

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF / Salgssjef / Partner

Tea Wærland

Mobil 930 50 261

E-post tea.werland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Tønsberg

Nedre Langgate 43, 3126 TØNSBERG. TLF. 33 33 00 77

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 890 000,-
Omkostn.: Kr 123 640,-
Total ink omk.: Kr 5 013 640,-
Felleskostn.: Kr 1 000,-
Selger: Jorid Sønju

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2010
BRA-i/BRA Total 102/124 kvm
Tomtstr.: 1655 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 82, bnr. 298
Gnr. 82, bnr. 601
Snr. 5
Oppdragsnr.: 1312260021

Er dette ditt nye hjem?

Velkommen til et lyst og innbydende enderekkehus i rolige omgivelser på Eik! Her bor du fredelig til med kort vei til både sentrum, servicetilbud og flotte turområder. Boligen går over to plan og har en praktisk planløsning med tre romslige soverom, oppgraderte overflater og et stilrent kjøkken fra Schmidt fra 2024. Store vindusflater gir rikelig med dagslys og skaper en lun og åpen atmosfære.

Ute venter en hyggelig hage med terrasse og plen – perfekt for sommerdager og sosiale sammenkomster – samt en romslig balkong i andre etasje med gode solforhold. Garasjeplass i felles anlegg medfølger.

- Enderekkehus over 2 plan
- Kjøkken fra Schmidt (2024)
- Nye gulv i 1. etasje
- 3 romslige soverom
- Stor balkong med gode solforhold
- Pent opparbeidet hage med terrasse og plen
- Garasje m/lader



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	46
Egenerklæring	64
Nabolagsprofil	70
Budskjema	128

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 102 kvm

BRA - e: 22 kvm

BRA totalt: 124 kvm

TBA: 7 kvm

Rekkehus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 51 kvm Entre/stue/kjøkken med trapp, vaskerom, toalettrom

2. etasje

BRA-i: 51 kvm Trapperom, bad, 3 soverom

TBA fordelt på etasje

2. etasje

7 kvm

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 22 kvm Garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Rekkehus:

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

- I forbindelse med ny kjøkkeninnredning i 2024, ble også kjøkken utvidet, og et tidligere rom ble fjernet. Dette vurderes til ikke å være et søknadspliktig tiltak, da rommet som ble fjernet var et rom ment for varig opphold (p-rom). I 2024 ble det også montert en dobbel terrassedør. Dette påvirket fasaden noe da den var større enn det som stod der fra før. Ellers stemmer tegninger med dagens bruk.

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

Kommentar: ja, I 2024 ble det montert ny kjøkkeninnredning. I 2024 ble det også montert to nye ytterdører i 1. etg.

Garasje:

Det foreligger ikke tegninger.

- Det er ikke fremvist tegninger for garasjen, og lovlighet er således ikke vurdert. Garasjerekken er imidlertid tegnet inn på et situasjonskart, som er stemplet og godkjent av kommunen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1655 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiendommen har en asfaltert gårdsplass, rundt boligen har man plen. Eiendommen er innrammet med gjerde og hekk mellom naboer.

Hagen rundt boligen er felles for sameiet.

Beliggenhet

Boligen ligger i et rolig og veletablert boligområde på Eik i Tønsberg, et populært område kjent for sitt familievennlige miljø og gode nærmiljø. Her bor man i fredelige omgivelser med kort vei til det meste av daglige behov.

I nærområdet finnes flere barnehager, den ene grenser til boligen og skoler, samt gode idretts- og fritidstilbud. Ved Greveskogen og Messeområdet finner man blant annet idrettshaller, fotballbaner og andre aktivitetsmuligheter. Området byr også på flotte turmuligheter i nærliggende skogsområder med stier og lysløyper som kan benyttes året rundt.

Daglige servicetilbud finner man blant annet på Eiktoppen, med dagligvarebutikk og andre nødvendige tjenester. Det er også kort vei til Tønsberg sentrum, hvor man finner et bredt utvalg av butikker, restauranter, kulturtilbud og det populære bryggeområdet.

Området har gode kollektivforbindelser med buss til sentrum og nærliggende områder, samt enkel adkomst til E18 for deg som pendler. Beliggenheten kombinerer dermed rolige omgivelser med nærhet til byens fasiliteter.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Mortenåsen barnehage (1-5 år) ca. 0.4 km

Kongseik barnehage (1-5 år) ca. 1 km
Løkebergstua barnehage (0-5 år) ca. 1.7 km

Skoler

Granly skole (1-10 kl.) ca. 0.4 km
Eik skole (1-7 kl.) ca. 0.5 km
Byskogen skole (1-10 kl.) ca. 1.6 km
WANG Tønsberg (8-10 kl.) ca. 0.5 km
Kongseik ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 1.4 km
Wang Toppidrett Tønsberg ca 8 min å gå
Greveskogen videregående skole ca. 0.9 km.

Offentlig kommunikasjon

Buss: Eiktoppen (Linje N02, 113A, 113B) ca. 0.2 km
Tog: Tønsberg stasjon ca. 3 km
Fly: Sandefjord lufthavn Torp ca. 23 min med bil

Bygningssakkyndig

Arvid Lysgård AS;

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Rapporten omhandler et rekkehus, med opprinnelse fra 2010. Boligen er oppført i tre over støpt plate på mark. Til boligen følger det også med en garasje plass i felles rekke. Eiendommen fremstår som vedlikeholdt tatt byggeår i betraktning, og det er i hovedsak kun observert svekkelse som skyldes normal elde og slitasje. Noe vedlikehold og lokale utbedringer må likevel påregnes. I 2024 ble det montert ny kjøkkeninnredning, samt at det ble skiftet ytterdører i stue. I 2024 ble det også lagt nytt parkettgulv i 1. etg., samt at vegger og tak i stue/kjøkken ble malt på nytt. Ellers er de fleste andre bygningsdeler fra byggeår med påregnelige svekkelser som følge av alder og bruk. Forøvrig henvises det til de respektive bygningsdelene med tilstandsgradering. Tilstandsgraden gis med henblikk på bygningsdelens forventede levetid, samt visuelt inntrykk. Det foretas enkle målinger med fuktindikator og stikktagninger i treverk. Eier har ifølge opplysninger gitt til takstmann ikke kjennskap til sopp- og råteangrep, vannskade eller angrep av skadedyr.
Rekkehus - Byggeår: 2010

UTVENDIG

Boligen er oppført med bindingsverk i tre med liggende trekledning. Det er takkonstruksjon av prefabrikkerte W-takstoler. Det er takteking med dobbelkrummet betongstein, med takrenner og beslag i plastbelagt stål. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags

glass. Inngangsdør og terrassedør i tre, fra byggeår. I 1. etg. er det også en ytterdør i tre, fra 2024. Det er balkong i tre over søyler i tre. Selger opplyser at det ble lagt nytt gulv på balkongen i 2024. I forbindelse med nytt gulv ble det også lagt et undertak med avrenning av vann til takrenne i fornt.

INNVENDIG

Innvendig er det gulv av parkett. Det er fliser på gulv i entre. Det er malte plater på vegger og malte plater i tak. I 2024 ble det lagt nytt parkettgulv i 1. etg., samt at det meste av vegger og tak ble malt på nytt. I ca. 2021 ble vegger på soverom malt på nytt. Ellers er overflater fra byggeår. Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Det er etasjeskillere av trebjelkelag. Boligen har elementpipe som er pusset. Det er vedovn og sotluke i 1. etg. Selger opplyser at det av fagmann ble montert ny vedovn i 2025. Dette da det tidligere ikke var vedovn i boligen.

VÅTROM

Vaskerom i 1. etg., fra byggeår. Innredet med vaskekum, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin. Det er sluk i plast. Det er mekanisk ventilasjon med ventil i tak. Det er belegg på gulv. Det er malte plater på vegger og malte plater i tak. Bad i 2. etg., fra byggeår. Innredet med servant, toalett og dusjkabinett. Selger opplyser at nytt dusjkabinett ble montert i 2026. Det er sluk i plast. Det er mekanisk ventilasjon med ventil i tak. Det er belegg på gulv. Det er våtromsplater på vegger og malte plater i tak.

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter, fra 2024. Benkeplaten er av stein. Det er integrert kjøleskap, frysenskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Det er også montert komfyrvakt over platetoppen. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM

Toalettrom i 1. etg., fra byggeår. Innredet med servant og toalett. Det er mekanisk ventilasjon med ventil i tak. Det er fliser på gulv og malte plater på vegger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Det er vannrør med inntak i plast, med stoppekran plassert ved siden av varmtvannsbereder på vaskerom. Det er rør-i-rør, samt noe kobberrør i bygget. Samleskap for rør-i-rør system er plassert på vaskerom, med korrekt drenering av vann til gulvet. Det er avløpsrør av plast. Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, fra byggeår, plassert på vaskerom. Det er mekanisk ventilasjon fra bad, vaskerom og toalettrom. Ventilasjonsmotoren er plassert

på loftet. Det er ellers friskluftsventiler i ytterveggene. Sikringsskap med automatsikringer, plassert på vaskerom. I 2020 ble det montert lader for EL- bil i garasjen, og i 2024 ble det foretatt noen endringer i forbindelse med ny kjøkkeninnredning. Ellers er ELanlegget i hovedsak fra byggeår.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunnen består av løsmasser. Boligen er oppført over støpt plate på mark, med ringmur av isolittelementer. Drenering fra byggeår, bestående av naturlig drenerende masser.

