Ryllikveien 24 A

BAKKE SØRVIK & PARTNERS

innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

28

Beliggenhet

38

Eiendommen

47

Tekniske dokumenter

Ryllikveien 24 A

Prisantydning	8 500 000
Omkostninger	233 490
Totalpris	8 733 490
Bruksareal	259,0 m²
BRA-I	208,0 m²
BRA-E	51,0 m²
TBA	79,0 m²
Soverom	4
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Selveier
Tomteareal	690 m²
Byggeår	2006

Kontakt vår megler



Jeanette Sørvik

Eiendomsmegler / Partner

+47 902 39 540

js@partners.no

&BAKKE SØRVIK PARTNERS
Storgaten 47 3126 Tønsberg





Standard

Velkommen til Ryllikveien 24A!

Arkitekttegnet familiebolig på attraktive Ringshaug. Dette er virkelig en spennende og innholdsrik enebolig - stilren og moderne arkitektur med særpreg og attraktiv beliggenhet nær Ringshaugstranden. Gode rom og romløsninger samt utgang til flere, fine uteplasser. Vi må fremheve terrassen utfra stuen - stor, skjermet terrasse med sol fra formiddagen til sent på kvelden om sommeren - et absolutt favorittsted for bruk til rolige hverdager, grilling og hyggelige sammenkomster. Terrassen er overbygget og gjør uteplassen svært anvendelig også ved lett regn - her kan man sitte usjenert uten innsyn fra ytre omgivelser. Praktisk og arbeidsvennlig kjøkken med innredning levert av Mias kjøkken og i Bøk utførelse. Integrerte hvitevarer som komfyr i høyden, steketopp type induksjon og vifte i rustfritt stål, type Røroshetta. Praktisk tørrom/spiskammers - et supert oppbevaringsrom for kjøkkenmaskiner og tørrvarer mm. Kjøkkenet har utgang til overbygget balkong som ligger vendt mot sjøen - en nydelig plass for å nyte morgenkaffen og soloppgangene. Stor spiseplass/spisestue som ligger i forbindelse med og i tilknytning til kjøkkenet - her kan man dekke langbord til hyggelige lag med familie og venner. Stuen og kjøkkenet tilsammen danner et herlig allrom og fungerer som selve hjertet i huset. Legg merke til takhøyden i stuen - den gode takhøyden i kombinasjon med de store vindusflatene, bidrar til god romfølelse samt at her slippes inn rikelig med herlig lys.

Interiørmessig fremstår boligen som lys og delikat. Gulvene i kjøkken og stue er nylig slipt og lakkert med hvite pigmenter. Flere av veggflatene er nylig malt opp. Huset ble malt utvendig i 2022. Velkommen til en spennende og innholdsrik bolig i et meget attraktivt og familievennlig område - dette vil appellere til de aller fleste!
















MATISSE

























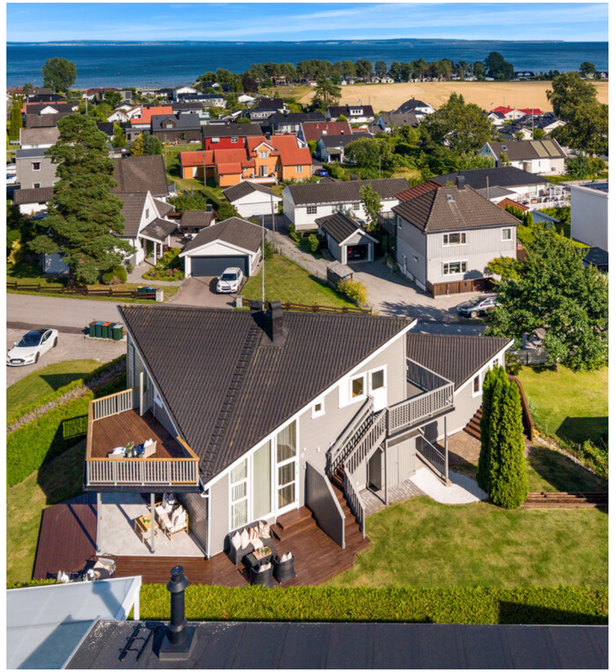














Beliggenhet

Opptatt av nærhet til sjøen og barnevennlige omgivelser? Da vil du like dette stedet!
Særdeles attraktiv beliggenhet på Ringshaug!
Attraktiv og populær gate - stille, rolige og barnevennlige omgivelser, like ved Ringshaugstranda. Ringshaugstranda er kanskje Vestfolds fineste og lengste sandstrand med sandvolleyballbane, koselige sitteplasser, trimapparater med mer. Stranden ender opp ved moloen, hvor det er tradisjon for isbading. Her har man supre rekreasjonsmuligheter året rundt i svært naturskjønne omgivelser. Ideelt for den som setter pris på gåturer, løping og sykling. Super beliggenhet i svært barnevennlige og familievennlige omgivelser.
Gangavstand til skoler, barnehager og Tolvsrød med flere forretnings tilbud, Coop Extra Tolvsrød torg med PostNord-tjeneste samt rikelig med ulike servicetilbud som treningstilbud, apotek, kafè, klesbutikker mm. I tillegg er det kort vei til Flint idrettsanlegg med flere fotballbaner, sandvolleyballbane, friidrettsbane og tennisbane.
Det er søndagsåpen Kiwi butikk på Gauterød og et butikksenter på Olsrød med mange hyggelige butikker og treningssenteret Level, som også har svømmebasseng. Følger man sykkelstien mot Tønsberg, passerer man Kilen handelsområde med mange tilbud før man kommer til Tønsberg med sentrum og brygga. Området har god offentlig kommunikasjon via buss, med avganger innover mot Tønsberg sentrum. Tønsberg er en populær by som har sitt absolutte høydepunkt sommerstid, med stor turisme og et yrende folkeliv. Langs bryggene i Tønsberg kan du nyte av båtlivets gleder og et stort utvalg av restauranter, kaféer og barer.



Ryllikveien 24A

Nabolaget Gårdbo - vurdert av 57 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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

Offentlig transport

Østersveien Linje 116A, 116B, N116	3 min 0.3 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	11 min 4.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	29 min

Skoler

Ringshaug skole (1-7 kl.) 511 elever, 29 klasser	19 min 1.6 km
Presterød skole (1-7 kl.) 338 elever, 26 klasser	19 min 1.7 km
Husvik skole (1-7 kl.) 324 elever, 19 klasser	4 min 2.4 km
Ringshaug ungdomsskole (8-10 kl.) 325 elever, 23 klasser	19 min 1.6 km
Presterød ungdomsskole (8-10 kl.) 431 elever, 32 klasser	22 min 1.9 km
Slottsfjellet videregående Steinersk... 56 elever, 3 klasser	13 min 5.2 km
Færder videregående skole 750 elever	12 min 5.9 km

Ladepunkt for el-bil

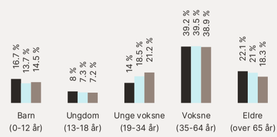
Ringshaug	10 min

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Bogen barnehage (1-5 år) 26 barn	11 min 0.9 km
Tolvsrød barnehage (1-5 år) 52 barn	15 min 1.3 km
Ringshaug barnehage (1-6 år) 58 barn	18 min 1.6 km

Dagligvare

Meny Tolvsrød	17 min
Kiwi Gauterød PostNord, søndagsåpent	22 min 1.9 km

FINN 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. Sykkel

Støynivået
Lite støynivå 94/100

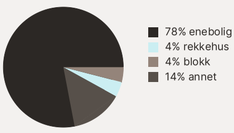
Trafikk
Lite trafikk 90/100

Gateparkering
Lett 89/100

Sport

Flint Idrettspark Ballspill, fotball, friidrett	11 min 0.9 km
Leikvind Ballspill	14 min 1.1 km
Pro Gym Vallø	20 min
Level treningssenter	5 min

Boligmasse



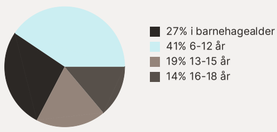
«Nærhet til sjøen, handelssenter og turmuligheter. Kort vei til en av Vestfolds beste strender.»

