samt en padel-hall. Det er også kort vei til lekeplass, klatrevegg, skiløyper og treningssenter. 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 båtlivets gleder og et stort utvalg av restauranter, kafeer og barer. På vinteren, når forholdene tilsier det, er det kun 20 minutter med bil til Re og Storås, med mange kilometer med flotte, oppkjørte langrennsløyper.

Fra Tønsberg er det ca. 1 time og 10 minutter til Oslo med tog.
Velkommen til et hyggelig og familievennlig område med nærhet til sjøen!

Rådyrveien 18A

Nabolaget Husvik - vurdert av 57 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

🚶 Mårveien Linje 115	3 min ⚡ 0.3 km
🚶 Tønsberg stasjon Linje RET1, RX11	11 min ⚡ 5 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	29 min ⚡

Skoler

Husvik skole (1-7 kl.) 324 elever, 19 klasser	3 min ⚡ 0.2 km
Eilihu Kristine grunnskole (1-10 kl.) 91 elever, 5 klasser	5 min ⚡ 2.8 km
Presterrød skole (1-7 kl.) 338 elever, 26 klasser	5 min ⚡ 2.8 km
Presterrød ungdomsskole (8-10 kl.) 431 elever, 32 klasser	19 min ⚡ 1.8 km
Slottsfjellet videregående Steinersk... 56 elever, 3 klasser	13 min ⚡ 5.3 km
Færder videregående skole 750 elever	12 min ⚡ 6.1 km

«Et hyggelig og pent nabolag

:-)»

Sitat fra en lokalkjent



Rådyrveien 18A

Nabolaget Husvik - vurdert av 57 lokalkjente

Opplevd trygghet

Veldig trygt 95/100

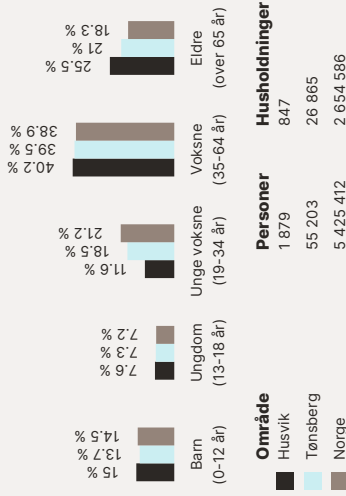


Kvalitet på skolene
Veldig bra 90/100



Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Husvik	1 879	847
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Råelåsen barnehage (1-5 år) 72 barn	14 min ⚡ 1.2 km
Bogen barnehage (1-5 år) 26 barn	17 min ⚡ 1.5 km
Tolvstrød barnehage (1-5 år) 51 barn	19 min ⚡ 1.7 km

Dagligvare

Joker Jarlsø Søndagsåpent	18 min ⚡ 1.7 km
Kiwi Råel Post i butikk, PostNord	19 min ⚡ 1.8 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 96/100



Gateparkering
Lett 94/100

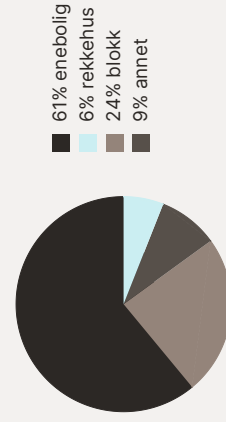


Vedlikehold hager
Godt velholdt 93/100

Sport

🏀 Mårveien Balløkke Ballspill	2 min ⚡ 0.2 km
🏀 Husvik skole Aktivitetshall, ballspill	7 min ⚡ 0.6 km
🏃 PDL Center Tønsberg	15 min ⚡
🏃 Fitnesspoint Jarlsø	18 min ⚡

Boligmasse



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

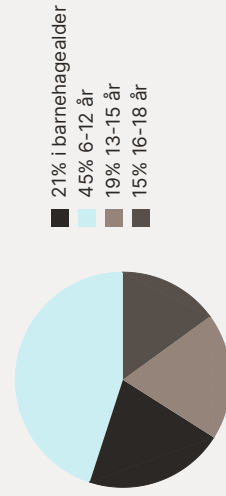
Sitat fra en lokalkjent



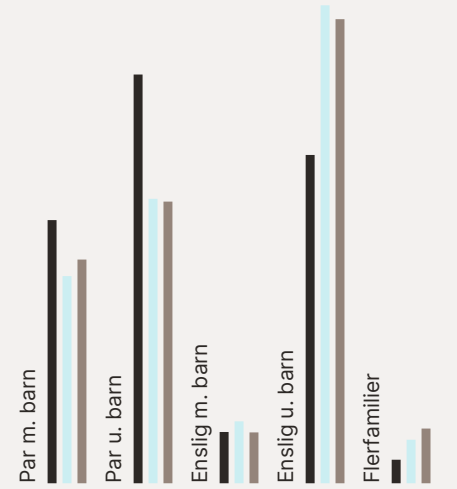
Varer/Tjenester

- 📦 Tolvstrød Senter 5 min ⚡
- 📦 Boots apotek Tolvstrød 5 min ⚡

Aldersfordeling barn (0-18 år)



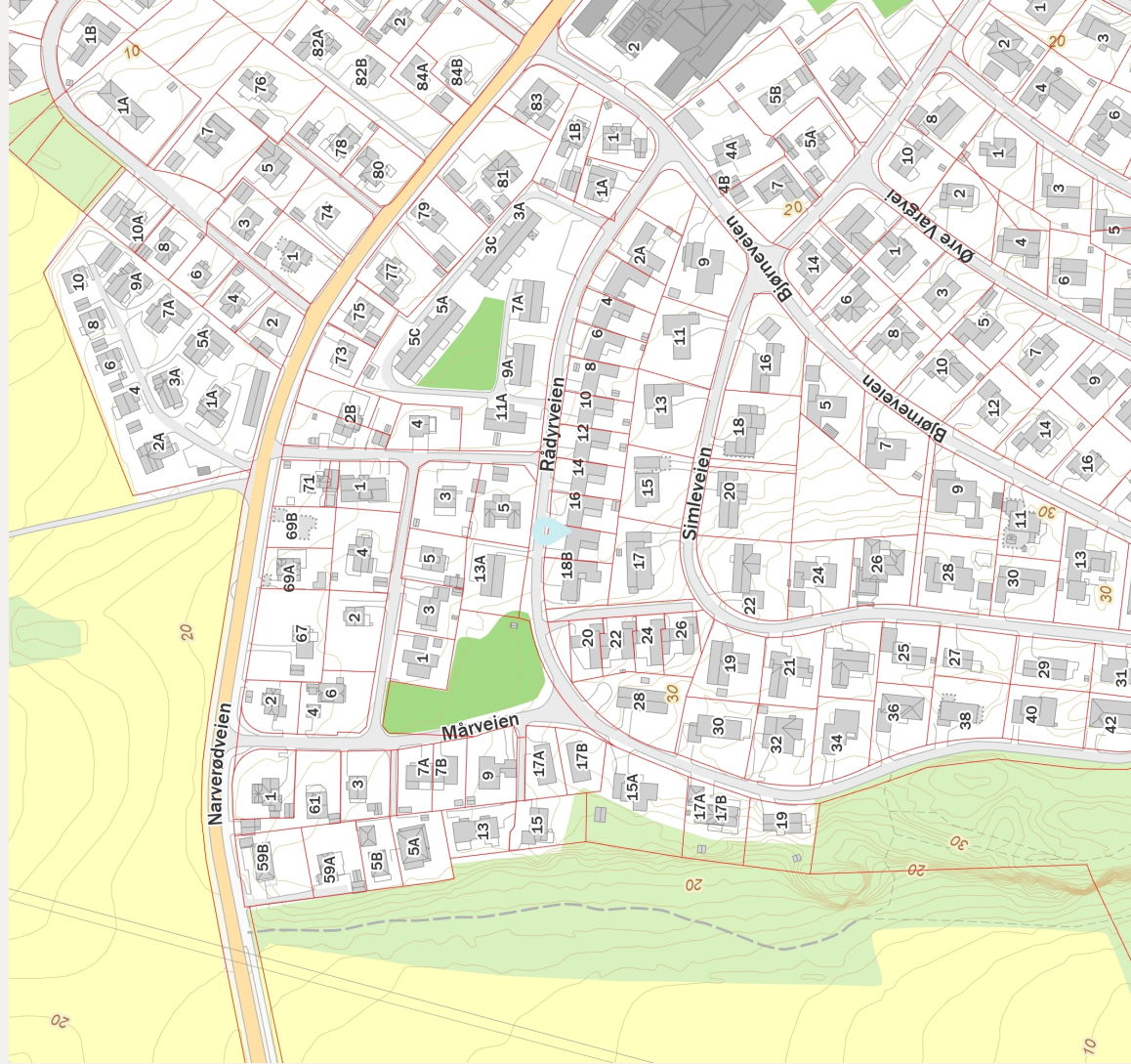
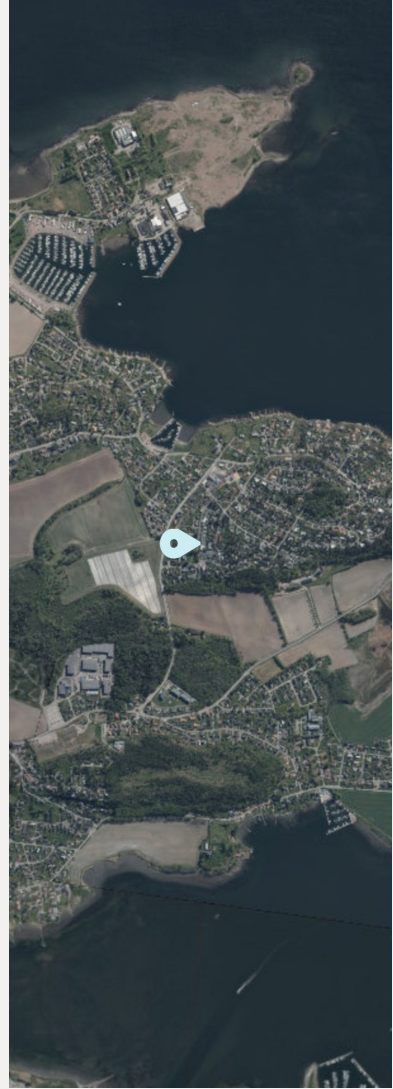
Familiesammensetning