GARASJE

Garasje plass i felles rekke, fra 2010. Garasjen er oppført i tre over støpt plate på mark. Det er taktekking med dobbelkrummet betongstein, med takrenner og beslag i plastbelagt stål. Det er på befaringsdagen ikke observert avvik, utover normal elde og slitasje.

TG2

Veggkonstruksjon

Trekledning, gesimskasser o.l. er noe misfarget av svertesopp. I forbindelse med montering av ny ytterdør i stue, ble det også skiftet noe trekledning, men ny trekledning er kun grunnet og ikke malt. Selger opplyser at sameiet har besluttet at fasadene skal vaskes og males på nytt i løpet av 2026.

Konsekvens/tiltak: Fasaden bør vaskes og behandles for svertesopp, og deretter males på nytt som planlagt. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan svertesopp føre til ytterligere misfarging og forringelse av trekledningen, samt økt behov for vedlikehold på sikt.

Vinduer

Mot sør er det observert noe avskalling av maling nederst på vinduene, samt at listene er noe oppsprukket og slitt.

Konsekvens/tiltak: Det bør utføres skraping og maling av vinduene mot sør, samt utbedring av oppsprukne og slitte lister for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktskader og råte.

Dører - 2

På balkongdøren i 2. etasje er det observert at det utvendige terskelbeslaget har løsnet. Dette øker risikoen for fuktskader og trekk.

Konsekvens/tiltak: Terskelbeslaget bør festes eller skiftes ut for å sikre at det er tett og funksjonelt. Dersom tiltak ikke utføres, er det økt risiko for fuktskader i konstruksjonen og varmetap på grunn av trekk.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Betonghellene er misfarget og slitt. Vask og vedlikehold bør påregnes utført.

Konsekvens/tiltak: Det bør utføres grundig vask og vedlikehold av betonghellene for å

forbedre utseendet og forlenge levetiden.

Dersom dette ikke utføres, kan ytterligere slitasje og forringelse av terrassen oppstå, noe som kan medføre økte vedlikeholdskostnader over tid.

Overflater

Parkettgulv i 2. etg. er litt ripete og slitt, samt at det stedvis er noe knirk i gulv. På vegger er det stedvis noe merker og hull etter bruk og tidligere innredning.

Konsekvens/tiltak: Parkettgulvet i 2. etasje bør vurderes slipt og behandlet, eller eventuelt skiftet ut ved behov, for å utbedre riper, slitasje og knirk. Merker og hull i vegger kan sparkles og males for å oppnå et penere resultat. Dersom tiltak ikke utføres, vil det kunne redusere estetisk kvalitet og brukskomfort, samt på sikt forverre slitasje.

Pipe og ildsted

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

Konsekvens/tiltak: Det bør monteres ildfast plate under sotluke/feieluke på pipe for å redusere risikoen for brann ved eventuell glød eller aske som faller ut under feiing.

1. etasje - Vaskerom - Overflater vegger og himling

Det mangler en list på vinduet. Det er også noen hull og merker på veggene etter tidligere innredning.

Konsekvens/tiltak: Det bør monteres list på vinduet for å sikre et komplett og pent resultat. Hull og merker på veggene bør sparkles og males for å hindre videre slitasje og for å opprettholde overflatens kvalitet. Manglende utbedring kan føre til økt risiko for fuktskader og redusert estetisk verdi.

2. etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Under servant er det observert at gulvbelegg ikke har oppkant på rørgjennomføringer i gulv. Dette øker faren for fuktskader ved en eventuelt lekkasje fra bad.

Konsekvens/tiltak: Gulvbelegget bør utbedres slik at det etableres oppkant rundt rørgjennomføringer under servant, for å redusere risikoen for fuktskader ved eventuell lekkasje. Manglende oppkant kan føre til at vann trenger ned i konstruksjonen og gir økt fare for skader på gulv og underliggende materialer.

1. etasje - Entre/stue/kjøkken med trapp - Avtrekk

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

Konsekvens/tiltak: Om mulig bør det etableres mekanisk eller forsert avtrekk fra kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for lukt- og fuktskader i boligen.

Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmegang og brann. Manglende korrekt tilkobling kan medføre økt fare for elektriske feil og skader på bygningen.

Terrengforhold

Marin leire - eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område. I henhold til NVE-kartet ligger eiendommen i et aktsomhetsområde for kvikkleireskred.

Konsekvens/tiltak: Det er på befaringsdagen ikke observert avvik som krever strakstiltak.

Helse, miljø og sikkerhet.

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

Boligen er oppført uten radonsperre i grunnen, noe som var normalt tatt byggeåret i betraktning. I perioden 25.09.2010 til 17.03.2011 ble det foretatt radonmåling i boligen. Beregnet årsmiddel for målingene viser noe forhøyede verdier, men disse ligger under anbefalte grenseverdier på 200 Bq/m³. I stuen i 1. etasje var gjennomsnittet 140 Bq/m³, og på soverommet i 2. etasje var gjennomsnittet 120 Bq/m³.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det anbefales å gjennomføre jevnlig radonmålinger for å overvåke radonnivåene, da det ikke er etablert radonsperre i grunnen. Ved eventuelle økninger i radonnivåene bør tiltak vurderes for å redusere risikoen for helseskader som følge av langvarig eksponering for radon.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 04.03.2026 av Arvid Lysgård teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2024.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

Ja

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Faglært arbeid av lbygg i 2024. Ufaglært arbeid i 2025.

Beskrivelse: Dobbel terrassedør satt inn i 2024 av lbygg. Dette påvirket fasaden noe da den var større enn det som stod der fra før. Byttet enkel terrassedør der det var vindu som var nesten like stor og satt vindu inn i gammel åpning. Dette er under balkongen. La ny panel der også.

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Faglært arbeid av Varmeøkonomi i 2025.

Beskrivelse: Innstallasjon av vedovn.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Faglært arbeid av i-elektro i 2024.

Beskrivelse: Alt elektrisk knyttet til nytt kjøkken. Lagt nye stikk i vegger hvor det ble laget tv-benk og bokhylle, flyttet sikringsskap. Montering av lamper mm. Innstallert "pleid" fjernstyringssystem på lamper.

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Beskrivelse: Radonmåling ble utført av tidligere eier i 2011. Stue 1. etasje sporfilm: 3979218 Måleperioden 25/9-10 til 17/3-11 Målt verdi 179 +/-22 Beregnet årsmiddel 140 Bq /m2. Soverom 2. etasje sporfilm:2661148 Måleperioden 25/9-10 til 17/3-11 Målt verdi 147 +/- Beregnet årsmiddel 120 Bq /m2.

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

Ja

Beskrivelse: Tilstandsvurdering og boliggsalgsrapport i forbindelse med at boligen ble lagt ut til salg høsten 2023.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

Ja

Beskrivelse: Vi betaler inn kr 1000 pr mnd som går til felles bygningsforsikring, snøbrøyting mm og til avsetning til større arbeid som maling av husene mm. Det er ca kr 150.000 på denne kontoen nå og det vil i løpet av våren inngås avtale om vask og maling av de 5 boenhetene. Det vil kunne påløpe en mindre egenbetaling i tillegg.

Innhold

Rekkehus som går over 2 etasjer:

1. Etasje: Entre/stue/kjøkken med trapp, vaskerom og toalettrom
2. Etasje: Trapperom, bad og 3 soverom

Garasje på 22 kvm.

Standard

Boligen fremstår som lys og velholdt med oppgraderte overflater og en praktisk planløsning som passer godt for både familier og par som ønsker god plass. I boligen finner du tre soverom, noe som gir gode muligheter for barnerom, gjesterom eller hjemmekontor etter behov.

Kjøkkenet i første etasje ble oppgradert i 2024 og har en moderne kjøkkeninnredning med glatte fronter og en solid benkeplate i stein som gir et stilrent uttrykk. Kjøkkenet er godt utstyrt med integrerte hvitevarer, inkludert kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Over platetoppen er det montert komfyrvakt for ekstra sikkerhet, og kjøkkenventilator med kullfilter ble installert i 2024 for god ventilasjon.

Badet ligger i boligens andre etasje og er innredet med vinylbelegg på gulv, våtromsplater på vegger og malte plater i tak. Her finner du servant, toalett og dusjkabinett, hvor dusjkabinettet ble skiftet ut i 2026. Badet har mekanisk avtrekk i tak samt tilluft via dør, noe som bidrar til et godt innneklima.

I første etasje finnes også et praktisk vaskerom med belegg på gulv og malte plater på vegger og i tak. Rommet er utstyrt med vaskekum og opplegg for vaskemaskin, samt mekanisk ventilasjon med ventil i tak og tilluft i dør. I tillegg har boligen et separat toalettrom i første etasje med flislagt gulv, malte vegger, servant og toalett, samt mekanisk ventilasjon.

Innvendig har boligen gjennomgående parkettgulv, mens entreen har fliser på gulvet som gir en slitesterk og praktisk løsning. Vegger og himlinger består hovedsakelig av malte plater. I 2024 ble det lagt nytt parkettgulv i første etasje, samtidig som det meste av vegger og tak ble malt, noe som gir boligen et lyst og oppgradert preg. Veggene på soverommene ble malt rundt 2021, mens øvrige overflater i hovedsak er fra byggeår.