Sitat fra en lokalkjent

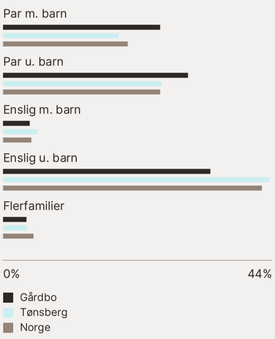
Varer/Tjenester

Tolvsrød Senter	12 min
Boots apotek Tolvsrød	13 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



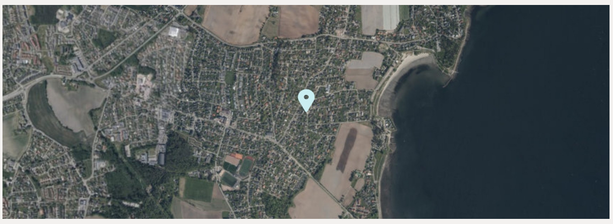
Familiesammensetning

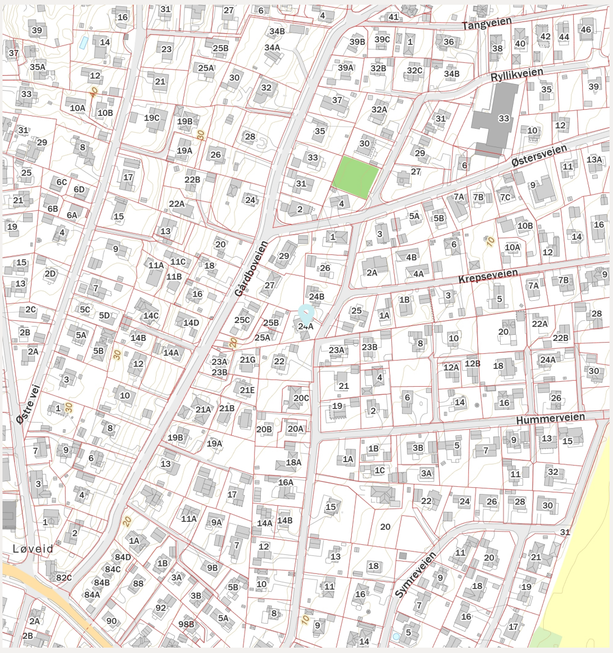


Sivilstand

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

FINN 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





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



Innhold

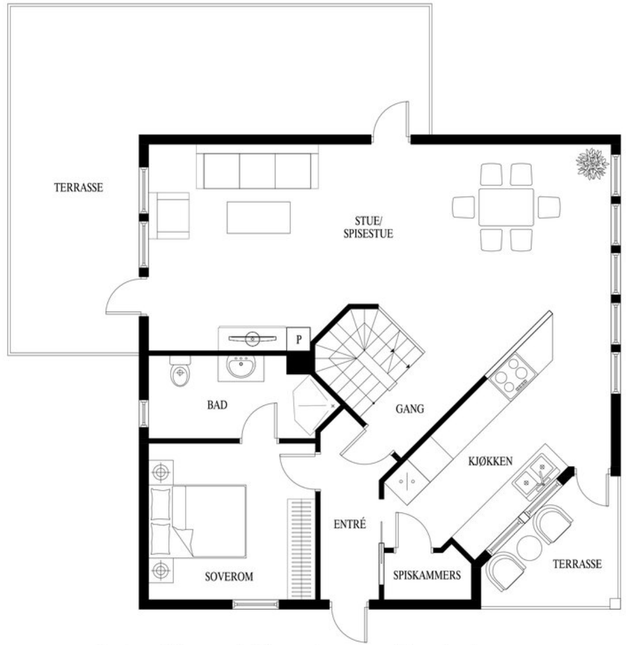
Enebolig over tre plan som inneholder foruten overbygget inngangsparti:
Underetasje: Hall med skyvedørsgarderobe og med trapp opp, kontor, disponibelt innredet rom, dusjbad/wc med servant i innredning, praktisk vaskerom med skapplass, praktisk bod med hyller, teknisk rom.
1. etasje/hovedetasje: Kjøkken med spiskammers og utgang fra kjøkken til balkong, spisestue i tilknytning til kjøkkenet og med utgang til stor, fin og overbygget terrasse, stue med vedovn, gang/bi-inngang, soverom med skyvedørsgarderobe og direkte adkomst til dusjbad/wc og servant i innredning.
2. etasje: Oppgang/gang, romslig soverom med skyvedørsgarderobe og utgang til balkong, stue/stort soverom med utgang til balkong, stort soverom med skyvedørsgarderobe og utgang til balkong. Dusjbad/wc med veggmontert toalett og servant i innredning.
Dobbel, frittliggende garasje med innredet rom over garasjen. Innredning er ikke søkt godkjent hos kommunen.

BRA 259,0 m²

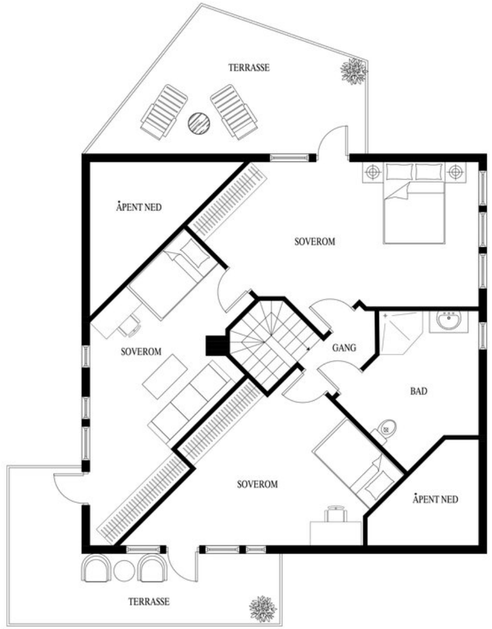
BRA-I 208,0 m²

BRA-E 51,0 m²

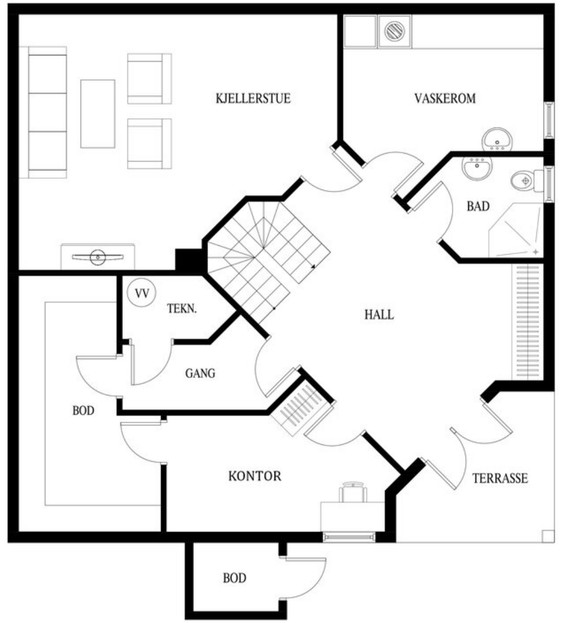
TBA 79,0 m²



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Eiendommen

Arealer
Totalt bruksareal: 259,0 m²

- BRA-i: 208,0 m²
- BRA-e: 51,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 79,0 m²

Underetasje:
BRA-i: 73 m². Følgende rom er oppgitt som internt bruksareal: Hall med trapp, teknisk rom, kjellerstue, kontor, vaskerom, bad og bod.
BRA-e: 6 m². Følgende rom er oppgitt som eksternt bruksareal: Utvendig bod.

1. etasje:
BRA-i: 74 m². Følgende rom er oppgitt som internt bruksareal: Stue, kjøkken, soverom, bad og gang.
TBA: 50 m² er oppgitt som terrasse- og balkongareal.

2. etasje:
BRA-i: 61 m². Følgende rom er oppgitt som internt bruksareal: Gang, 3 soverom og bad.
TBA: 29 m² er oppgitt som terrasse- og balkongareal.

Garasje:
BRA-e: 45 m². Følgende rom er oppgitt som eksternt bruksareal: Innredet loftsrom og garasje.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Denne boligen har utradisjonell utforming som kan være utfordrende å måle nøyaktig med håndholdt laser.

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

De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport utført av Vedvik Taksering v/Marius Vedvik avholdt 12.08.2026. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f.eks. omrokeres av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

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

Parkering
Dobbel, frittliggende garasje med innredet rom over garasjen.

Byggemåte
Enebolig fra 2006 som går over tre plan. Boligen holder god standard og i hovedsak normal bruksslitasje. Avvikene som fremgår av denne rapporten kan relateres til normal elde/slitasje, samt noen avvik fra dagens byggeforskrifter.

Utvendig:
Boligen er oppført i trekonstruksjoner over grunnmur av sprøytebetong. Fasader er kledd med liggende trepanel og taket er tekket med dobbelkrummet betongtakstein. Boligen har vinduer og ytterdører i tre med 2-lags glass.

Innvendig:
Det er fliser og parkett på gulv. Vegger og himlinger har i hovedsak mdf-panelplater. I kjellerstuen er det vegger med malte plater og tapet.

Våtrom:
Bad 2. etasje: Rommet inneholder dusjhjørne, vegghengt toalett, baderomsmøbel med servant og opplegg for vaskemaskin. Overflater består av belegg på gulv, vinyltapet på vegger og panel i himling. Rommet har naturlig ventilasjon og det er varmkabler i gulv.

Bad 1. etasje: Rommet inneholder dusjhjørne, toalett og baderomsmøbel med servant. Overflater består av fliser på gulv/vegger og panel i himling. Rommet har mekanisk ventilasjon og varmekabler i gulv.

Bad underetasje: Rommet inneholder dusjkabinett, toalett og baderomsmøbel med servant. Overflater består av belegg på gulv, malt strie på vegger og panel i himling. Rommet har mekanisk ventilasjon.

Vaskerom: Rommet inneholder utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Overflater består av belegg på gulv, malt strie på vegger og panel i himling. Rommet har mekanisk ventilasjon.

Kjøkken:
Innredning med trefiberfronter og benkeplate av laminat. Integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske installasjoner:
Boligen har et delvis skjult/åpent el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskap er plassert i teknisk rom. Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Fordelerskap og stoppekran er plassert i teknisk rom. Synlige avløpsrør av plast. Det er en ca. 300 liters varmtvannstank. Boligen har en luft/luft varmepumpe med to innedeler (1. etasje og 2. etasje).