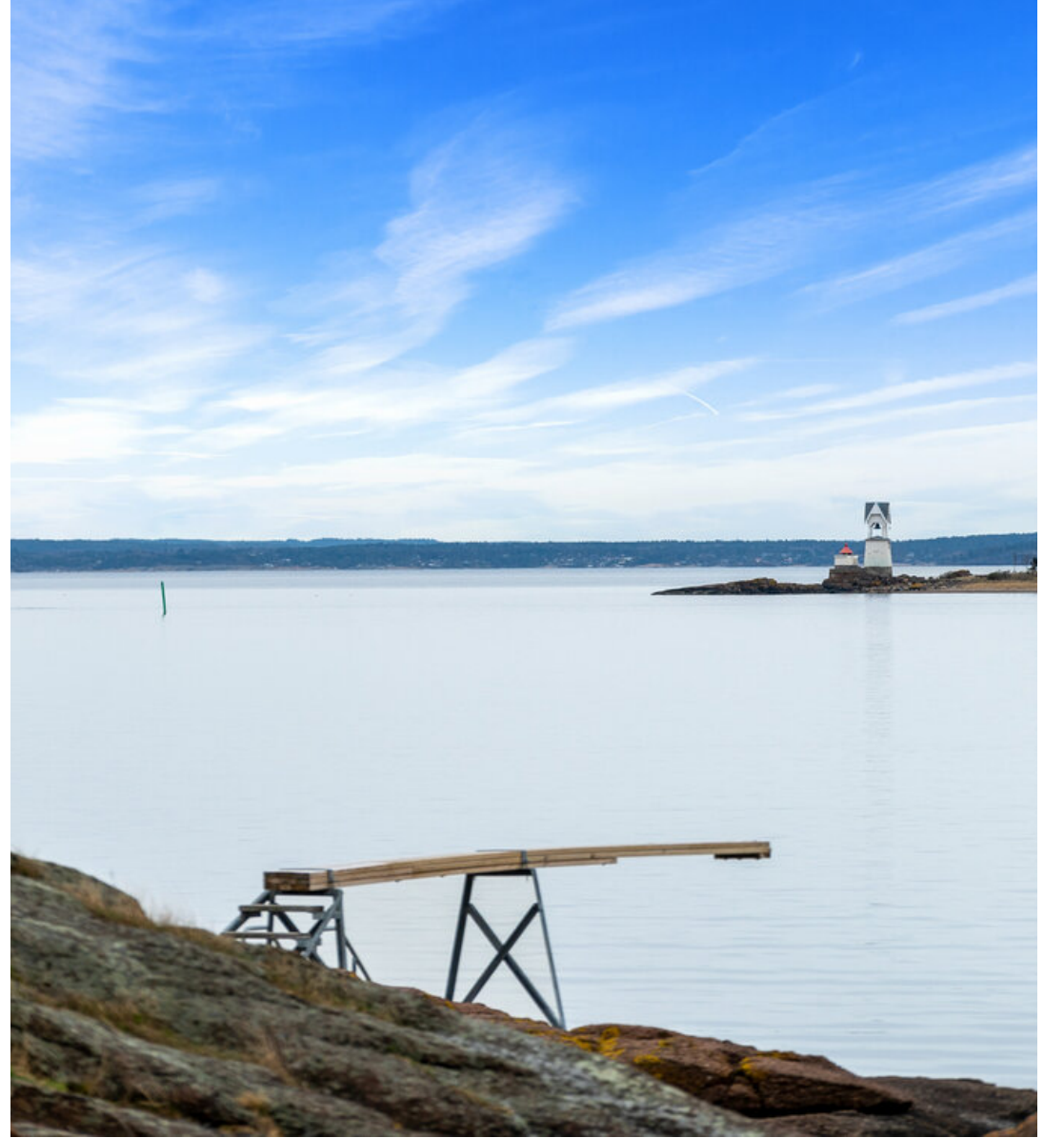
Sivilstand	Norge
Gift	45%
Ikke gift	43%
Separert	8%
Enke/Enkemann	4%



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 nablene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





Innhold

Kjeller med hall med trapp, 2 kjellerstuer, 2 soverom, bad, toalettrom, vaskerom og bod (ikke omsøkt og godkjent hos kommunen).

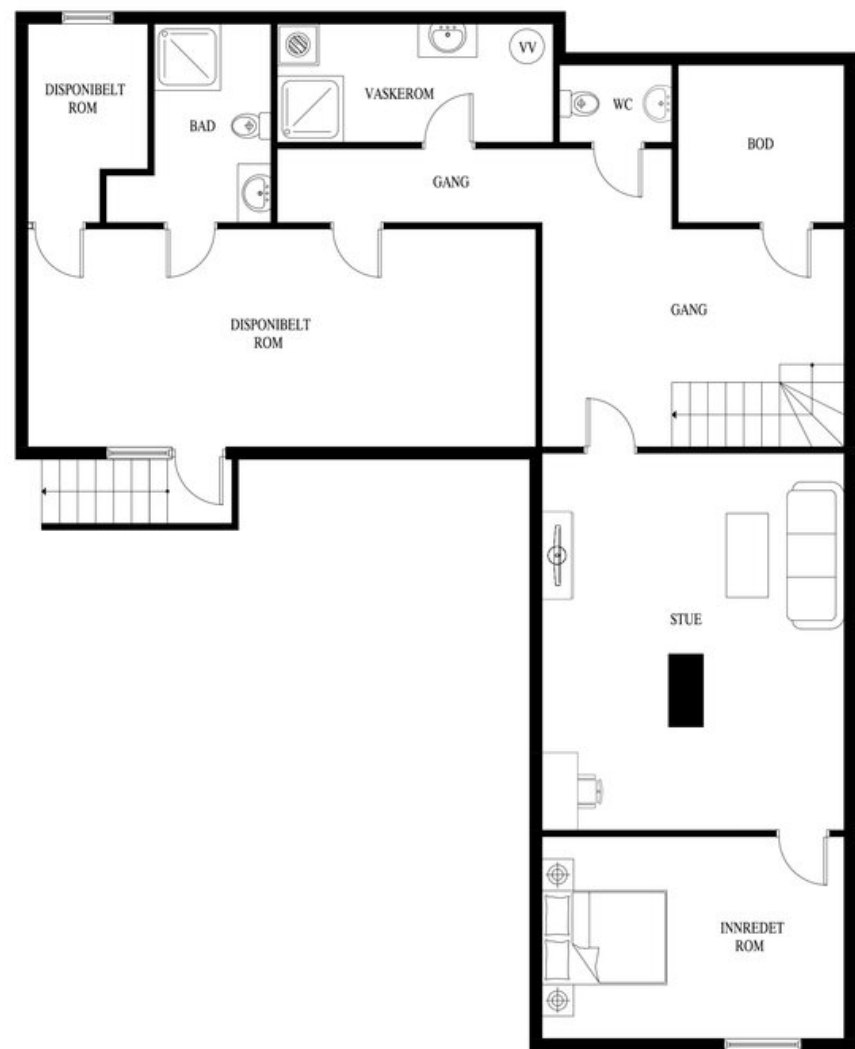
1. etasje med entré, stue, kjøkken, 3 soverom og bad.

BRA 222,0 m²

BRA-I 222,0 m²



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 222,0 m²

- BRA-i: 222,0 m²

Kjeller:

BRA-i: 107 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i: Hall med trapp, 2 kjellerstuer, 2 soverom, bad, toalettrom, vaskerom og bod.

1. etasje:

BRA-i: 115 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i: Entré, stue, kjøkken, 3 soverom og bad.

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 24.04.2026, utført av takstmann Robin Klæstad. 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 carport og i gårds plass.

Byggemåte

Boligen er oppført i 1971, og grunnleggende konstruksjoner og bygningsmessige rammer må sees i sammenheng med byggeåret. Boligen er vesentlig oppgradert og ombygget fra 2024.

Utvendig

Taktekkingen er av pvc-duk. Taket er besiktiget fra taknivå. Taksluk på flatt tak med innvendig avvanning. Det er flatt tak i trekonstruksjon. Veggene har bindingsverkskonstruksjon og murkonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning og murpuss. Det er opplyst at det er gjennomført vedlikehold av pussede murvegger, og at disse er malt i 2026. Bygningen har malte trevinduer med aluminiumsbeslag og 3-lags glass i hovedetasjen. I kjelleretasjen er det montert PVC-vinduer med 3-lags glass. Kjellervinduer i PVC er fra 2026 Karnapp har malte trevinduer med 3-lags glass. Bygningen har malte Ytterdører. Hovedytterdør fra 2024 og ytterdør i kjeller fra 2026. Balkongdør er utført som malt tredør med utvendig aluminiumsbeslag og 3-lags glass. Foldedør er utført med aluminiumsramme og 3-lags glass. Terrasse er belagt med rektangulære skiferheller/natursteinsheller. Det er utvendig trapper i mur.

Innvendig

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, tepper og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater og panel. Boligen har mursteinspipe og vedovn. Pipen er fra byggeår og vedovn er montert i 2024. Det er revet en peis og pipe er pusset innvendig i 2024. Det er gjennomført fuktmålinger i kjeller. Ved måling på fliser i gang og bod er det registrert indikasjoner på noe fuktpåvirkning fra grunn.

De målte verdiene tyder ikke på høy fuktighet, men forholdet bør holdes under observasjon. Ved bruk av rommene til opphold eller lagring av organiske materialer anbefales det å følge med på luftfuktighet og sikre tilstrekkelig ventilasjon. Eier informerer om at det er opprettet dampsperre mot grunn under laminat og tepper. Utforede vegger i rom under terreng er bygget opp med isopor innvendig mot mur, luftespalte, isolert stenderverk, diffusjonsåpen vindsperre, og gipsplater. Hulltaking i rom under terreng er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom mot syd. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10,7 vektprosent. Målt fuktinnhold på 10,7 vektprosent vurderes som normalt og innenfor sunne fuktverdier for trevirke. Til sammenligning tilsvare ca. 6 vektprosent svært tørt trevirke, mens verdier over ca. 18–20 vektprosent kan innebære økt risiko for utviking av fuktskader og råte over tid. Rom med innredede vegger under terreng vurderes som en risikokonstruksjon, da konstruksjonen kan være utsatt for fuktpåvirkning fra utvendig mur og grunn. Det anbefales jevnlig observasjon av konstruksjonen. Forholdet bør sees i sammenheng med drenering, og det anbefales tiltak på dreneringen for å redusere risikoen for fremtidige fuktskader. Boligen har lakkert tretrapp. Innvendig har boligen malte dører.

