Rådyrveien 32

BAKKE SØRVIK & PARTNERS

innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

36

Beliggenhet

45

Eiendommen

54

Tekniske dokumenter

Rådyrveien 32

Prisantydning	9 850 000
Omkostninger	268 740
Totalpris	10 118 740

Bruksareal	255,0 m²
BRA-I	222,0 m²
BRA-E	8,0 m²
BRA-B	25,0 m²
Soverom	4
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Selveier
Tomteareal	1 153 m²
Byggeår	1971

Kontakt vår megler



Elisabeth S. Bakke

Eiendomsmegler / Partner

+47 900 55 488

eb@partners.no

&BAKKE SØRVIK PARTNERS
Storgaten 47 3126 Tønsberg





Standard

Velkommen til Rådyrveien 32, en innholdsrik familiebolig beliggende i i populære Husvikåsen med sjø og strand i umiddelbar nærhet. Boligen går over én etasje med kjeller og har gode solforhold og et flotte uteområder. Den er løpende vedlikeholdt og oppgradert gjennom årene og fremstår i dag som solid og med bra standard der du kan flytte rett inn.

Stor og lys stue med store vindusflater som gir bra med lysinnslipp. Meget koselig og har to peiser, som sammen med vannbåren varme og varmepumpe gir jevn og god varme hele året. Det er utgang til en herlig utestue som er innglasset. Et perfekt uterom man kan bruke store deler av året. Kjøkkenet har bra med skap og benkplass samt integrerte hvitevarer. Lys og varme styres enkelt med Plejd og Sensibo, og elektriske markiser og persienner mot syd gjør det lett å regulere sol og temperatur. Boligen har en praktisk planløsning med alle funksjoner på en flate. I tillegg til stor stue er det hele 4 soverom, 2 bad og et kontor. Begge bad har vannbåren gulvvarme. Bad 1 har opplegg for badekar. I tillegg er det et bad/vaskerom og en kjellerstue i kjelleren.

Uteområdet er en av boligens store kvaliteter. Vinterhagen kan brukes store deler av året, og fra verandaen med utepeis kan du nyte lange kvelder ute, også når det blir kjølig. Terrassen ligger mot syd og har elektrisk markise, og her kan du avslutte dagen i jacuzzien. På eiendommen står det også en stor redskapsbod. Solrik og barnevennlig hage perfekt for lek og moro.

Husvikåsen er et rolig og etablert boligområde, populært blant både barnefamilier og par. Det er kort vei til skoler, barnehager, dagligvarebutikker og fritidsaktiviteter. Badeplassene ved Rødstein og Klopp ligger i nærområdet, og Tønsberg sentrum med butikker, serveringssteder og kulturtilbud er like i nærheten. Gode bussforbindelser og enkel adkomst til hovedveinettet gjør hverdagen praktisk.

Her har du en superfin bolig solrikt og barnevennlig beliggende på herlig tomt med skole, sjø og strand i umiddelbar nærhet! Flytt rett inn!

VERDT Å VITE:

- Enebolig over én etasje med kjeller i populære Husvikåsen
- Koselig stue med to peiser
- Vinterhage og veranda med utvendig peis
- Terrasse mot syd med elektrisk markise
- Jacuzzi fra Sundance
- Gode solforhold
- To bad i 1. etasje med vannbåren gulvvarme, og bad/vaskerom i kjeller
- Vannbåren varme, luft-til-luft-varmepumpe med Sensibo-styring og smarthusstyring med Plejd
- Elektriske persienner mot syd og innvendige persienner mot vest
- Nye gulv i 2018
- Stor redskapsbod
- Kort vei til sjø, badeplasser, skoler og Tønsberg sentrum
- Denne boligen må oppleves!



























































Beliggenhet

Eiendommen ligger barnevennlig til i meget attraktivt og veletablert boligområde i Husvikåsen med barnehage og barneskole i umiddelbar nærhet. I tillegg er det gangavstand til offentlig kommunikasjon, sjø og strand med småbåthavn, samt flotte tur- og rekreasjonsområder.

Husvik er mest kjent for å være et barnevennlig boligområde med nærhet til skjærgården. Her finner du flere perler av noen badeplasser og badestrender. Det er kun en liten spasertur ned til flotte Klopp badestrand og småbåthavn. Kyststien er populær og kan føre deg til blant annet Jarlsø som har dagligvare, velværesenter samt populær kafé/restaurant. Rødstein ligger også i gangavstand, en lokal perle med deilige bademuligheter og herlig utsikt til skjærgården. Ellers byr Flint på et flott idrettsanlegg med flere fotballbaner, tennisbaner samt sandvolleyball. I området ligger også Slagenhallen med et godt innendørstilbud. Det er også kort vei til lekeplass, klatrevegg, golfbaner, skiløyper og treningssenter. Området har god offentlig kommunikasjon via buss, med hyppige avganger innover mot Tønsberg sentrum. Tønsberg er en populær by som har sitt absolutte høydepunkt sommerstid, med stor turisme og et yrende folkeliv. Langs bryggene i Tønsberg kan du nyte av båtlivets gleder og et stort utvalg av restauranter, kaféer og barer.

Det er planlagt forbedringer i togtilbudet på Vestfoldbanen gjennom InterCity-utbyggingen. Når nytt dobbeltspor og det fremtidige togtilbudet er fullt etablert, vil reisetiden mellom Tønsberg og Oslo reduseres. Målet er en reisetid på under én time, noe som vil gjøre pendling til og fra hovedstadsområdet både enklere og mer effektivt.

Dette er en beliggenhet som kombinerer fredelige omgivelser med nærhet til sjø, natur og byliv, og som gjør Husvikåsen til et svært attraktivt sted å bo.

Rådyrveien 32

Nabolaget Husvik - vurdert av 58 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Eldre**

Offentlig transport

Mårveien Linje 115	4 min 0.4 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	11 min 5 km
Sandefjord lufthavn Torp	29 min

Skoler

Husvik skole (1-7 kl.) 324 elever, 19 klasser	5 min 0.4 km
Elihu Kristne grunnskole (1-10 kl.) 91 elever, 5 klasser	5 min 2.8 km
Presterød skole (1-7 kl.) 338 elever, 26 klasser	5 min 2.8 km
Presterød ungdomsskole (8-10 kl.) 431 elever, 32 klasser	22 min 2 km
Slottsfjellet videregående Steinersk... 56 elever, 3 klasser	13 min 5.3 km
Færder videregående skole 750 elever	12 min 6.1 km

«Et hyggelig og pent nabolag :-)»

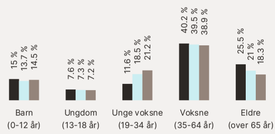
Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet
Veldig trygt 95/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 91/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Råelåsen barnehage (1-5 år) 69 barn	15 min 1.3 km
Bogen barnehage (1-5 år) 26 barn	19 min 1.7 km
Tolvsrød barnehage (1-5 år) 52 barn	22 min 1.9 km

Dagligvare

Joker Jarlsø Søndagsåpent	16 min 1.5 km
Kiwi Råel Post i butikk, PostNord	20 min 1.8 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. Buss

Støynivået
Lite støynivå 96/100

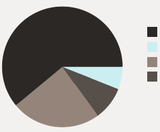
Gateparkering
Lett 94/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 93/100

Sport

Mårveien Balløkke Ballspill	2 min 0.2 km
Husvik skole Aktivitetshall, ballspill	9 min 0.8 km
PDL Center Tønsberg	14 min
Fitnesspoint Jarlsø	16 min

Boligmasse



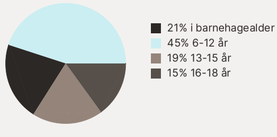
«Stille og rolig. Nærhet til sjøen. Hyggelig nabolag som har "alt" i nærheten uten å bo i byen. Lite trafikk eller annen støy.»

Sitat fra en lokalkjent

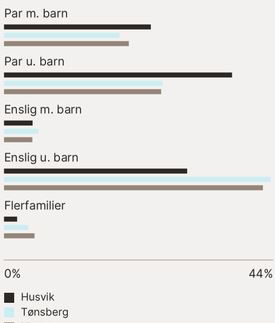
Varer/Tjenester

Tolvsrød Senter	6 min
Boots apotek Tolvsrød	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



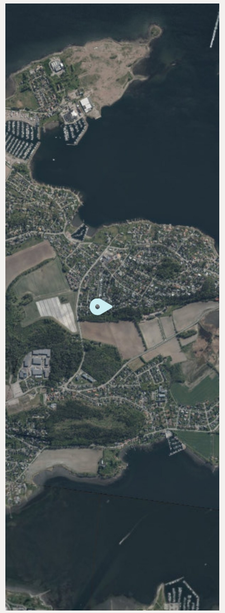
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	45%	33%
Ikke gift	43%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	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





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og utsagn er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan nåsidene vurderer nabolaget i FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finnmd AS 2020





Innhold

1. etasje med gang, stue, spisestue, kjøkken, 4 soverom, kontor, bad/vaskerom, bad og toalettrom.
Kjeller med gang, kjellerstue, bad/vaskerom og 2 boder (rommene er ikke omsøkt).