Inventar: Lampe i trappeoppgang, over spisebord og i stuen medfølger ikke salget.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full

avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Lampe i trappeoppgang, over spisebord og i stuen medfølger ikke salget.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2026:

- nytt dusjkabinett ble montert i 2026.

2025:

- av fagmann ble montert ny vedovn i 2025.

2024:

- I 2024 ble det montert ny kjøkkeninnredning.
- I 2024 ble det også lagt nytt parkettgulv i 1. etg., samt at vegger og tak i stue/kjøkken ble malt på nytt.
- I 2024 ble det foretatt en del endringer i forbindelse med ny kjøkkeninnredning, samt at sikringsskapet ble flyttet.
- Det er kjøkkenventilator med kullfilter, fra 2024.
- I 2024 ble det også montert to nye ytterdører i 1. etg.
- Det ble lagt nytt gulv på balkongen i 2024. I forbindelse med nytt gulv ble det også lagt et undertak med avrenning av vann til takrenne i fornt.

2021:

- I ca. 2021 ble vegger på soverom malt på nytt.

2020:

- takstein sist ble vasket i ca. 2020.
- I 2020 ble det montert lader for EL- bil i garasjen

Parkering

Parkering i garasje til en bil, samt plass rett utenfor garasjen til en bil.

Garasjen til denne seksjonen er plass nr. 2 på vestre side når man kommer inn på eiendommen fra rødhetteveien.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Fremtind, polisenummer

Radonmåling

Boligen er oppført uten radonsperre i grunnen, noe som var normalt tatt byggeåret i betraktning. I perioden 25.09.2010 til 17.03.2011 ble det foretatt radonmåling i boligen. Beregnet årsmiddel for målingene viser noe forhøyede verdier, men disse ligger under anbefalte grenseverdier på 200 Bq/m³. I stuen i 1. etasje var gjennomsnittet 140 Bq/m³, og på soverommet i 2. etasje var gjennomsnittet 120 Bq/m³.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Vedfyring og varmekabler i hele 1. etasje (med unntak av en liten del av kjøkkenet som tidligere var en bod). Panelovn på to av soverommene. Varmekabler å badet i 2. etg.

Ventilasjon: Det er mekanisk ventilasjon fra bad, vaskerom og toalettrom, med ventilasjonsmotor plassert på loftet. Det er ellers friskluftsventiler i ytterveggene.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra byggeår, plassert på vaskerom.

Det ble utført tilsyn på fyringsanlegget 14/1-2025.

Det ble utført feiing 14/1-2025.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

C

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 890 000

Omkostninger kjøper

4 890 000 (Prisantydning)

Omkostninger

122 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

123 640 (Omkostninger totalt)

135 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

138 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 013 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 025 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 028 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 18 758 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr (standard

med rabatt på fellesløsning) samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 210 942 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 843 767 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregingsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

103/515

Felleskostnader inkluderer

Felles byggforsikring fra Fremtind og brøyting.

Forsikringen koster 2627,- i mnd

Forrige sesong kom brøytingen på 16 300,-

Dette fordeles på alle eiendommene.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 000

Sameiet

Sameienavn

Rødhettegrenda Boligsameie

Organisasjonsnummer

996095282

Om sameiet

Rødhettegrenda Sameiet består av nr 11-nr 19.

Nr 21 og 23 er med i sameiet i forhold til felleskostandene, men de inngår ikke i bygg forsikringsavtalen.

Det er per dags dato en saldo på ca kr 158 000,- på sameiets konto.

Dette går til forsikring, brøyting, og andre utgifter som feks malerarbeid som utføres av eksterne.

Det er snakk om å male husene i 2026, utgifter til dette vil bli brukt av saldo på sameiets konto, men kan komme en egenandel på dette i tillegg.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

- Dører til den enkelte seksjon og vinduer vedlikeholdes av hver enkelt seksjon.

-Det kan ikke skiftes farge på noe utvendig bygningsdeler uten enighet med hele sameiet.

Utvending vedlikehold på bygninger, fellesrom, fellesareal, anlegg og utstyr er sameiets ansvar, så fremt ingen av sameierne har eksklusiv bruksrett til en eller flere av disse.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 82, bruksnummer 298, seksjonsnummer 5 i Tønsberg kommune. Gårdsnummer 82, bruksnummer 601 i Tønsberg kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3905/82/298/5:

06.07.1967 - Dokumentnr: 502765 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Televerket

Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.

Overført fra: Knr:3905 Gnr:82 Bnr:298

Gjelder denne registerenheten med flere

21.05.2010 - Dokumentnr: 364903 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 5

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 103/515

01.01.2020 - Dokumentnr: 1486799 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0704 Gnr:82 Bnr:298 Snr:5

01.01.2024 - Dokumentnr: 370386 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3803 Gnr:82 Bnr:298 Snr:5

06.07.1967 - Dokumentnr: 502765 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Televerket

Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.

Overført fra: Knr:3905 Gnr:82 Bnr:298

Gjelder denne registerenheten med flere

21.05.2010 - Dokumentnr: 364903 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 5

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 103/515

01.01.2020 - Dokumentnr: 1486799 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0704 Gnr:82 Bnr:298 Snr:5

01.01.2024 - Dokumentnr: 370386 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3803 Gnr:82 Bnr:298 Snr:5

3905/82/601:

06.07.1967 - Dokumentnr: 502765 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Televerket

Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.

Overført fra: Knr:3905 Gnr:82 Bnr:298

Gjelder denne registerenheten med flere

21.05.2010 - Dokumentnr: 364903 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 5

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 103/515

01.01.2020 - Dokumentnr: 1486799 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0704 Gnr:82 Bnr:298 Snr:5

01.01.2024 - Dokumentnr: 370386 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3803 Gnr:82 Bnr:298 Snr:5

06.07.1967 - Dokumentnr: 502765 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Televerket

Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.

Overført fra: Knr:3905 Gnr:82 Bnr:298

Gjelder denne registerenheten med flere

21.05.2010 - Dokumentnr: 364903 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 5

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 103/515

01.01.2020 - Dokumentnr: 1486799 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0704 Gnr:82 Bnr:298 Snr:5

01.01.2024 - Dokumentnr: 370386 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3803 Gnr:82 Bnr:298 Snr:5

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 9/1-2012 vedr. nybygg vertikaldelt tomannsbolig og rekkehus med 3 boenheter.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

09.01.2012.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Konsentrert boligbebyggelse (tett/lav) med tilhørende anlegg

Eiendommen følger reguleringsplan for boligområde på Eik, gbnr 82/295 og 298 (plan-ID 3905 31016), som regulerer hoveddelen av eiendommen til konsentrert boligbebyggelse. Eiendommen berøres også av reguleringsplan for sentrumsområdet til idrett og kulturelle/sosiale aktiviteter på Eik (plan-ID 3905 03105) og detaljregulering for utvidelse av Meny - Eiktoppen (plan-ID 3905 20100022).. 06.09.2006

Følger Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035, ikrafttredelse 03.04.2024. 1655.59 kvm av eiendommen er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse - Nåværende, og 1655.61 kvm er avsatt til Ras- og skredfare.

Det er ikke registrert igangsatt planleggingsarbeid som berører eiendommen.

I henhold til kommuneplanen er eiendommen i sin helhet omfattet av en hensynssone for ras- og skredfare. I tillegg er en del av eiendommen berørt av hensynssone H140_2 for friskt i henhold til reguleringsplan 20100022.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,10% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18 000,- oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger kr 3000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 55 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket rimelig vederlag, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Tea Wærland

Eiendomsmegler MNEF / Salgssjef / Partner
tea.werland@aktiv.no
Tlf: 930 50 261

Ansvarlig megler bistås av

Tea Wærland
Eiendomsmegler MNEF / Salgssjef / Partner
tea.werland@aktiv.no
Tlf: 930 50 261

Oppdragstaker

Tønsberg og Re Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 922237867
Nedre Langgate 43, 3126 TØNSBERG