Våtrom

Bad Hovedetasje: Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Bilder. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Gulv er tilnærmet flatt med noe fall mot dusjsone. Det er nedsenket dusjsone med lokalt fall. Fall mot sluk er målt til 27mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 42mm.

Membran er ført opp på terskel Membran er opplyst utført som foliemembran/banemembran, med tilhørende mansjetter og systemkomponenter. Det er plastsluk. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er ikke foretatt da det er fremlagt dokumentasjon og våtrommet er nyere enn 5 år.

Vaskerom: Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Bilder. Veggene har fliser. Taket har panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Gulv er tilnærmet flatt med noe fall mot dusjsone. Det er nedsenket dusjsone med lokalt fall. Fall mot sluk er målt til 19mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 34mm. Membran er ført opp på terskel Membran er opplyst utført som foliemembran/banemembran, med tilhørende mansjetter og systemkomponenter. Det er plastsluk. Rommet har dusjvegger/hjørne, utslagsvask, og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er ikke foretatt da det er fremlagt dokumentasjon og våtrommet er nyere enn 5 år.

Bad Kjeller: Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Bilder. Veggene har fliser. Taket har panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Gulv er tilnærmet flatt med noe fall mot dusjsone. Det er nedsenket dusjsone med lokalt fall. Fall mot sluk er målt til 23mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 39mm. Membran er ført opp på terskel Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er ikke foretatt da det er fremlagt dokumentasjon og våtrommet er nyere enn 5 år.

Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er fryseskap, kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, kombi stekeovn/mikro, vinskap, vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Spesialrom

Toalettrom opparbeidet med fliser på gulv med membran og oppkant på vegg, flislagt toalettkasse og vegg bak toalett, malte plater på vegger, og panel i tak. Vegghengt toalett med sealingbag.

Tekniske installasjoner

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er besiktiget i rørskap. Eier informerer om at alt av innvendige vannrør er skiftet mellom 2024 og 2026. Det er avløpsrør av plast. Eier informerer om at alt av innvendige avløpsrør er skiftet mellom 2024 og 2026. Boligen har naturlig ventilasjon. Det er installert to separate varmepumper. En i hver etasje. Begge er installert i 2025. Varmtvannstank er på ca. 200 liter. Varmtvannstank er på ca. 120 liter.

Tomteforhold

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra 1971. Bygningen har betonggrunnmur. Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Eier informerer om at de nylig har fylt igjen oiljetank.

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

- Innvendig > Pipe og ildsted.
- Innvendig > Innvendige trapper.
- Tomteforhold > Fuksikring og drenering.
- Tomteforhold > Terrengforhold.
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger.
- Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk.
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater gulv.
- Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon.

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.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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

- Bygd bad og vaskerom i huset. Dette ble bygd etter schönox sine forskrifter. Utført i 2024 av ufaglært.
- Byttet vinduer og kledning ute. Utført i 2024 av nåværende eiere - vi er tømrere som jobber i SBA. Arbeidet er utført privat.

- Er det utført arbeid på det elektriske anlegget: Abot AS har byttet hele anlegget i 2024.
- Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør: Alt er nytt. Utført i 2024 av faglært ved Færder Rør AS.
- Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen: Den er sanert etter kommunens krav.
- Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg: Varmepumper. Utført i 2025 av faglært ved AK Varmepumper.
- Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak: Vi har ikke søkt om 2 soverom i kjelleren.

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises det til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av takstmann Robin Klæstad, datert 29.04.2026.

Tomt

Denne tomten er festet - 528,00 kvm.

Festet tomt

Bortfester: Anne-Gurie Erlandsen, Irene Ek og Benthe Mathiesen
Festeavgift pr. år: Kr. 15 559,-
Festekontrakt start dato: 01.08.1971
Neste regulering: 01.01.2035 (iht. til KPI)
Festekontrakt utløpsdato: 01.08.2070
Transportgebyr: Kr. 1 500,-

Det gjøres oppmerksom på at festeavgiften i utgangspunktet blir å avregne direkte mellom partene pr. overtakelse.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest, datert 21.09.1971. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Fasade: Det er bygget karnapp i stue mot syd. Det er etablert foldedør fra nytt kjøkken. Det er etablert vinduer til kjeller med lysgraver, samt trapp til kjeller med dør. Hovedetasje: Kjøkken flyttet til området som på tegningene er vist som to soverom, ved boligens innvendige hjørne. Det er etablert åpen løsning mellom stue, gang og kjøkken. Tidligere kjøkkenrom ved gang er endret til soverom. WC-rom er fjernet, og løsning for bad er endret. Kjeller: Bod og fyrrom mot syd er endret til kjellerstue og soverom. Bod 2 og 3, omkleddningsrom med dusj og badstue, er i dag delt av fra gang med brannør. Arealet er videre inndelt med kjellerstue med mulighet for kjøkken, egen entré, bad og soverom. Endringer i bærende konstruksjoner, fasade og bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel/oppholdsrom er normalt søknadspliktige tiltak.

Det gjøres oppmerksom på at innredede rom i kjeller 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.

Tønsberg kommune opplyser om følgende:

- Karnapp fra 1983

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med varmekabler i gang og på bad samt to varmpumper - én i stue i 1. etasje samt én i stue i kjeller.

Energikarakter: F

Energiforbruk foregående år var 15 500 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. Strømsøtteordning gjelder ikke ved Norgespris.

VIB opplyser at det ble utført tilsyn med fyringsanlegget 12.05.2025. Siste feiebesøk ble utført samme dato. Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget under tilsynet.

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 8 450 000,-

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

211 250,00,- (Dokumentavgift)
1 500,00,- (Transport festekontrakt)
19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

8 683 740,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

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

Kommunale avgifter

Kr. 21 112,- for 2026. Dekker vann, avløp, renovasjon og feieavgift. Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Løpende kostnader

Spesifikasjon over løpende kostnader:
TV og internett fra Telenor, utgjør ca. kr. 800,- pr. mnd. 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. 1 419 044,00.
Sekundær formuesverdi kr. 5 676 177,00.
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 er regulert til boliger med plannavn "Husvikåsen", vedtatt 07.07.1966 med planID 05220. I henhold til kommuneplanens arealdel, vedtatt 03.04.2024, ligger eiendommen i et område avsatt til boligbebyggelse - nåværende, ras- og skredfare samt hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø. 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 er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Rettigheter og heftelser

Det er registrert følgende servitutter/heftelser som følger eiendommen:

Festekontrakt/bestemmelse om vann- og kloakkledning, tinglyst 17.08.1971, dagboknr. 503934, gjelder: På tomten kan det kun oppføres bolighus. Festeavgiftens størrelse kan gjensidig kreves regulert hvert tiende år. Oppføring av gjerder og vedlikehold av disse er grunneieres uvedkommende, likeså snørydding, vedlikehold av veier, vann og kloakk.

Grunnboken er delt inn etter prioritetsrekkefølge. På bekreftet grunnboks utskrift er alle pengeheftelser og servitutter listet opp etter hverandre under samlebetegnelsen "Heftelser". Heftelsene er ordnet etter tidspunkt for tinglysing. Kjøpers bank får prioritet etter heftelser i eiendommen som ikke skal slettes ved overdragelse, herunder servitutter.

Panterett til kjøpers bank vil ha best prioritet av pengeheftelsene, men fremstå med prioritet etter servitutter som allerede hefter i eiendommen.

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

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

Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen: Kjøleskap, fryser, stekeovn, micro, oppvaskmaskin og vinskap.

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. Budgivere som byr sammen er selv ansvarlige for interne avklaringer og samtykke knyttet til budgivningen.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger. Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgivernes finansiering.

Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Selger kan ved vurdering av bud også legge vekt på øvrige vilkår og kjøpers status som forbruker eller næringsdrivende, dersom dette har betydning for handelen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll.

Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

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

Salgsbetingelser

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

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

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

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

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

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

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

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

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

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

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

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

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

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget.

Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på foretakets hjemmeside.

Eier

Eier er Marcus Sørby Nordby og Magnus Hindrum Mikkelsen.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Rådyrveien 18A. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 158, bnr. 359 i Tønsberg.

Vårt oppdragsnummer er 28260117.

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

30.04.2026

Tekniske dokumenter

Egenerklæring

Rådyrveien 18A, 3124 TØNSBERG

27. Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Rådyrveien 18A	Rådyrveien 18A	

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?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?

 Ja NeiNår 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.
August 2024

Informasjon om eksisterende husforsikring

IF Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Mikkelsen, Magnus Hindrum

Selger

Nordby, Marcus Sorby

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 gjes 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

2024

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært Ufaglært

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufglærte

Bygd bad og vaskerom i huset. Dette ble bygd etter schönox sine forskrifter. Takstmann har sett på arbeidet å var veldig finmyst

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

2024

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet vinduer og kledding ute

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Vi har gjort det selv, men vi er lærlere som jobber i aba. Arbeidet er utført privat

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja Nei

Side 2

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

 Ja Nei

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2024

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Abot AS har byttet hele anlegget

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Abot as

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja Nei

Rør

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Side 3

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2024

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Alt er nytt

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Fønder rør 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

Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/vanert eller fylt igjen?

Den er sanert etter kommunens krav.

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

2025

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Varmepumper

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Ak varmpumper

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja Nei

Side 4



Skjevheter og sprekker

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

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

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
 Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
 Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:
 Vi har ikke søkt om 2 soverom i kjelleren, men arbeidet er utført etter alle lover og regler

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

25 Selges eiendommen med utleietil som leilighet, hybel eller lignende?
 Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjanse for eiendommen eller nærområdet?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



29 Forsligger 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

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 ulget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 53641626

Egenerklæringskjema

Name	Date	Name	Date
Marcus Sørby Nordby	2026-04-29	Magnus Hindrum Mikkelsen	2026-04-27
Identification		Identification	
Marcus Sørby Nordby		Magnus Hindrum Mikkelsen	

Egenerklæringskjema

Signed by:

Marcus Sørby Nordby	29/04-2026	BankID OIDC
Magnus Hindrum Mikkelsen	09:39:30	High
	27/04-2026	BankID OIDC
	14:27:28	High

Tilstandsrapport

Kjedehus
Rådyrveien 18 A, 3124 TØNSBERG
TØNSBERG kommune
gnr. 158, bnr. 359

Sum areal alle bygg: BRA: 222 m² BRA-i: 222 m²



Befaringsdato: 24.04.2026 Rapportdato: 29.04.2026 Oppdragsnr.: 21729-1043 PropCloud ref nr: VJ1808

Autorisert foretak: Takst & Bygg AS Sertifisert Takstingeniør: Robin Klæstad Vår ref: Robin Klæstad



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 takst rapportene 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.

