

Rådyrveien 29

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS

innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

44

Beliggenhet

53

Eiendommen

60

Tekniske dokumenter

Rådyrveien 29

Prisantydning	12 800 000
Omkostninger	340 990
Totalpris	13 140 990
Bruksareal	300,0 m²
BRA-I	258,0 m²
BRA-E	42,0 m²
TBA	77,0 m²
Soverom	4
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Selveier
Tomteareal	1 213 m²
Byggeår	1970

Kontakt vår megler



Elisabeth S. Bakke
Eiendomsmegler / Partner
+47 900 55 488
eb@partners.no

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS
Storgaten 47 3126 Tønsberg





Standard

Stilfull og moderne bolig solrikt beliggende øverst i Husvikåsen i en trafikk stille gate uten gjennomgangstrafikk. Boligen har vært gjenstand for omfattende påbygging og oppgradering i perioden 2014-2019 og fremstår i dag som en moderne bolig med lekkert design og god kvalitet der du kan flytte rett inn. I forbindelse med påbyggingen i perioden 2014 og 2016 er alle utvendige overflater som tak, vegger, dør og vinduer skiftet (med unntak av et par vinduer i garasjen). Innvendig er nær alle overflater og rom pusset opp i perioden 2014-2019.

Boligen har en praktisk planløsning der du kommer inn i en stor og åpen hall med garderobe. Videre i denne etasjen er det et nyere vaskerom, et stilfullt bad og soverom. I tillegg en praktisk kjellerstue og et hobbyrom med teknisk utstyr til vannbåren varmen. På boligens hovedplan finner du hele 3 soverom, kontor/lekserom samt 2 stuer og kjøkken. Kjøkkenet må fremheves. Et lyst og herlig rom med Svane kjøkkeninnredning. Dette er velutstyrt med integrerte hvitevarer og bra med både skap - og benkplass. Et utrolig hyggelig rom som innbyr til lange måltider og lekselesing. Stuen er et lekkert rom med høy himling og lekker peis. Stilfull panel i himlingen. Her er det store vindusflater som gir bra med naturlig lysinnslipp, samt det er utgang til en solrik og usjenert terrasse. Stue nr. 2 har også høy himling med lydplater. Her er det i tillegg en praktisk hems, ideelt for bla overnatting. Uterommet må også fremheves. Her er det terrasser rundt store deler av boligen slik at man kan flytte ser i takt med solen. Hagen er pent opparbeidet og innbyr til lek og moro.

Denne boligen er gjennomført og har alt en travel barnefamilie drømmer om. Her har byggherren tenkt på alt. Detaljer og design flyter i hverandre og boligen oppleves som utrolig luftig med store og gode rom. Her har du en stilfull og innholdsrik bolig der du kan flytte rett inn, samt det er skole, sjø og strand i umiddelbar nærhet.

Verdt og vite:

- Bygget på og renovert utvendig 2014-2016
- Svane Kjøkken fra 2014
- Bad i underetasjen nytt i 2019
- Innvendig overflater nye i perioden 2014-2019
- 2019: Skiftet vann/avløp fra offentlig vei til husvegg, inkludert stoppekraner ute og inne
- 2012: Utskifting av oljefyr med bergvarmepumpe
- Tidligere eier opplyste ved eierskifte at gammel oljetank er sanert, dvs. tømt og fylt med sand/skum
- Dobbel lader for el-bil i garasjen







































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.

Rådyrveien 29

Nabolaget Husvik - vurdert av 58 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

🚶	Husvik skole Linje 115	5 min ⚡ 0.5 km
🚶	Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	12 min ⚡ 5.3 km
✈	Sandefjord lufthavn Torp	29 min ⚡

Skoler

Husvik skole (1-7 kl.) 324 elever, 19 klasser	4 min ⚡ 0.4 km
Prestørød ungdomsskole (8-10 kl.) 431 elever, 32 klasser	7 min ⚡ 3.9 km
Ringshaug ungdomsskole (8-10 kl.) 325 elever, 23 klasser	8 min ⚡ 4.3 km
Slottsfjellet videregående Steinersk... 56 elever, 3 klasser	13 min ⚡ 5.7 km
Færder videregående skole 750 elever	12 min ⚡ 6.4 km

«Et hyggelig og pent nabolag



:~)>>

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet
Veldig trygt 95/100

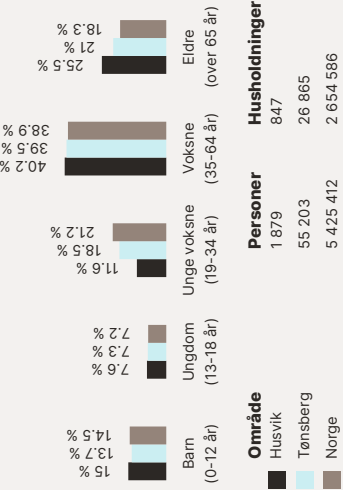


Kvalitet på skolene
Veldig bra 91/100



Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Barnehager

Råelåsen barnehage (1-5 år) 69 barn	18 min ⚡ 1.6 km
Bogen barnehage (1-5 år) 26 barn	18 min ⚡ 1.6 km
Tolvstrød barnehage (1-5 år) 52 barn	21 min ⚡ 1.9 km

Dagligvare

Joker Jarlsø Søndagsåpent	13 min ⚡ 1.2 km
Kiwi Råel Post i butikk, PostNord	4 min ⚡ 2 km

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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået
Lite støynivå 96/100



Gateparkering
Lett 94/100

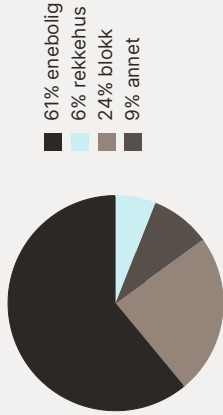


Vedlikehold hager
Godt velholdt 93/100

Sport

⚽ Mårveien Balløkke Ballspill	5 min ⚡ 0.5 km
⚽ Husvik skole Aktivitetshall, ballspill	7 min ⚡ 0.6 km
🏊 Fitnesspoint Jarlsø	13 min ⚡
🏊 PDL Center Tønsberg	18 min ⚡

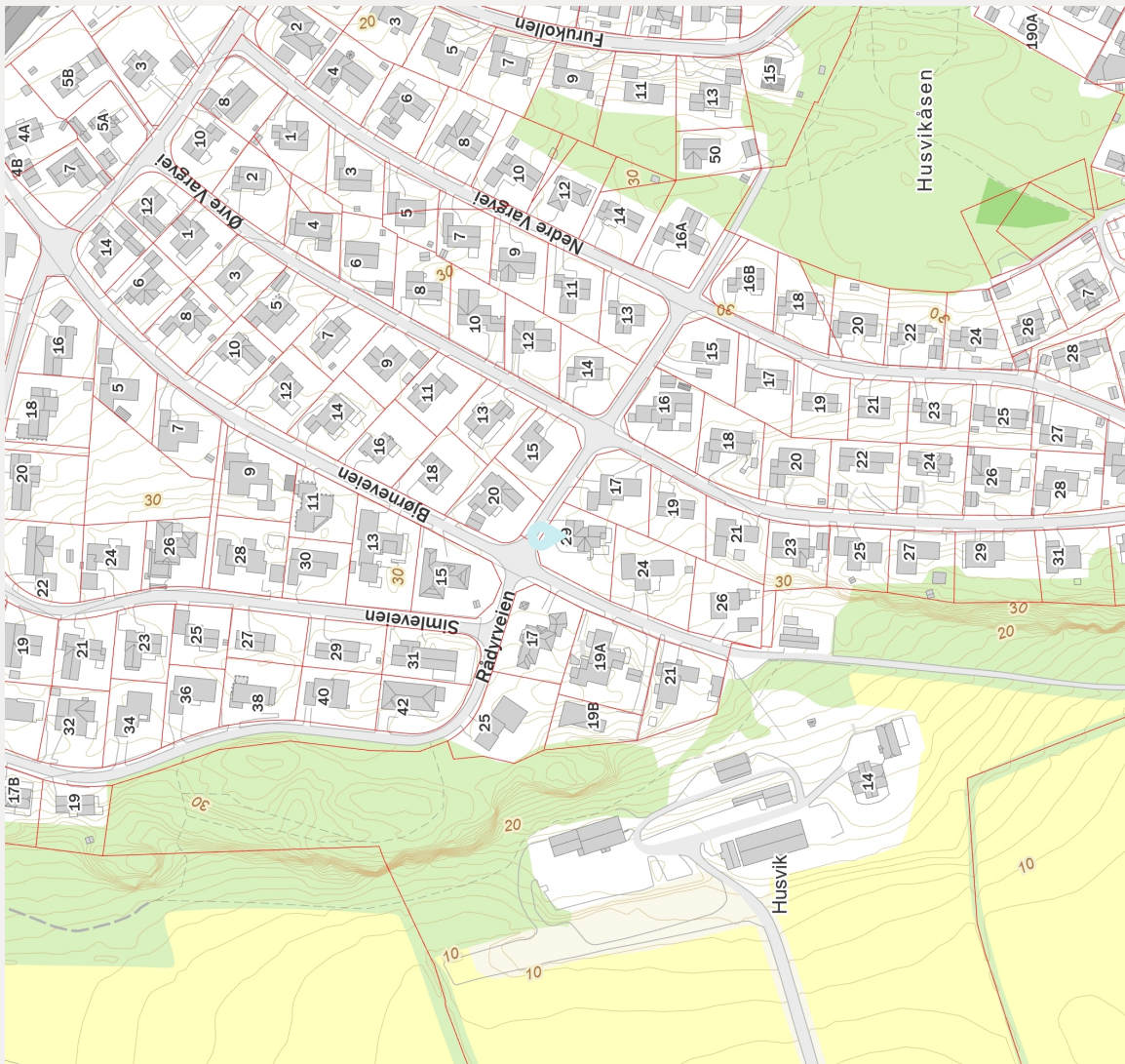
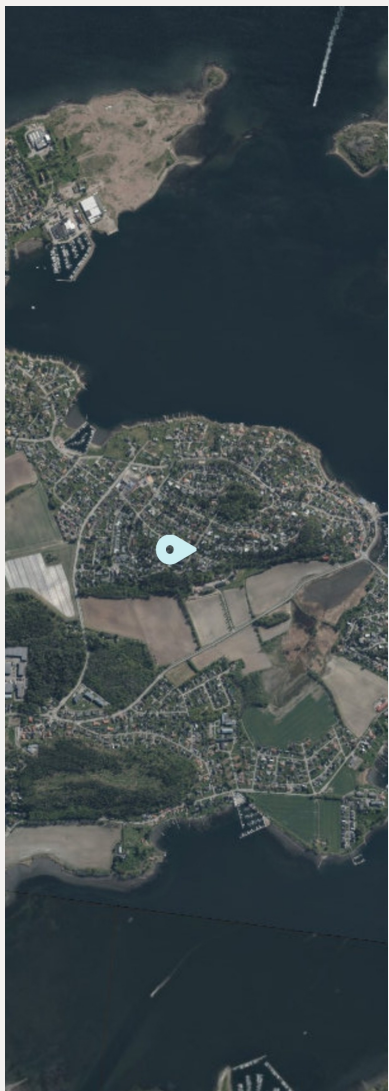
Boligmasse



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



Sitat fra en lokalkjent



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





Innhold

Underetasje med hall med trapp, gang, kjellerstue, soverom, bad, vaskerom, teknisk rom og bod.
1. etasje med gang, stue, kjøkken, 3 soverom, TV-stue, bad og garderobe.