Salgsoppgavedato

13.03.2026



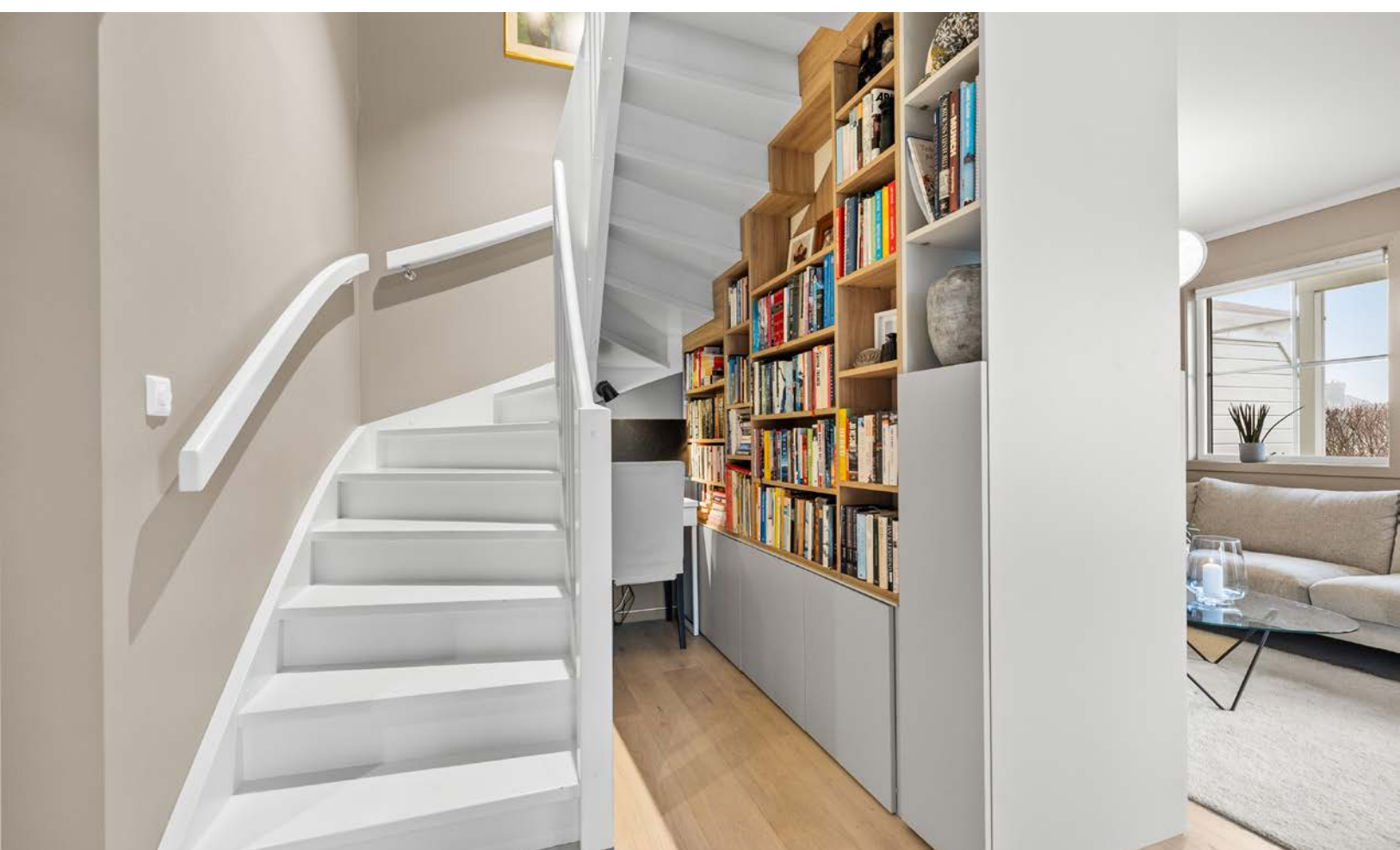






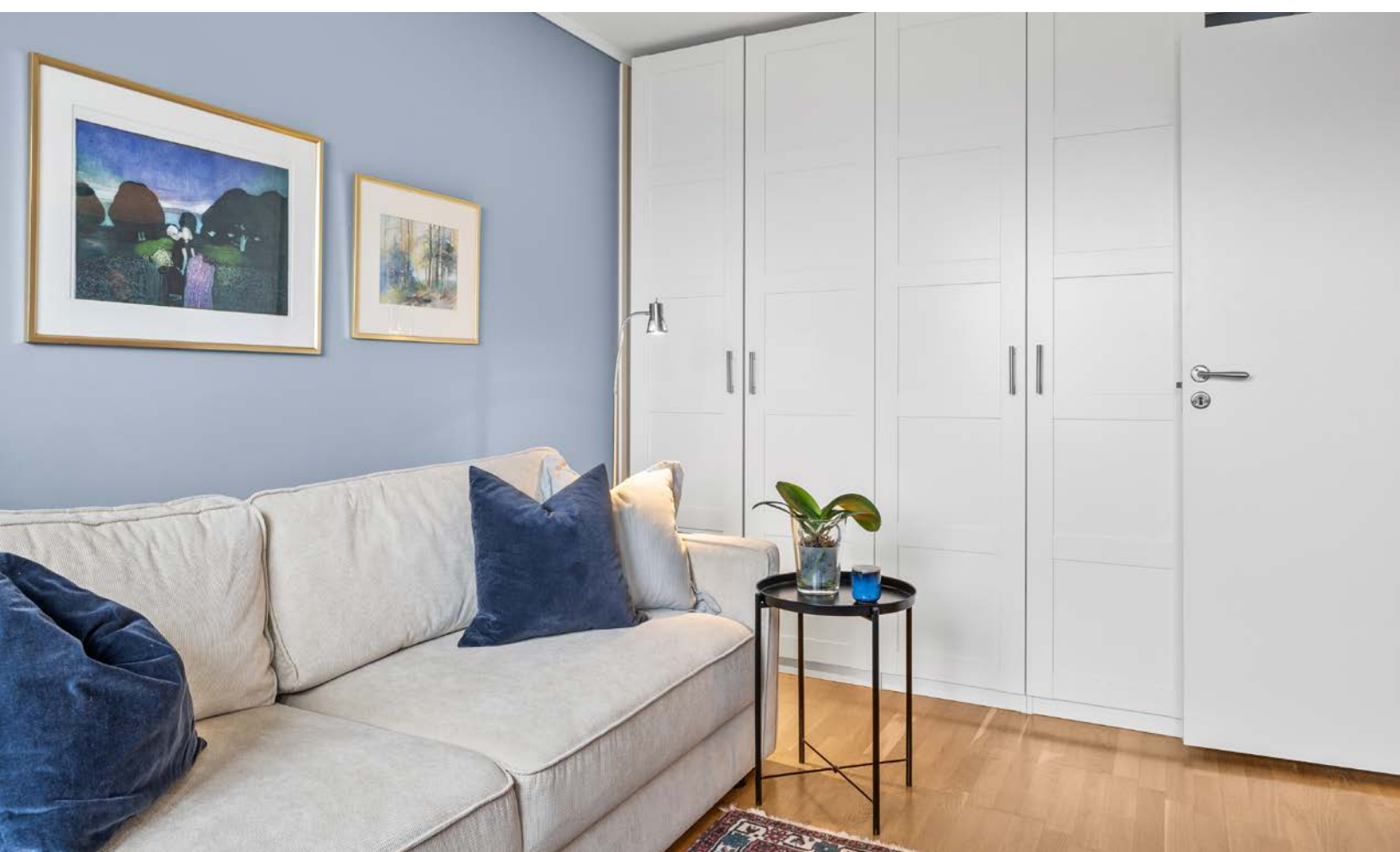


















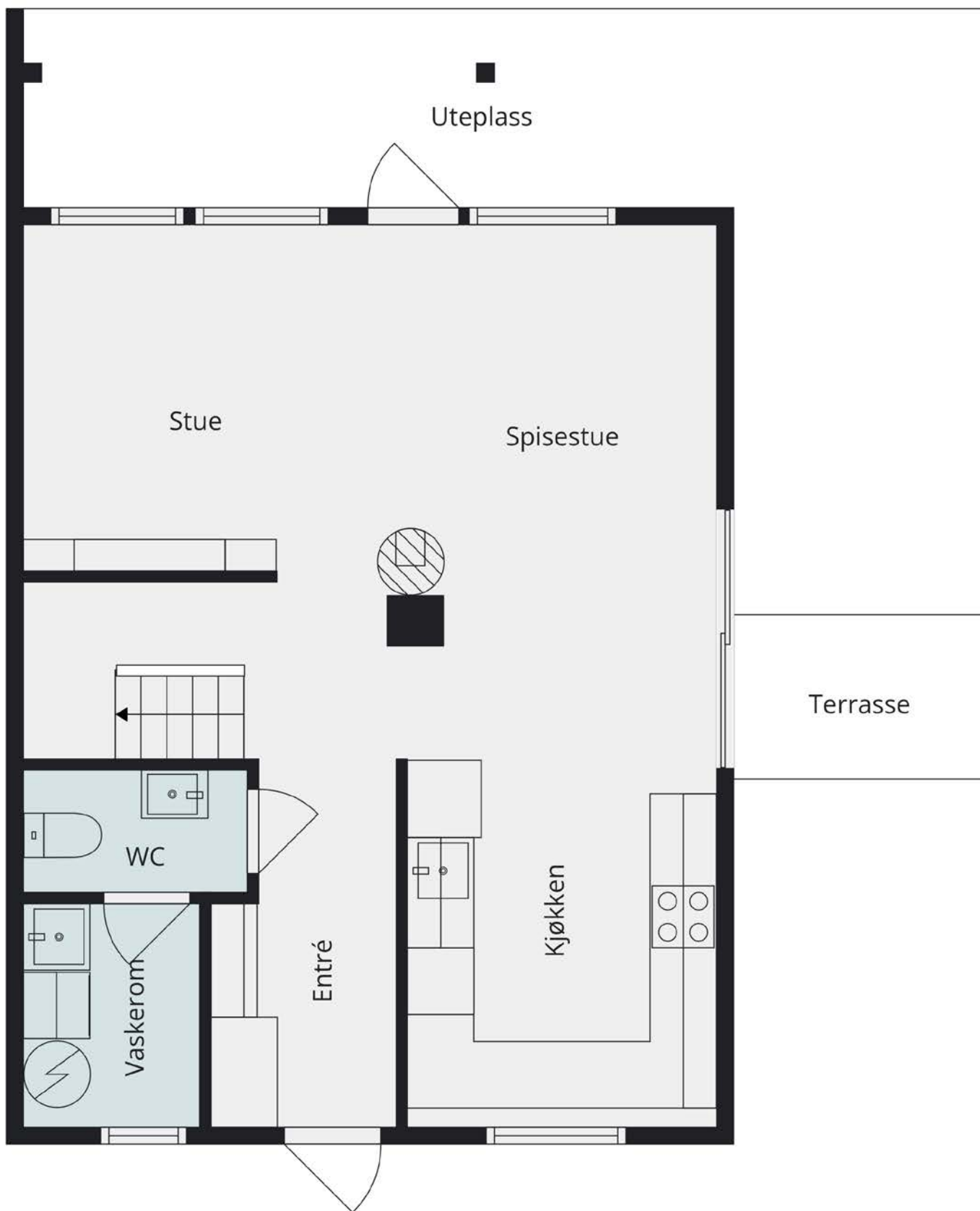


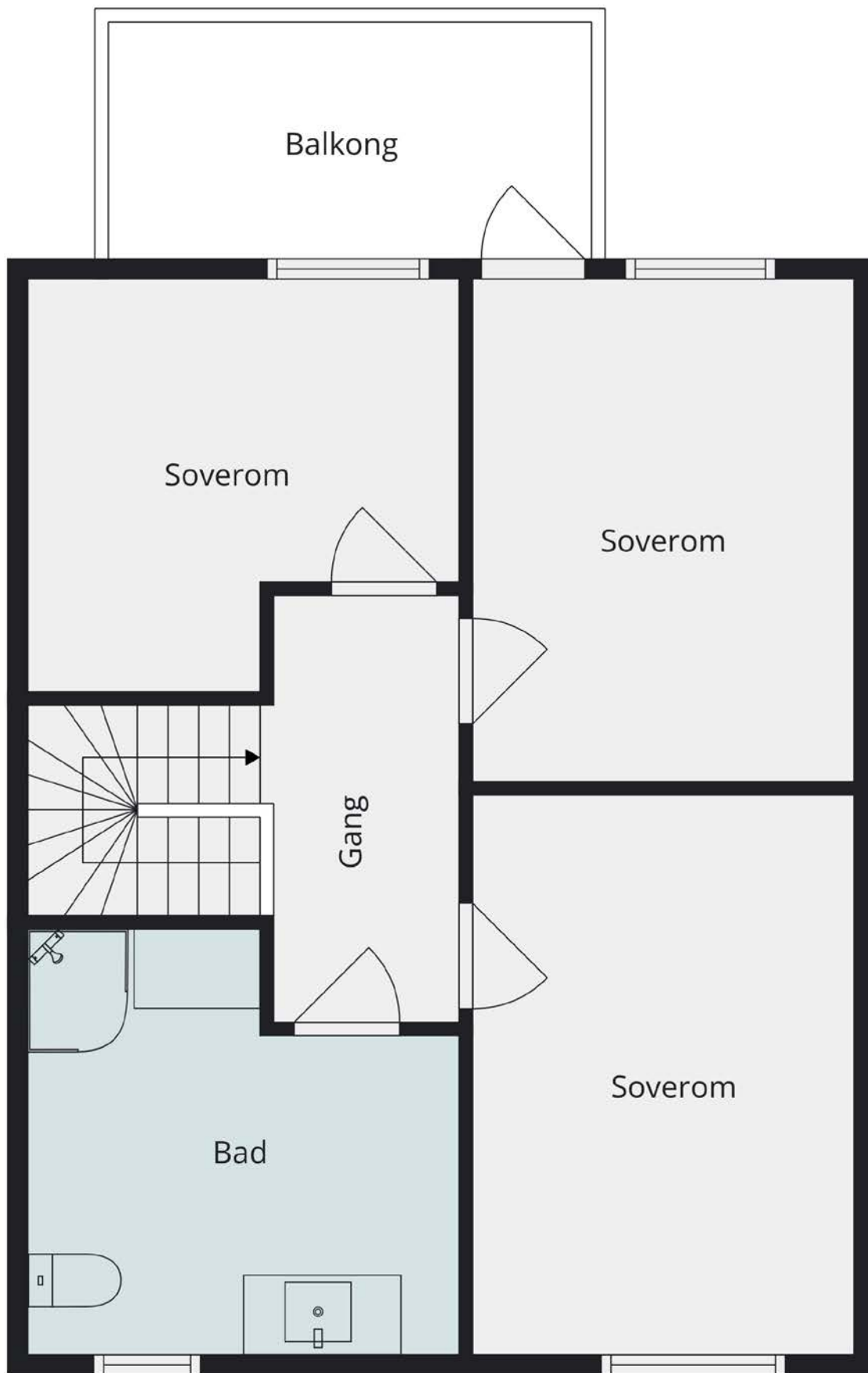












Vedlegg

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Rødhetteveien 19 , 3122 TØNSBERG

 TØNSBERG kommune

 gnr. 82, bnr. 298, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 124 m² BRA-i: 102 m²



Befaringsdato: 04.03.2026

Rapportdato: 06.03.2026

Oppdragsnr.: 12224-1639

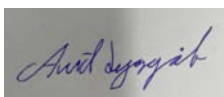
Eiendomsverdi ref nr: ZD1387

Autorisert foretak: Metiri 2 AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rapportansvarlig



Arvid Lysgård
Uavhengig Takstingeniør
arvid@metiri.no
906 87 327

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](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rapporten omhandler et rekkehus, med opprinnelse fra 2010. Boligen er oppført i tre over støpt plate på mark. Til boligen følger det også med en garasjeplass i felles rekke.

Eiendommen fremstår som vedlikeholdt tatt byggeår i betraktning, og det er i hovedsak kun observert svekkelse som skyldes normal elde og slitasje. Noe vedlikehold og lokale utbedringer må likevel påregnes. I 2024 ble det montert ny kjøkkeninnredning, samt at det ble skiftet ytterdører i stue. I 2024 ble det også lagt nytt parkettgolv i 1. etg., samt at vegger og tak i stue/kjøkken ble malt på nytt. Ellers er de fleste andre bygningsdeler fra byggeår med påregnelige svekkelser som følge av alder og bruk. Forøvrig henvises det til de respektive bygningsdelene med tilstandsgradering. Tilstandsgraden gis med henblikk på bygningsdelens forventede levetid, samt visuelt inntrykk. Det foretas enkle målinger med fuktindikator og stikktagninger i treverk. Eier har ifølge opplysninger gitt til takstmann ikke kjennskap til sopp- og råteangrep, vannskade eller angrep av skadedyr.

Rekkehus - Byggeår: 2010

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen er oppført med bindingsverk i tre med liggende trekledning. Det er takkonstruksjon av prefabrikkerte W-takstoler. Det er takteking med dobbelkrummet betongstein, med takrenner og beslag i plastbelagt stål. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Inngangsdør og terrassedør i tre, fra byggeår. I 1. etg. er det også en ytterdør i tre, fra 2024. Det er balkong i tre over søyler i tre. Selger opplyser at det ble lagt nytt golv på balkongen i 2024. I forbindelse med nytt golv ble det også lagt et undertak med avrenning av vann til takrenne i fornt.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det golv av parkett. Det er fliser på golv i entre. Det er malte plater på vegger og malte plater i tak. I 2024 ble det lagt nytt parkettgolv i 1. etg., samt at det meste av vegger og tak ble malt på nytt. I ca. 2021 ble vegger på soverom malt på nytt. Ellers er overflater fra byggeår. Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Det er etasjeskillere av trebjelkelag. Boligen har elementpipe som er pusset. Det er vedovn og sotluke i 1. etg. Selger opplyser at det av fagmann ble montert ny vedovn i 2025. Dette da det tidligere ikke var vedovn i boligen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom i 1. etg., fra byggeår. Innredet med vaskeum, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin. Det er sluk i plast. Det er mekanisk ventilasjon med ventil i tak. Det er belegg på golv. Det er malte plater på vegger og malte plater i tak.

Bad i 2. etg., fra byggeår. Innredet med servant, toalett og dusjkabinett. Selger opplyser at nytt dusjkabinett ble montert i 2026. Det er sluk i plast. Det er mekanisk ventilasjon med ventil i tak. Det er belegg på golv. Det er våtromsplater på vegger og malte plater i tak.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter, fra 2024. Benkeplaten er av stein. Det er integrert kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin,

komfyr og platetopp. Det er også montert komfyrvakt over platetoppen. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i 1. etg., fra byggeår. Innredet med servant og toalett. Det er mekanisk ventilasjon med ventil i tak. Det er fliser på golv og malte plater på vegger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er vannrør med inntak i plast, med stoppekran plassert ved siden av varmtvannsbereder på vaskerom. Det er rør-i-rør, samt noe kobberør i bygget. Samleskap for rør-i-rør system er plassert på vaskerom, med korrekt drenering av vann til gulvet. Det er avløpsrør av plast. Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, fra byggeår, plassert på vaskerom.