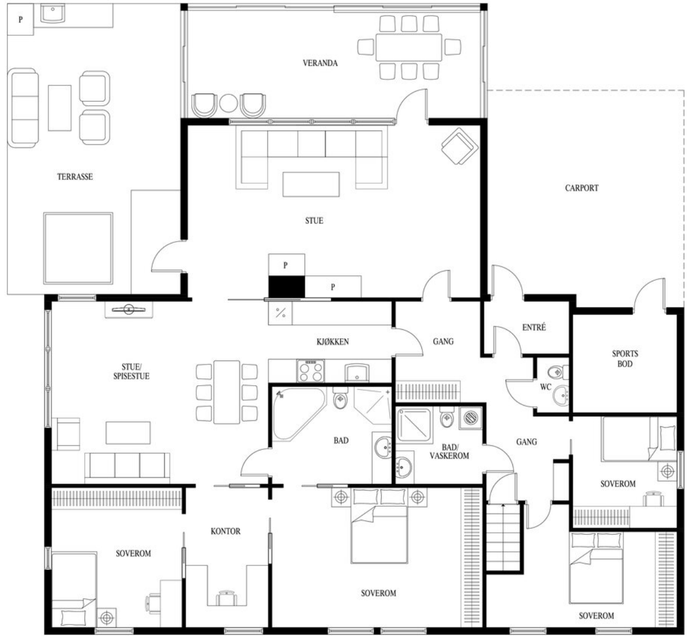
Parkering i carport.

BRA 255,0 m²

BRA-I 222,0 m²

BRA-E 8,0 m²

BRA-B 25,0 m²



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Eiendommen

Arealer
Totalt bruksareal: 255,0 m²

- BRA-i: 222,0 m²
- BRA-e: 8,0 m²
- BRA-b: 25,0 m²

Kjeller:
BRA-i: 43 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i: Gang, kjellerstue, bad/vaskerom og 2 boder.

Den ene av to boder i kjeller har for lav takhøyde til å regnes med i arealmeregningen. Gulvarealet i denne boden er ca. 12 m².

1. etasje:
BRA-i: 179 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i: Gang, stue, spisestue, kjøkken, 4 soverom, kontor, bad/vaskerom, bad og toalettrom.
BRA-e: 8 m². Følgende er oppgitt som BRA-e: Bod.
BRA-b: 25 m². Følgende er oppgitt som BRA-b: Vinterhage.

Carport/overbygget areal ved inngangsparti er målt til 39 m².

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

De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport avholdt 24.09.2026, utført av takstmann Marius Vedvik.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

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

Parkering
Parkering i stor carport og i gårdsplass.

Byggemåte
Enebolig fra 1971 som går over én etasje samt kjeller. De er foretatt flere oppgraderinger i nyere tid, for det meste på 2000-tallet. Det er registrert enkelte avvik, men disse er stort sett relatert til normal elde, slitasje og avvik fra dagens forskriftskrav.

Utvendig
Bygningen har fasader med trepanel og taktekking sarnafil og papptekking. Vinduer i tre med 2-lags glass.

Innvendig
Det er laminat på gulvene i 1. etasje. I kjeller er det fliser og parkett. Vegger har malte flater, tapet og panel. Himlinger har panel.

Våtrom
Bad/vaskerom - 1. etasje: Badet inneholder innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er fliser og panel på vegger. Himling har panel. Flislagt gulv med vannbåren varme. Rommet har mekanisk avtrekk.

Bad - 1. etasje: Badet inneholder innredning med servant, dusjhjørne og toalett. Det er fliser på vegg og panel i himling. Flislagt gulv med vannbåren varme. Rommet har mekanisk avtrekk.

Bad/vaskerom - kjeller: Badet inneholder dusjkabinett, toalett og servant. Det er fliser på gulv. Veggene har malte plater og murpuss. Himlingen har malte plater.

Kjøkken
Innredning med slette trefiberfronter. Benkeplater med hev/senk funksjon. Integrert stekeovn og platetopp. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Spesialrom
Toalettrom har laminat på gulv og panel på vegger/himling. Rommet inneholder toalett og servant. Rommet har naturlig ventilering.

Tekniske installasjoner
Boligen har et delvis skjult/åpent el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskap er plassert i ett av soverommene. Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobber. Stoppekran er lokalisert på bad i kjeller. Innvendige avløpsrør er av ABS-plastrør og støpejernsrør. Boligen har en varmtvannsbereder fra 2012 som er todelt: 170L til forbruk og 120L til oppvarming (vannbåren varme). Boligen har vannbåren varme med radiatorer i toalettrom, to soverom, stue og kjellerstue. Det er også vannbåren gulvvarme i begge bad i 1. etasje. Det er installert en luft-til-luft varmepumpe i stuen.

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

- Utvendig > Taktekking.
- Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak.
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft.
- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon.
- Utvendig > Vinduer (eldre dato).
- Utvendig > Terrasse.
- Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner.
- Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje).
- Innvendig > Krypkjeller.
- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger.
- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør.
- Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme).
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering.
- Tomteforhold > Terrengforhold.
- Toalettrom > 1. etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon.
- Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling.
- Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv.
- Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk.
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling.
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater gulv.
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk.
- Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning.

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

- Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Vi gjør oppmerksom på at følgende bygningskonstruksjoner ikke er undersøkt:

- Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking var ikke mulig pga. konstruksjoner i mur/betong mot våtsone.

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

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

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

- Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom: Bygget om bad, flislagt mm. Utført i 2002 av faglært ved Byggningsfirma Rune W Johansen AS.
- Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt: Ved overtagelse av huset i 2002 var det en mindre lekkasje fra taket. Taket ble da byttet på hoveddel.
- Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade: Byttet tak 2002 hovedbygg. Asfaltpapp over soverom nord lagt nytt 2025. Kledning og asfaltplater syd og øst 2008 og 2009. Vinduer øst, syd og nord byttet 2008. Terassedør 2008. Utført av ufaglært.
- Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje: Noe fukt i kjeller, ingen kjente lekkasjer. Drenert og lagt murplast nord- og østvegg 2008.
- Er det utført arbeid med drenering: Gravd og lagt grus, murplast på nord- og østvegg 2008. Pigget i fjell på nordside for å drenere vann videre. Utført av ufaglært.
- Er det utført arbeid på det elektriske anlegget: Byttet sikringsskap, jordfeilbryter, div. el utbedringer fra vi kjøpte huset. Utført av faglært ved Per O. Johansen, Slagen Elektriske, Teft Installasjon.
- Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør: Mindre lekkasje på avløpsrør kjøkken i 2002.
- Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør: Pålegg fra kommunen om å utbedre alle rør fra husvegg frem til hovedledning i Simleveien. Nye stoppekraner. Utbedring til ca. 100'. Utført i 2016 av faglært ved Johan Fadum AS.
- Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen: Sanert og tømt 2017.
- Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg: Radiatorer byttet og diverse vedlikehold gjennom tidene. Utført av faglært ved VVS Spesialisten Sem.
- Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe: Byttet vedovn for flere år siden. I den forbindelse ble det satt ned to rør i pipa. I 2025 ble det satt på ekstra avtrekk på piperør på taket. Ingen anmerkning på ildsted eller pipe.

- Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen: Maur og mus i kjeller for flere år siden. Ikke observert etter musebørste under kledning sør vegg.
- Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom: Garasje ble gjort om til soverom og bod. Utført i 2002 av ufaglært.
- Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart: Alle gulv byttet 2020-2022. Kjellerdør byttet 2020. Stor redskapsbod satt opp 2017. Terrasse støpt 2010. Hus malt med Drywood 2019. Lavere effekt av gulvvarme i bad 2.

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises det til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av takstmann Marius Vedvik, datert 28.09.2026.

Tomt
Denne tomten er festet - 1153,00 kvm.
Selger opplyser at det er nedgravd oljetank på eiendommen. Denne er sanert og selger har dokumentasjon på arbeidet.
Stor, pent opparbeidet hagetomt som innbyr til lek og moro. Beplantet med plen og asfaltert gårdsplass.