Garasje.

BRA 300,0 m²

BRA-I 258,0 m²

BRA-E 42,0 m²

TBA 77,0 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: 300,0 m²

- BRA-i: 258,0 m²
- BRA-e: 42,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 77,0 m²

1. etasje:
BRA-i: 162 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i: Gang, stue, kjøkken, 3 soverom, TV-stue, bad og garderobe.
TBA: 77 m².

Underetasje:
BRA-i: 96 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i: Hall med trapp, gang, kjellerstue, soverom, bad, vaskerom, teknisk rom og bod.
BRA-e: 42 m². Følgende er oppgitt som BRA-e: Garasje.

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 28.09.2026, 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 garasje samt i gårdsplass. Dobbel lader for el-bil i garasjen.

Byggemåte

Enebolig fra 1970 som er ombygget og renover i senere år. Boligen som går over to plan. 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. Taket er tekket med betongtakstein og stålplater. Vinduer i tre med 2-lags glass.

Innvendig
På gulvene er det fliser og parkett. Vegger og himlinger har panel og malte flater.

Våtrom
Bad - 1. etasje: Badet inneholder innredning med servant, badekar, dusjhjørne og veggmontert toalett. Det er fliser på vegg og malte plater i taket. Flislagt gulv med varmekabler. Rommet har mekanisk avtrekk.

Bad - underetasje: Badet inneholder innredning med servant, dusjhjørne og veggmontert toalett. Det er fliser på vegg i dusjen. Alle vegger utenfor dusjonen har panel. Himling har også panel. Flislagt gulv med varmekabler. Rommet har mekanisk avtrekk.

Vaskerom: Vaskerommet inneholder en arbeidsbenk med vask og opplegg for vaskemaskin. Rommet har betonggulv, baderomsplater på vegg og panel i himling.

Kjøkken

Innredning fra "Svane Kjøkken" med benkeplate av laminat. Det er fliser på vegg mellom over- og underskap, samt bak platetopp. Integrert kjøleskap, stekeovn, kombiovn, platetopp og oppvaskmaskin. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske installasjoner
Det er plast vannledninger med rør-i-rør-system. Noen synlige rør i teknsik rom av kobber. Stoppekran er plassert på teknisk rom. Synlige avløpsrør av plast. Det er en ca. 200 liters varmtvannstank. Boligen har en vann-til vann varmepumpe som oppvarming for vannbåren gulvvarme i stue, kjøkken, tv-stue, kontor og soverom øst. Radiatorer på de øvrige soverommene og i gangen. Boligen har et delvis skjult/åpent el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskap er plassert i underetasje.

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

- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

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

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft.
- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon.
- Utvendig > Vinduer (eldre dato).
- Utvendig > Ytterdører.
- Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng.
- Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje).

- Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme).
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering.
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter.
- Tomteforhold > Oljetank.
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling.
- Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater, vegger og himling.
- Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater gulv.

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- 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:

- Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart: Diverse hyller i garasje + noen taklamper medfølger ikke. Det er laget noen hull bak TV/TV-benk i stue. Ved montering av TV ble det også laget en skade på veggen bak (skjules av skap).

Selger opplyser videre om følgende:

- Den ene viften på baderom i 2. etasje fungerer ikke optimalt.
- Bak TV'en i stuen er det laget noen hull, og i forbindelse med boring ble det en skade på integrert skap på andre siden av veggen.

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises det til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av takstmann Marius Vedvik, datert 30.09.2026.

Tomt

Denne tomten er eiet - 1213,00 kvm. Solrik og pent opparbeidet hagetomt beplantet med plen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for enebolig med garasje, datert 07.01.1971, ferdigattest for tilbygg til bolig, datert 18.09.2014 og ferdigattest for påbygg til bolig, datert 14.06.2016. 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. Byggemeldte tegninger viser at kjellerstue er byggemeldt som "disp". En slik bruksendring er søknadspliktig fordi "disp" er ansett som "tilleggsdel", mens slik arealet er innredet i dag er ansett som "hoveddel". Ellers er det bare noen mindre avvik mellom dagens planløsning og byggemeldt tegninger. Tegningsgrunnlaget er noe uoversiktlig. Det presiseres at tegningskontrollen kun har som intensjon å avdekke om boligen har åpenbare ulovligheter (f. eks ulovlige bruksendringer) ref. forskriftens §2-21.

Tønsberg kommune opplyser om følgende:

- Enebolig med garasje 1970
- Ombygging av tak 1985
- Tilbygg enebolig 1997 og 2013
- Påbygg og fasadeendring enebolig 2015

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med varmekabler på bad og vann-til vann varmepumpe som oppvarming for vannbåren gulvvarme i stue, kjøkken, TV-stue, kontor og soverom øst. Radiatorer på de øvrige soverommene og i gangen. Peisovn i stue.

Energikarakter: C
Energiforbruket 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 12.05.2025. Siste feiebesøk ble utført samme dato. Det ble under dette tilsynet ikke avdekket avvik på fyringsanlegget.

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 12 800 000,-

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

320 000,00,- (Dokumentavgift)
19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)
13 140 990,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

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

Kommunale avgifter

Kr. 19 712,- 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:

Internett fra Telenor, utgjør ca. kr. 750,- 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. 1 622 614,00. Sekundær formuesverdi kr. 6 490 455,00. 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 Watercircles Norge AS

Regulering

Eiendommen er regulert til boliger med plannavn "Husvikåsen", datert 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-, spillvanns- og overvannsledninger 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: P.t. ingen tinglyste servitutter/heftelser.

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: Integrert kombi-kjøleskap, 2 stekeovner, koketopp og oppvaskmaskin på kjøkken samt el-billader (ikke ledning). Følgende tilbehør medfølger ikke handelen: Taklampe i stue, i trapp, på kjøkken og på to soverom, grå kommode, garderobe og nattbord på det ene soverommet samt hyllestystem og diverse oppheng i garasje.

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

Om salgsoppgaven

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

Budgivning

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

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

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgivernes finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

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

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

Lov om hvitvasking

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

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

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

Salgsbetingelser

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

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

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

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

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

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

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt 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 eignedom (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 Hans Isaksen Olaussen og Linn Silje Mørck.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Rådyrveien 29. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 158, bnr. 257 i Tønsberg.

Vårt oppdragsnummer er 28260343.

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
Utleiggsgebyr: 4 990,00
Elektroniske oppslag og signering : 1 750,00

Vederlag er summert til kr. 191 230,-.

I tillegg kommer estimat på følgende utlegg:

Foto standard 5 700,00
Innhenting av grunnboksutskrifter og andre tinglyste dokumenter (Pris pr. innhentet dokument) 300,00
Opplysningspakke kommunen 4 000,00
Plantegninger fra fotograf pr.stk 650,00
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. 202 425,-.

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



Egenerklæring

Rådyrveien 29, 3124 TØNSBERG

21 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse Postadresse Enhetsnummer
Rådyrveien 29 Rådyrveien 29

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?
Ikke relevant for denne boligen.

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.
Desember 2022

Informasjon om eksisterende husforsikring
Watercircles Norge AS-93

Informasjon om selger

Selger

Olunssen, Hans Isaksen

Selger

Mørck, Linn Silje

Forbehold

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



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23

Mangler boligen eller andre bygninger bruksstillatelse 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

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 bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Diverse hyller i garasje = noen taklamper medfølger ikke.
Det er laget noen hull bak tv/tv-benk i stue. Ved montering av TV ble det også laget en skade på veggene bak (skjules av skap).

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 kjemskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 27708758

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Hans Isaksen Olaussen	2026-09-21	Linn Silje Mørck	2026-09-24
Identification		Identification	
Hans Isaksen Olaussen		Linn Silje Mørck	

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

62

Side 4

Side 5

63



Tilstandsrapport

Enebolig
Rådyrveien 29, 3124 TØNSBERG
TØNSBERG kommune
gnr. 158, bnr. 257

Sum areal alle bygg: BRA: 300 m² BRA-i: 258 m²



Befaringsdato: 28.09.2026

Rapportdato: 30.09.2026

Oppdragsnr.: 20315-2260

Eiendomsverdi ref nr: EV1418

Autorisert foretak: Vedvik Taksering

Sertifisert Takstingeniør: Marius Vedvik





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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takst rapportene 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 taksts 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 lufttettethet i byggesaker. Mer informasjon om tjenester og priser kan leses på <http://www.vedvik-taksering.no>



Rapportansvarlig

Marius Vedvik

post@vedvik-taksering.no

948 60 545





Oppdragsnr.: 20315-2260 Befaringsdato: 28.09.2026 Side: 2 av 21

Rådyrveien 29, 3124 TØNSBERG
Gnr 158 - Bnr 257
3905 TØNSBERG

Vedvik Taksering
Lundenåsen 30
3159 MELSOMVIK



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 stikprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggeri med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løpere 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).

© Verdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 20315-2260 Befaringsdato: 28.09.2026 Side: 3 av 21

Rådyrveien 29, 3124 TØNSBERG
Gnr 158 - Bnr 257
3905 TØNSBERG

Vedvik Taksering
Lundenåsen 30
3159 MELSOMVIK



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 straktiltak 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 nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

**TG 3**

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

**TG IU**

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

Oppdragsnr.: 20315-2260 Befaringsdato: 28.09.2026 Side: 4 av 21

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1970 som er ombygget og renoveret i senere år. Boligen som går over to plan.

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: 1970

UTVENDIG
Bygningen har fasader med trepanel. Taket er tekket med betongtakstein og stålplater. Vinduer i tre med 2-lags glass.

INNVEDIG
På gulvene er det fliser og parkett. Vegger og himlinger har panel og malte flater.

VÅTROM
BAD - 1. ETASJE
Badet inneholder innredning med servant, badekar, dusjhjørne og veggmontert toalett. Det er fliser på vegg og malte plater i taket. Flislagt gulv med varmekabler. Rommet har mekanisk avtrekk.

BAD - U.ETG
Badet inneholder innredning med servant, dusjhjørne og veggmontert toalett. Det er fliser på vegg i dusjen. Alle vegger utenfor dusjonen har panel. Himling har også panel. Flislagt gulv med varmekabler. Rommet har mekanisk avtrekk.

VASKEROM
Vaskerommet inneholder en arbeidsbenk med vask og opplegg for vaskemaskin. Rommet har betonggulv, baderomsplater på vegg og panel i himling.

KJØKKEN
Innredning fra "Svane Kjøkken" med benkeplate av laminat. Det er fliser på vegg mellom over- og underskap, samt bak platetopp. Integrert kjøleskap, stekeovn, kombiovn, platetopp og oppvaskmaskin. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Det er plast vannledninger med rør-i-rør-system. Noen synlige rør i teknisk rom av kobber. Stoppekran er plassert på teknisk rom. Synlige avløpsrør av plast. Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Boligen har en vann-til vann varmpumpe som oppvarming for vannbåren gulvvarme i stue, kjøkken, tv-stue, kontor og soverom øst. Radiatorer på de øvrige soverommene og i gangen.

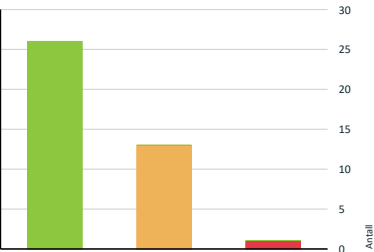
Boligen har et delvis skjult/åpent el-anlegg med automatsikringer. Sikringskap er plassert i underetasje.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

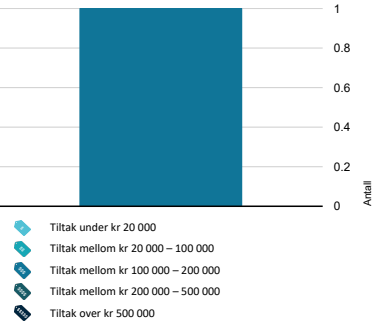
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

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.

Rekvirent har lest igjennom, og bekreftet rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig		
1 TO 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK		
1	Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
1 TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK		
1	Utvendig > Takkonstruksjon/Løft	Gå til side
1	Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
1	Utvendig > Vinduer (eldre dato)	Gå til side
1	Utvendig > Ytterdører	Gå til side
1	Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
1	Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
1	Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)	Gå til side
1	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
1	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
1	Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
1	Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
1	Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
1	Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET
Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Sammendrag av boligens tilstand

- 1 Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- 1 Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- 1 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

ENEBOGIG

Byggeår
1970

UTVENDIG

1 TO 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Løft

Beskrivelse

Taket er dels tekket med stål/aluminiumsplater fra 2014, og dels tekket med flat betongtakstein fra 2016.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

1 TO 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag av stål.

1 TO 2 Takkonstruksjon/Løft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon av sperrer i tre. Deler boligen har loft med adkomst fra luke. Konstruksjonen har stedvis synlige luftespalter, men det er også tegn til å være benyttet diffusjonsåpent undertak.

Det er noen fuktmerker på gulv ved midtvegg/bærevegg på loftet. Det er imidlertid ingen tegn til at dette skulle skyldes et fuktproblem.

Vurdering av avvik:

- Loft (tilbygg) over kjøkkendel har områder med svertesopp i undertak. Disse områdene har også noe høyere fuktinnhold enn øvrige områder. Målt utslag er under grensen for skadeutvikling.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser ift. årsak slik at dette kan utbedres.



Fuktmåling i område med svertesopp



Fuktmåling i område uten svertesopp

1 TO 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i bindingsverk av tre med kledning av stående trepanel.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det mangler lufte-/dreneringsspalte ved overbygget inngangsparti.

Konsekvens/tiltak

- Det er ingen tegn til skader, men uten lufting kan fuktighet som trenger inn bak kledning ha redusert uttørking med påfølgende skadepotensiale. Det bør etableres slik spalte tilsvarende det det som er på resten av kledningen.



Ingen luftespalte ved inngangsparti.



Luftespalte etablert under kledning.

TO 2 Vinduer (eldre dato)

Beskrivelse

I garasje er det to vinduer i tre med 2-lags glass fra 1997, og på loftet er det ett fra 1986. I underetasjen er det ett koblet vindu fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

TO 1 Vinduer (nyere dato)

Beskrivelse

Øvrige vinduer i tre med 2-lags glass som er datomerket fra 2013-2015.

TO 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdører i tre med 2-lags glass som er datomerket fra 2013-2015.

Vurdering av avvik:

- Terrassedør i underetasje (soverom) subber mellom karm/dørblad.

Konsekvens/tiltak

- Døren må justeres.

TO 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Takoverbygget balkong på 5m2 bestående av trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

TO 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasser med utgang fra stue og kjøkken av treplattung på mark, samt noe av skiferstein. Den øvre delen er malt til ca 40m2 og den nedre delen er malt til ca 32m2. Det er trapp av tre mellom nivåene, samt foran dør til kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen løse fuger, samt riss i fuger på skiferdekke.
- Trapp mellom terrassene har sprekker som kan utvikle seg til råte.

Konsekvens/tiltak

- Utbedring av fuger.
- Det må foretas vedlikehold eller utskifting av trevirke med sprekker.

INNENDIG

TO 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

På gulvene er det fliser og parkett.

TO 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger og himlinger har panel og malte flater.

TO 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller består av trebjelkelag som utifra alder må påregnes å ha noen skjevheter. Det er ikke foretatt kontroll med nivelleringslaser iht NS3600, da dette ikke er et krav.

TO 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har en pusset teglsteinspipe med innvendig stålrør. Det er montert peisnnsats i stuen.

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

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Boligen har underetasje med synlige murvegger mot terreng. Det er stedvis funnet avflasende maling/puss og saltslag i nedre del av grunnmur.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

TO 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp av tre mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- 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

- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

TO 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er malte glatte innerdører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TO 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Det er fliser på vegg og malte plater i taket.

Vurdering av avvik:

- Badet har vindu i våtsone ved badekar.
- Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Det anbefales å utbedre skadde fuger ved å fjerne løse eller sprukne fugemasser og fuge på nytt med egnet materiale. Det bør også kontrolleres om det foreligger underliggende årsaker, som bevegelser eller svikt i underlaget, og eventuelt utbedre disse.

1. ETASJE > BAD

TO 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler. Det er ca 30 mm fall fra dør til sluk.

1. ETASJE > BAD

TO 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har plastsluk og foliemembran under påstøp. Veggmembran er ikke synlig, men normalt benyttes det smøremembran i slike tilfeller.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet inneholder innredning med servant, badekar, dusjhjørne og veggmontert toalett.

1. ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



UNDERETASJE > BAD

TO 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Det er fliser på vegg i dusjen. Alle vegger utenfor dusjsjonen har panel. Det bemerkes at "våtsone", me krav om membran/fuktbestandige materialer, strekker seg 1 meter utenfor dusjvegg, samt område bak servant (se skisse under). Himling har også panel.

Vurdering av avvik:

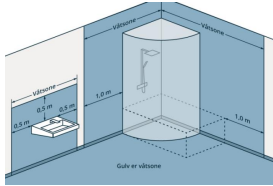
- Det er ikke fuktbestandige materialer i hel badets våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres membran og fuktbestandige materialer i badets våtsone.



Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TO 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler. Det er ca 35 mm fall fra dør til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik fra TEK17 §13-5 C: "Lekkasjevann skal synliggjøres og ledes til sluk". Preakseptert løsning angir at det må være fall på 1:100 i hele rommet, eller at det etableres en membranoppkant på 15mm ved dørterskel. Målt fall mellom dør og dusjnisje er mindre enn 1:100, og det er ikke etablert membranoppkant. Våtrommet fungerer i daglig bruk, men det vil imidlertid ikke være like god avrenning til sluk dersom det skulle oppstå lekkasjer fra vanninstallasjoner i badet.

Konsekvens/tiltak

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

UNDERETASJE > BAD

TO 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har slukrenne i dusjen og påstrykningsmembran bak fliser.



UNDERETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet inneholder innredning med servant, dusjhjørne og veggmontert toalett.

UNDERETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 20315-2260

Befaringsdato: 28.09.2026

Side: 13 av 21



Tilstandsrapport

Rommet har mekanisk avtrekk.

UNDERETASJE > BAD

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



UNDERETASJE > VASKEROM

TO 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerommet inneholder en arbeidsbenk med vask og opplegg for vaskemaskin. Rommet har betonggulv, baderomsplater på vegg og panel i himling.

Gulvet har ikke membran/tettesjikt og tilfredstiller derfor ikke dagens krav til våtrom.

Det er ingen tegn til skader som følge av dagens bruk som vaskerom, og gulvet består av betong på grunn som tilsier liten risiko for skader ved vannsp.