Det er mekanisk ventilasjon fra bad, vaskerom og toalettrom. Ventilasjonsmotoren er plassert på loftet. Det er ellers friskluftsventiler i ytterveggene.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert på vaskerom. I 2020 ble det montert lader for EL- bil i garasjen, og i 2024 ble det foretatt noen endringer i forbindelse med ny kjøkkeninnredning. Ellers er EL-anlegget i hovedsak fra byggeår.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen består av løsmasser. Boligen er oppført over støpt plate på mark, med ringmur av isolittelementer. Drenering fra byggeår, bestående av naturlig drenerende masser.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

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

I forbindelse med ny kjøkkeninnredning i 2024, ble også kjøkken utvidet, og et tidligere rom ble fjernet. Dette vurderes til ikke å være et søknadspliktig tiltak, da rommet som ble fjernet var et rom ment for varig opphold (p-rom). I 2024 ble det også montert en dobbel terrassedør. Dette påvirket fasaden noe da den var større enn det som stod der fra før. Ellers stemmer tegninger med dagens bruk.

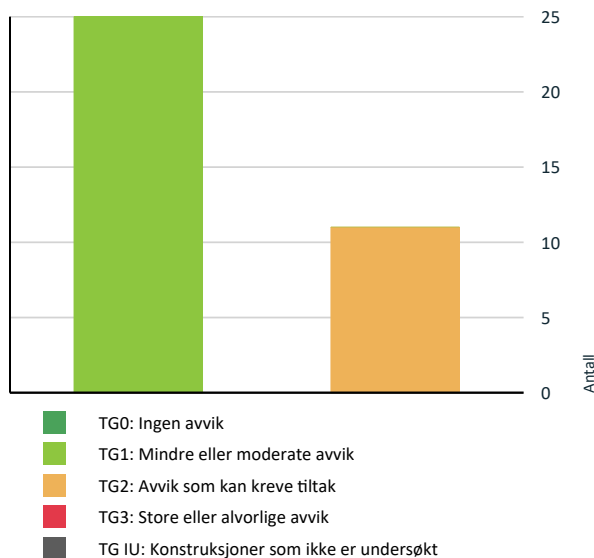
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist tegninger for garasjen, og lovlighet er såldes ikke vurdert. Garasjerekken er imidlertid tegnet inn på et situasjonskart, som er stemplet og godkjent av kommunen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører - 2** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Terrenforhold** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > 1. etasje > Entre/stue/kjøkken med trapp > Avtrekk** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen kan ikke sammenlignes med dagens forskrifter, hva gjelder isolering, brann og lydkrav. Dette da forskrifter av 2017 er vesentlig endret i forhold til tidligere krav. Det vises til rapportens punkter med tilstandsgradering av hver bygningsdel.

Graden TG 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse og der normal restlevetid er marginal. Det gjøres oppmerksom på at det ved Tilstandsgrad 2 eller høyere må påregnes behov for nærmere undersøkelser av bygningsdelen, dette som en følge av at omfang av svikt ikke kan avdekkes på dette undersøkelsesnivået.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
2010

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Fasaden bør vaskes og behandles for svertesopp, og deretter males på nytt som planlagt. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan svertesopp føre til ytterligere misfarging og forringelse av trekledningen, samt økt behov for vedlikehold på sikt.

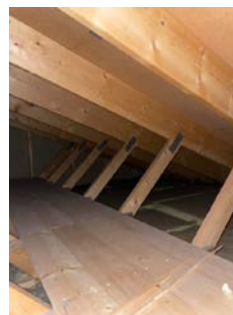


TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Kommentar

Takkonstruksjon av prefabrikkerte W-takstoler. Det er tilkomst til loft fra luke i tak. Loftet er godt luftet mot raft.



UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Kommentar

Takteking med dobbelkrummet betongstein. Takteking er vurdert fra bakkeplan og fra balkong. Selger opplyser at takstein sist ble vasket i ca. 2020.

TG 1 Nedløp og beslag

Kommentar

Takrenner og beslag i plastbelagt stål e.l.

TG 2 Veggkonstruksjon

Kommentar

Boligen er oppført med bindingsverk i tre med liggende trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trekledning, gesimskasser o.l. er noe misfarget av svertesopp. I forbindelse med montering av ny ytterdør i stue, ble det også skiftet noe trekledning, men ny trekledning er kun grunnet og ikke malt. Selger opplyser at sameiet har besluttet at fasadene skal vaskes og males på nytt i løpet av 2026.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG 2 Vinduer

Kommentar

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mot sør er det observert noe avskalling av maling nederst på vinduene, samt at listene er noe oppsprukket og slitt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres skraping og maling av vinduene mot sør, samt utbedring av oppsprukne og slitte lister for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktskader og råte.

Tilstandsrapport



TG 1 Dører

Kommentar

Inngangsdør og terrassedør i tre, fra byggeår. I 1. etg. er det også en ytterdør i tre, fra 2024.

TG 2 Dører - 2

Kommentar

Balkongdør i tre, fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På balkongdøren i 2. etasje er det observert at det utvendige terskelbeslaget har løsnet. Dette øker risikoen for fuktskader og trekk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terskelbeslaget bør festes eller skiftes ut for å sikre at det er tett og funksjonelt. Dersom tiltak ikke utføres, er det økt risiko for fuktskader i konstruksjonen og varmetap på grunn av trekk.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Kommentar

Balkong i tre over søyler i tre. Selger opplyser at det ble lagt nytt gulv på balkongen i 2024. I forbindelse med nytt gulv ble det også lagt et undertak med avrenning av vann til takrenne i fornt.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Kommentar

På bakkeplan er det terrasser bestående av betongheller over terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Betonghellene er misfarget og slitt. Vask og vedlikehold bør påregnes utført.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres grundig vask og vedlikehold av betonghellene for å forbedre utseendet og forlenge levetiden. Dersom dette ikke utføres, kan ytterligere slitasje og forringelse av terrassen oppstå, noe som kan medføre økte vedlikeholdskostnader over tid.



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Kommentar

Innvendig er det gulv av parkett. Det er fliser på gulv i entre. Det er malte plater på vegger og malte plater i tak. I 2024 ble det lagt nytt parkettgulv i 1. etg., samt at det meste av vegger og tak ble malt på nytt. I ca. 2021 ble vegger på soverom malt på nytt. Ellers er overflater fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Parkettgulv i 2. etg. er litt ripete og slitt, samt at det stedvis er noe knirk i gulv. På vegger er det stedvis noe merke og hull etter bruk og tidligere innredning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Parkettgulvet i 2. etasje bør vurderes slipt og behandlet, eller eventuelt skiftet ut ved behov, for å utbedre riper, slitasje og knirk. Merke og hull i vegger kan sparkles og males for å oppnå et penere resultat. Dersom tiltak ikke utføres, vil det kunne redusere estetisk kvalitet og brukskomfort, samt på sikt forverre slitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Kommentar

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

TG 2 Pipe og ildsted

Kommentar

Tilstandsrapport

Boligen har elementpipe som er pusset. Det er vedovn og sotluke i 1. etg. Selger opplyser at det av fagmann ble montert ny vedovn i 2025. Dette da det tidligere ikke var vedovn i boligen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres ildfast plate under sotluke/feieluke på pipe for å redusere risikoen for brann ved eventuell glød eller aske som faller ut under feiing.



! TG 1 Innvendige trapper

Kommentar

Boligen har malt tretrapp.

! TG 1 Innvendige dører

Kommentar

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

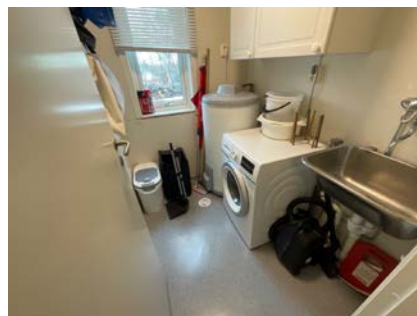
VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Kommentar

Vaskerom i 1. etg., fra byggeår. Innredet med vaskekum, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin. Det er sluk i plast. Det er mekanisk ventilasjon med ventil i tak. Det er belegg på gulv. Det er malte plater på vegger og malte plater i tak. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon er fremvist i form av ferdigattest og FDV- dokumentasjon.



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Kommentar

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler en list på vinduet. Det er også noen hull og merker på veggene etter tidligere innredning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres list på vinduet for å sikre et komplett og pent resultat. Hull og merker på veggene bør sparkles og males for å hindre videre slitasje og for å opprettholde overflatens kvalitet. Manglende utbedring kan føre til økt risiko for fuktskader og redusert estetisk verdi.



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Kommentar

Gulvet har vinylbelegg. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørsterskelen er 27 mm.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Rommet har vaskekum og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Det er mekanisk avtrekk med ventil i tak. Det er korrekt tilluft i dør.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er imidlertid foretatt fuktmåling nederst på vegger mot tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold.

2. ETASJE > BAD

Generell

Kommentar

Bad i 2. etg., fra byggeår. Innredet med servant, toalett og dusjkabinett. Selger opplyser at nytt dusjkabinett ble montert i 2026. Det er sluk i plast. Det er mekanisk ventilasjon med ventil i tak. Det er belegg på gulv. Det er våtromsplater på vegger og malte plater i tak. Aktuell byggforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon er fremvist i form av ferdigattest og FDV-dokumentasjon.