Takst & Bygg AS

Takst & Bygg AS leverer tilstandsrapporter for bolig og eiendom gjennom medlemskap i Norsk Takst. Foretaket har byggfaglig kompetanse med bakgrunn fra tømmerfaget og byggmesterutdanning, kombinert med sertifisering som takstingeniør i Norsk Takst.



Rapportansvarlig

Robin Klæstad

Uavhengig Takstingeniør
Post@takst-bygg.no
984 64 069



Oppdragsnr.: 21729-1043 Befaringsdato: 24.04.2026 Side: 2 av 27

Rådyrveien 18 A, 3124 TØNSBERG
Gnr 158 - Bnr 359
3905 TØNSBERG

Takst & Bygg AS
Sløyfeveien 4K
3120 NØTTERØY



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 forberedt.

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

BYGNINGSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© Iverdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter Åndsverkloven 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.: 21729-1043 Befaringsdato: 24.04.2026 Side: 3 av 27

Rådyrveien 18 A, 3124 TØNSBERG
Gnr 158 - Bnr 359
3905 TØNSBERG

Takst & Bygg AS
Sløyfeveien 4K
3120 NØTTERØY



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 faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STØRE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 21729-1043 Befaringsdato: 24.04.2026 Side: 4 av 27



Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført i 1971, og grunnleggende konstruksjoner og bygningsmessige rammer må sees i sammenheng med byggeåret. Boligen er vesentlig oppgradert og ombygget fra 2024.

Kjedehus - Byggeår: 1971

[Gå til side](#)

UTVENDIG

Taktekkingen er av pvc-duk. Taket er besiktiget fra taknivå. Taksluk på flatt tak med innvendig avvaning. Det er flatt tak i trekonstruksjon.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon og murkonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning og murpuss. Det er opplyst at det er gjennomført vedlikehold av pussete murvegger, og at disse er malt i 2026.

Bygningen har malte trevinduer med aluminiumsbeslag og 3-lags glass i hovedetasjen. I kjelleretasjen er det montert PVC-vinduer med 3-lags glass. Kjellervinduer i PVC er fra 2026. Karnapp har malte trevinduer med 3-lags glass.

Bygningen har malte ytterdører.

Hovedytterdør fra 2024 og ytterdør i kjeller fra 2026. Balkongdør er utført som malt tretrør med utvendig aluminiumsbeslag og 3-lags glass. Foldedør er utført med aluminiumsramme og 3-lags glass.

Terrasse er belagt med rektangulære skiferheller/natursteins heller. Det er utvendig trapper i mur

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, tepper og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater og panel. Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Pipen er fra byggeår og vedovn er montert i 2024. Det er revet en peis og pipe er pusset innvendig i 2024.

Det er gjennomført fuktmålinger i kjeller. Ved måling på fliser i gang og bod er det registrert indikasjoner på noe fuktpåvirkning fra grunn. De målte verdiene tyder ikke på høy fuktighet, men forholdet bør holdes under observasjon. Ved bruk av rommene til opphold eller lagring av organiske materialer anbefales det å følge med på luftfuktighet og sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Eier informerer om at det er opprettet dampspærre mot grunn under laminat og tepper. Utoforede vegger i rom under terreng er bygget opp med isopor innvendig mot mur, luftespalte, isolert stenderverk, diffusjonsåpen vindspærre, og gipsplater.

Hulltaking i rom under terreng er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom mot syd. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10,7 vektprosent. Målt fuktinnhold på 10,7 vektprosent vurderes som normalt og innenfor sunne fuktverdier for trevirke. Til sammenligning tilsvarer ca. 6 vektprosent svært tørt trevirke, mens verdier over ca. 18–20

vektprosent kan innebære økt risiko for utvikling av fuktskader og råte over tid.

Rom med innredede vegger under terreng vurderes som en risikokonstruksjon, da konstruksjonen kan være utsatt for fuktpåvirkning fra utvendig mur og grunn. Det anbefales jevnlig observasjon av konstruksjonen. Forholdet bør sees i sammenheng med drenering, og det anbefales tiltak på dreneringen for å redusere risikoen for fremtidige fuktskader.

Boligen har lakert tretrapp. Innvendig har boligen malte drør.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad Hovedetasje
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: bilder.
Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Gulv er tilnærmet flatt med noe fall mot dusjsjone. Det er nedsenket dusjsjone med lokalt fall. Fall mot sluk er målt til 27mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 42mm. Membran er ført opp på terskel

Membran er opplyst utført som foliemembran/banemembran, med tilhørende mansjetter og systemkomponenter. Det er plastsluk. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er ikke foretatt da det er fremlagt dokumentasjon og våtrommet er nyere enn 5 år.

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: bilder.
Veggene har fliser. Taket har panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Gulv er tilnærmet flatt med noe fall mot dusjsjone. Det er nedsenket dusjsjone med lokalt fall. Fall mot sluk er målt til 19mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 34mm. Membran er ført opp på terskel

Membran er opplyst utført som foliemembran/banemembran, med tilhørende mansjetter og systemkomponenter. Det er plastsluk. Rommet har dusjvegger/hjørne, utslagsvask, og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er ikke foretatt da det er fremlagt dokumentasjon og våtrommet er nyere enn 5 år.

Bad Kjeller
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: bilder.
Veggene har fliser. Taket har panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Gulv er tilnærmet flatt med noe fall mot dusjsjone. Det er nedsenket dusjsjone med lokalt fall. Fall mot sluk er målt til 23mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 39mm. Membran er ført opp på terskel



Beskrivelse av eiendommen

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er ikke foretatt da det er fremlagt dokumentasjon og våtrommet er nyere enn 5 år.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er fryseskap, kjølfryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, kombi stekeovn/mikro, vinskapp, vannstoppssystem og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom opparbeidet med fliser på gulv med membran og oppkant på vegg, flislagt toalettkasse og vegg bak toalett, malte plater på vegger, og panel i tak. Vegghengt toalett med sealingbag.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Eier informerer om at alt av innvendige vannrør er skiftet mellom 2024 og 2026. Det er avløpsrør av plast. Eier informerer om at alt av innvendige avløpsrør er skiftet mellom 2024 og 2026. Boligen har naturlig ventilasjon. Det er installert to separate varmpumper. En i hver etasje. Begge er installert i 2025. Varmtvannstank er på ca. 200 liter. Varmtvannstank er på ca. 120 liter.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra 1971. Bygningen har betongrunnmur. Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Eier informerer om at de nylig har fylt igjen olijetank.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Kjedehus

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

Hovedetasje:
Kjøkkenet flyttet til området som på tegningene er vist som to soverom ved boligens innvendige hjørne. Det er etablert åpen løsning mellom stue, gang og kjøkken. Tidligere kjakkenrom ved gang er endret til soverom. W.G-rom er fjernet, og løsning for bad er endret.

Fasade:

Det er bygget karnapp i stue mot syd. Det er etablert foldedør fra nytt kjøkken. Det er etablert vinduer til kjeller med lysgraver, samt trapp til kjeller med dør.

Kjeller:

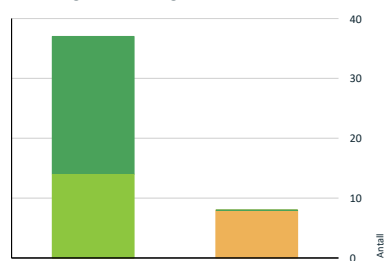
Bod og fyrrom mot syd er endret til kjellerstue og soverom. Bod 2 og 3, omlødningsrom med dusj og badstue, er i dag delt av fra gang med brannrør. Arealet er videre inndelt med kjellerstue med mulighet for kjøkken, egen entré, bad og soverom.

Endringer i bærende konstruksjoner, fasade og bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel/oppholdsrom er normalt søknadspliktige tiltak.



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [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 radonspærre.

⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

⚠ Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

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

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

102 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

1 Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

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

1 Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

1 Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

1 Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

Oppdragsnr.: 21729-1043

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 7 av 27



Tilstandsrapport

KJEDEHUS



Byggeår

1971

Kommentar

Alder er basert på opplysninger i tidligere taktrapport.

Tilbygg / modernisering

2024

Tiltak

Boligen er fra 2024 opplyst å ha gjennomgått omfattende oppgraderinger og ombyggsarbeider. Det er blant annet utført etterisolering av yttervegger, utskifting av vindspærre, fornying av dampspærre, samt utskifting av vinduer og ytterdører. Innvendig er det gjennomført vesentlige endringer i planløsning og romfordeling. Kjeller er innredet med nye utforede vegger, og det er etablert nye romløsninger med blant annet oppholdsrom, soverom, bad og tilrettelegging for kjøkken. I hovedetasjen er kjøkken flyttet, romløsninger er endret, og våtrom er revet og bygget opp på nytt.

Det er videre opplyst at all elektrisk anlegg og vann-/avløpsinstallasjoner innvendig er skiftet. Peis er fjernet og erstattet med ny ovn, og det er montert nye varmpumper. Utvendig er det gjennomført tiltak på pussete murfasader, som er vedlikeholdt og malt.

UTVENDIG

101 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av pvc-duk. Taket er besiktiget fra taknivå.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

101 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Taksluk på flatt tak med innvendig avvaning.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

101 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon og murkonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning og murpuss. Det er opplyst at kledning er skiftet i 2024 med ny vindspærre og utlekting. Det er opplyst at det er gjennomført vedlikehold av pussete murvegger, og at disse er malt i 2026.

101 Takkonstruksjon/Loft

Oppdragsnr.: 21729-1043

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 8 av 27



Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Det er flatt tak i trekonstruksjon.

1 TO 0 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med aluminiumsbeslag og 3-lags glass i hovedetasjen. I kjelleretasjen er det montert PVC-vinduer med 3-lags glass. Kjellervinduer i PVC er fra 2026

Årstall: 2024

Kilde: Eier

1 TO 1 Vinduer Karnapp

Beskrivelse

Karnapp har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

1 TO 0 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malte Ytterdører. Hovedytterdør fra 2024 og ytterdør i kjeller fra 2026.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

1 TO 0 Terrassedører

Beskrivelse

Balkongdør er utført som malt tredør med utvendig aluminiumsbeslag og 3-lags glass. Foldedør er utført med aluminiumsramme og 3-lags glass.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

1 TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse er belagt med rektangulære skiferheller/natursteinsheller.

1 TO 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapper i mur

INNSENDIG

1 TO 0 Overflater

Oppdragsnr.: 21729-1043

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 9 av 27



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, tepper og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater og panel.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

1 TO 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Pipen er fra byggeår og vedovn er montert i 2024. Det er revet en peis og pipe er pusset innvendig i 2024.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.