NS3600 tilsier TG3 for manglende membran/tettesjikt i gulv

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning fra "Svane Kjøkken" med benkeplate av laminat. Det er fliser på vegg mellom over- og underskap, samt bak platetopp. Integrert kjøleskap, stekeovn, kombiovn, platetopp og oppvaskmaskin.

Årstall: 2014

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Oppdragsnr.: 20315-2260

Befaringsdato: 28.09.2026

Side: 14 av 21



Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Det er plast vannledninger med rør-i-rør-system. Noen synlige rør i teknisk rom av kobber. Stoppekran er plassert på teknisk rom.

Årstall: 2014

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TO 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør av plast.

Årstall: 2014

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon.

TO 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Boligen har en vann-til vann varmepumpe som oppvarming for vannbåren varme.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TO 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

TO 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Boligen har vannbåren gulvvarme i stue, kjøkken, tv-stue, kontor og soverom øst. Radiatorer på de øvrige soverommene og i gangen. Det er tegn til både eldre og nyere rør. De eldste rørene stammer trolig fra eldre oljefyringsanlegg som ble benyttet før ombygging til vannbåren varme. TG2 gjelder deler av anlegget som er av eldre dato (mulig byggeår).

Vurdering av avvik:

- Deler av 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

Oppdragsnr.: 20315-2260

Befaringsdato: 28.09.2026

Side: 15 av 21



Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrivirksomhet, 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 elektrivirksomhet.

Beskrivelse

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TO 2 Fuktisikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Opplysning fra tidligere salgsoppgave: Drenering av halvparten av sydvegg og vestvegg ble oppgradert ifbm tilbygg vest i 2014. Det som gjenstår er den andre halvparten av sydvegg og østvegg som kan antas å være fra byggeår for deler av østvegg samt 1997 for garasjen/tilbygg øst-delen. For øvrig ble lokalt tiltak i hjørne mellom tilbygg øst og det opprinnelige huset ble gjennomført i 2014.

Vurdering av avvik:

- Kombinasjon av alder og manglende dokumentasjon betyr at dreneringen har usikker fremtidig funksjon.

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.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

TO 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av pussede lettklinkblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist enkelte riss på synlig flater av muren.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes vedlikehold og enkelte lokale utbedringer.

TO 1 Terrenghorhold

Beskrivelse

Tomten er svakt skrånende og flatet ut mot syd/nord.

Septiktank

Oppdragsnr.: 20315-2260

Befaringsdato: 28.09.2026

Side: 16 av 21



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det foreligger ingen opplysninger om at eiendommen har septikktank.

Oljetank

Beskrivelse

Det er opplyst at eiendommen tidligere har hatt oljetank som nå er sanert (tømt og fylt med sand/skum).

Vurdering av avvik:

- Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på utført sanering eller få gjennomført kontroll for å bekrefte at tanken er forskriftsmessig håndtert.

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- 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

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.
- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.



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

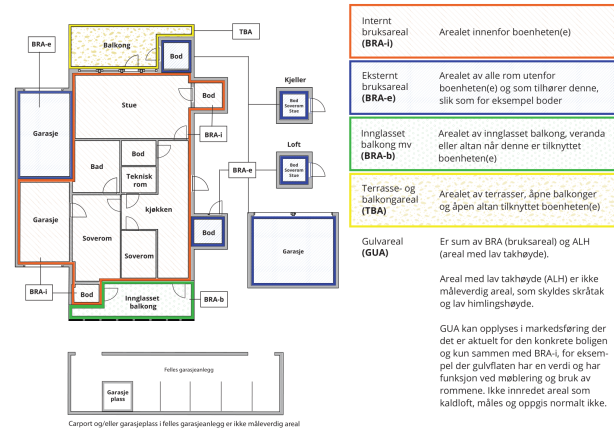
Hva er måleverdig areal?

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 målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



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 byggt teknisk 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 opplyst. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

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



Arealer

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	162			162	77
Underetasje	96	42		138	
SUM	258	42			77
SUM BRA	300				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Kjøkken, stue, gang, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3, tv-stue, garderobe		
Underetasje	Hall m/trapp, kjellerstue, teknisk rom, bod, gang, bad, soverom, vaskerom	Garasje 1, garasje 2	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Byggemeldte tegninger viser at kjellerstue er byggemeldt som "disp". En slik bruksendring er søknadspliktig fordi "disp" er ansett som "tilleggsdel", mens slik arealet er innredet i dag er ansett som "hoveddel". Ellers er det bare noen mindre avvik mellom dagens planløsning og byggemeldte tegninger. avviket noe med de byggemeldte tegningene. Tegningsgrunnlaget er noe uoversiktlig. Det presiseres at tegningskontrollen kun har som intensjon å avdekke om boligen har åpenbare ulovligheter (f. eks ulovlige bruksendringer) ref. forskriftens §2-21.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle					
28.9.2026	Marius Vedvik	Takstingeniør					

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	158	257		0	1213.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Rådyrveien 29

Hjemmelshaver

Olausson Hans Isaksen, Mørck Linn Silje

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.09.2026		Gjennomgått	6	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.09.2026	
2	30.09.2026	
3	30.09.2026	

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 minimumsinholdet i

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

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbeholdt, 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 bygningssdeler 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 byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personssikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsenivå og befarng

Rapporten er basert på visuell befarng 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 forsvarelig og praktisk mulig å komme til. Vtterakt vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarelig 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 branntekniske 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 foran i rapporten.

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

Tilleggsundersøkelser

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

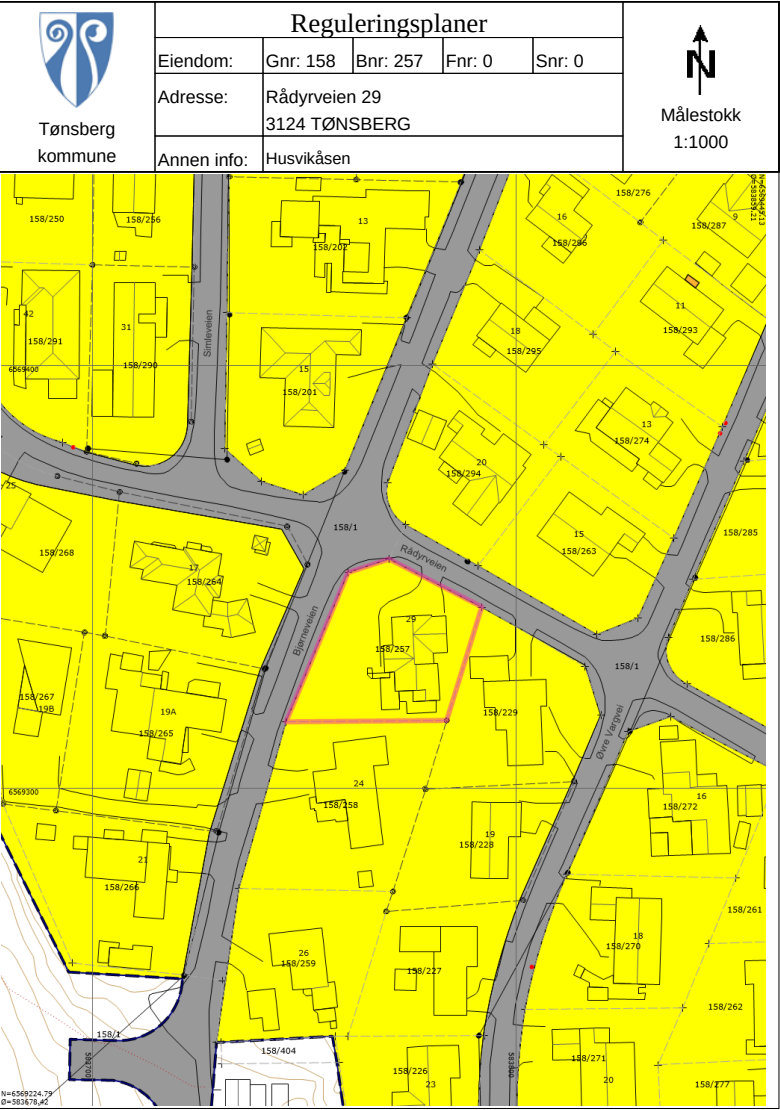
Areal

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

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til 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 ekertert 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 bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*



17.09.2026 14:18:03 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring		
 Nøyaktig eiendomsgrense	 Anslått eiendomsgrense	 Nøyaktig grensepunkt
 Anslått grensepunkt	 RpOmråde vedtatt på bakkenivå	 Matrikkelnummer.
 Gateløys (belysningspunkt)	 Mast	 Skap
 Trase	 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje
 Bygningsavgrensning tiltak	 Mønelinje	 Takkant
 Takoverbyggkant	 Taksprang	 Trapp inntill bygg
 Veranda	 Godkjente byggetiltak	 Annet vegareal avgrensning
 Vegdekkekant	 Sti	 Husnummer
 Husnummer med bokstav	 Kommunalveg gatenavn .	 RpGrense
 RpFormålgrense	 Boligområde	 Kjøreveg
 Høydekurve		

17.09.2026 14:18:03 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2

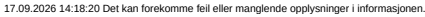
Endret i henhold til bystyrets vedtak i sak 112/17, 18.10.2017.