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

- Utvendig > Taktekking.
- Utvendig > Ytterdører.
- Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner.
- Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng.
- Utvendig > Utvendige trapper.
- Utvendig > Utvendig bod.
- Innvendig > Innvendige dører.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank.
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater gulv.
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk.
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning.
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon.
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling.
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater gulv.
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk.
- Våtrom > Underetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk.
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk.

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

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

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

- Har bodd i boligen fra 2017 til 2022. Deler av boligen har vært utleid i perioden 2022 til 2026.
- Det har vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom. Det var rapportert om sprekk over dusjbatteri på hovedbad (i fuger) i egenerklæring fra forrige eier (2016). Det ble tatt inspeksjonshull i tilstøtende vegg. Fra takstrapport (2016): "Via hullene ble det påvist at veggen er tørr, uten synlig vannlekkasjer. Oppsprekkingen i flisfugene antas å være begrenset til fukt/krymp/svelling i Litexplatene bak flisene." Ingen fukt registrert i vår eierperiode.
- I 2026 er det utført arbeid av ufaglært. Byttet dusjhjørne bad i 2. etasje.
- I 2020 er det utført arbeid av faglært ved Takfornyer'n AS. Rensing og maling av takstein på alle tak.
- I 2026 er det utført arbeid av ufaglært. Skiftet ut deler av vindski på garasje.
- I 2008 er det utført arbeid av ufaglært. Fra forrige eiers egenerklæring: "La papptetting på balkong sør/sørvest ca. 2007 /2008."
- I 2022 er det utført arbeid av faglært ved PET Installasjon. Satt inn egen strømmåler i sikringsskap for underetasje i januar 2022 samt installasjon av dobbel stikkontakt for vaskemaskin på bad i 2. etasje.
- I 2026 er det utført arbeid av ufaglært. Byttet deksler på stikkontakter og lysbrytere av kosmetiske årsaker, da de opprinnelige dekslene hadde gulnet over tid.
- I 2010 er det utført arbeid av faglært. Fra forrige eiers egenerklæring: "Kontroll av el-installasjon garasje/hus 2010."
- I 2022 er det utført arbeid av faglært ved PEC Rørlegger AS. Plugge vekk badekar og sette inn vaskemaskinskran på kaldtvann.
- I 2021 er det utført arbeid av PEC Rørlegger AS. Byttet blandeventil på Oso 300l. Byttet pakning på vannlås på kjøkken.
- Én gulvflis på kjøkkenet er tidligere skiftet ut. Én annen gulvflis har en hårlinjesprekk.
- Sprekk i brennkammerplater i Jøtul ovn stue.
- I 2010 er det utført arbeid av ufaglært. Fra forrige eiers egenerklæring: "Innredet boder over garasje. Ikke søkt om godkjenning hos bygningsmyndighetene, da det er tegnet som bod."
- Ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte. Byttet deler av rekkverk på terrasse i andre etasje. Byttet deler av vindski på garasje.

- Andre opplysninger om boligen eller eiendommen: Sprekk i isolerglassvindu på loft i garasje. Fjernkontrollen til garasjeportåpner for venstre garasjeport (sett forfra) fungerer ikke. Årsaken er ukjent. Garasjeporten fungerer som normalt ved betjening med innvendig bryter. Nedre låsebolt på dobbel kjellerdør er defekt. Låseboltkassetten må skiftes.

Selger opplyser videre om følgende påkostninger/utbedringer de senere år:

- Store deler av boligen er malt innvendig sommeren 2022.
- Alle terrasser vasket og beiset juli 2026.
- Ny Bosch induksjonstopp installert i 2026.
- Nytt dusjhjørne på bad 2. etasje montert i 2026.
- Gulv i hovedetasje slipt og overflatebehandlet sommer 2026.
- Reparasjon og utskifting av terrassetoppbord på øverste veranda gjennomført juli 2026.
- Diverse mindre vedlikeholdsarbeider utført.
- Hele huset malt utvendig juli 2022.
- All takstein vasket og behandlet av profesjonelle august 2020.

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av Vedvik Taksering v/Marius Vedvik datert 14.08.2026 som er vedlagt i salgsoppgaven.

Tomt
Denne tomten er eiet - 690,30 kvm.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest datert 02.08.2006. I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før

01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Selger opplyser at forrige eier innredet boder over garasje. Det gjøres oppmerksom på innredning av boder til rom over garasjen 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 rom til varig opphold.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Byggemeldte tegninger viser "disponibelt rom" der det i dag er innredet kjellerstue. Siden "disponibelt" hverken er definert som hoved- eller tilleggsdel er det usikkert om rommet brukes i tråd med byggetillatelse. For å avklare dette kan man kontakte kommunen direkte. Det bemerkes for øvrig at flere oppholdsrom mangler rombenevnelse på byggetegninger.

Adgang til utleie
Eiendommen har ikke separat utleieenhet. Det vil normalt være anledning til å leie ut hele eiendommen eller enkeltrom, såfremt utleiearealet er bygningsmessig godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonnivåer.

Oppvarming / energiforbruk
Boligen er oppvarmet med vedovn i stuen, luft-til-luft varmepumpe med to innedeler, varmekabler i bad, hall og vaskerom, samt elektriske panelovner i soverom 2. etasje.
I beboelsesrom hvor det eventuelt ikke skulle finnes panelovner/andre oppvarmingskilder medfølger dette heller ikke.

Energikarakter: C - Lys grønn.

Energiforbruk foregående år var 30 200 kWh. Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

Denne boligen har ikke valgt Norgespris på strøm.

Vestfold Interkommunale Brannvesen utførte tilsyn ved fyringsanlegget 07.04.2015. Under tilsynet ble det ikke avdekket avvik. Siste feiebesøk ble utført 15.08.2022. Det var varslet nytt tilsyn den 05.10.2022, men da var det ingen til stede. Tilsynet er kun visuelt og kan ikke benyttes som tilstandsrapport forøvrig. Kjøper overtar ansvaret for forholdene. Be om kopi av rapport etter tilsyn med fyringsanlegget samt feie og tilsynsopplysninger ved meglers kontor.

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 8 500 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:
212 500,00,- (Dokumentavgift)
19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

---

8 733 490,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

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

Kommunale avgifter
Kr. 19 312,- for 2026.
Dekker vann, avløp, tilsyn og feiegebyr, samt renovasjon. Kommunale avgifter vil kunne variere/øke. Det tas forbehold om endring av avgifter og gebyr.

Løpende kostnader
Spesifikasjon over løpende kostnader:

- TV/internettilknytning ved Altibox, fiber fra Viken fiber. Beløp pr. mnd. vil variere etter eget ønske av abonnementvalg, kanalvalg etc.
- Alarm fra Sector Alarm er i dag tegnet av selger. Evnt. alarm kommer i tillegg dersom kjøper ønsker å inngå avtale med Sector.
- Evnt. bygnings-/innboforsikring kommer i tillegg.
- For strømkostnader, se oppvarming/energiforbruk.

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

Formuesverdi
Primær formuesverdi kr. 2 202 827,00.
Sekundær formuesverdi kr. 8 811 307,00.
Gjeldende for ligningsåret 2024.

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

Forsikring
Eiendommen er forsikret i If Skadeforsikring NUF.

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

Offentlige planer
Bypakke Tønsberg-regionen ble vedtatt av Stortinget 03.06.2025. Prosjektet vil delvis bli finansiert med bompengeinnkreving fra 2026. Det største prosjektet i Bypakken er ny fastlandsforbindelse fra Nøtterøy til Tønsberg i form av veier, tunneler og hengebro fra Smidsrødveien og Kirkeveien til Rambergåsen, og over til Smørberg og videre til Jarlsberg - totalt 6 kilometer. Estimert byggestart er 2026/2027 og ferdigstillelse i 2032. I tillegg består Bypakken av en rekke delprosjekter i Tønsberg, Nøtterøy og Tjøme. Dette er en svært omfattende tiltakspakke og flere av tiltakene er ikke ferdig regulert pt.

Interessenter bes undersøke nøye eventuell påvirkning på eiendommen man vurderer å kjøpe. For komplett oversikt over alle prosjektene så anbefales interessenter å gå inn på nettsiden til Vestfold Fylke: https://www.vestfoldfylke.no/no/bypakke-tonsberg-regionen/delprosjekter/alle-delprosjektene/.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Rettigheter og heftelser
På eiendommens grunnbok er det ingen tinglyste servitutter/rettigheter.

Eiendommen overdras med de rettigheter og forpliktelser som følger av grunnboken og eventuelle offentlige bestemmelser. Eventuelle tinglyste servitutter, erklæringer og rettigheter som fremgår av grunnboken, og som etter sin art skal følge eiendommen, overtas av kjøper. Pengeheftelser som er etablert som sikkerhet for selgers lån eller øvrige forpliktelser, vil bli innfridd og slettet for selgers regning i forbindelse med oppgjøret. Slike pengeheftelser skal ikke overtas av kjøper.

Eiendommen overdras således fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle heftelser som uttrykkelig er opplyst å skulle følge eiendommen. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

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.
Kjøper overtar kun de servitutter, erklæringer og rettigheter som fremgår av grunnboken, og som etter sin art eller etter uttrykkelig avtale skal følge eiendommen.

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

Konsesjon og odel
Det er ingen konsensjon eller odel knyttet til denne eiendommen.