Festet tomt
Bortfester: Irene Ek, Anne-Gurie Erlandsen og Benthe Mathiesen
Festeavgift pr. år: 16 663
Festeavgift endret dato:01.01.2025
Neste regulering av festeavgift: 01.01.2035 (iht. til KPI)
Festekontraktsdato: 26.07.1968
Festekontrakt start dato: 26.07.1968
Festekontrakt utløpsdato: 26.07.2067
Transportgebyr: 1 500

Kontakt advokat Knut H. Strømme dersom det er ønskelig å innløse tomten.

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

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for enebolig med garasje, datert 06.01.1971 og ferdigattest for rehabilitering av pipe, datert 15.01.2014. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Vinterhagen fremgår ikke av byggemeldte tegninger.

Det gjøres oppmerksom på at innredede rom i kjeller (kjellerstue og bad) 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 (takstmann opplyser at takhøyden er under 2 meter, som gjør at arealet p.t. ikke tilfredsstiller krav til rom for varig opphold). Kjøper bærer selv ansvaret for å søke godkjenning, og utføre nødvendige arbeider, dersom man ønsker å bruke disse rommene som kjellerstue og bad.

Tønsberg kommune opplyser om følgende:
- Enebolig m/ garasje 1969
- Tilbygg enebolig 1984
- Omgjøring av garasje til bod og soverom 2002
- Carport 2002

Oppvarming / energiforbruk
Boligen har vannbåren varme med radiatorer i toalettrom, to soverom, kontor, stue og kjellerstue. Det er også vannbåren gulvvarme i begge bad i 1. etasje. Det er installert en luft-til-luft varmepumpe i stuen. Peisovn i stuen.

Energikarakter: D

Energiforbruk foregående år var 24 784 kwh.
Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

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

Strømstøtteordning gjelder ikke ved Norgespris.

VIB opplyser at det ble utført tilsyn med fyringsanlegget 29.04.2025. Siste feiebesøk ble utført 02.10.2024. Det ble under dette tilsynet ikke avdekket avvik på fyringsanlegget.

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 9 850 000,-

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

246 250,00,- (Dokumentavgift)
1 500,00,- (Transport av festeavgift)
19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

---

10 118 740,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

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

Kommunale avgifter
Kr. 22 013,- for 2026. Dekker vann, avløp, renovasjon og feieavgift. Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Løpende kostnader
Spesifikasjon over løpende kostnader:

TV og internett fra Viken Fiber/Altibox, utgjør ca. kr. 1 200,- pr. mnd.
Alarm, bygnings- og innboforsikring kommer i tillegg.
For strømkostnader, se energiforbruk.

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

Formuesverdi
Primær formuesverdi kr. 1 592 743,00.
Sekundær formuesverdi kr. 6 370 973,00.
Gjeldende for ligningsåret 2024.

Oppgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket inntektsår 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 %). Fra inntektsåret 2026 er det tatt i bruk en ny beregningsmodell for boligverdier, og endelig formuesverdi kan derfor avvike fra oppgitt verdi.

Forsikring
Eiendommen er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenr. 89021389.

Regulering
Eiendommen er regulert til boliger med plannavn "Husvikåsen", vedtatt 07.07.1966 med planID 05220. I henhold til kommuneplanens arealdel, vedtatt 03.04.2024, ligger eiendommen i et område avsatt til boligbebyggelse - nåværende, hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø samt ras- og skredfare. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

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

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Det gjøres oppmerksom på at det går vann-, overvanns- og spillvannsledninger over eiendommen.

Rettigheter og heftelser
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.

Det er tinglyst heftelser på 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.

På eiendommen er det tinglyst følgende servitutter/heftelser:

Festekontrakt/Bestemmelse om vann- og kloakkledning, tinglyst 28.08.1968, dagboknr. 503822, gjelder: På tomten kan det kun oppføres bolighus. Oppføring av gjerder og vedlikehold av disse er grunneieren uvedkommende, likeså snørydding, vedlikehold av veier, vann og kloakk med mer.

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 konsesjon eller odel knyttet til denne eiendommen.

Løsøre og tilbehør
Følgende tilbehør medfølger handelen: Steketopp, stekeovn og dobbelt kjøleskap med is på kjøkken, boblebad fra Sundance, Weber grill i utekjøkken samt robotgressklipper og el-billader.

Følgende tilbehør medfølger ikke handelen: 2 Sonos høyttalere i stue og kjøl/frys i kjeller.

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

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

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

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

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring.
Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet. Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

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

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger.
Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgivernes finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

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

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring.

Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

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

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

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en 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 Trine Brun og Rune Asheim.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Eiendommens adresse er Rådyrveien 32.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 158, bnr. 246 i Tønsberg.

Vårt oppdragsnummer er 28260336.

Meglers vederlag og utlegg. Ansvarlig megler
Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,0 % av salgssummen inkl. mva (minimum 47 500 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. 161 730,-.

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
Tinglysingsgebyr for meglers sikringsobligasjon 545,00

Utlegg er summert til kr. 11 195,-.

Estimatet vil avvike fra endelig oppstilling. Boligselgerforsikring og andre valgfrie utlegg kan tilkomme. Vederlag og utlegg er totalt estimert til kr. 172 925,-.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

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

Dato
02.10.2026

Tekniske dokumenter

Bakke Sørvik & Partners

Gjensidige

Egenerklæring

Rådyrveien 32, 3124 TØNSBERG

16 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Rådyrveien 32	Rådyrveien 32	

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?

01052022

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Siden overtagelses dato

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 89021389

Informasjon om selger

Selger

Asheim, Rune

Selger

Brun, Trine

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

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**

2002

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Fagkyndig ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av fagkyndig**

Bygget om bad. ferdigat mm.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Byggningsfirma Rune W Johansen AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Ved overtagelse av huset i 2002 var det en mindre lekkasje fra taket. Taket ble da byttet på hoveddel.

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**

2008

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Fagkyndig ☒ Ufaglært

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

Bytter tak 2002,hovedbygg. Asfaltpapp over soverom nord lagt nytt 2025. Kledning og asfaltplater syd og ost 2008 og 2009. Vinduer ost, syd og nord byttet 2008. Terrassedør 2004.

Kjeller

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

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**
☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget
Noe fukt i kjeller, ingen kjente lekkasjer. Dreneert og lagt murplast nord og ost vegg 2000.

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

8.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**
2000

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☐ Fagløert ☒ Ufaglært

8.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Gravd og lagt grus, murplast på nord og ost vegg 2000. Pigget i fjell på nordside for å drenere vann vekk.

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**
usikker

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Fagløert ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Byttet sikringsskap, jordfeilbryter, div. el utbedringer fra vi kjopte huset.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Per O Johansen, Slagen Elektriske, Tefl Installasjon

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

Kor

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
Mindre lekkasje på avløpsrør kjokken i 2002.

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**
2016

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

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Pålegg fra kommunen om å utbedre alle rør fra husvegg frem til hovedledning i Similvesen. Nye stoppekranser. Utbedring til ca. 100'

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Johns Fedrim AS

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

Ventilasjon og oppvarming

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

Beskriv tilstanden og om tanken er tomt/vasset eller fylt igjen?
Sandset og tomt 2017

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

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

16.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**
usikker

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Fagløert ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Radiatorer byttet og diverse vedlikehold gjennom tidene.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
VVS Spesialisten Sem

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

Skjevheter og sprekker

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

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

Beskriv feilen eller endringen
Byttet vedovn for flere år siden. I den forbindelse ble det satt med to rør i pipa. I 2025 ble det satt på ekstra avtrekk på pipetop på taket. Ingen anmerkning på ildsted eller pipe.

Sopp og skadedyr

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

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?
Mmur og mus i kjeller for flere år siden. Ikke observert etter musebervise under kledning sor vegg.

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**
2002

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

24.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Garasje ble gjort om til soverom og 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, hybel eller lignende?**
☐ Ja ☒ Nei

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

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

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

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

Andre opplysninger

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

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

Skriv opplysningene her:

Alle gulv byttet 2020-2021. Kjellerdør byttet 2020. Stor redskapsbod satt opp 2017. Terrasse utspt 2010. Hus malt med Drywood 2019. Lavere effekt av gulvvarme i bad 2.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 46913628

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Trine Brun	2026-09-17	Rune Asheim	2026-09-16
Identification		Identification	
Trine Brun		Rune Asheim	

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Rådyrveien 32, 3124 TØNSBERG
TØNSBERG kommune
gnr. 158, bnr. 246

Sum areal alle bygg: BRA: 255 m² BRA-i: 222 m²



Befaringsdato: 24.09.2026 **Rapportdato:** 28.09.2026 **Oppdragsnr.:** 20315-2257 **Eiendomsverdi ref nr:** PA1420

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk takstts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet 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 byggregler 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 fuktspå.

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, tetteskjøt 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 vurderens 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 pumpeanlegg • 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 Ø Norsk takst 2023

Maken 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 maken 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 unødvendigheter, 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 1971 som går over én etasje + kjeller. De er foretatt flere oppgraderinger i nyere tid, for det meste på 2000-tallet.