§2

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

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

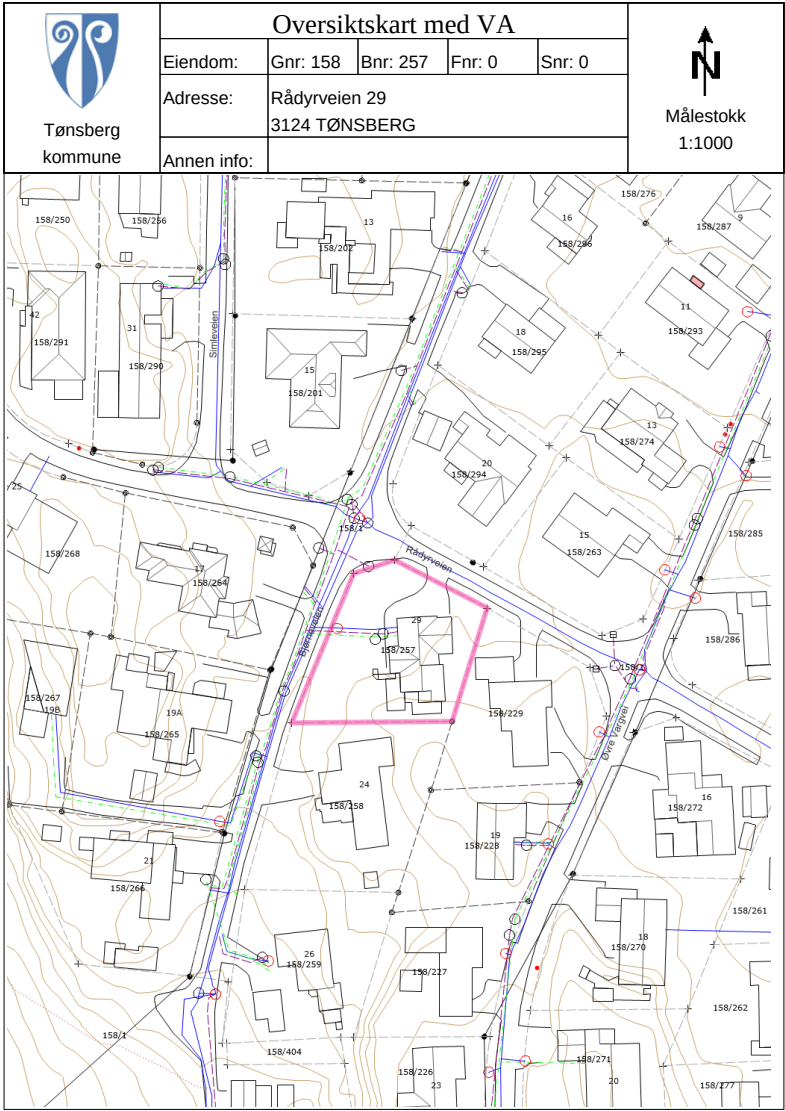
Uttynning av skog på tomtene skal skje i samarbeid med kommunegartneren. Gjenstående skog må sikres i kontrakt ved overdragelse av tomtene. Eventuell senere hogst kan bare skje etter godkjenning og under kontroll av kommunegartneren.



Side 1 av 2

17.09.2026 14:18:20 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2





Tønsberg kommune
Kommuneutvikling

Saksbehandler: Kathrine Eikrem
Direkte telefon: 33 34 80 35
Vår ref.: 14/45346
Arkiv: GBR-0158/0257
Deres ref.:

Dato: 18.09.2014

Eldevik Bygg AS
Broen 5 D

3170 SEM

Bjørneveien 22 - 0158/0257 - tilbygg til bolig - ferdigattest

Gbnr.: 0158/0257/III
DFUB-sak: 270/13
Arkivsaknummer: 13/5584
Bygningsnummer: 162057251 - 2
Gjennomføringsplan: 05.09.2014
Arbeidets art: tilbygg
Tiltakets formål: bolig

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

Kathrine Eikrem
Kathrine Eikrem
rådgiver byggesak

Kopi til:
Tibor Vari
Trond Solberg

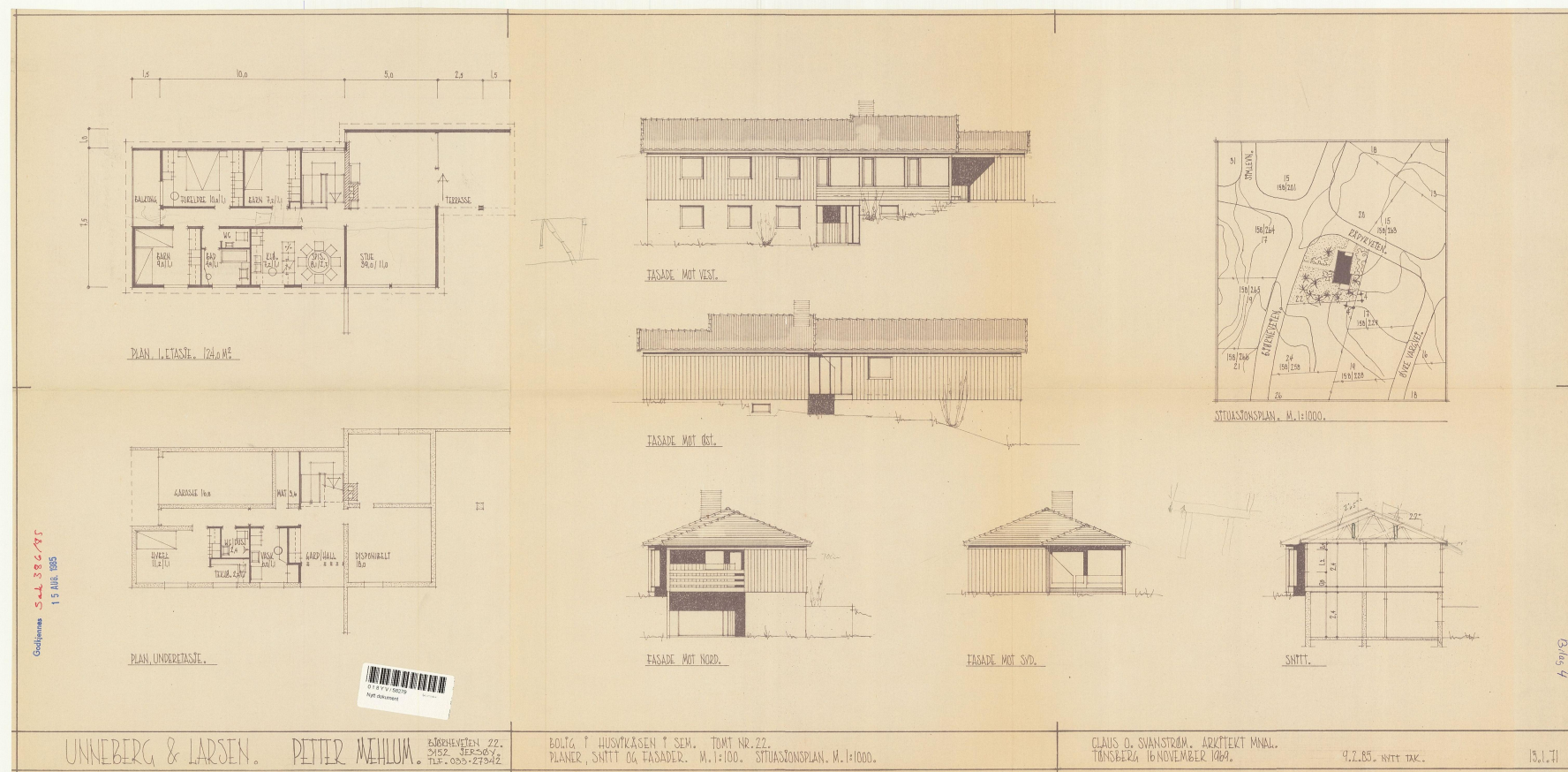
Saksbehandler
Geodata
Bjørneveien 22
3124 TØNSBERG