Løsøre og tilbehør
Følgende tilbehør medfølger i handelen:
Integrert stekeovn, kjøleskap, integrert induksjonstopp (ny Bosch 2026), integrert oppvaskmaskin og kjøkkenventilator. I tillegg medfølger vaskemaskin.

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.
Eier har bodd i boligen fra 2017 til 2022. Deler av boligen har vært utleid i perioden 2022 til 2026.

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 bygningssakyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eier
Eier er Jan-Viggo Johansen og Trine Aamodt Johansen.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Eiendommens adresse er Ryllikveien 24 A.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 140, bnr. 929 i Tønsberg.

Vårt oppdragsnummer er 28260264.

Meglers vederlag og utlegg. Ansvarlig megler
Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:
Provisjon 1,000 % av salgssummen inkl. mva (minimum 45 000 inkl. mva)
Tilrettelegging: 16 900,00
Oppgjørshonorar: 7 900,00
Garantiforsikring: 3 900,00
Markedspakke Bakke Sørvik & Partners: 24 990,00
Visninger pr. stk. / Overtagelse: 2 800,00
Utleggsgebyr: 4 990,00
Elektroniske oppslag og signering : 1 750,00

Vederlag er summert til kr. 148 230,-.

I tillegg kommer estimat på følgende utlegg:
Foto standard 5 700,00
Innhenting av grunnboksutskrifter og andre tinglyste dokumenter (Pris pr. innhentet dokument) 300,00
Opplysningspakke kommunen 4 000,00
Plantegninger fra fotograf pr.stk 650,00
Re-annonsering Finn.no 4 900,00
Tinglysingsgebyr for meglers sikringsobligasjon 545,00

Utlegg er summert til kr. 16 095,-.
Estimatet vil avvike fra endelig oppstilling.

Boligselgerforsikring og andre valgfrie utlegg kan tilkomme.

Vederlag og utlegg er totalt estimert til kr. 164 325,-.

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 Jeanette Sørvik
+47 90 23 95 40/js@partners.no
Bakke Sørvik & Partners
Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47, 3126 TØNSBERG. Org. nr. 916959478.

Dato
18.08.2026

Tekniske dokumenter

Bakke Sørvik & Partners

Gjensidige

Egenerklæring

Ryllikveien 24 A, 3154 TOLVSRØD

13 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Ryllikveien 24 A	Ryllikveien 24 A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2016

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Fra 2017 til 2022. Deler av boligen har vært utleid i perioden 2022 til 2026.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Johansen, Jan-Viggo

Selger

Johansen, Trine Aamodt

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Det var rapportert om sprekk over dusjbatteri på hovedbad (i fugen) i egenerklæring fra forrige eier (2016). Det ble tatt innspekskjonshull i tilstøtende vegg.

Fra takstrapport (2016): ‘Via hullene ble det påvist at veggen er tørr, uten synlig vannlekasjer. Oppsprekkingen i flisfugene antas å være begrenset til fukt/krymp/svelling i Litexplatene bak flisene.’

Ingen fukt registrert i vår eierperiode.

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**

2026

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Byttet dusshjørne bad i andre etasje.

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**

2020

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Rensing og maling av takstein på alle tak.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Takfornyer'n AS

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2026

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Skifter ut deler av vindski på garasje.

4.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**

2008

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.3.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Fra forrige eiers egenerklæring: 'La puppletting på balkong sør/sørvest ca 2007 /2008.'

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2022

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Satt inn egen strømmåler i sikringsskap for underetasje i Januar 2022 samt installasjon av dobbel stikkontakt for vaskemaskin på bad i andre etasje.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

PET Installasjon

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2026

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

10.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Byttet deksler på stikkontakter og lysbrytere av kosmetiske årsaker, da de opprinnelige dekslene hadde gulnet over tid.

10.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.3.2 **Årstall**

2010

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Fra forrige eiers egenerklæring: 'Kontroll av elinstallasjon garasje/hus 2010'.

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

NA

10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**
2022

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Plugge vekk badekar og sette inn vaskemaskinskrun på kaldtvann.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
PEC Rørleggere AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei

13.2.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

13.2.2 **Årstall**
2021

13.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Byttet blandeventil på Oso 300l. Byttet pakning på vannlås på kjøkken.

13.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
PEC Rørleggere AS

13.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort
Ên gulvflis på kjøkkenet er tidligere skiftet ut. Ên annen gulvflis har en hårlinjesprekk.

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen
Sprekk i brennkammerplater i Jøtul ovn stue.

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

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

24.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

24.1.2 **Årstall**
2010

24.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☐ Faglært ☒ Ufaglært

24.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Fra forrige eiers egenerklæring: Innredet boder over garasje. Ikke søkt om godkjenning hos bygningsmyndighetene, da det er tegnet som bod!.

24.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☐ Ja ☐ Nei ☒ Nei, ikke søknadspliktig

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, bybel eller liknende?**
☐ Ja ☒ Nei

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

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

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**
Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**
Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du oppdyse om dette her.
Byttet deler av rekkverk på terrasse i andre etasje. Byttet deler av vindski på garasje.

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:
Sprekk i isolerglassrute på luft i garasje.

Fjernkontrollen til garasjeportåpner for venstre garasjeport (sett forfra) fungerer ikke. Årsaken er ukjent. Garasjeporten fungerer som normalt ved betjening med innvendig bryter.

Nedre låsebolt på dobbel kjellerdør er defekt. Låsebolthkassetten må skiftes.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 72982843

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Trine Aamodt Johansen	2026-08-14	Jan-Viggo Johansen	2026-08-13
Identification		Identification	
Trine Aamodt Johansen		Jan-Viggo Johansen	

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Ryllikveien 24 A, 3154 TOLVSRØD
TØNSBERG kommune
gnr. 140, bnr. 929

Sum areal alle bygg: BRA: 259 m² BRA-i: 208 m²



Befaringsdato: 12.08.2026 **Rapportdato:** 14.08.2026 **Oppdragsnr.:** 20315-2208 **Eiendomsverdi ref nr:** KQ5494

Autorisert foretak: Vedvik Taksering **Sertifisert Takstingeniør:** Marius Vedvik

VEDVIK TAKSERING

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

Norsk takst

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

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

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

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

Vedvik taksering

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

VEDVIK TAKSERING

Rapportansvarlig

Marius Vedvik

post@vedvik-taksering.no
948 60 545

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

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

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger formes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og dumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© Iverdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter 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 studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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 straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0 — **TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**
Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 — **TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**
Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

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

TG 3 — **TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**
Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

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

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 2006 som går over tre plan.

Boligen holder god standard og i hovedsak normal bruksslitasje. Avvike som fremgår av denne rapporten kan relateres til normal elde/slitasje, samt noen avvik fra dagens byggeforskrifter.

For ytterligere info, se rapportens enkeltpunkter.

Enebolig - Byggeår: 2006

UTVENDIG Gå til side

Boligen er oppført i trekonstruksjoner over grunnmur av sprøytebetong. Fasader er kledd med liggende trepanel og taket er tekket med dobbelkrummet betongtakstein. Boligen har vinduer og ytterdører i tre med 2-lags glass.

INNVENDIG Gå til side

Det er fliser og parkett på gulv. Vegger og himlinger har i hovedsak mdf-paneplater. I kjellerstuen er det vegger med malte plater og tapet.

VÅTROM Gå til side

BAD 2. ETG
Rommet inneholder dusjhjørne, veggehengt toalett, baderomsmøbel med servant og opplegg for vaskemaskin.
Overflater består av belegg på gulv, vinyltapet på vegger og panel i himling.
Rommet har naturlig ventilasjon og det er varmkabler i gulv.

BAD 1. ETG
Rommet inneholder dusjhjørne, toalett og baderomsmøbel med servant.
Overflater består av fliser på gulv/vegger og panel i himling.
Rommet har mekanisk ventilasjon og varmekabler i gulv.

BAD U. ETG
Rommet inneholder dusjkabinett, toalett og baderomsmøbel med servant.
Overflater består av belegg på gulv, malt strie på vegger og panel i himling.
Rommet har mekanisk ventilasjon.

VASKEROM
Rommet inneholder utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
Overflater består av belegg på gulv, malt strie på vegger og panel i himling.
Rommet har mekanisk ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Innredning med trefiberfronter og benkeplate av laminat. Integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

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

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Fordelerskap og stoppekran er plassert i teknisk rom. Synlige avløpsrør av plast. Det er en ca. 300 liters varmtvannstank.

Boligen har en luft/luft varmepumpe med to innedeler (1. etg og 2. etg).

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

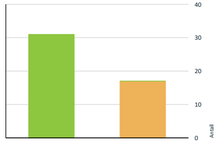
Enebolig

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

Byggemeldte tegninger viser "disponibelt rom" der det i dag er innredet kjellerstue. Siden "disponibelt" hverken er definert som hoved- eller tilleggsdel er det usikkert om rommet brukes i tråd med byggetillatelse. For å avklare dette kan man kontakte kommunen direkte. Det bemerkes forøvrig at flere oppholdsrom mangler romhøydekrav til byggetegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgraden? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten er utarbeidet etter minimumskravene i forskrift til avhendingsloven. Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** Gå til side
- **Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Utvendig > Utvendig bod** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav. Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2006

Kommentar
Byggeår opplyst i tidligere salgsoppgave.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med dobbelkrummet betongtakstein og undertaksplater av sutakplater.