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

Enebolig - Byggeår: 1971

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har fasader med trepanel og taktekking sarnafil og papptekking. Vinduer i tre med 2-lags glass.

INNVENDIG Gå til side

Det er laminat på gulvene i 1. etasje. I kjeller er det fliser og parkett. Vegger har malte flater, tapet og panel. Himlinger har panel.

VÅTROM Gå til side

BAD/VASKEROM - 1. ETG
Badet inneholder innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er fliser og panel på vegger. Himling har panel. Flislagt gulv med vannbåren varme. Rommet har mekanisk avtrekk.

BAD - 1. ETG
Badet inneholder innredning med servant, dusjhjørne og toalett. Det er fliser på vegg og panel i himling. Flislagt gulv med vannbåren varme. Rommet har mekanisk avtrekk.

BAD/VASKEROM - KJELLER
Badet inneholder dusjkabinett, toalett og servant. Det er fliser på gulv. Veggene har malte plater og murpuss. Himlingen har malte plater.

KJØKKEN Gå til side

Innredning med slette trefiberfronter. Benkeplater med hev/senk funksjon. Integrert stekeovn og platetopp. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom har laminat på gulv og panel på vegger/himling. Rommet inneholder toalett og servant. Rommet har naturlig ventilering.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

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

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobber. Stoppekran er lokalisert på bad i kjeller.
Innvendige avløpsrør er av ABS-plastrør og støpejernsrør.

Boligen har en varmtvannsbereder fra 2012 som er todelt: 170L til forbruk og 120L til oppvarming (vannbåren varme).

Boligen har vannbåren varme med radiatorer i toalettrom, to soverom, stue og kjellerstue. Det er også vannbåren gulvvarme i begge bad i 1. etg.

Det er installert en luft-til-luft varmepumpe i stuen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

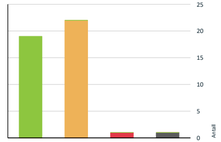
Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Vinterhagen fremgår ikke av byggemeldte tegninger.
- Kjellerrom har ikke romhenvenelse på tegning, noe som betyr at det ikke er godkjent for varig opphold.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgraden? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten er utarbeidet etter minimumskravene i forskrift til avhendingsloven, og følger ikke NS3600 på andre områder enn det om er nevnt i forskrift.

Tilleggsbygg som garasje, frittstående boder osv. er ikke tilstandsvurdert.

Rekvirent har lest igjennom, og bekreftet rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
- **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
- **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer (eldre dato)** Gå til side
- **Utvendig > Terrasse** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** — Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** — Gå til side
- **Toalettrom > 1. etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon** — Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling** — Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv** — Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** — 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
- **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** — Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler. — Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1971

Tilbygg / modernisering

1984	Tilbygg

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Hoveddelen av taket har PVC-duk fra 2002. Det er asfaltpapp på carport som er fra 2003. Over soverom mot nord er det asfaltpapp fra 2025.

Av sikkerhetsmessige hensyn er det ikke benyttet stige for å inspisere taket. Utvendig er tekkingen er vurdert utifra hva som kan sees fra terreng, og kjent alder på tekkingen.

Vurdering av avvik:
• Taktekking fra 2002-2003 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 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner, nedløp og beslag av stål.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist enkelte beslag med flassende plastbelegg og rutdannelse.

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

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Takkonstruksjon av prefabrikkerte takstoler i tre. Loftet er innspisert fra luke i gangen, men det det er ikke mulig å bevege seg opp på loftet. Konstruksjonen er derfor begrenset kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktmerker i undertak rett over luken. Ved fuktmåling var dette tørt på befaringsdagen. Det er også noen synlige fuktmerker rundt avkast for ventilasjonsanlegg, men dette var ikke tilgjengelig for fuktmåling.

Konsekvens/tiltak
• Fuktmerker stammer trolig fra før tekkingen ble lagt om. Det kan allikevel anbefales nærmere undersøkelser av loftet.

Tilstandsrapport





TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Yttervegger i bindingsverk av tre med kledning av stående trepanel. Det er opplyst at fasade mot syd og øst er kledd om i 2008-2009. Kledning er montert uten lufte-/dreneringsspalte i nedkant slik det er krav om etter dagens byggestandard. Dette var imidlertid ikke et krav ved byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Kledning i carport går helt ned til terreng/belegningsstein, som medfører tilløp til råte i nedkan av enkelte kledningbord.
• Det er påvist råte i en søyle i carport.
• Det er påvist råte i enkelte keldnigsbord på fasade mot nord.
• Det er påvist råte i hjørnekasse helt øverst ved enden av takrenne (hjørnet mot sør/øst).

Konsekvens/tiltak
• Trolig er luftingen beholdt slik den ble etablert ved byggeår, selv om kledningen er skiftet. Det er ingen tegn til skader, men uten lufting kan fuktighet som trenger inn bak kledning ha redusert uttørking med påfølgende skadepotensiale. Det er ikke mulig å etablere lufting uten å skifte kledningen, men dette vurderes som unødvendig tiltak sette i ett kost/nytte perspektiv.
• Det må påregnes enkelte utskiftinger av kledning med råte.
• Det må sørges for tilstrekkelig avstand mellom terreng og nedkant av kledning.
• Råteskadet treverke må fjernes å erstattes med nytt.

TG 1 Vinduer (nyere dato)

Beskrivelse
Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer er skiftet på 2000-tallet, for det meste mellom 2004-2008. Det er også to vinduer fra 2021 (ett i kjeller og ett i 1. etasje mot nord).

TG 2 Vinduer (eldre dato)

Beskrivelse
Fastkarminduer mot vinterhage av tre med 2-lags glass fra 1975. I kjeller er det 4 vinduer i tre med 1+1-lags glass (ikke isolerglass) fra byggeår. I tillegg er det ett vindu i kjeller med 2-lags glass fra 1997.

Vurdering av avvik:
• Generell elde og slitasje som er naturlig for vinduenes alder er observert. Vinduer av denne alder har erfaringsmessig redusert tetning mellom karm og vindusramme. Isolerglass eldre enn 20 år har økt risiko for punktering.

Konsekvens/tiltak
• På sikt bør vinduene skiftes ut for å sikre tilstrekkelig tetthet og isolasjon, da eldre vinduer har økt risiko for punktering av glass og redusert tetning mellom karm og ramme. Konsekvensen av å ikke utbedre er økt varmetap, risiko for trekk, fuktskader i omkringliggende konstruksjoner og redusert bokomfort.

TG 1 Ytterdører

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Ytterdører i tre med 2-lags glass. Terrassedør mot vinterhage er fra 1998, og den andre terrassedøren fra 2008. Ukjent alder på inngangsdør og kjellerdør.

TG 2 Terrasse

Beskrivelse
Boligen har en terrasse på ca. 44 m² bestående av betongdekke med skiferfliser, nedfelt boblekar og rampe i tre foran dør. Murt rekkverk med glass på toppen. Plassbygget peis og utekjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist bom i skiferfliser, riss i fuger og enkelte sprukne fliser.

Konsekvens/tiltak
• Det bør vurderes utbedring eller utskifting av skiferfliser med bom, riss eller sprekker for å hindre videre forringelse.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Det er laminat på gulvene i 1. etasje.
I kjeller er det fliser og parkett.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Vegger har malte flater, tapet og panel.
Himlinger har panel.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Etasjeskiller består av trebjelkelag.

I gjeldende standard for tilstandsanalyse (NS3600) er det en tabell som angir tilstandsgrad i forhold til skjevheter og høydeforskjeller. Denne vurderingen dreier seg derfor i hovedsak som forhold rundt skjevheter i gulv og høydeforskjell i gulv mellom rom.

Det er foretatt kontrollmåling med nivelleringslaser i følgende rom:

Gang - Lokalt avvik på inntil 16mm.
Spisestue - Totalt avvik på inntil 32mm.

Vurdering av avvik:
• Målte skjevheter overstiger grenseverdiene i NS3600 for tilstandsgrad 2. Dette kan være merkbart i bruk.

Konsekvens/tiltak
• Skjevhetene bør vurderes nærmere for å avklare årsak og omfang, spesielt i spisestuen hvor det kan skyldes setninger etter tilbygg. Konsekvensen av skjevhetene er at de kan være merkbare i bruk. Tiltak bør vurderes ut fra egne behov og eventuell fremtidig oppussing.
• Skjevhet i gangen skyldes trolig naturlig elde/bevegelser i konstruksjonen som er normal for byggets alder.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Boligen har en pusset elementpipe som er rehabilitert med innvendig stålrør. Det er en lukket vedovn og åpen peis i stuen.