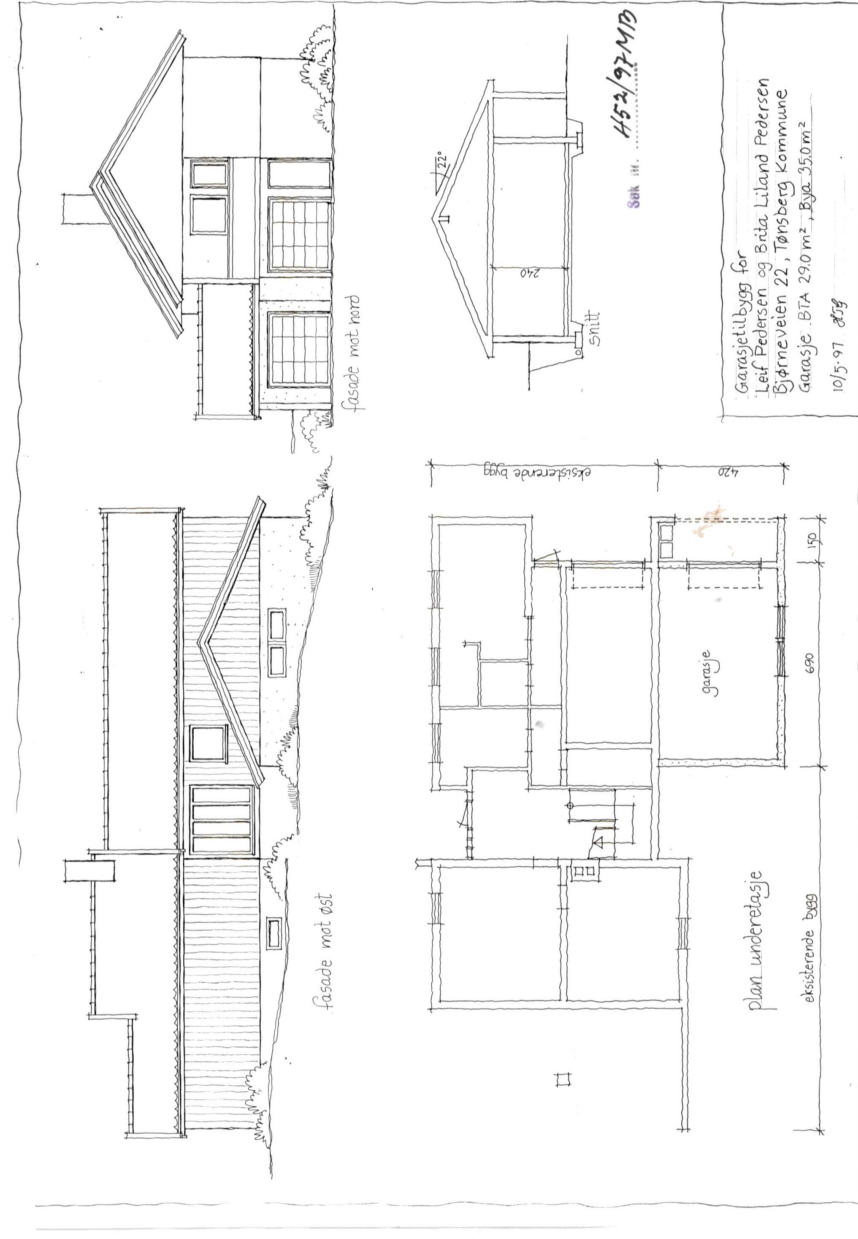
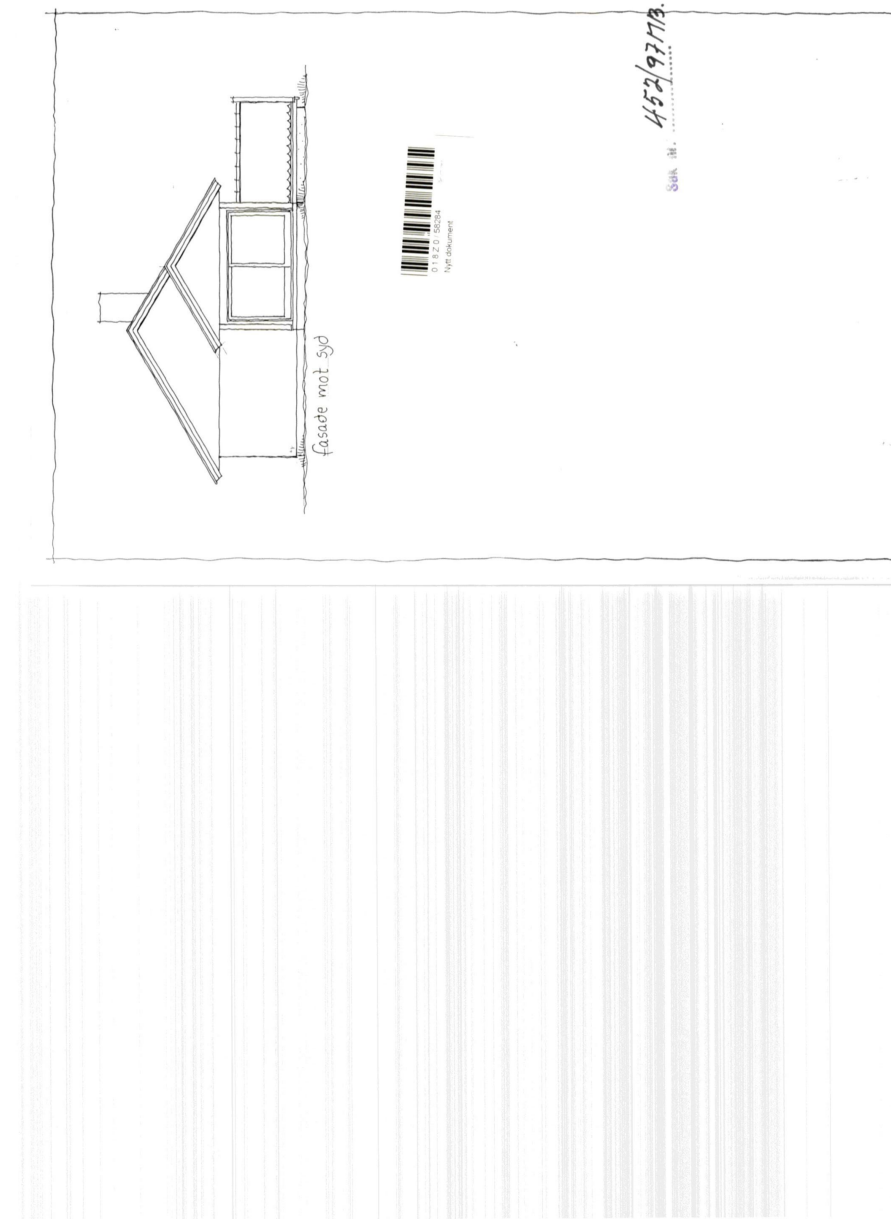
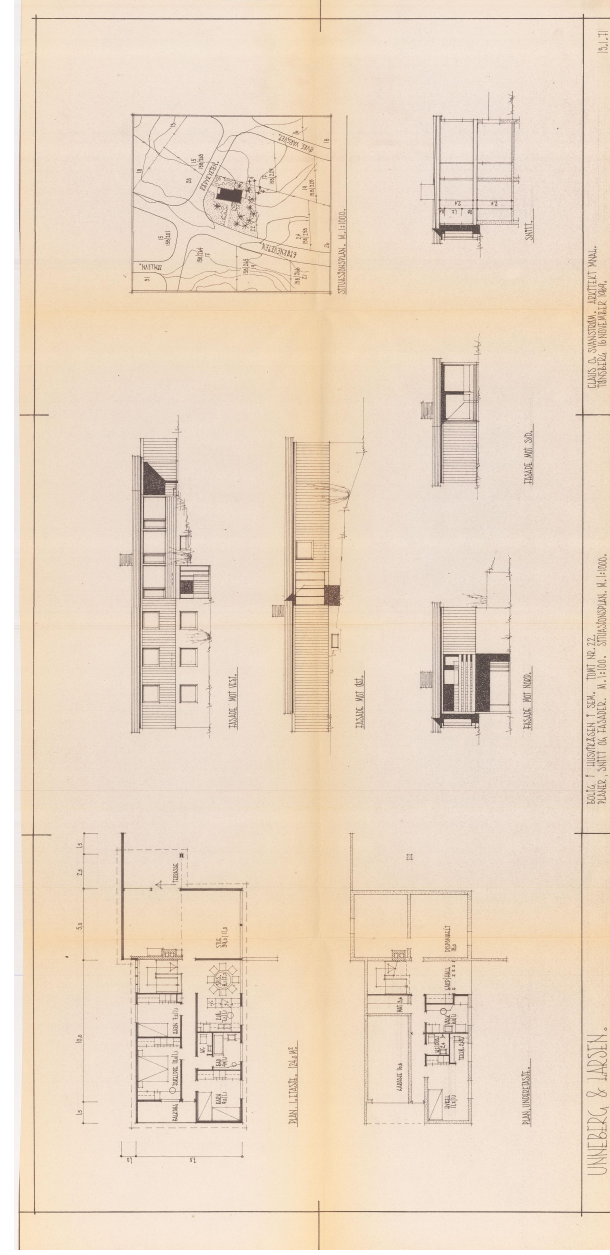
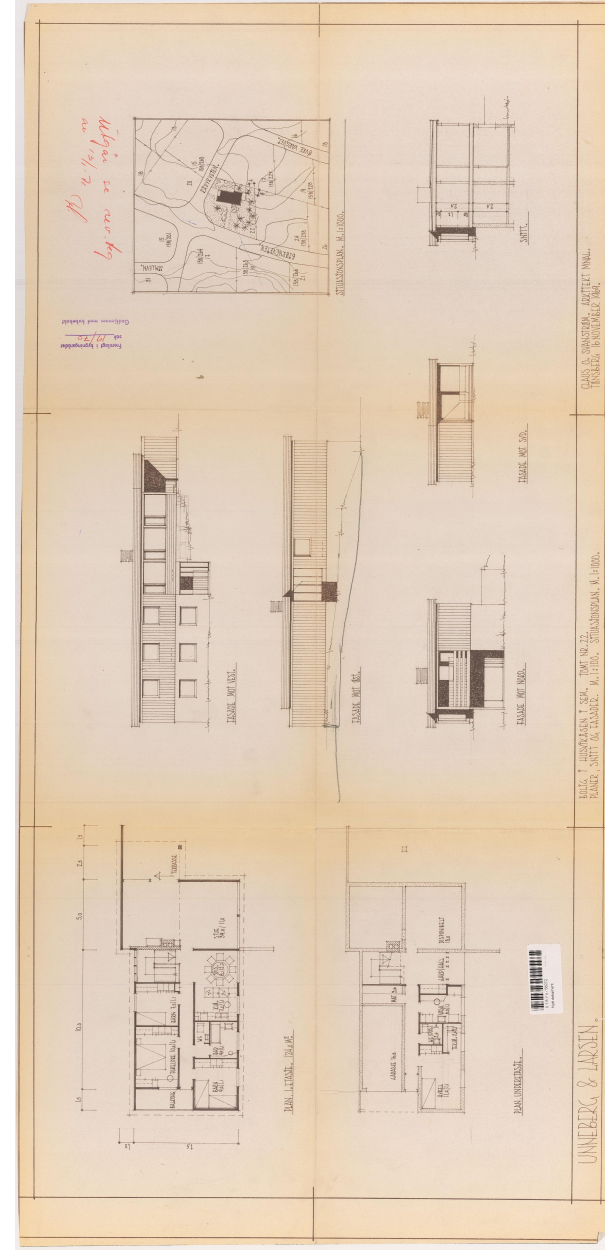