2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Kommentar

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Kommentar

Gulvet har vinylbelegg. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm. Det er også lokalt fall rundt sluk.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Under servant er det observert at gulvbelegg ikke har oppkant på rørgjennomføringer i gulv. Dette øker faren for fuktskader ved en eventuelt lekkasje fra bad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gulvbelegget bør utbedres slik at det etableres oppkant rundt rørgjennomføringer under servant, for å redusere risikoen for fuktskader ved eventuell lekkasje. Manglende oppkant kan føre til at vann trenger ned i konstruksjonen og gir økt fare for skader på gulv og underliggende materialer.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Rommet har servant, toalett og dusjkabinett.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Det er mekanisk avtrekk med ventil i tak. Det er korrekt tilluft i dør.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i trapperom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9%.

KJØKKEN

1. ETASJE > ENTRE/STUE/KJØKKEN MED TRAPP

TG 1 Overflater og innredning

Kommentar

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter, fra 2024. Benkeplaten er av stein. Det er integrert kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Det er også montert komfyrvakt over platetoppen.



1. ETASJE > ENTRE/STUE/KJØKKEN MED TRAPP

TG 2 Avtrekk

Kommentar

Det er kjøkkenventilator med kullfilter, fra 2024.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Om mulig bør det etableres mekanisk eller forsert avtrekk fra kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for lukt- og fuktskader i boligen.



SPESIALROM

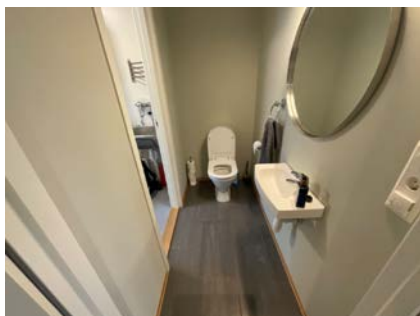
1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Kommentar

Toalettrom i 1. etg., fra byggeår. Innredet med servant og toalett. Det er mekanisk ventilasjon med ventil i tak. Det er fliser på gulv og malte plater på vegger.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Kommentar

Vannrør med inntak i plast, med stoppekran plassert ved siden av varmtvannsbereder på vaskerom. Det er rør-i-rør, samt noe kobberør i bygget. Samleskap for rør-i-rør system er plassert på vaskerom, med korrekt drenering av vann til gulvet.

TG 1 Avløpsrør

Kommentar

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Det er mekanisk ventilasjon fra bad, vaskerom og toalettrom. Ventilasjonsmotoren er plassert på loftet. Det er ellers friskluftsventiler i ytterveggene.

TG 2 Varmtvannstank

Kommentar

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, fra byggeår, plassert på vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmegang og brann. Manglende korrekt tilkobling kan medføre økt fare for elektriske feil og skader på bygningen.



Elektrisk anlegg

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

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

Kommentar

Sikringsskap med automatsikringer, plassert på vaskerom. I 2020 ble det montert lader for EL- bil i garasjen, og i 2024 ble det foretatt en del endringer i forbindelse med ny kjøkkeninnredning, samt at sikringsskapet ble flyttet. Ellers er EL- anlegget i hovedsak fra byggeår.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2010
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Samsvarserklæring er fremvist på alt utført arbeid.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Tilstandsrapport

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Kommentar

Byggegrunnen består av løsmasser. Boligen er oppført over støpt plate på mark, med ringmur av isolittelementer. Det ble ikke observert setninger i bygget på befaringsdagen. Grunn og fundamenter fremstår som stabile.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Kommentar

Drenering fra byggeår, bestående av naturlig drenerende masser. Det er ikke observert eller opplyst om problemer med fukt rundt boligen, og dreneringen vurderes derfor til å ivareta sin funksjon.

TG 2 Terrengforhold

Kommentar

Flat tomt.

Vurdering av avvik:

- Marin leire - eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

I henhold til NVE- kartet ligger eiendommen i et aktsomhetsområde for kvikkleireskred.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er på befaringsdagen ikke observert avvik som krever strakstiltak.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Kommentar

Avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp, via private stikkledninger. Vann- og avløpsrør er fra byggeår.

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 befaringstidpunktet.



Helse, miljø og sikkerhet

Kommentar

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Boligen er oppført uten radonsperre i grunnen, noe som var normalt tatt byggeåret i betraktning. I perioden 25.09.2010 til 17.03.2011 ble det foretatt radonmåling i boligen. Beregnet årsmiddel for målingene viser noe forhøyede verdier, men disse ligger under anbefalte grenseverdier på 200 Bq/m³. I stuen i 1. etasje var gjennomsnittet 140 Bq/m³, og på soverommet i 2. etasje var gjennomsnittet 120 Bq/m³.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det anbefales å gjennomføre jevnlig radonmålinger for å overvåke radonnivåene, da det ikke er etablert radonsperre i grunnen. Ved eventuelle økninger i radonnivåene bør tiltak vurderes for å redusere risikoen for helseskader som følge av langvarig eksponering for radon.

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

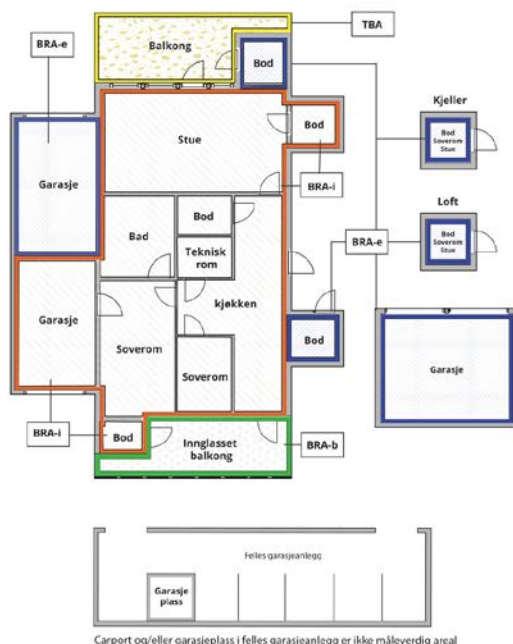
Hva er måleverdig areal?

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.



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige 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 oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	51			51	
2. etasje	51			51	7
SUM	102				7
SUM BRA	102				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entre/stue/kjøkken med trapp, vaskerom, toalettrom		
2. etasje	Trapperom, bad, 3 soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: I forbindelse med ny kjøkkeninnredning i 2024, ble også kjøkken utvidet, og et tidligere rom ble fjernet. Dette vurderes til ikke å være et søknadspliktig tiltak, da rommet som ble fjernet var et rom ment for varig opphold (p-rom). I 2024 ble det også montert en dobbel terrassedør. Dette påvirket fasaden noe da den var større enn det som stod der fra før. Ellers stemmer tegninger med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?
Kommentar: I 2024 ble det montert ny kjøkkeninnredning. I 2024 ble det også montert to nye ytterdører i 1. etg.

☒ Ja ☐ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		22		22	
SUM		22			
SUM BRA	22				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremvist tegninger for garasjen, og lovlighet er såldes ikke vurdert. Garasjerekken er imidlertid tegnet inn på et situasjonskart, som er stemplet og godkjent av kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	102	0
Garasje	0	22

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.3.2026	Arvid Lysgård	Takstingeniør
	Jorid Sønju	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	82	298		5	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Rødhetteveien 19							
Hjemmelshaver							
Sønju Jorid							

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2010

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Beskrivelse

Garasjeplass i felles rekke, fra 2010. Garasjen er oppført i tre over støpt plate på mark. Det er takteking med dobbelkrummet betongstein, med takrenner og beslag i plastbelagt stål. Det er på befaringsdagen ikke observert avvik, utover normal elde og slitasje.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	03.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	03.03.2026		Gjennomgått	6	Nei
Ferdigattest	09.01.2012		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger for boligen.	30.10.2009		Gjennomgått	7	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Jorid Sønju

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2024
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Rødhetteveien 19

3122 Tønsberg

3905-82/298/0/5

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1312260021 1



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: lbygg

Beskrivelse av arbeidet: Dobbel terrassedør satt inn i 2024 av lbygg. Dette påvirket fasaden noe da den var større enn det som stod der fra før.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Byttet enkel terrassedør der det var vindu som var nesten like stor og satt vindu inn i gammel åpning. Dette er under balkongen. La ny panel der også.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Varmeøkonomi

Beskrivelse av arbeidet: Innstallasjon av vedovn.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: i-elektro

Beskrivelse av arbeidet: Alt elektrisk knyttet til nytt kjøkken. Lagt nye stikk i vegger hvor det ble laget tv-benk og bokhylle, flyttet sikringsskap. Montering av lamper mm. Inninstallert "pleid" fjernstyringssystem på lamper.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Radonmåling ble utført av tidligere eier i 2011.

Stue 1. etasje sporfilm: 3979218 Måleperioden 25/9-10 til 17/3-11 Målt verdi 179 +/-22 Beregnet årsmiddel 140 Bq /m2

Soverom 2. etasje sporfilm: 2661148 Måleperioden 25/9-10 til 17/3-11 Målt verdi 147 +/- Beregnet årsmiddel 120 Bq /m2



33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ Ja

Tilstandsvurdering og boligsalgsrapport i forbindelse med at boligen ble lagt ut til salg høsten 2023.