Feier har vært på tilsyn i 2025 og i fremlagt rapport er det ikke opplyst om avvik på fyringsanlegget.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjelleren har synlige murvegger mot terreng. Det er påvist stedvis noe saltutslag og utslag med fuktindikator i nedre del av grunnmur, men det er ikke funnet noen fuktskader. Det bemerkes at det benyttes mekanisk avtrekk og luftavfukter som trolig holder innemiljøet akseptabelt i kjeller. Det kan ikke utelukkes at fuktnivået øker om man ikke opprettholder disse tiltakene.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

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

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Boligen har krypkjeller med inspeksjonsluke fra bod i kjeller. Det er begrenset tilgang til å vurdere denne på grunn av tilkomst og lav takhøyde. Fuktigheten kan være høy i slike rom/kjellere på grunn av fuktighet fra grunnen, innsig av vann og/eller kondensering. Temperatur- og fuktforhold kan gi skader i konstruksjoner som bjelkelag, og slike skader utvikler seg ofte over tid. En tilstandsrapport som denne baseres på en visuell befaring uten inngrep i konstruksjonen.

Under tilbygget er det åpent kryperom hvor åpningen ut er stengt med spilleklædning. Utførelse med åpent kryperom kan gjøre etasjeskiller utsatt for fukt og skadedyr, men det er ikke observert tegn til dette på befaringsdagen. Inspeksjonsmulighetene var noe begrenset av dårlig sikt/adkomst under bygget, og er derfor foretatt fra vindu i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Både krypkjeller og åpent kryperom har terreng/fjell som gir økt risiko for avdamping fra bakken, noe som kan medføre forhøyet fuktbelastning på konstruksjonene.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales jevnlig kontroll av fuktforholdene i krypkjeller og åpent kryperom, samt vurdering av tiltak for å redusere fuktbelastningen, som for eksempel bedre ventilasjon eller fuktsikring av grunnen.
Konsekvensen av forhøyet fuktbelastning er økt risiko for råte, soppdannelse og skader på bjelkelag og andre trekonstruksjoner over tid.

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt innvendig trapp av tre.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak
• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har malte tredører med profilert overflate.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet er etablert i 2002. 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/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Det er fliser og panel på vegger. Himling har panel.

Vurdering av avvik:
• Det er panel på vegger i våtsone.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å benytte dusjkabinett for å redusere risikoen for fuktskader, da panel på vegger i våtsone ikke tilfredsstiller dagens krav til fuktsikring. Dersom dusjkabinett fjernes eller det dusjes direkte på veggene, øker risikoen for fukt- og råteskader i konstruksjonen.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med vannbåren varme. Det er ca 10mm fall mellom dør og dusjkabinett.

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.
• Det må foretas utbedring av fallforhold.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har plastsluk og påstrykningsmembran bak fliser.

Sluket er ikke inspisert, da det ikke var mulig å flytte dusjkabinettet. Eier opplyser at arbeidet er utført av samme firma, samtidig med det andre badet, og at utførelsen skal være lik. Dette er lagt til grunn for vurderingen.

Vurdering av avvik:
• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranen 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.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet inneholder innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er etablert i 2002. 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 fliser på vegg og panel i himling.

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

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

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med vannbåren varme. Det er ca 20 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.
• Det må foretas utbedring av fallforhold.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har plastsluk og påstrykningsmembran bak fliser.

Vurdering av avvik:
• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranen 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.



1. ETASJE > BAD

TG 1 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.



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 3 **Generell**

Beskrivelse

Badet er opplyst pusset opp på 2000-tallet. Det er fliser på gulv. Veggene har malte plater og murpuss. Himlingen har malte plater. Rommet inneholder dusjkabinett, toalett og servant.

Ved inspeksjon av sluk er det ingen tegn til at det er etablert membran i gulvet, og det er heller ikke membran på veggene. Rommet er beliggende i en kjeller med betonggulv mot grunn, og vegger i våtsone har murpussede overflater. I tillegg benyttes dusjkabinett, som hindrer at overflatene utsettes for direkte vannbelastning ved daglig bruk. Basert på dette vurderes det ikke å være noen stor risiko for skader slik rommet brukes i dag. Manglende membran tilsier imidlertid at rommet må gis TG3 ihht NS3600.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det må etableres membran i alle våtsoner for å lukke avviket. Dette medfører behov for renovering av hele badet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Hulltaking var ikke mulig pga. konstruksjoner i mur/betong mot våtsone.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Innredning med slette trefiberfronter. Benkeplater med hev/senk funksjon. Integrert stekeovn og platetopp.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist noe svelling i fronter under stekeovnen.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 3 **Overflater og konstruksjon**

Beskrivelse

Toalettrom har laminat på gulv og panel på vegger/himling.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 3 **Sanitærutstyr**

Beskrivelse

Rommet inneholder toalett og servant.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 **Avtrekk/ventilasjon**

Beskrivelse

Rommet har naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har naturlig ventilering, men gjeldende standard (NS3600) stiller krav om mekasnik avtrekk for å få TG1/0.

Konsekvens/tiltak
• Det må etableres mekanisk avtrekk i rommet for å oppfylle dagens krav til ventilasjon etter NS3600.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Innvendige vannledninger**

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobber. Stoppekran er lokalisert på bad i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

TG 2 **Innvendige avløpsrør**

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av ABS-plastrør og støpejernsrør.

Vurdering av avvik:
• Avløpsrørene har passert halvparten av sin forventede levetid.

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

TG 3 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Boligen har mekanisk avtrekk på våtrom og i en kjellerbod. Utover dette er det naturlig ventilering med klaffventiler.

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

Beskrivelse

Det er installert en luft-til-luft varmepumpe i stuen. Alder på varmepumpen er ukjent.

TG 1 **Varmtvannsbereder/tank**

Beskrivelse

Boligen har en varmtvannsbereder fra 2012 som er todelt: 170L til forbruk og 120L til oppvarming (vannbåren varme).

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 **Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)**

Beskrivelse

Boligen har vannbåren varme med radiaorer i toalettrom, to soverom, stue og kjellerstue. Det er også vannbåren gulvvarme i begge bad i 1. etg. Eier opplyser om noe redusert effekt i den ene badet.

Vurdering av avvik:
• Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson

Elektrisk anlegg

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

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 2 **Fuktsikring og drenering**

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er opplyst gjort noe dreneringstiltak på nord og østvegg i 2008. Her er det synlig grunnmursplast på muren. Utover dette må det antas å være drenering fra byggeår ihht datidens byggeskikk.

Vurdering av avvik:
• Dreneringstiltak fra 2008 vurderes ikke som en komplett drenering, og det må derfor legges til grunn at store deler av bygget har drenering fra byggeår. Drenering av denne alder har erfaringsmessig svekket funksjon.
• Synlig grunnmursplast er stedvis ikke trukket langt nok opp over terreng, og det mangler klemlist.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
• Klemlist bør monteres, og grunnmursplasten bør trekkes tilstrekkelig opp over terreng for å hindre vannnintrengning bak plasten. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktintrengning i grunnmur og tilhørende konstruksjoner, noe som kan føre til skader over tid.

TG 3 **Grunnmur og fundamenter**

Beskrivelse

Grunnmur av lettklinkerblokker.

TG 3 **Terrengforhold**

Beskrivelse

Eiendommen er svakt skrånende.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for enkelte vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.

Septiktank

Beskrivelse

Det foreligger ingen opplysninger om at eiendommen har septiktank.

Oljetank

Beskrivelse

Eier opplyser at det har vært oljetank på eiendommen som er tømt og sanert i 2017.

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. 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 håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

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.



Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
	Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
	GUA kan oppgitses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen det kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har betydning ved måleving og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje	179	8	25	212	
Kjeller	43			43	
SUM	**222**	**8**	**25**		
SUM BRA	**255**				

Romfordeling

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

Kommentar
Carport/overbygget areal ved inngangsparti er målt til 39m2.

Den ene av to boder i kjeller har for lav takhøyde til å regnes med i arealmeregningen. Gulvarealet i denne boden er ca 12m2.

Lovlighet

Byggetegninger
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: - Vinterhagen fremgår ikke av byggemeldte tegninger.
- Kjellerrom har ikke romhøydekrav på tegning, noe som betyr at det ikke er godkjent for varig opphold.

Åpenbare ulovligheter
Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Vinduer i kjellerstue har ikke tilstrekkelig størrelse for dagslys, men det er rømningsvei via dør.
Takhøyden i kjeller er under 2 meter, som gjør at arealet ikke tilfredsstiller krav til rom for varig opphold.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.9.2026	Marius Vedvik	Takstingeniør
	Rune Asheim	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	158	246		0	1153.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse
Rådyrveien 32

Hjemmelshaver
Erlandsen Anne-Gurie, Mathiesen Benthe, Ek Irene, Asheim Rune, Brun Trine

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.09.2026		Gjennomgått	8	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.09.2026	
2	29.09.2026	
3	29.09.2026	
4	29.09.2026	

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 fremhever 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 bygningsdeler i boligen, byggverk 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 byggesaknaud 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 rømningsvei.