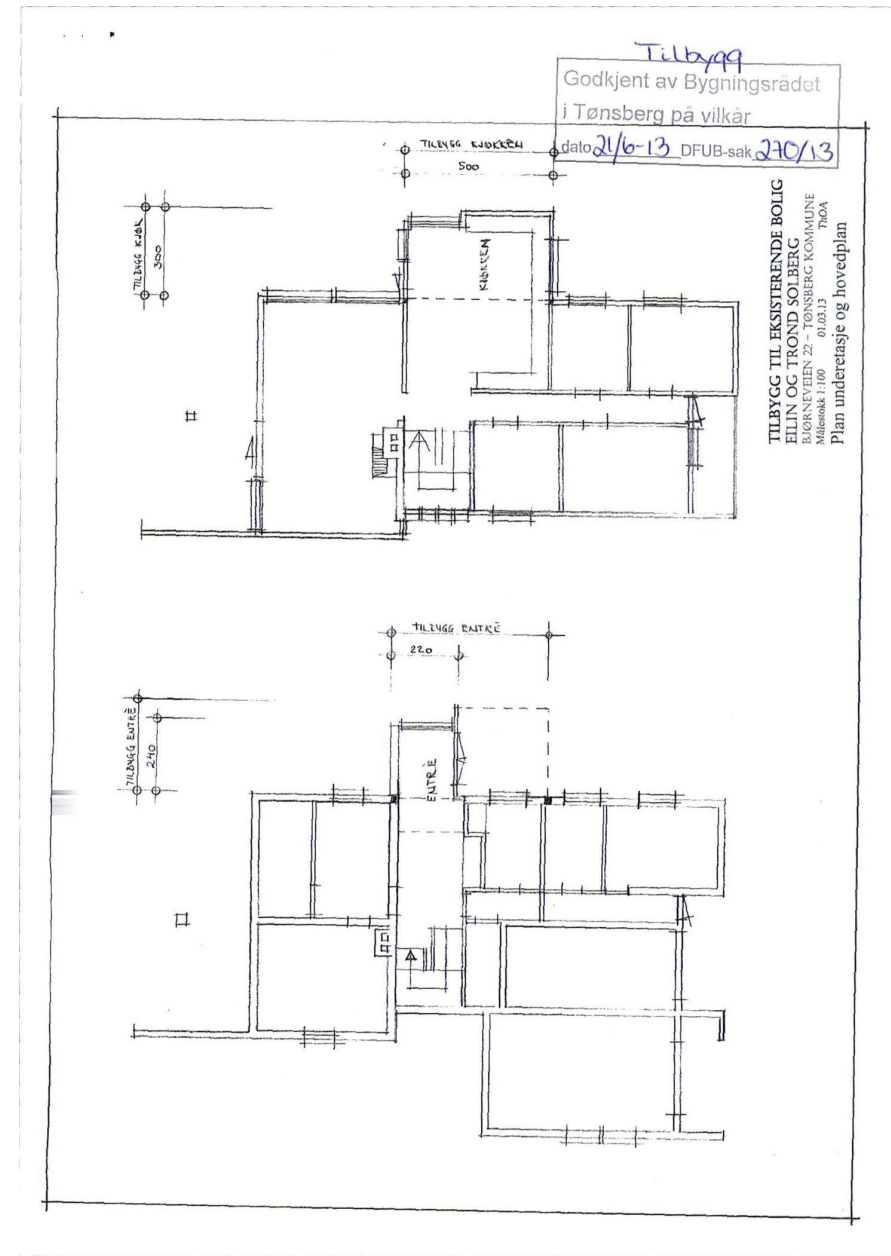
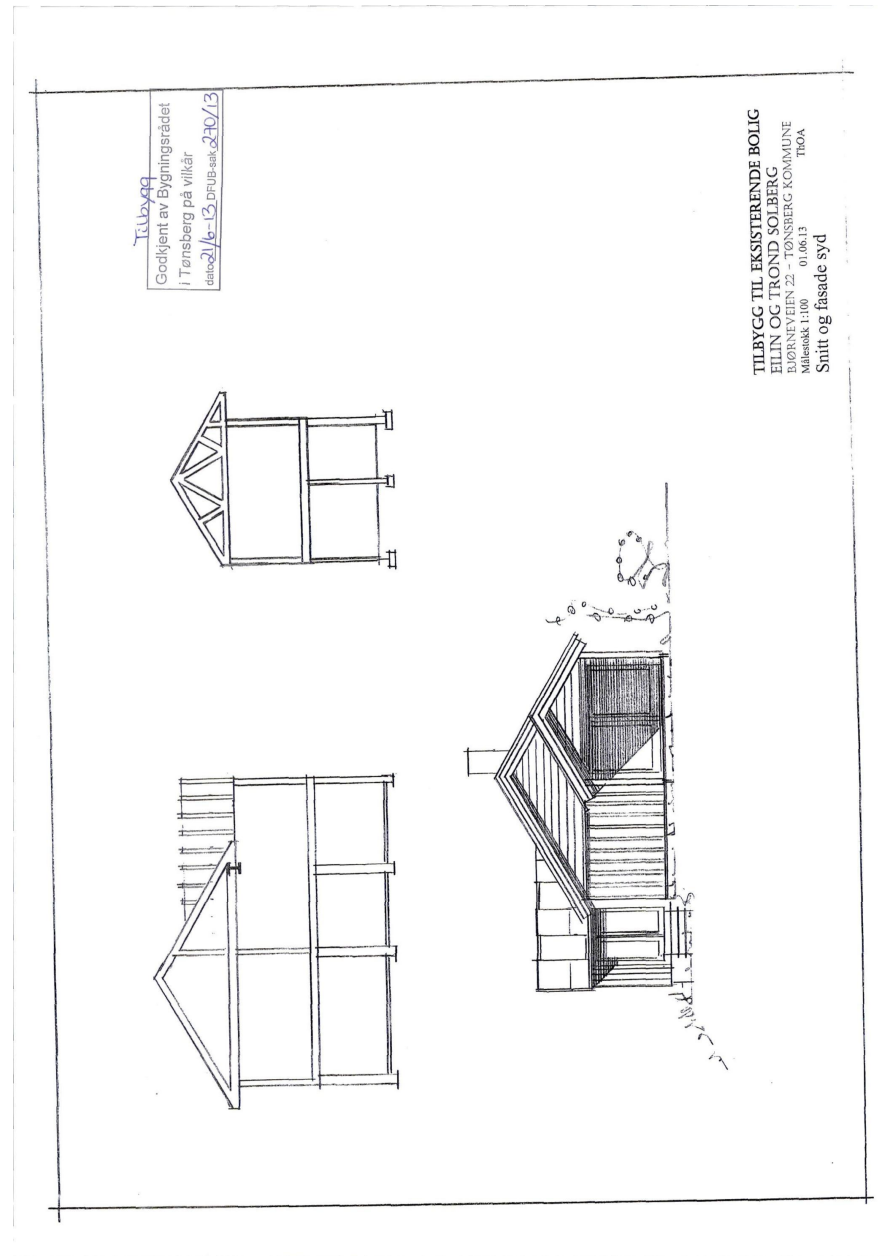
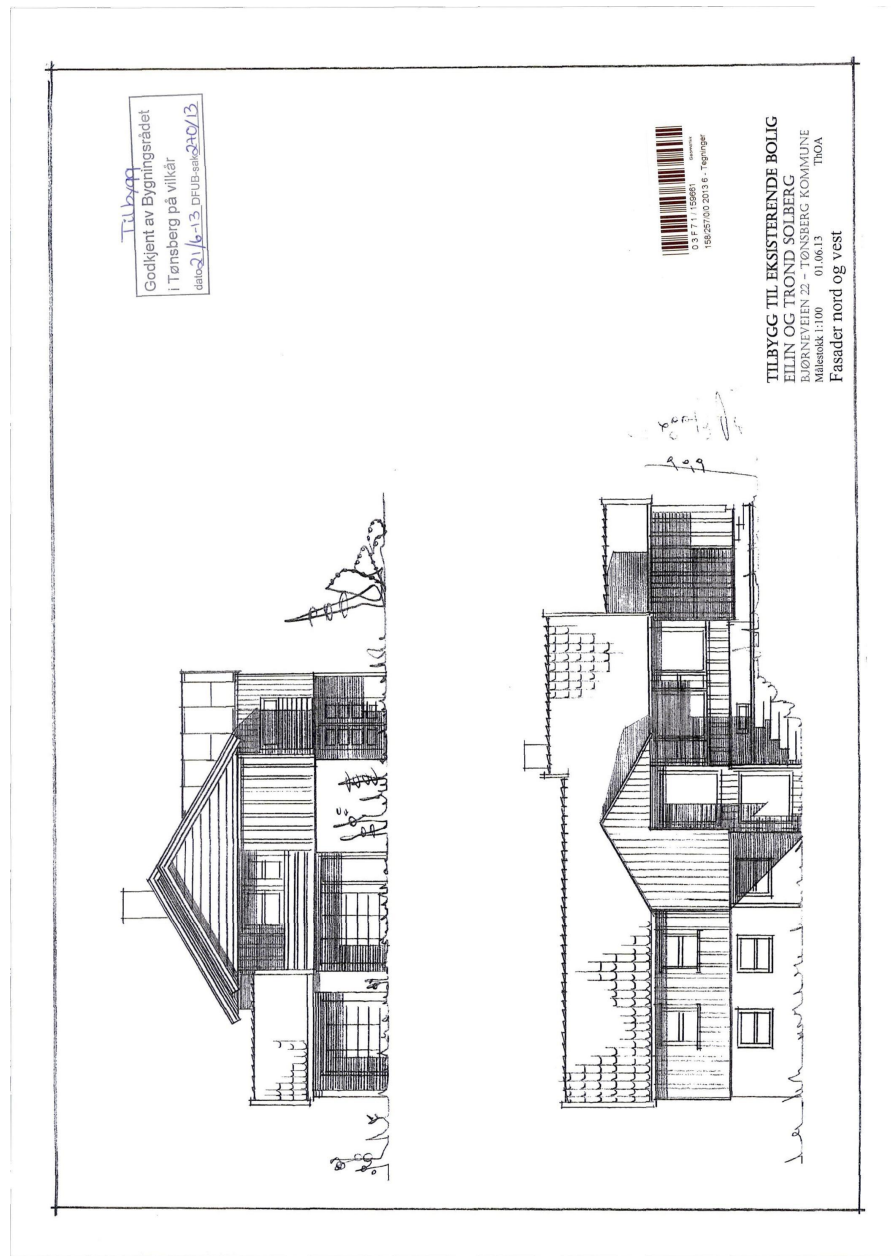
Postadresse: Postboks 2410, 3104 Tønsberg
Besøksadresse: Halldan Wilhelmsens Allé 1
E-post: postmottak@tonsberg.kommune.no