1 TO 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har laminat, fliser og teppe. Veggene har malte plater.

Det er gjennomført fuktmålinger i kjeller. Ved måling på fliser i gang og bod er det registrert indikasjon på noe fuktpåvirkning fra grunn. De målte verdiene tyder ikke på høy fuktighet, men forholdet bør holdes under observasjon. Ved bruk av rommene til opphold eller lagring av organiske materialer anbefales det å følge med på luftfuktighet og sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Eier informerer om at det er opprettet ny dampsperre mot grunn. Utførte vegger er bygget opp med isopor innvendig mot mur, luftespalte, isolert stenderverk, diffusjonsåpen vindsperre, og gipsplater.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom mot syd. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10,7 vektprosent. Målt fuktinnhold på 10,7 vektprosent vurderes som normalt og innenfor sunne fuktverdier for trevirke. Til sammenligning tilsvarer ca. 6 vektprosent svært tørt trevirke, mens verdier over ca. 18-20 vektprosent kan innebære økt risiko for utvikling av fuktskader og råte over tid.

Rom med innredde vegger under terreng vurderes som en risikokonstruksjon, da konstruksjonen kan være utsatt for fuktpåvirkning fra utvendig mur og grunn. Det anbefales jevnlig observasjon av konstruksjonen. Forholdet bør sees i sammenheng med drenering, og det anbefales tiltak på dreneringen for å redusere risikoen for fremtidige fuktskader.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

1 TO 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 21729-1043

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 10 av 27



Tilstandsrapport

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er betydelig knirk i trapp.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.



1 TO 0 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte dører.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

1 TO 0 Brannør

Beskrivelse

Brann og lyd dør

Årstall: 2026

Kilde: Eier

VÅTROM

ETASJE > BAD HOVEDETASJE

Generell

Beskrivelse

Aktuelle byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: bilder.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

ETASJE > BAD HOVEDETASJE

1 TO 0 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

ETASJE > BAD HOVEDETASJE

1 TO 1 Overflater Gulv

Oppdragsnr.: 21729-1043

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 11 av 27



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Gulv er tilnærmet flatt med noe fall mot dusjzone. Det er nedsenket dusjzone med lokalt fall. Fall mot sluk er målt til 27mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 42mm. Membran er ført opp på terskel

Årstall: 2024

Kilde: Eier

ETASJE > BAD HOVEDETASJE

1 TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Membran er opplyst utført som foliemembran/banemembran, med tilhørende mansjetter og systemkomponenter. Det er plastsluk.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



ETASJE > BAD HOVEDETASJE

1 TO 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

ETASJE > BAD HOVEDETASJE

1 TO 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

ETASJE > BAD HOVEDETASJE

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det er fremlagt dokumentasjon og våtrommet er nyere enn 5 år.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Oppdragsnr.: 21729-1043

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 12 av 27



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: bilder.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM

10.0 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM

10.2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Gulv er tilnærmet flatt med noe fall mot dusjzone. Det er nedsenket dusjzone med lokalt fall. Fall mot sluk er målt til 19mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 34mm. Membran er ført opp på terskel

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er påvist hullrom i flis på gulv under sikringskap. Det er avvik fra preakseptert løsning for fallforhold.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Badet har i hovedsak fall mot sluk. Det er registrert mindre avvik fra preakseptert løsning i dusjsonen. Det ble ikke observert forhold som tilsier funksjonssvikt ved befaringen, men avviket bør sees i sammenheng med krav til fall og avrenning på våtrom.

KJELLER > VASKEROM

10.0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Membran er opplyst utført som foliemembran/banemembran, med tilhørende mansjetter og systemkomponenter. Det er plastsluk.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



KJELLER > VASKEROM

Oppdragsnr.: 21729-1043

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 13 av 27



Tilstandsrapport

10.0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har dusjvegger/hjørne, utslagsvask, og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM

10.0 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det er fremlagt dokumentasjon og våtrommet er nyere enn 5 år.

KJELLER > BAD KJELLER

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: bilder.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

KJELLER > BAD KJELLER

10.0 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

KJELLER > BAD KJELLER

10.0 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Gulv er tilnærmet flatt med noe fall mot dusjzone. Det er nedsenket dusjzone med lokalt fall. Fall mot sluk er målt til 23mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 39mm. Membran er ført opp på terskel

Årstall: 2026

Kilde: Eier

KJELLER > BAD KJELLER

10.0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Oppdragsnr.: 21729-1043

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 14 av 27



Tilstandsrapport

Årstall: 2026

Kilde: Eier



KJELLER > BAD KJELLER

10.0 Sanitærutstyr og innredning

Årstall: 2026

Kilde: Eier

KJELLER > BAD KJELLER

10.0 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

KJELLER > BAD KJELLER

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det er fremlagt dokumentasjon og våtrommet er nyere enn 5 år.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

10.0 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er frysenskap, kjøp/frysenskap, oppvaskmaskin, plattetopp, stekeovn, kombi stekeovn/mikro, vinskap, vannstoppssystem og komfyrvakt.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

ETASJE > KJØKKEN

10.2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 21729-1043

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 15 av 27



Tilstandsrapport

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekkløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forisert avtrekk ut fra kokesonen.

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM

10.2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom opparbeidet med fliser på gulv med membran og oppkatt på vegg, flislagt toalettkasse og vegg bak toalett, malte plater på vegger, og panel i tak. Vegghengt toalett med sealingbag.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

10.0 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Eier informerer om at alt av innvendige vannrør er skiftet mellom 2024 og 2026.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

10.0 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Eier informerer om at alt av innvendige avløpsrør er skiftet mellom 2024 og 2026.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

10.1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

10.0 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert to separate varmepumper. En i hver etasje. Begge er installert i 2025.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Oppdragsnr.: 21729-1043

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 16 av 27



Tilstandsrapport

10.0 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

10.1 Varmtvannstank kjeller

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 2026 Kilde: Eier

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 eittilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkdydig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

- Foreligger det eittilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eittilsynsrapport (dvs en eittilsynsrapport 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.
2024 Det er gjennomført utskifting av boligens elektriske anlegg mellom 2024 og 2026.
- 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
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eittilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jernfø eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei



Tilstandsrapport

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?
Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

10.2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1971.

Årstall: 1971 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Dreneringen bør undersøkes nærmere, og det bør vurderes utskifting eller forbedring for å sikre tilstrekkelig fuksikring av grunnmur. Konsekvensen av mangelfull eller ukjent drenering er økt risiko for fuktinntrengning i kjeller og skade på bygningskonstruksjonen.

10.1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

10.2 Terrengforhold



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Ref: Nve kartverk. Eiendommen ligger i et område hvor det er mulighet for sammenhengende forekosmt av marin leire.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Ytterligere undersøkelser av grunnforhold anbefales

10.2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke fremlagt opplysninger om fornying av utvendige stikkledninger. Ledningene vurderes derfor å være av eldre opprinnelse.

Konsekvens/tiltak

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

10.1 Ojetank

Beskrivelse

Eier informerer om at de nylig har fylt igjen ojetank.

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkdyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet oppfatter 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.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

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

! Helse, miljø og sikkerhet - 2

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



Tilstandsrapport

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

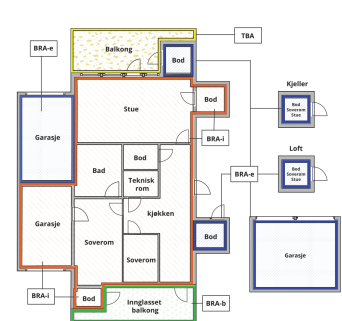
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Aralet innenfor boenhete(n)e
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Aralet av alle rom utenfor boenhete(n)e og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Aralet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenhete(n)e
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Aralet av terrasser, åpne balkonger og åpne altan tilknyttet boenhete(n)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-L for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.



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

Aralet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av 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 bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknik 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. [Vi du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	115			115	
Kjeller	107			107	
SUM	222				
SUM BRA	222				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue, kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, bad hovedetasje, entré		
Kjeller	Kjellerstue, bod, vaskerom, toalettrom, soverom, hall m/trapp, kjellerstue 2, bad kjeller, soverom 2		

Kommentar

Boligen har parkering under carport på ca. 19.m2

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Hovedetasje: Kjøkken flyttet til området som på tegningene er vist som to soverom ved boligens innvendige hjørne. Det er etablert åpen løsning mellom stue, gang og kjøkken. Tidligere kjøkkenrom ved gang er endret til soverom. W.G-rom er fjernet, og løsning for bad er endret.

Fasade:

Det er bygget karnapp i stue mot syd. Det er etablert foldedør fra nytt kjøkken. Det er etablert vinduer til kjeller med lysgraver, samt trapp til kjeller med dør.

Kjeller:

Bod og fyrrom mot syd er endret til kjellerstue og soverom. Bod 2 og 3, omkleddingsrom med dusj og badstue, er i dag delt av fra gang med branndr. Arealet er videre inndelt med kjellerstue med mulighet for kjøkken, egen entré, bad og soverom.

Endringer i bærende konstruksjoner, fasade og bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel/oppholdsrom er normalt søknadspiktlige tiltak.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Eier opplyser om at det er gjennomført større tiltak på boligen de siste årene.

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Dato	Til stede	Rolle
24.4.2026	Robin Klæstad Marcus Nordby	Takstingenør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	158	359		0	528.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Rådyrveien 18 A

Hjemmelshaver

Erlandsen Anne-Gurle, Mathiesen Bente, Ek Irene, Mikkelsen Magnus Hindrum, Nordby Marcus Sørby

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og rolig boligområde med småhusbebyggelse. Området har normal nærhet til servicetilbud, skole/barnehage og rekreasjonsområder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen, beplantning, asfalt, støpt platting og trapp, og belegningsstein. Eiendommen har en relativt flat tomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter	Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		29.04.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger		23.04.2026		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		27.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.04.2026	
2	29.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENVÅ•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. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

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

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

v) **Tilstandsgrad TGIU:**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 tjenesteteyer.

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 røkkverkhøyder/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 damppærren 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 sokkeleetasje) 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 tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsenivå fra 1 til 3, der undersøkelsenivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsenivå 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 brunevare 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.

Oppdragsnr.: 21729-1043

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 25 av 27

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Bygverkets 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.