Utvendig er taket kun observert fra bakkenivå, fordi det utifra HMS-forhold vurderes som ikke forsvarlig å gå opp på taket. Dette kan begrense mulighetene til å oppdage avvik. Vær oppmerksom på denne risikoen.

Vurdering av avvik:
• Taktekking og undertak har passert halvparten av sin forventede levetid. Alder tilsier "usikker fremtidig funksjon" ihht NS3600.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må taktekking og undertak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Takkonstruksjon av sperrer i tre med mønetømmer i limtre. Det er skråhimling med panel og derav ingen loft for nærmere inspeksjon. Utvendig er det synlig luftespalte i gesimser.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Yttervegger i bindingsverk av tre med kledning av liggende trepanel. Ved stikkontroll registreres det lufting mellom kledning og vindsperre.

Fasader har normal elde/værslitasje med behov for løpende vedlikeholdt.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Det bemerkes at utvendige vannbrett er utført uten luftespalte mot kledning/listverk slik det anbefales i dag. Løsningen kan gå greit dersom endeved er korrekt behandlet før montering, men ellers vil løsningen medføre kortere levetid på vannbrett og listverk.

Vinduskarmer har normal elde/værslitasje med behov for løpende vedlikeholdt.

Tilstandsrapport

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse
Boligen har ytterdører i tre med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte dører har begynt å svelle nederst på dørbladet. Gjelder to altandører i 2. etasje, samt dør inn til utvendig bod.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
I 2. etasje er det en altan mot syd på 10m2 oppført i trekonstruksjon med synlig tekking av asfaltpapp.

I 2. etasje er det også en altan mot nord på 15m2 oppført i trekonstruksjon med tekking av sarnafil under terrassegulv av tre. Deler av rekkverk er utbedret/skiftet i senere tid.

Altan på 4m2 over inngangsdør som er oppført i trekonstruksjon. Det er tekking av asfaltpapp under terrassegulv av tre.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Det er påvist noen fuktmerker i konstruksjonen fra undersiden av altan i 2. etasje mot syd. Ingen utslag med fuktmåler på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak
• Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
• Det anbefales å planlegge for kontroll og eventuell fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre funksjon.

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse
Fra 1. etasje er det utgang til terrasse på mark bestående av flislagt dekke på ca 10m2 og treplatting på ca 40m2.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist terrassebord med sprekker og enkelte med tilløp til råte.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes vedlikehold og utskifting av enkelte bord.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse
Trapp av tre opp til altan i 2. etasje. På rekkverk er det registrert noe sprekker og værslitasje som tilsier behov for vedlikehold.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skjevheter i trinn på inntil 25mm.

Konsekvens/tiltak
• Opprettting av trappen.

TG 2 Utvendig bod

Beskrivelse
Utvendig bod er oppført med murte vegger og tak av støpt betong som blir et dekke for inngangsparti i 1. etasje. Det er ingen synlige membran/tettesjikt i konstruksjonen, men heller ingen tegn til lekkasje (mulig vanntett betong).

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist enkelte horisontale riss i murvegger. Det er også påvist noe saltutslag nederst på innvendig side av mur.

Konsekvens/tiltak
• Riss i mur ser ikke ut til å skyldes pågående setninger, og kan utbedres lokalt.
• Saltutslag skyldes fuktopptak i muren. Forholdet bør observeres over til for å vurdere om det er nødvendig med tiltak.

INNVENDIG

TG 1 **Overflater - gulv**

Beskrivelse
Det er fliser og parkett på gulv.

TG 1 **Overflater - vegger og himlinger**

Beskrivelse
Vegger og himlinger har i hovedsak mdf-panelplater. I kjellerstuen er det vegger med malte plater og tapet.

TG 1 **Etasjeskiller og bærende konstruksjoner**

Beskrivelse
Etasjeskiller er av trebjelkelag og gulv i underetasjen av støpt betongdekke.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Boligen har en pusset elementpipe og lukket vedovn i stuen.

Innvendige trapper

Beskrivelse
Boligen har malt tretrapp.

TG 2 **Innvendige dører**

Beskrivelse
Det er malte, glatte innerdører.

Vurdering av avvik:
• Dør inn til bad i 1. etasje er svellet i bunn.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring er skifte dørblad.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse
Badet er fra byggeår. Det er ikke fremlagt dokumentasjon i forbindelse med etablering av badet. Det er ikke foretatt egen vurdering av dokumentasjon ihht NS3600, da det ikke er en del av forskriftskravet.

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater, vegger og himling**

Beskrivelse
Det er vinyltapet på vegger og panel i himling.

2. ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater gulv**

Beskrivelse
Gulvet har vinylbelegg og elektriske varmekabler. Det er målt 20mm fall fra dør til sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

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

2. ETASJE > BAD

TG 2 **Vanntett sjikt, membran og sluk**

Beskrivelse
Det er synlig vinylbelegg som tettesjikt og sluk av plast i gulvet.

Vurdering av avvik:
• Membran/tettesjikt har passert halvparten av forventet leveid, og har derfor "usikker fremtidig funksjon".

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranen /tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.



2. ETASJE > BAD

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

2. ETASJE > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

Beskrivelse
Badet har naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Badet har kun naturlig ventilering. Selv om dette er ihht forskriftskrav ved byggeår, stiller NS3600 krav om mekanisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Gjeldende standard for tilstandsanalyse angir TG2 ved naturlig ventilering. Badet ser ut til å fungere med dagens løsning, men for å lukke avviket må det etableres mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse
Hulltaking er foretatt. Ved fuktmåling er det ikke registrert noen avvik.



1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Badet er fra byggeår. Det er ikke fremlagt dokumentasjon i forbindelse med etablering av badet. Det er ikke foretatt egen vurdering av dokumentasjon ihht NS3600, da det ikke er en del av forskriftskravet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater, vegger og himling**

Beskrivelse
Det er panel i himling og fliser på vegger.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater gulv**

Beskrivelse
Flislagt gulv med varmekabler. Det er 22 mm fall fra dør til sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

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

1. ETASJE > BAD

TG 2 **Vanntett sjikt, membran og sluk**

Beskrivelse
Badet har plastsluk. Membran/tettesjikt er ukjent, da den ikke er synlig.

Vurdering av avvik:
• Membran/tettesjikt har passert halvparten av forventet levetid, og har derfor "usikker fremtidig funksjon".
• Ved inspeksjon av sluk er det ikke tegn til membran, men utførelsen ser ut til å være med sarnafil under påstøp. Det er ikke alltid mulig å påvise membran i slike tilfeller, og det må derfor dokumenteres for å konstatere membran/tettesjikt.



1. ETASJE > BAD

TG 3 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse
Badet inneholder innredning med servant, dusjhjørne og toalett.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse
Rommet har mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse
Hulltaking er foretatt. Ved fuktmåling er det ikke registrert noen avvik.



UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeår. Det er ikke fremlagt dokumentasjon i forbindelse med etablering av badet. Det er ikke foretatt egen vurdering av dokumentasjon ihht NS3600, da det ikke er en del av forskriftskravet.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Overflater, vegger og himling**

Beskrivelse

Det er malt strie på vegger og panel i himling.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Overflater gulv**

Beskrivelse

Det er vinylbelegg på gulv. Målt 35mm fall fra dør til sluk.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 **Vanntett sjikt, membran og sluk**

Beskrivelse

Tettesjikt består av synlige overflater som er belegg på gulv og malt strie på vegger (må antas å være våtromsstrie). Det er plastsluk i gulv.

Vurdering av avvik:

• Membran/tettesjikt har passert halvparten av forventet levetid, og har derfor "usikker fremtidig funksjon".

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranen /tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Rommet inneholder toalett, baderomsmøbel med servant og dusjkabinett.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekk.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt. Ved fuktmåling er det ikke registrert noen avvik.



UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Rommet er fra byggeår. Det er ikke fremlagt dokumentasjon i forbindelse med etablering av badet. Det er ikke foretatt egen vurdering av dokumentasjon ihht NS3600, da det ikke er en del av forskriftskravet.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 **Overflater, vegger og himling**

Beskrivelse

Det er strie på vegger og panel i himling.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 **Overflater gulv**

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg og elektriske varmekabler. Det er målt 48mm fall fra dør til sluk.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 **Vanntett sjikt, membran og sluk**

Beskrivelse

Det er vinylbelegg på gulv som tettesjikt. Sluk av plast.

Vurdering av avvik:

• Membran/tettesjikt har passert halvparten av forventet levetid, og har derfor "usikker fremtidig funksjon".

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranen /tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Rommet inneholder utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekk.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Innredning med trefiberfronter og benkeplate av laminat. Integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Innvendige vannledninger**

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Fordelerskap og stoppekran er plassert i teknisk rom. Det bemerkes at rørkurser ikke er merket i skapet.

TG 1 **Innvendige avløpsrør**

Beskrivelse

Synlige avløpsrør av plast.

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon.

TG 1 **Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)**

Beskrivelse

Boligen har en luft/luft varmepumpe med to innedeler (1. etg og 2. etg).

TG 2 **Varmtvannsbereder/tank**

Beskrivelse

Det er en ca. 300 liters varmtvannstank.