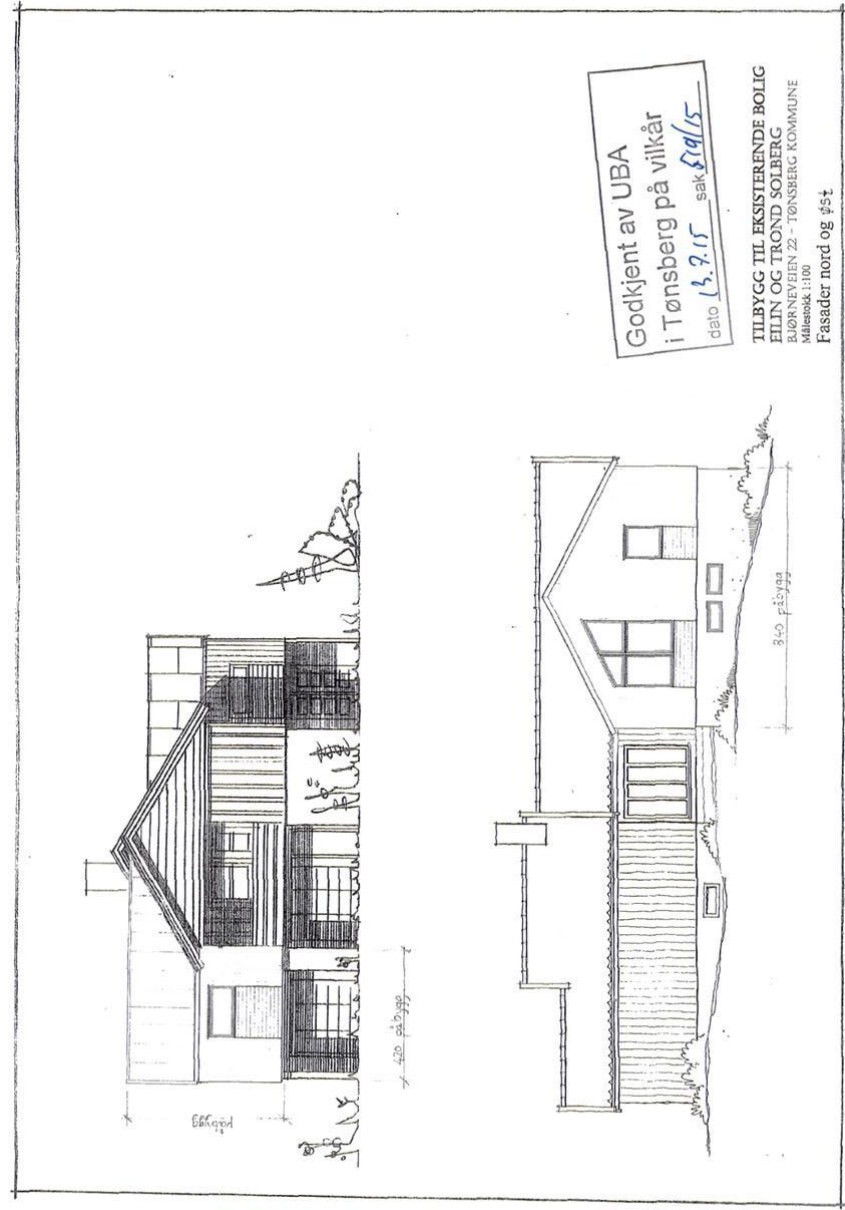
Telefon: 33 34 80 00
Telefaks: 33 34 80 10
Internett: www.tonsberg.kommune.no

Bank:
Org.nr. 950 611 839

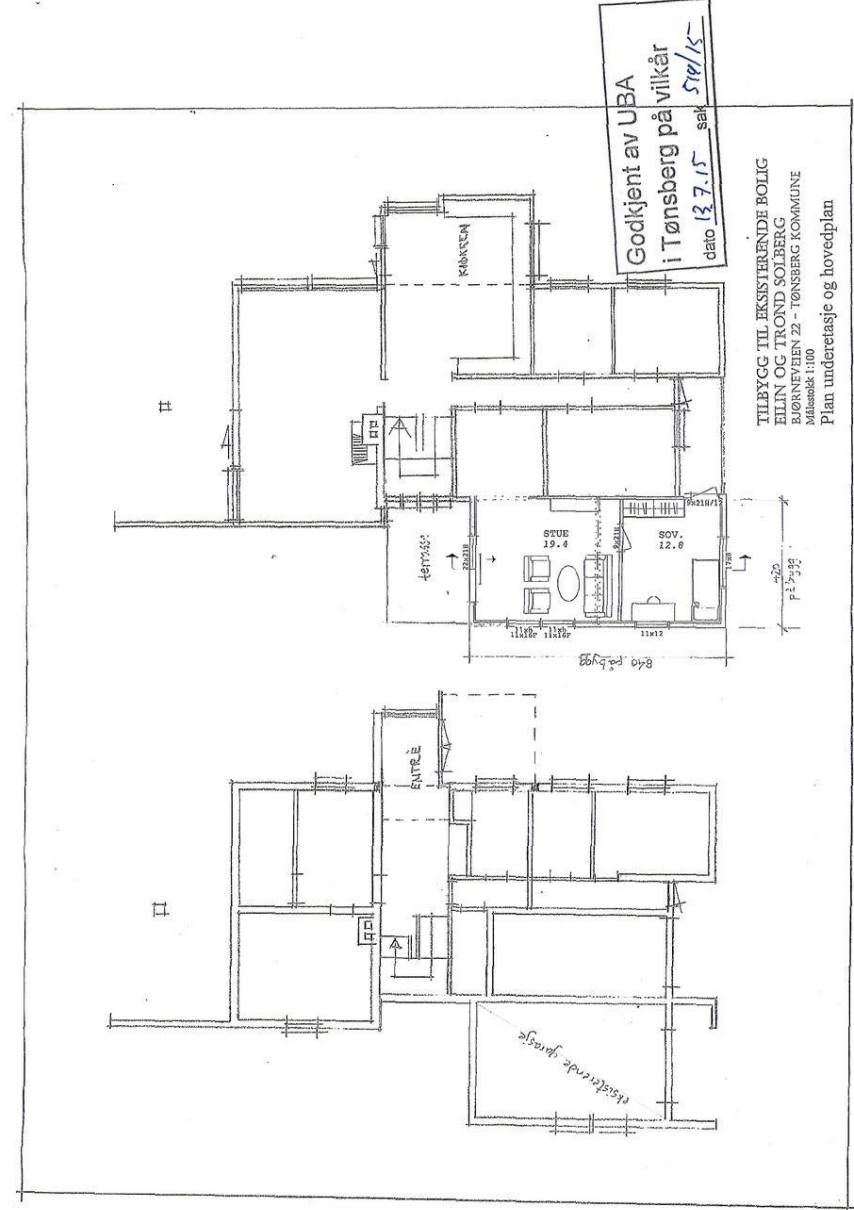
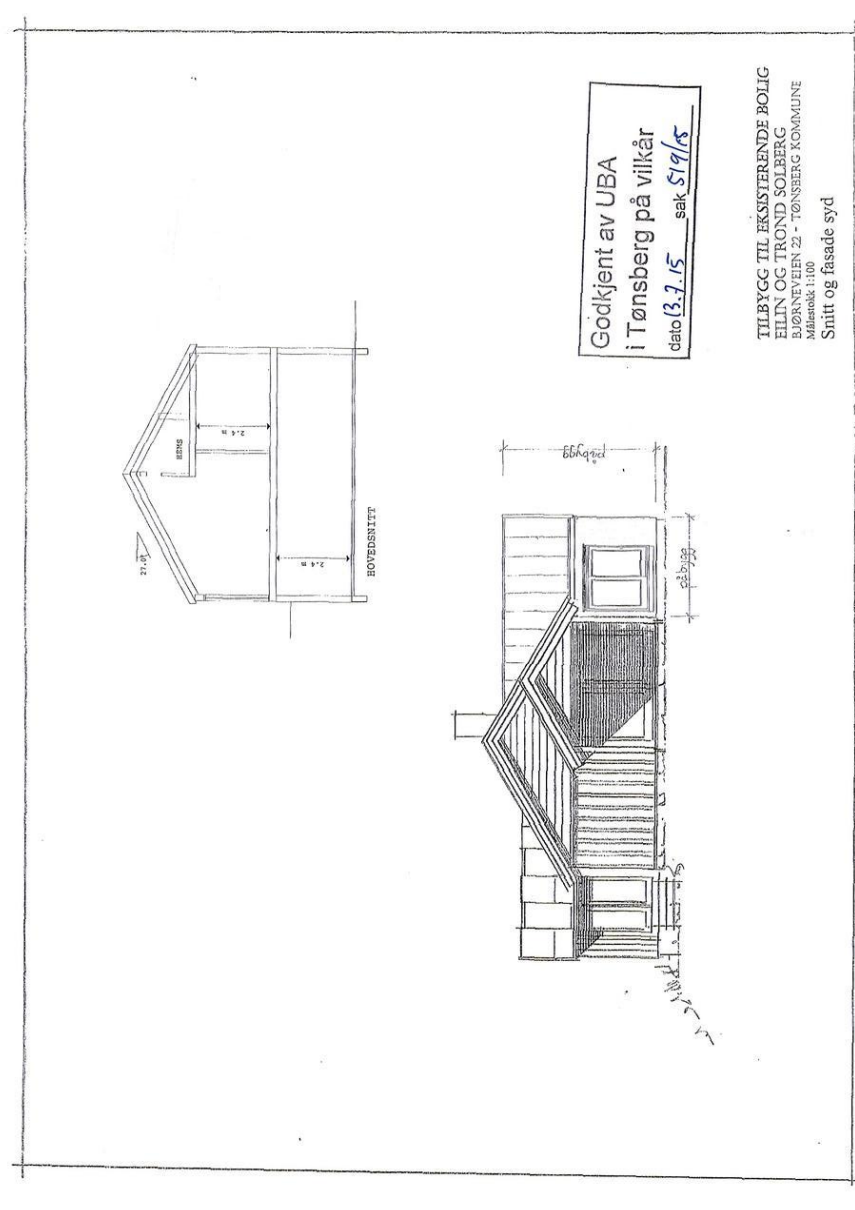








VEPSEGA E, 1A/5





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post 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 Eiendom Norge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

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



Hva må du passe på som selger?

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

Hva må du passe på som kjøper?

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

Den viktige tilstandsrapporten

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

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

Vite mer? Les her!

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

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

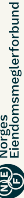
VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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



BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 28260343 Bud mottatt: / - kl:

Adresse: Rådyrveien 29, 3124 TØNSBERG

Betegnelse: GNR 158, BNR 257 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 besøkt eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

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

Bakke Sørvik & Partners, Tønsberg Tlf: 333 11 333

Salgsoppgaven er opprettet 30.09.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

&BAKKE SØRVIK
PARTNERS