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/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 fram 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 måleverdighet, 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 oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere brukseneheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

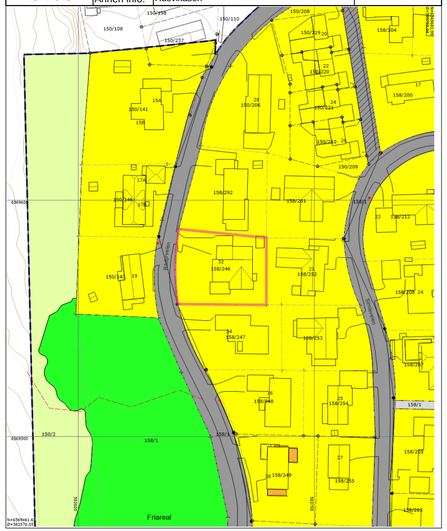
Tønsberg kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 158	Bnr: 246	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Rådyrveien 32 3124 TØNSBERG			
Annen info:	Husvikåsen			

N

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått grensepunkt
- Gatelys (belysningspunkt)
- Trase
- Bygningsavgrensning tiltak
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Vegdekkekant
- Sti
- Kommunalveg gatenavn .
- RpFormålgrense
- Kjøreveg
- Felles avkjørsel
- Anslått eiendomsgrense
- RpOmråde vedtatt på bakkenivå
- Mast
- Bygningsdelelinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Godkjente byggetiltak
- Traktorveg
- Husnummer
- Privatveg gatenavn .
- Boligområde
- Annen veggrunn
- Høydekurve
- Nøyaktig grensepunkt
- Matrikkelnummer.
- Skap
- Bygningslinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Annet vegareal avgrensning
- Merket sti
- Husnummer med bokstav
- RpGrense
- Landbruksområde
- Annet friområde

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

§1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense (tykk stiplet strek). Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres i forhold til veier og tomtegrenser og med den møneretning som er vist på planen.

§2

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

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

§3

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

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

§4

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

§5

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

§ 6

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

§ 7

Fargen på hus og gjerder skal godkjennes av bygningsrådet.

§8

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

§9

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

§ 10

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

§ 11

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

§ 12

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

Dessuten gjelder følgende bestemmelser om skog på tomtene:

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

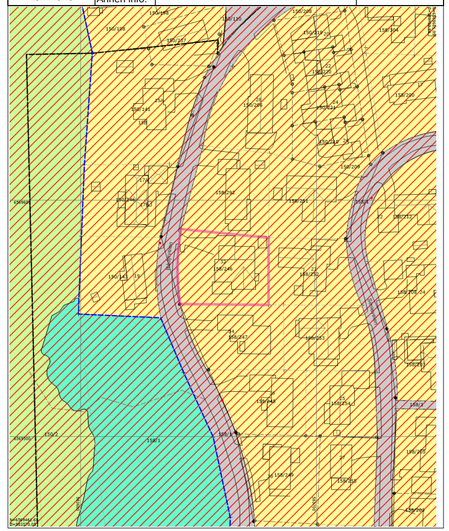
Tønsberg kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 158	Bnr: 246	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Rådyrveien 32 3124 TØNSBERG			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035			

N

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

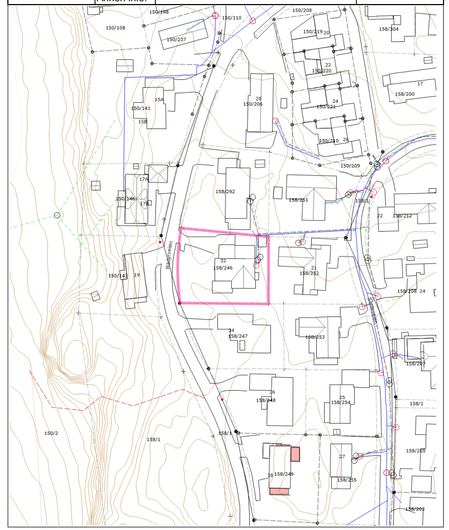
- Langsiktig utviklingsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Gatelys (belysningspunkt)
- Trase
- Bygningsavgrensning tiltak
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Traktorveg
- Husnummer
- Privatveg gatenavn .
- KpBestemmelseGrense
- Ras- og skredfare
- Blå/grønnstruktur - Nåværende
- Høydekurve
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått grensepunkt
- Mast
- Møneinnlje
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Merket sti
- Husnummer med bokstav
- KpBestemmelseGrense
- KpBestemmelseOmråde
- Boligbebyggelse - Nåværende
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Anslått eiendomsgrense
- Matrikkelnummer.
- Skap
- Bygningslinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Vegdekkekant
- Sti
- Kommunalveg gatenavn .
- KpBestemmelseOmråde
- Grense for arealformål
- Veg - Nåværende
- KpOmråde gjeldende

Tønsberg kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 158	Bnr: 246	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Rådyrveien 32 3124 TØNSBERG			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



15.09.2026 14:20:20 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 1 av 2

Tegnforklaring

- Brannventil
- Overvannsledning
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått grensepunkt
- Mast
- Bygningsdelelinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Godkjente byggetiltak
- Traktorveg
- Husnummer
- Privatveg gatenavn .
- Kran
- Spillvannsledning
- Anslått eiendomsgrense
- Matrikkelnummer.
- Skap
- Bygningslinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Annet vegareal avgrensning
- Merket sti
- Husnummer med bokstav
- Høydekurve
- Kum - annen eier
- Vannledning uten Vestfold vann
- Nøyaktig grensepunkt
- Gatelys (belysningspunkt)
- Trase
- Bygningsavgrensning tiltak
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Vegdekkekant
- Sti
- Kommunalveg gatenavn .

15.09.2026 14:20:29 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 2 av 2

SEM KOMMUNE
BYGNINGSVESENET
Sentralbord 14 080
Tønsberg

Tønsberg, den 6. januar 1971

FERDIGATTEST

(Bygn.loven § 99.1)

Gb.nr.	158/246
Sak nr.	462/69

Arbeidssted	Reinveien 32, Husvikåsen
Arbeidets art	Nybygg
Bygningens art	Enebolig m/garasje
Byggherre	Jonas Johnsen
Byggemelder	Hegg Bruk A/S
Ansvarshavende	A. Lakskjønn

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

Merknader:

0 3 F 1 M / 159466
158/246/0/0 1969 1 - Ferdigattest

Kjell Lier
Bygningssjef

G. Horntvedt

Tønsberg kommune
Kommuneutvikling

Saksbehandler: Kathrine Eikrem
Direkte telefon: 33 34 80 35
Vår ref.: 14/2447
Arkiv: GBR-0158/0246
Deres ref.: SØK

KOPI

Dato: 15.01.2014

Bakke & Berntsen mur og varme AS
Eikeveien 57 D

3120 NØTTERØY

0 3 F 2 9 / 159489
158/246/0/0 2013 1 - Ferdigattest

Reinveien 32 - 0158/0246 - Rehabilitering av pipe - Ferdigattest

Tiltakshaver:	Rune Asheim og Trine Brun	Reinveien 32	3124	TØNSBERG
Søker:	Bakke & Berntsen mur og varme AS	Eikeveien 57 D	3120	NØTTERØY

Gbnr.	:	0158/0246////
DFUB-sak	:	641/13
Arkivsaknummer	:	13/12705
Bygningsnummer	:	8314004
Gjennomføringsplan	:	11.01.2014
Arbeidets art	:	Rehabilitering
Tiltakets formål	:	Pipe

MED HJEMMEL I PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 21-10 UTFERDIGES FERDIGATTEST FOR OVENNEVNTE TILTAK

Kathrine Eikrem
rådgiver byggesak

Kopi til:

Rune Asheim og Trine Brun	Reinveien 32	3124	TØNSBERG
Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS	Ollebukta 6	3126	TØNSBERG

Postadresse: Postboks 2410, 3104 Tønsberg
Besøksadresse: Halfdan Wilhelmsens Alle 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. 950 611 839

Stempel kr. 130,- 26/8-68 av
Jarlsberg sorenskriverembete

Dagbok nr. 3822
28 AUG. 1968
Jarlsberg sorenskriverembete

FESTEBREV

Mellom undertegnede — Jonas A. Johnsen f. 27/10 1928 (herefter kalt festeren) og STENBAKK & SØNN — Kristoffer Stenbakk f. 19/9 1908 og Reidulf Stenbakk f. 5/6 1939 (herefter kalt bortfesteren) — er i dag inngått denne kontrakt:

1. *I henhold til punkt 2 i festekontrakt av 3. mai 1965, tinglyst 6. samme måned, mellom grunneierne Alv og Oldemar Mathiesen og Stenbakk & Sønn, overdrar sistnevnte til festeren festeretten til tomten*
   Hein- vei/en nr. 32 gnr. 258 bnr. 246
   av skyld mark 0,02 *i regulert område i «Husvikåsen», Slagen i Sem herred. Tomten er ved kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning tinglyst den* *utskilt fra bnr. 1, og har et areal av* 1.118 *m². Festetiden er 99 år regnet fra den* 26/7 1968.
2. *Tomten er besiktiget og godtatt av festeren. De trær som står på tomten overtas av festeren efter takst av herredsskogmesteren og mot kontant oppgjør til grunneieren. På tomten kan kun oppføres bolighus.*
3. *For leie av tomten betaler festeren en årlig festeavgift, stor kr.* 305,10 *som tilsvarer 5 % p.a. av tomtens verdi regnet efter en grunnpris av kr. 9,— pr. m². Avgiften skal betales forskuddsvis og utkrevet for ett år ad gangen, første gang til bortfesteren ved nærværende kontrakts underskrift, og frem til den 1/1 19*99*, fra hvilken dag betalingen skal skje til grunneieren, eller den han bemyndiger. Efter forfall beregnes 6 % renter p.a. Festeavgiftens størrelse kan gjensidig kreves regulert hvert tiende år overensstemmende med prisnivået for tomter i strøket. Slik regulering kan første gang kreves med virkning fra 1/1 1975.*
   Blir ikke partene enige om festeavgiftens størrelse ved reguleringen, avgjøres dette spørsmål ved voldgift ved en nevnd på 3 personer hvorav hver av partene oppnevner en representant og sorenskriveren i Jarlsberg den tredje. Voldgiftsnevndens avgjørelse er endelig.
4. *Til sikkerhet for festeavgiften har grunneieren første prioritets panterett i festeretten og bebyggelsen på tomten. Grunneieren plikter imidlertid å vike prioritet til fordel for pantelån innenfor rammen av 60 % av verdien av bygningene på tomten, efter offentlig takst eller annen takst som godkjennes av grunneieren.*
5. *Tomten garanteres fri for pengeheftelser.*

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

Tønsberg, den 26. juli 1968.

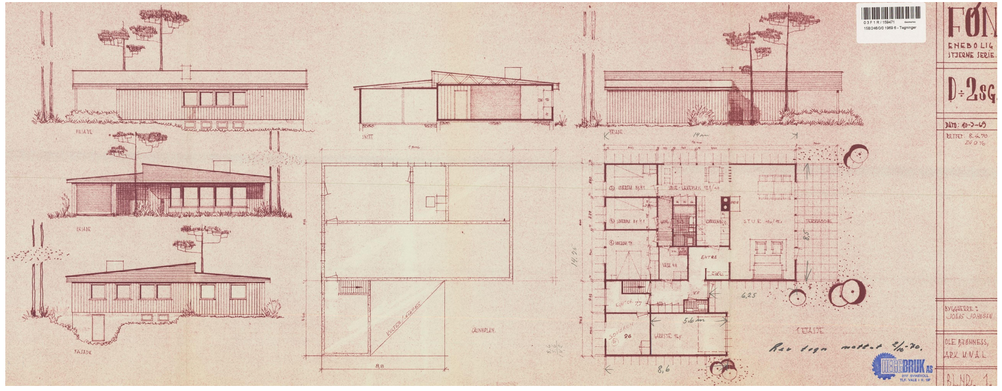
Som fester:

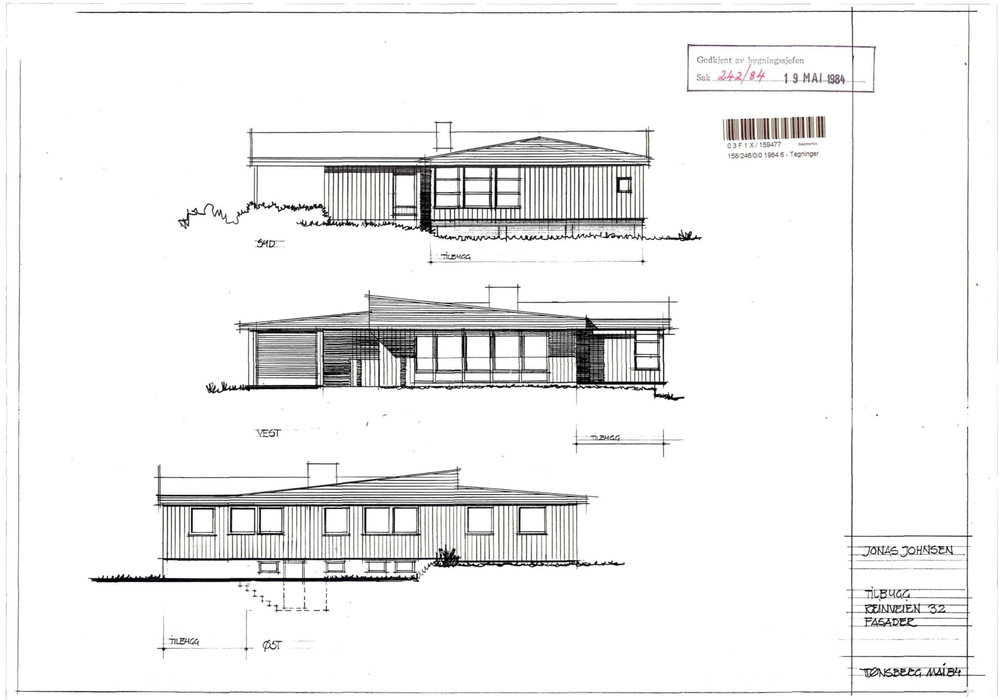
Jonas Johnsen
Else Marie Johnsen
Ektefelle.

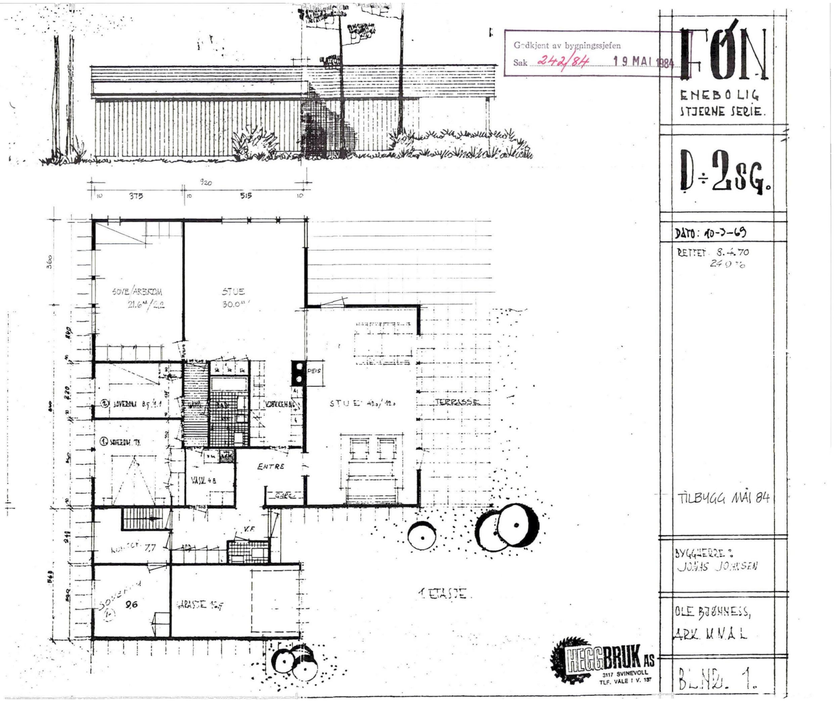
Som bortfester:
STENBAKK & SØNN
p. Stenbakk
p.v. Kr. Stenbakk
Reidulf Stenbakk
p.v. Reidulf Stenbakk