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TEK17 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenering fra byggeår hvor antatt utførelse er grunnursplast, drensrør og drenerende masser rundt bygget.

TEK17 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har grunnmur av sprøytebetong med bindingsverk av tre på innsiden.

TEK17 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Eiendommen ha forstøtningsmurer i betong.

Vurdering av avvik:

• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

TEK17 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i skrånende terreng som er planert ut i to nivåer. Det vurderes at eiendommen har en tilfredsstillende håndtering av overvann utifra hva som observeres på befaringsdagen.

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

Tilstandsrapport

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår	Kommentar
2006	

Standard

Dobbel garasje i underetasje med elektrisk åpner på garasjeporter.
Loftsrommet er innredet.

Vedlikehold

Bygningen har behov for noe vedlikehold. Selv om dette bygget ikke er tilstandsvurdert, skal det nevnes et sprukket vindusglass.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert måbart 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.


BRA-e
Garasje
Garasje
BRA-i
Bod
Bod
Bod

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. etasje	61			61	29
1. etasje	74			74	50
Underetasje	73	6		79	
SUM	**208**	**6**			**79**
SUM BRA	**214**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad		
1. etasje	Stue, kjøkken, gang, soverom, bad		
Underetasje	Hall m/trapp, teknisk rom, bod, bad, kjellerstue, kontor, vaskerom	Utvendig bod	

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Denne boligen har utradisjonell utforming som kan være utfordrende å måle nøyaktig med håndholdt laser.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Byggemeldte tegninger viser "disponibelt rom" der det i dag er innredet kjellerstue. Siden "disponibelt" hverken er definert som hoved- eller tilleggsareal er det usikkert om rommet brukes i tråd med byggetillatelse. For å avklare dette kan man kontakte kommunen direkte. Det bemerkes forøvrig at flere oppholdsrom mangler rombenevnelse på byggetegninger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ref. egenerklæring.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loft		15		15	
Underetasje		30		30	
SUM		**45**			
SUM BRA	**45**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Innredet loftsrom	
Underetasje		Garasje	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.8.2026	Marius Vedvik	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	140	929		0	690.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Ryllikveien 24 A

Hjemmelshaver
Johansen Jan-Viggo, Johansen Trine Aamodt

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.08.2026	Mottatt etter befaring.	Gjennomgått	7	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.08.2026	
2	14.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningseier i boligen, byggherk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og ramningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og brannetekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til målenøyaktighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

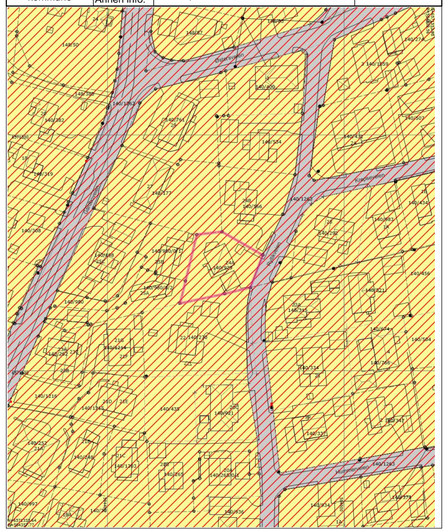
Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppsmått og inkludert 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandarens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere brukenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

Tønsberg kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 140	Bnr: 929	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Ryllikveien 24A 3154 TOLVSRØD			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035			

Målestokk 1:1000



23.07.2026 08:42:36 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 1 av 2

Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Matrikkelnummer.
- MatrikkelnummermedSnr.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Trase
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Ras- og skredfare
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Veg - Nåværende
- KpOmråde gjeldende
- Høydekurve

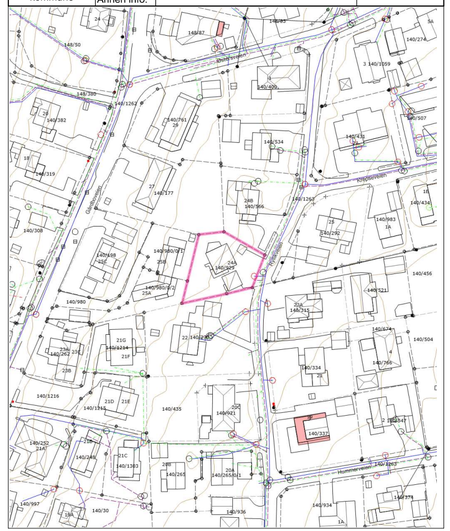
23.07.2026 08:42:36 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 2 av 2

Tønsberg kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 140	Bnr: 929	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Ryllikveien 24A 3154 TOLVSRØD			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



23.07.2026 08:40:14 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 1 av 2

Tegnforklaring

- Brannventil
- Kran
- Septiktank
- Kum - annen eier
- Sandfangskum
- Sluk
- Avløp felles
- Overvannsledning
- Spillvannsledning
- Vannledning uten Vestfold vann
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Matrikkelnummer.
- MatrikkelnummermedSnr.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Trase
- 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

23.07.2026 08:40:15 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 2 av 2

Tønsberg kommune
Kommuneutvikling

Saksbehandler: Jan Bergan
Direkte telefon: 33 34 86 23
Vår ref.: 06/13300
Arkiv: GB-0140/0929
Deres ref.:

Dato: 02.08.2006

Brdr T.B. & H.P. Hansen
Ryllikveien 24 a

3154 TOLVSRØD

Ryllikveien 24 A - 0140/0929 - ferdigattest

Gbnr. : 140/929
DFUB-sak : 276/05
Jnr. : 2006/7427
Bygningsnr. : 23873168
Byggets art : enebolig

MED HJEMMEL I PBL. § 99 NR. 1 UTFERDIGES HERMED FERDIGATTEST FOR OVENNEVNTE BYGGEARBEID

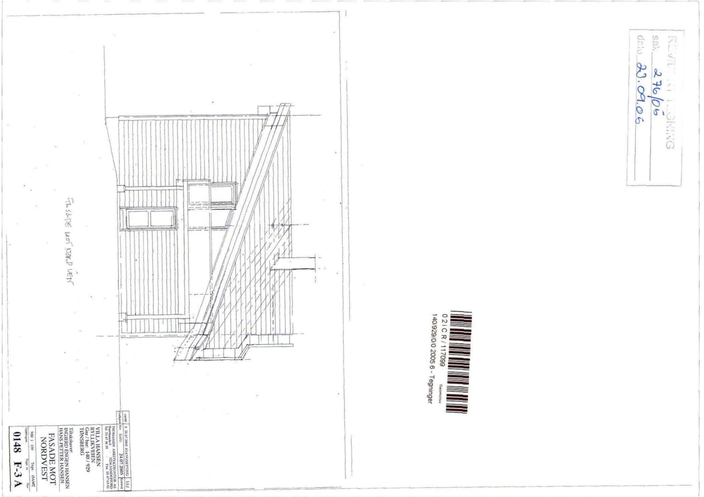
Med hilsen

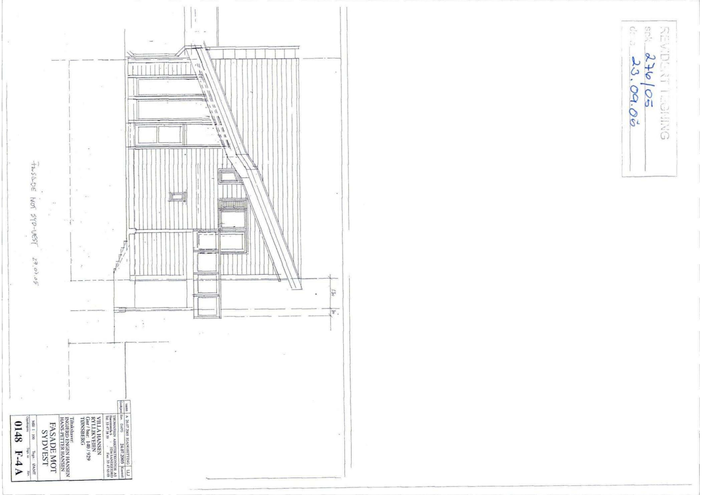
Jan Bergan
konsulent

02 I C M / 117094
140/929/0/0 2005 1 - Ferdigattest

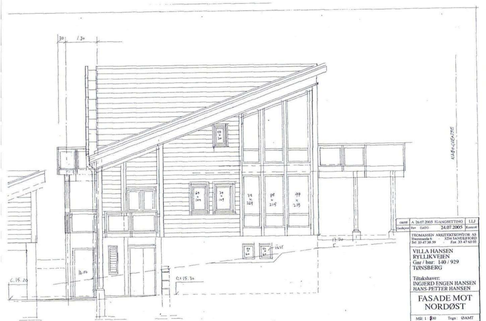
Kopi sendt: Tønsberg kommune v/brannsjefen, WP, AMA

Postadresse: Postboks 2410, 3104 Tønsberg
Besøksadresse: Halfdan Wilhelmsens Allé 1
E-post: postmottak@tonsberg.kommune.no
Telefon: 33 34 80 00
Telefaks: 33 34 80 10
Internett: www.tonsberg.kommune.no
Bank:
Org.nr.