- Skadegjørerere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjøllervegger og eventuelt i oppforede kjøllergulv.

- Normal slitasjegrad: 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-beregning 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 inngjasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GLA) 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 oppgjeller krav til måleverdighet.~~

Oppdragsnr.: 21729-1043

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 26 av 27

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppgjeller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,5m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistiskeformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/vj1808>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

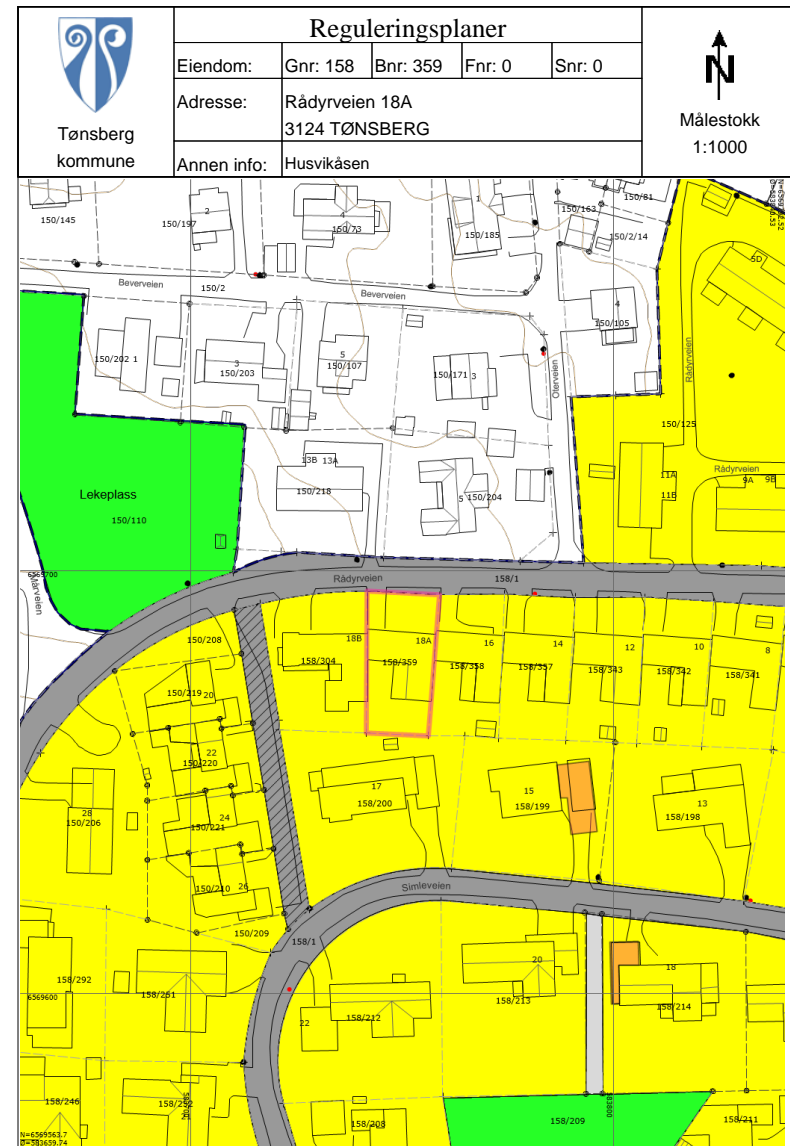
Tilstandsrapportens avgrensninger

opp treden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Oppdragsnr.: 21729-1043

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 27 av 27



07.04.2026 13:29:14 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring					
	Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt
	Anslått grensepunkt		RpOmråde vedtatt på bakkenivå		Matrikkelnummer.
	Skap		Gateløys (belysningspunkt)		Mast
	Godkjente byggetiltak		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Boligområde		Takkant		Takoverbyggkant
	Anlegg for lek		Trapp inntill bygg		Veranda
	Husnummer		Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant
	Husnummer med bokstav		Husnummer med bokstav		Kommunalveg gatenavn
	Privatveg gatenavn		RpGrense		RpFormålgrense
	Kjøreveg		Felles avkjørsel		Annen veggrunn
	Høydekurve				

07.04.2026 13:29:14 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2

Vedtekter til regulerings- og bebyggelsesplan for Husvikåsen i Sem PlanID 0704 05220, stadfestet 07.07.1966 Endret i henhold til bystyrets vedtak i sak 112/17, 18.10.2017.

§1
Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense (tykk stiplede strek). Innenfor denne begrensingslinje skal bebyggelsen plasseres i forhold til veier og tomtegrenser og med den mønretning som er vist på planen.

- §2
- Bygninger innenfor bevaringsverdig bygningsmiljø skal bevares
 - Ved utbedring og reparasjon skal bygningens karakter, dvs. form, materialbruk og detaljering, opprettholdes eller tilbakeføres til tidligere tilstand.
 - Tilbygg, påbygg og nye bygninger kan tillates forutsatt at tiltaket ikke undergraver målsettingen om å bevare helhetlig, harmonisk bygningsmiljø. Størrelse høyde, proporsjoner, form og materialbruk skal underordne seg den bevaringsverdige bebyggelsen. Fasadelinjen på eksisterende gateløp skal opprettholdes.
 - Deling av eiendommer, sammenføring av eiendommer og fradeling av bebygde tomter innenfor område for helhetlig verneverdig bygningsmiljø tillates ikke.
 - Ved brann eller større skade på bevaringsverdig bebyggelse skal nye bygninger ha samme plassering, og volum som tidligere bebyggelse. Bebyggelsens høyde, form og fasade skal tilpasses det bevaringsverdige miljøet og gis arkitektonisk høy kvalitet.
 - Offentlige byrom som gater og plasser skal i størst mulig grad bevares i den form og med de detaljer de har i dag.
 - Ved utforming av ny bebyggelse som grenser inntil bevaringsområdene skal volumer og høyder tilpasses den verneverdige bebyggelsen.
 - Innenfor området tillates ikke seksjonering.

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

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

Garasjer og andre uthus skal ikke overstige 35 m², pr. leilighet. De skal oppføres av samme materiale og ha samme farge som våningshuset. Takoppbygg eller nedskjæringer tillates ikke. Bygningenes farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§4
Husene skal tilpasses terrenget. Det er derfor tillatt å forskyve det enkelte hus i forhold til reguleringsplanen for å oppnå en god tilpasning til terrenget, og bygningsrådet vil derfor kunne tillate en naboavstand til 2,5 m. I henhold til vedtekt til bygningslovens § 115 kan garasjer og uthus mindre enn 32 m² bygges i nabogrense. Våningshus må ikke komme nærmere regulert boliggate enn 12,5m fra gatens midtlinje, eller nærmere vei enn 7,5 m. Der hvor forholdene ligger til rette for det, kan det oppføres felles garasjer. Enhetene i fellesgarjene må ikke overstige 35 m². De skal ha samme takform og farge som våningshusene i kvartalet.

§5
Butikker tillates ikke oppført innenfor det regulerte området uten bygningsrådets samtykke. Lager og mindre verksteder m.v. kan innredes, hvor det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulemper for de omboende eller er til hinder for trafikken. Bensinstasjon tillates dog ikke oppført.

§6
Innhengning langs vei skal være ensartet innenfor naturlige avgrensede partier. Gjerdene må ikke være over 1 m høye. Tette gjerder og hekker tillates ikke på tomter ved veikryss.

§7
Fargen på hus og gjerder skal godkjennes av bygningsrådet.

§8
Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggemeldinger ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt får en harmonisk utforming.

§9
Ingen tomter må beplantes med trær eller busker som virker generende for naboer.



§10
Unntak fra disse paragrafer kan når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsvesenet eller bygningsrådet innenfor rammen av bygningslov og bygningsvedtektene i Sem.

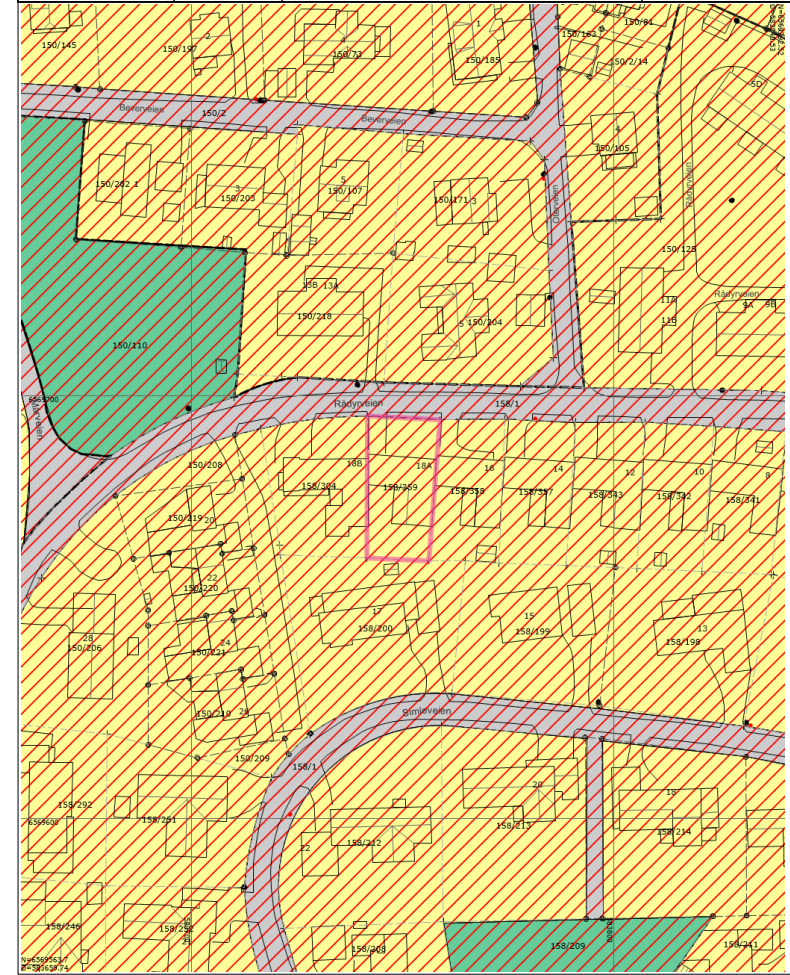
§11
Ved siden av denne vedtekt gjelder bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Sem.

§12
Det er ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som strider mot denne vedtekt.

Dessuten gjelder følgende bestemmelser om skog på tomtene:

Uttytning av skog på tomtene skal skje i samarbeid med kommunegartneren. Gjenstående skog må sikres i kontrakt ved overdragelse av tomtene. Eventuell senere hogst kan bare skje etter godkjenning og under kontroll av kommunegartneren.