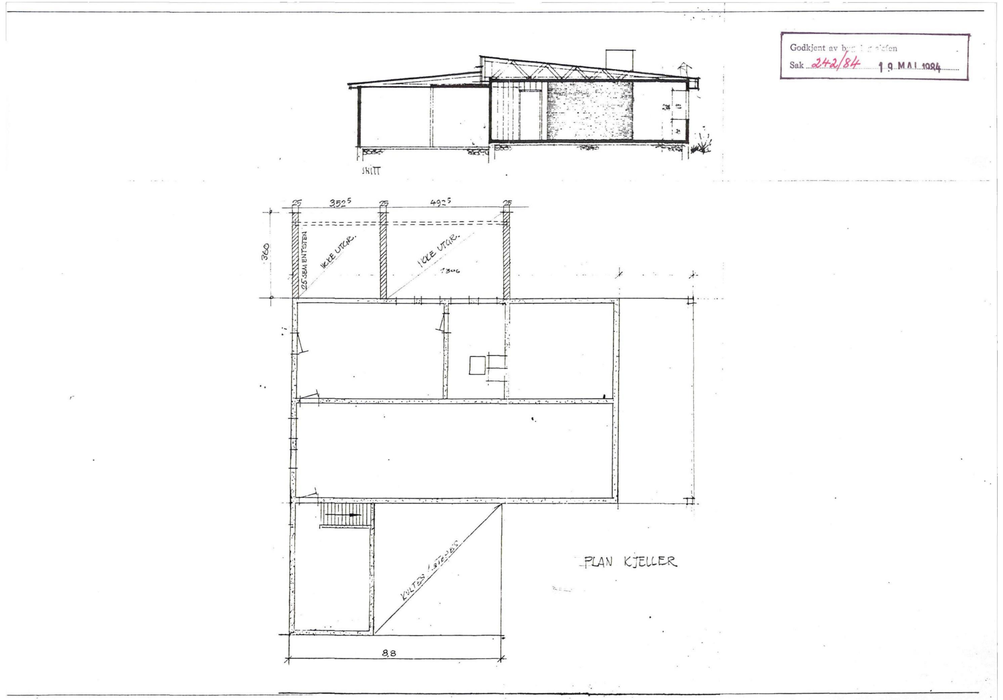
At underskriverne er over 21 år og egenhendig har undertegnet i mitt/vårt nærvær bevitnes:

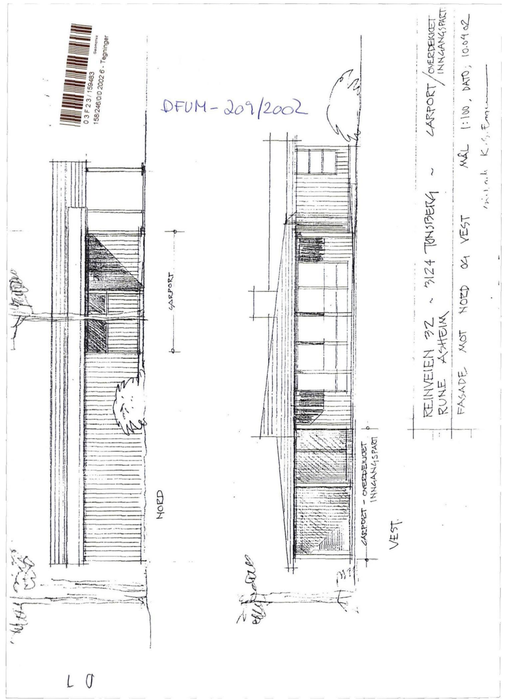
Truls Telle
Advokat.

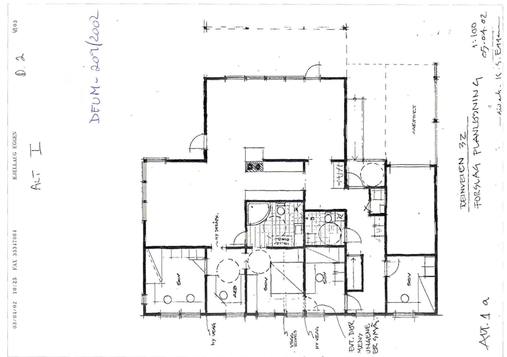


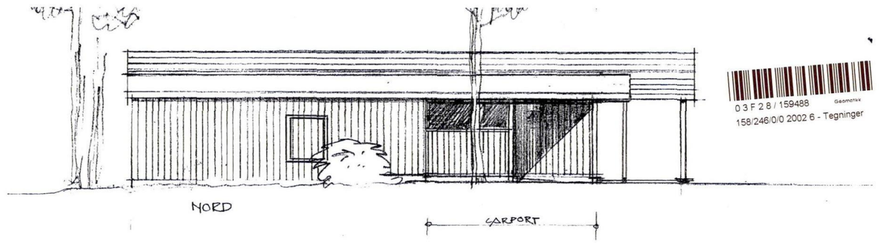

Godkjent av bygningssjefen
Sak 242/84 19 MAI 1984
SØD
TILBYGG
VEST
TILBYGG
TILBYGG
ØST
JONAS JOHNSEN
TILBYGG
RØINVEIEN 32
FASADER
TØNSBERG MAI 84


Godkjent av bygningssjefen
Sak 242/84 19 MAI 1984
FØN
ENEBOLIG
STJERNE SERIE.
D÷2SG.
DATO: 10-2-69
RETTET S.4.70
SOVE/ARBEIDSM.
STUE
STUE
TERRASSE
ENTRE
1 ETASJE
TILBYGG MAI 84
SYKKERUD
JONAS JOHNSEN
OLE BRØNNEIS,
ARK MNAL
BLNR. 1.


Godkjent av
Sak 242/84
19. MAI 1984
SNITT
3805
4925
360
VEKE UTGANG
VEKE UTGANG
KOTEN 4.62
8.8
PLAN KJELLER


DFUM-209/2002
REINVEIEN 32 - 3124 TØNSBERG - CARPORT/OVERBYGGET INNGANGSPARTI
RUNE ASHEIM
FASADE MOT NORD OG VEST
MÅL 1:100, DATO, 10.94.02
NORD
CARPORT
CARPORT - OVERBYGGET INNGANGSPARTI
VEST
L 0


DFUM-209/2002
A 1
REINVEIEN 32
FORSLAG PLANLØSNING 1
1:100
A1 1 a



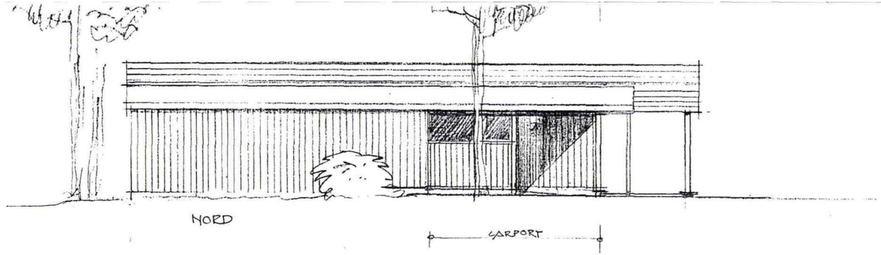
03F28/159488 Geomatikk
158/246/0/0 2002 6 - Tegninger

TØNSBERG KOMMUNE
EKSPEDISJON 3
ARKIVERINGSKOPI
DFUM-058/06

REINVEIEN 32 ~ 3124 TØNSBERG ~ CARPORT/OVERDEKKET INNGANGSPARTI
RUNE ÅSHEIM

FASADE MOT NORD OG VEST MÅL 1:100, DATO; 10.04.02

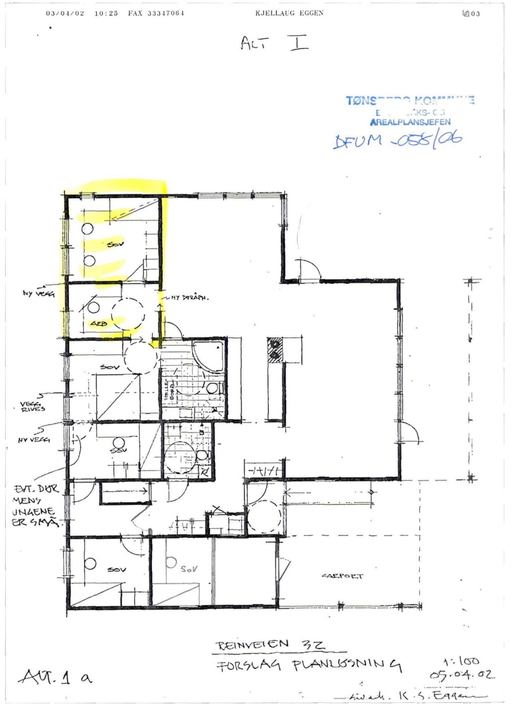
mvh. Rune K. Åsheim



REINVEIEN 32 ~ 3124 TØNSBERG ~ CARPORT/OVERDEKKET INNGANGSPARTI
RUNE ÅSHEIM

FASADE MOT NORD OG VEST MÅL 1:100, DATO; 10.04.02

mvh. Rune K. Åsheim



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 håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

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

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

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

9. 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: 28260336
Adresse: Rådyrveien 32, 3124 TØNSBERG
Betegnelse: GNR 158, BNR 246 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