REVIDERT TEGNING
sak 276/05
dato 23.09.05



endr.	A 26.07.2005 KJØKKENTEGN. LLU
Godkjent dato:	26.07.2005 Kontrollert dato: 22.07.2005 Kontrollert:

THOMASSEN ARKITEKTKONTOR AS
Postboks 2 Sentrum, 3101 TØNSBERG
Tel: 33 35 36 36 Fax: 33 35 36 00

VILLA HANSEN
RYLLIKVEIEN
Gnr / bnr: 140 / 929
TØNSBERG

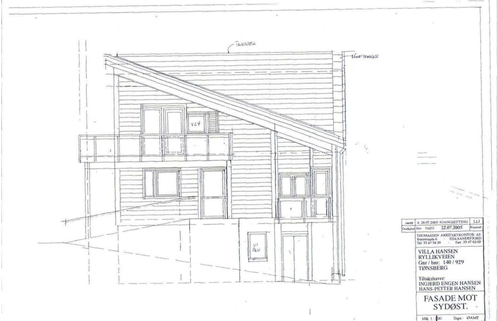
Tiltakshaver:
INGJERD ENGEN HANSEN
HANS PETTER HANSEN

FASADE MOT NORDØST

MÅL 1: 100	Trykt: 03AUG	
Opplagsnr:	Type nr:	Rev:

0148 F-2 A

REVIDERT TEGNING
sak 276/05
dato 23.09.05



endr.	A 26.07.2005 KJØKKENTEGN. LLU
Godkjent dato:	26.07.2005 Kontrollert dato: 22.07.2005 Kontrollert:

THOMASSEN ARKITEKTKONTOR AS
Postboks 2 Sentrum, 3101 TØNSBERG
Tel: 33 35 36 36 Fax: 33 35 36 00

VILLA HANSEN
RYLLIKVEIEN
Gnr / bnr: 140 / 929
TØNSBERG

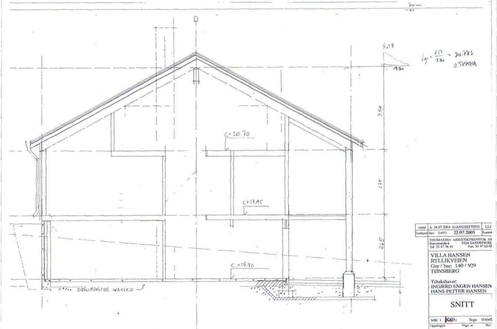
Tiltakshaver:
INGJERD ENGEN HANSEN
HANS PETTER HANSEN

FASADE MOT SYDØST

MÅL 1: 100	Trykt: 03AUG	
Opplagsnr:	Type nr:	Rev:

0148 F-1 A

REVIDERT TEGNING
sak 276/05
dato 23.09.05



endr.	A 26.07.2005 KJØKKENTEGN. LLU
Godkjent dato:	26.07.2005 Kontrollert dato: 22.07.2005 Kontrollert:

THOMASSEN ARKITEKTKONTOR AS
Postboks 2 Sentrum, 3101 TØNSBERG
Tel: 33 35 36 36 Fax: 33 35 36 00

VILLA HANSEN
RYLLIKVEIEN
Gnr / bnr: 140 / 929
TØNSBERG

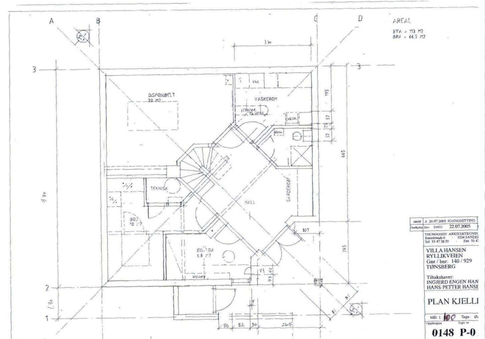
Tiltakshaver:
INGJERD ENGEN HANSEN
HANS PETTER HANSEN

SNITT

MÅL 1: 100	Trykt: 03AUG	
Opplagsnr:	Type nr:	Rev:

0148 S-1 A

REVIDERT TEGNING
sak 276/05
dato 23.09.05



endr.	A 26.07.2005 KJØKKENTEGN. LLU
Godkjent dato:	26.07.2005 Kontrollert dato: 22.07.2005 Kontrollert:

THOMASSEN ARKITEKTKONTOR AS
Postboks 2 Sentrum, 3101 TØNSBERG
Tel: 33 35 36 36 Fax: 33 35 36 00

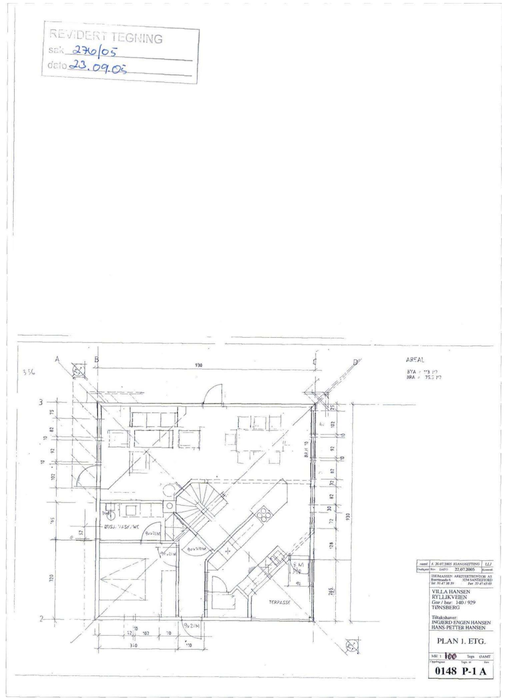
VILLA HANSEN
RYLLIKVEIEN
Gnr / bnr: 140 / 929
TØNSBERG

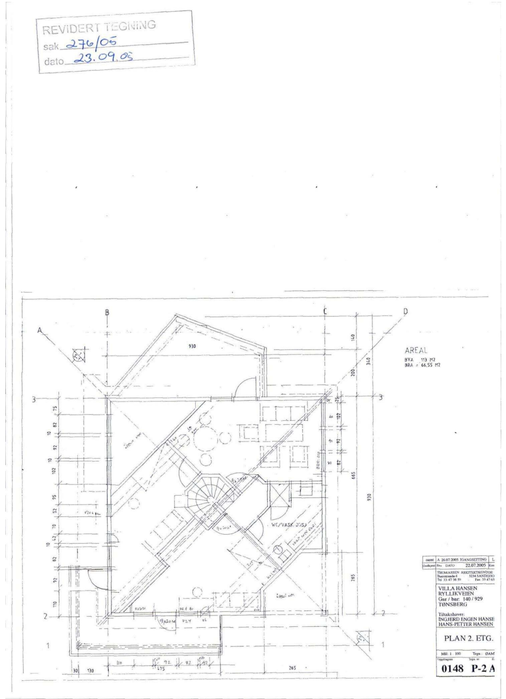
Tiltakshaver:
INGJERD ENGEN HANSEN
HANS PETTER HANSEN

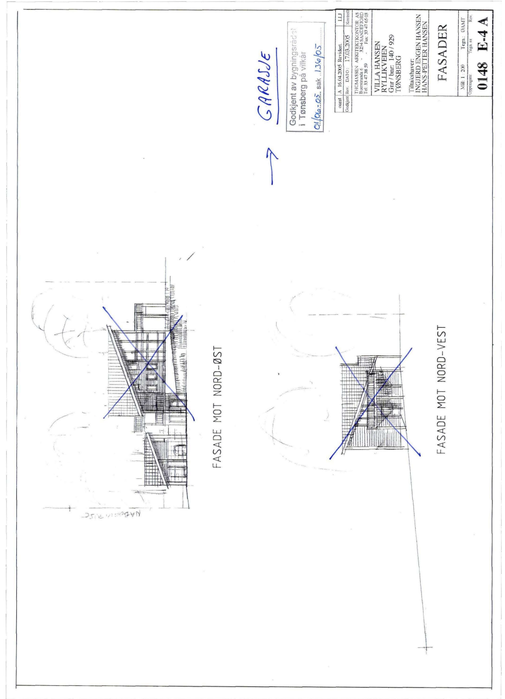
PLAN KJELLI

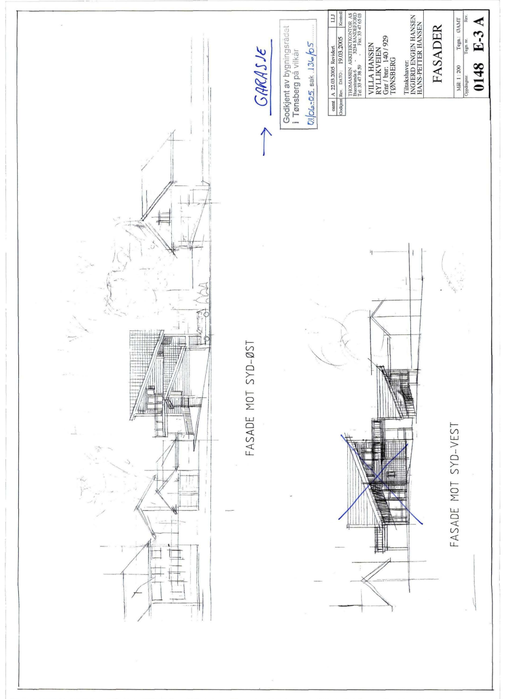
MÅL 1: 100	Trykt: 05	
Opplagsnr:	Type nr:	Rev:

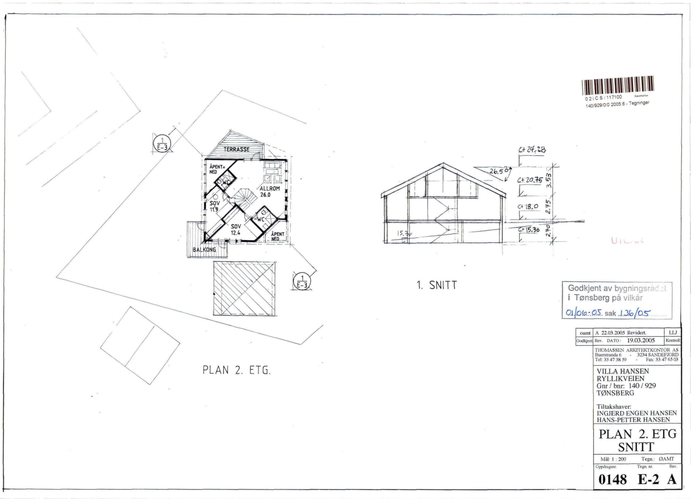
0148 P-0

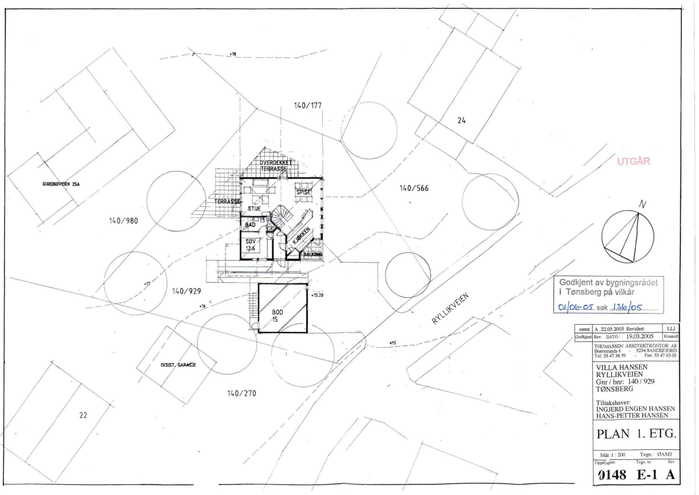

REVIDERT TEGNING
sak 276/05
dato 23.09.05
AREAL
BYA = 73.27
BRA = 75.27
TERRASSE
PLAN 1. ETG.
0148 P-1 A

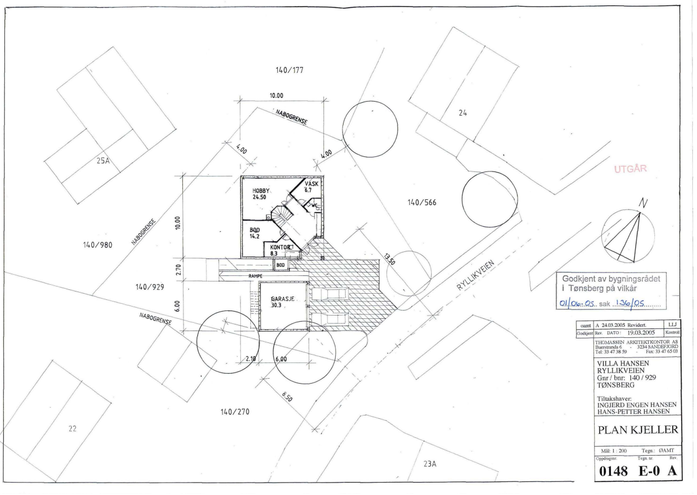

REVIDERT TEGNING
sak 276/05
dato 23.09.05
AREAL
BYA 119.93
BRA = 66.55 M2
PLAN 2. ETG.
0148 P-2 A

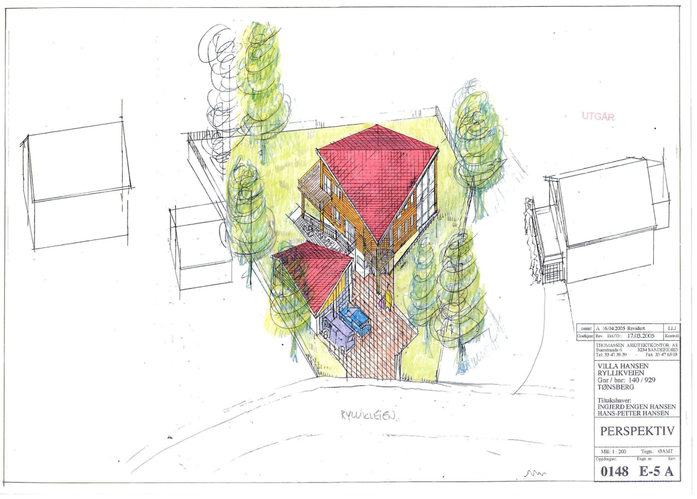

GARASJE
Godkjent av bygningsrådet
i møte
dato sak
FASADE MOT NORD-ØST
FASADE MOT NORD-VEST
FASADER
0148 E-4 A


GARASJE
Godkjent av bygningsrådet
i møte
dato sak
FASADE MOT SYD-ØST
FASADE MOT SYD-VEST
FASADER
0148 E-3 A


TERRASSE
APOTT MED
ALLROM 26.0
SOV 17.5
SOV 12.4
APOTT MED
BALKONG
PLAN 2. ETG.
1. SNITT
UTGÅR
Godkjent av bygningsrådet i Tønsberg på vilkår
01/06-05 sak 136/05
A 22.03.2005 Revidert
Dato: 19.03.2005
THOMASSEN ARKITEKTKONTOR AS
VILLA HANSEN
RYLLIKVEIEN
Gnr / bnr: 140 / 929
TØNSBERG
Tiltakshaver:
INGJERD ENGEN HANSEN
HANS-PETTER HANSEN
PLAN 2. ETG
SNITT
Mål 1 : 200
Tegn.: ØAMT
0148 E-2 A


140/177
24
GJERDRUMVEIEN 25A
OVERDEKKET TERRASSE
TERRASSE
STUE
SOV 13.4
BAD
GARASJE
140/980
140/929
140/566
BOD
RYLLIKVEIEN
EKSIST. GARASJE
140/270
22
UTGÅR
Godkjent av bygningsrådet i Tønsberg på vilkår
01/06-05 sak 136/05
A 22.03.2005 Revidert
Dato: 19.03.2005
THOMASSEN ARKITEKTKONTOR AS
VILLA HANSEN
RYLLIKVEIEN
Gnr / bnr: 140 / 929
TØNSBERG
Tiltakshaver:
INGJERD ENGEN HANSEN
HANS-PETTER HANSEN
PLAN 1. ETG.
Mål 1 : 200
Tegn.: ØAMT
0148 E-1 A


140/177
10.00
NARDGRENDE
5.00
5.00
25A
HOBBY 24.58
VASK 6.7
BAD 16.2
KONTOR 8.3
BOD
RAMPE
GARASJE 30.3
140/980
140/929
140/566
RYLLIKVEIEN
10.00
2.70
4.00
3.45
2.70
6.00
8.20
140/270
22
23A
24
UTGÅR
Godkjent av bygningsrådet i Tønsberg på vilkår
01/06-05 sak 136/05
A 24.03.2005 Revidert
Dato: 19.03.2005
THOMASSEN ARKITEKTKONTOR AS
VILLA HANSEN
RYLLIKVEIEN
Gnr / bnr: 140 / 929
TØNSBERG
Tiltakshaver:
INGJERD ENGEN HANSEN
HANS-PETTER HANSEN
PLAN KJELLER
Mål 1 : 200
Tegn.: ØAMT
0148 E-0 A


UTGÅR
RYLLIKVEIEN
A 16.04.2005 Revidert
Dato: 17.03.2005
THOMASSEN ARKITEKTKONTOR AS
VILLA HANSEN
RYLLIKVEIEN
Gnr / bnr: 140 / 929
TØNSBERG
Tiltakshaver:
INGJERD ENGEN HANSEN
HANS-PETTER HANSEN
PERSPEKTIV
Mål 1 : 200
Tegn.: ØAMT
0148 E-5 A



ADVOKATFORENINGEN

EIENDOM NORGE

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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 håndklieholdere, 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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg,medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utenders kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel 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.



Gjensidige

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

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

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

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig 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 boligkjoperpakken@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 EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendings-loven 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.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøpere må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøpere kan ha mindre forventinger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

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

Huseierne

Norsk takst

EIENDOM NORGE

Hva må du passe på som selger?

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

Hva må du passe på som kjøper?

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

Den viktige tilstandsrapporten

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

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

Vite mer? Les her!

Huseiere.no/boligsalg
Norsktakst.no
NEF.no
Forbrukerrådet.no
EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med 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 budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 28260264
Adresse: Ryllikveien 24 A, 3154 TOLVSRØD
Betegnelse: GNR 140, BNR 929 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 budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: ..... PERSONNR: .....

NAVN 2: ..... PERSONNR: .....

ADR: ..... POSTNR/STED: .....

E-POST 1: ..... MOBIL 1: .....

E-POST 2: ..... MOBIL 2: .....

STED/DATO/KL: ..... UNDERSKRIFT: .....

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

www.partners.no