 Tønsberg kommune	Kommuneplan					 Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 158	Bnr: 359	Fnr: 0	Snr: 0	
	Adresse:	Rådyrveien 18A 3124 TØNSBERG				
Annenn info:	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035					





07.04.2026 13:29:57 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 1 av 2

Tegnforklaring

- | | | | | | |
|--|------------------------------|--|------------------------|--|-----------------------------|
| | Nøyaktig eiendomsgrense | | Anslått eiendomsgrense | | Nøyaktig grensepunkt |
| | Anslått grensepunkt | | Matrikelnummer. | | MatrikelnummermedFnr. |
| | Gatelys (belysningspunkt) | | Mast | | Skap |
| | Bygningsdelelinje | | Bygningslinje | | Mønelinje |
| | Takkant | | Takoverbyggkant | | Taksprang |
| | Trapp inntill bygg | | Veranda | | Annet vegareal avgrensning |
| | Vegdekkekant | | Husnummer | | Husnummer med bokstav |
| | Kommunalveg gatenavn . | | Privatveg gatenavn . | | KpBestemmelseGrense |
| | KpBestemmelseOmråde | | KpBestemmelseGrense | | KpBestemmelseOmråde |
| | Grense for arealformål | | Ras- og skredfare | | Boligbebyggelse - Nåværende |
| | Uteoppholdsareal - Nåværende | | Veg - Nåværende | | KpOmråde gjeldende |
| | Høydekurve | | | | |

07.04.2026 13:29:57 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 2 av 2

 Tønsberg kommune	Oversiktskart med VA					 Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 158	Bnr: 359	Fnr: 0	Snr: 0	
	Adresse:	Rådyrveien 18A 3124 TØNSBERG				
Annenn info:						



07.04.2026 13:25:16 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 1 av 2

Tegnforklaring

- | | | | | | |
|--|--------------------------------|--|----------------------------|--|------------------------|
| | Brannventil | | Kran | | Kum - annen eier |
| | Sandfangskum | | Overvannsledning | | Spillvannsledning |
| | Vannledning uten Vestfold vann | | Nøyaktig eiendomsgrense | | Anslått eiendomsgrense |
| | Nøyaktig grensepunkt | | Anslått grensepunkt | | Matrikelnummer. |
| | MatrikelnummermedFnr. | | Gatelys (belysningspunkt) | | Mast |
| | Skap | | Bygningsdelelinje | | Bygningslinje |
| | Mønelinje | | Takkant | | Takoverbyggkant |
| | Taksprang | | Trapp inntill bygg | | Veranda |
| | Godkjente byggetiltak | | Annet vegareal avgrensning | | Vegdekkekant |
| | Husnummer | | Husnummer med bokstav | | Kommunalveg gatenavn . |
| | Privatveg gatenavn . | | Høydekurve | | |

07.04.2026 13:25:17 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 2 av 2

Tonsberg, den 21. september 1971

FERDIGATTEST

(Bygn.loven § 99.1)

Gb.nr. 158/359


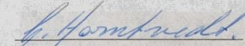
Sak nr. 387/69

Arbetssted	Reinveien 18 A, Husvikåsen
Arbeidsart	Nybygg
Bygningens art	Enebolig
Byggherre	Borge & Borge
Byggemelder	Fadum, Peersen & Wollert-Nielsen
Ansvarshavende	Thomas Borge

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

Merknader:

Takpappen er ikke tilfredsstillende lagt og det tas forbehold for eventuell lekkasje.


R. Skauagen
Bygningsråd


G. Horntvedt
Attestert kopi av dok.nr. 1971/503934/91
Attesteringstidspunkt 2026-04-07 14:35

Side 1 av 2

Stempel kr. 60,- 17/8-71 av

Jarlsberg sorenskriverembete

Jarlsberg sorenskriverembete

Dagboknr. 3934
17 AUG. 1971

FESTEBREV

Mellom undertegnede — Olav Ulltveit-Moe — f. 26/9 1928 (herefter kalt festeren) og ~~STENBAKK & SÖNN~~ Borge & Borge A/S, ~~Storbakk 1, 016 1008 og Refsdal Storbakk f. s/l 6 1030~~ (herefter kalt bortfesteren) — er i dag inngått denne kontrakt:

1. I henhold til punkt 1 i feste kontrakt av 3. mai 1965, tinglyst 6. samme måned, mellom grunneierne ~~Alv og Oldemar Mathiesen og Storbakk & Sønn~~, overdrar sistnevnte til festeren festeretten til tomten ~~Reinveien nr. 18 A gnr. 158 bnr. 299~~ av skyld mark ~~0,01~~ i regulert område i «Husvikåsen», Slagen i Sem herred. Tomten er ved kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning tinglyst den 4/2 1970 utskilt fra bnr. 1, og har et areal av ~~5 20,2~~ m². Festetiden er 99 år regnet fra den 1/8 1971.
2. Tomten er besiktiget og godtatt av festeren. De trær som står på tomten overtas av festeren etter takst av herredsskogmesteren og mot kontant oppgjør til grunneieren. På tomten kan kun oppføres bolighus.
3. For leie av tomten betaler festeren en årlig festeavgift, stor kr. ~~234,09~~ som tilsvarer 5 ‰ p.a. av tomtens verdi regnet etter en grunnpris av kr. 9,- pr. m². Avgiften skal betales forskuddsvis og utkrevet for ett år ad gangen, første gang til bortfesteren ved nærværende kontraktens underskrift, og frem til den 1/1 1972, fra hvilken dag betalingen skal skje til grunneieren, eller den han bemyndiger. Etter forfall beregnes 6 ‰ renter p.a. Festeavgiftens størrelse kan gjensidig kreves regulert hvert tiende år overensstemmende med prisnivået for tomter i strøket. Slik regulering kan første gang kreves med virkning fra 1/1 1975. Blir ikke partene enige om festeavgiftens størrelse ved reguleringen, avgjøres dette spørsmål ved voldgift ved en nevnd på 3 personer hvorav hver av partene oppnevner en representant og sorenskriveren i Jarlsberg den tredje. Voldgiftsnevndens avgjørelse er endelig.
4. Til sikkerhet for festeavgiften har grunneieren første prioritets panterett i festeretten og bebyggelsen på tomten. Grunneieren plikter imidlertid å vike prioritett til fordel for pantelån innenfor rammen av 60 ‰ av verdien av bygningene på tomten, etter offentlig takst eller annen takst som godkjennes av grunneieren.
5. Tomten garanteres fri for pengeheftelser.

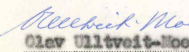
Attestert kopi av dok.nr. 1971/503934/91
Attesteringstidspunkt 2026-04-07 14:35

Side 2 av 2

6. Såfremt festeavgiften ikke er betalt i rett tid er grunneieren berettiget til å avholde tvangsauksjon over festeretten og bebyggelsen på tomten, uten søksmål og dom, til dekning av forfallen avgift. For såvidt det ved tvangsauksjon ikke blir dekning for skyldig festeavgift har grunneieren adgang til å anse grunnleiekontrakten som bortfalt, således at bebyggelsen kan kreves fjernet og festeforholdet bragt til opphør med 6 — seks — måneders skriftlig varsel til festeren.
7. Oppføring av gjerder og vedlikehold av disse er grunneieren uveidkommende, likeså snerydding, vedlikehold av veier, vann, og kloakk m.v. Grunneieren fraskriver seg også mulig ansvar for skade ved husdyr som ved hendelig uhell kommer innenfor uinnhegnet område.
8. Festeren er kjent med de servitutter som Sem Bygningsråd har gjort gjeldende for det aktuelle reguleringsområde.
9. Festeren er berettiget til å overdra festeretten etter denne kontrakt til andre, når dette skjer i forbindelse med salg av bebyggelsen på tomten.
10. Alle med festet forbundne omkostninger, herunder tariffmessig meglerprovisjon, bæres av festeren.
11. Denne kontrakt er utstedt og undertegnet i fire likelydende eksemplarer, hvorav hver av partene beholder ett, mens det tredje blir overensatt til grunneieren. Det fjerde blir beroende hos RAGNAR FAHNSEN A/S, ved hvem oppgjør skal finne sted.

Tonsberg, den 5. august 1971.

Som fester:



Olav Ulltveit-Moe



Ektefelle.

Som bortfester:

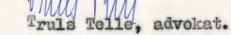
STENBAKK & SÖNN

Borge & Borge A/S

Thomas Borge

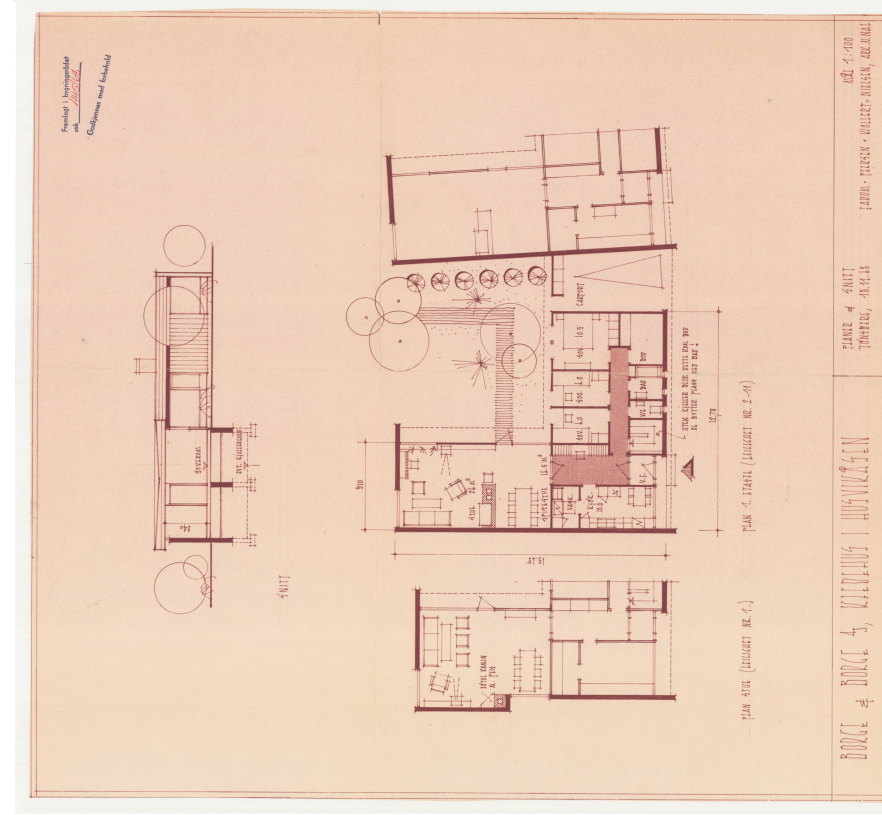
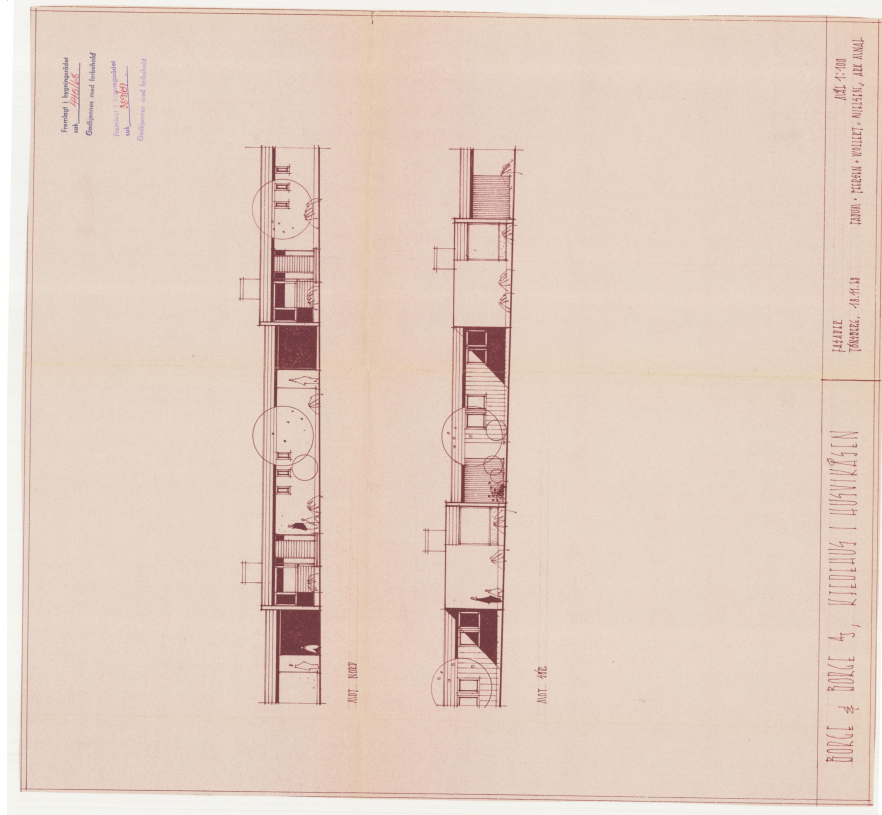
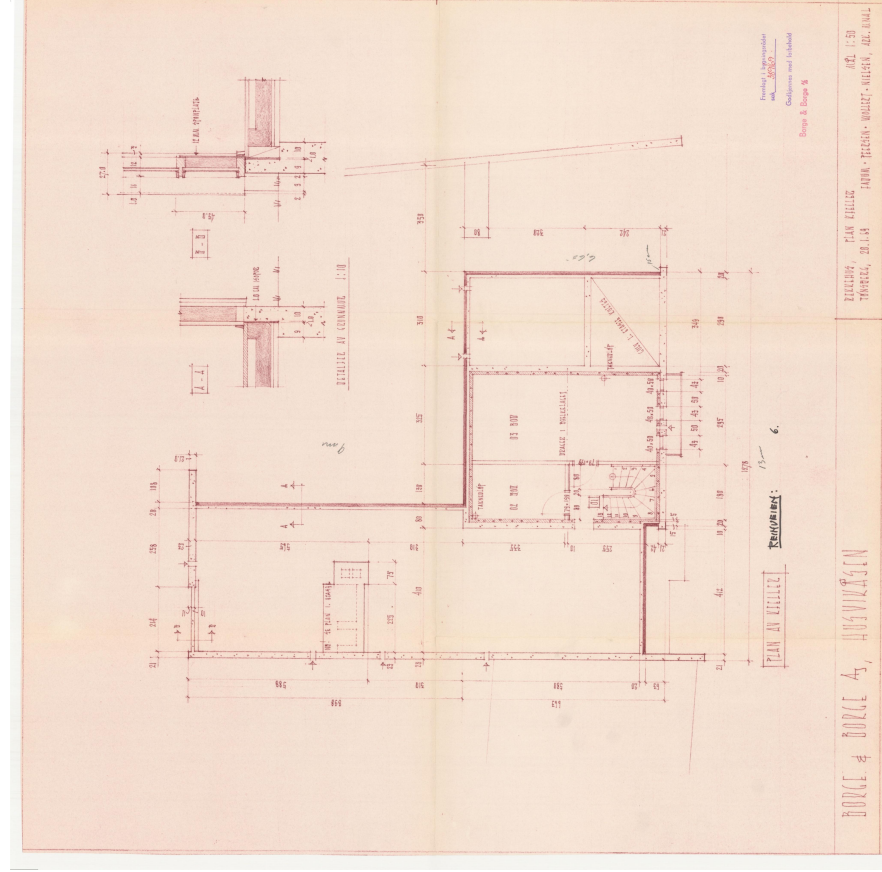
Thomas Borge

At underskriverne er over 21 år og egenhendlig har undertegnet i mitt/dårt nærvær bevitnes:



Truls Telle, advokat.

~~Undertegnede grunneier, Alv og Oldemar Mathiesen, vilken~~
~~kontrakt er utstedt i fire likelydende eksemplarer, hvorav~~
~~hver av partene beholder ett, mens det tredje blir overensatt~~
~~til grunneieren. Det fjerde blir beroende hos RAGNAR FAHNSEN~~
~~A/S, ved hvem oppgjør skal finne sted.~~
~~Tonsberg, den 5. august 1971.~~



Byggsjefen i Som
 J. nr. 2549/83
 Sak nr. 158.359
 Dato: 27. OKT. 1983
 Substans:

G. Objekt av byggsjefen
 Sak 512/83 - 7 NOV. 1983

Mot SYD-VEST.

Stue

PLAN

Mot SYD-ØST.

03 F P E / 160322
 158.359/00 1983 6 - Tegninger

Karnapp-vindu

STENBAKK TENBERG		Kuss as	
Olav Ulteit-Moe Reinv. 18A.		1:50	
Elev: Olav Ulteit-Moe		Tegnet av: P. Schmitt	

Olav Ulteit-Moe
 18/10/83

184.43.43) med skilletekster og byggeskjema i tillegg til de som er i plan og se under skilletekster for bygging - *184.43.43*
 Arkivnummer: 184.43.43

STUE
 TERASSE
 Venter-lege
 Bussing
 Vask
 Høle
 Kjøk.
 CARPORT

PLAN AV 1. ETASJE

151.03

BØRGE BØRGE & HUSVIKRESEN

REKVISIT: PLAN 1. ETASJE
 TEGNER: B. B. & H. H.
 DATUM: 1983

ARKIV: 151.03
 GARDIN • TEGNING • VALGRIK • MÅLSTOKK
 ARKIVSTED



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prislamelper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

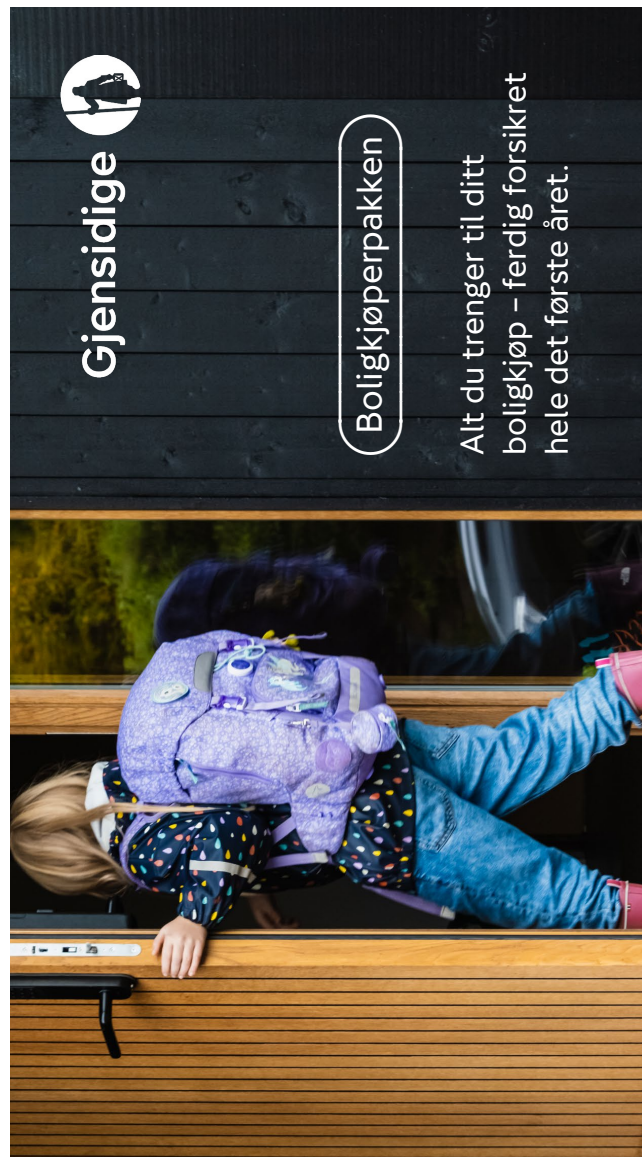
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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



Boligkjøperpakke HUS

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

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring 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 bygningsforsikring 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 bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Plus mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomamsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

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

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

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

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



Hva må du passe på som selger?

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

Den viktige tilstandsrapporten

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

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

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

Hva må du passe på som kjøper?

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

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

Vite mer? Les her!

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

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

G-JENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

Oppdragsnr: 28260117

Bud mottatt: / - kl:

Adresse: Rådyrveien 18A, 3124 TØNSBERG

Betegnelse: GNR 158, BNR 359 AKSJENR: 916959478 i Tønsberg kommune

Gis herved bud stort kr.

skriver

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

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

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

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: Kontanter Annet

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

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

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

--	--

Bakke Sørvik & Partners, Tønsberg Tlf: 333 11 333

Salgsoppgaven er opprettet 29.04.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmedling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& BAKKE SØRVIK
PARTNERS**

 www.partners.no