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

♦ Ja

Vi betaler inn kr 1000 pr mnd som går til felles bygningsforsikring, snøbrøyting mm og til avsetning til større arbeid som maling av husene mm. Det er ca kr 150.000 på denne kontoen nå og det vil i løpet av våren inngås avtale om vask og maling av de 5 boenhetene. Det vil kunne påløpe en mindre egenbetaling i tillegg.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Nabolagsprofil

Rødhetteveien 19 - Nabolaget Løfts-Eik - vurdert av 22 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Eiktoppen Linje N02, 113A, 113B	3 min 0.2 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	6 min 3 km
Sandefjord lufthavn Torp	23 min

Skoler

Granly skole (1-10 kl.) 180 elever, 18 klasser	5 min 0.4 km
Eik skole (1-7 kl.) 436 elever, 21 klasser	6 min 0.5 km
Byskogen skole (1-10 kl.) 552 elever, 36 klasser	19 min 1.6 km
WANG Tønsberg (8-10 kl.) 186 elever, 7 klasser	6 min 0.5 km
Kongseik ungdomsskole (8-10 kl.) 291 elever, 15 klasser	17 min 1.4 km
Wang Toppidrett Tønsberg	8 min
Greveskogen videregående skole 1016 elever	11 min 0.9 km

«Fint miljø for barn og voksne»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

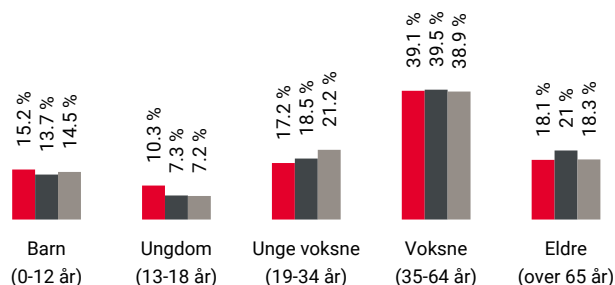
Veldig bra 87/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Løfts-Eik	1 153	463
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Mortenåsen barnehage (1-5 år) 59 barn	4 min 0.4 km
Kongseik barnehage (1-5 år) 83 barn	12 min 1 km
Løkebergstua barnehage (0-5 år) 69 barn	19 min 1.7 km

Dagligvare

Meny Eiktoppen PostNord	3 min 0.2 km
Rema 1000 Eik Post i butikk, PostNord	7 min 0.6 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 89/100

Sport

⚽ Eik lærerhøgskole	6 min	🚶
Aktivitetshall	0.5 km	
⚽ Eik - gressbane	7 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.6 km	
🚴 Family Sports Club Tønsberg	18 min	🚶
🚴 EVO Tønsberg	8 min	🚗

Boligmasse



74% enebolig
8% rekkehus
2% blokk
15% annet

Varer/Tjenester



Farmandstredet

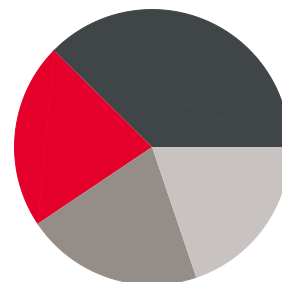
7 min 🚗



Apotek 1 Eik

3 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



22% i barnehagealder
38% 6-12 år
21% 13-15 år
20% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



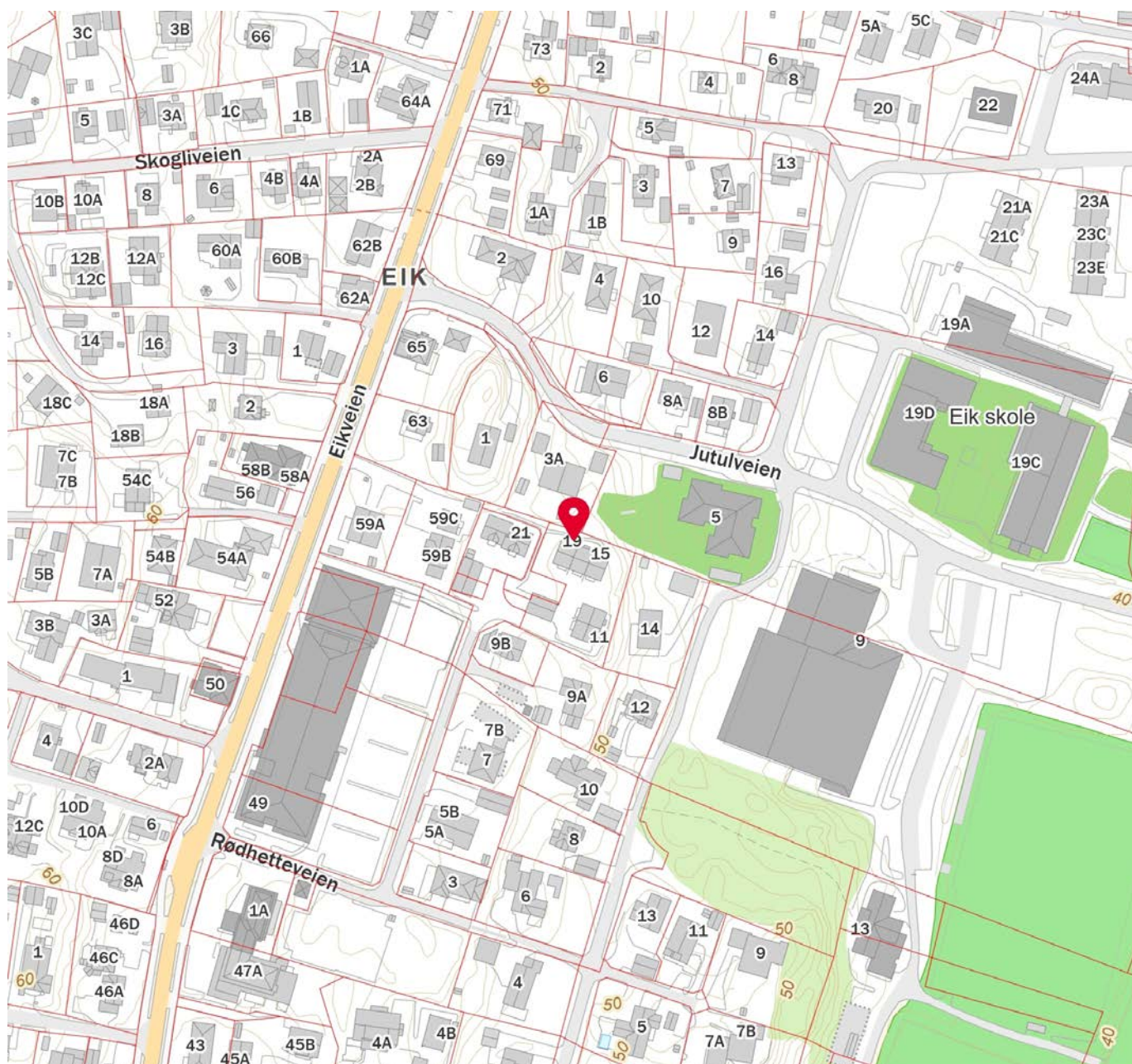
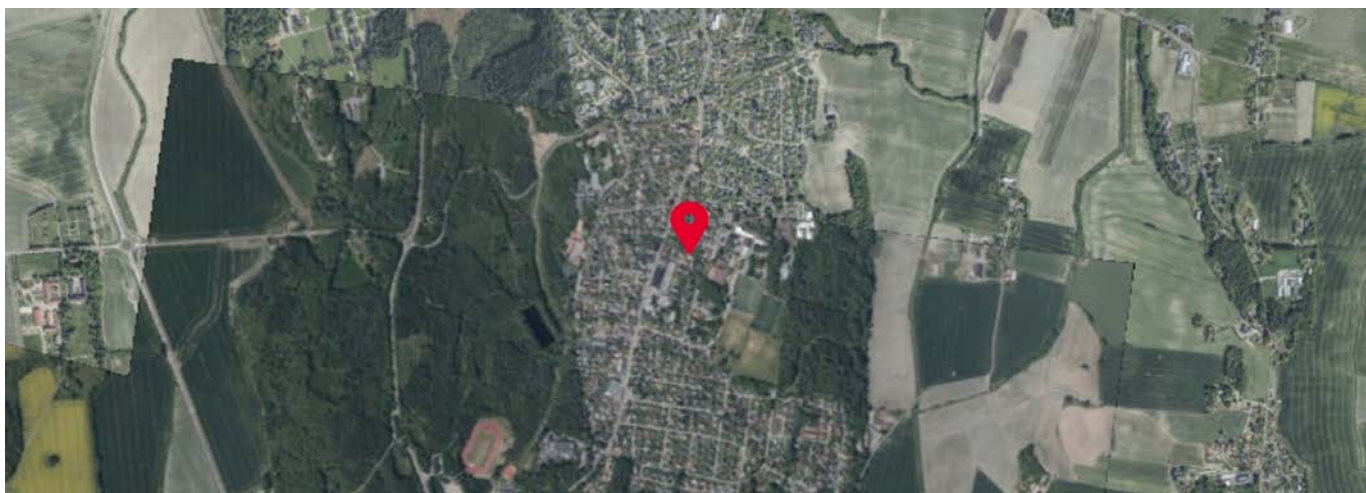
0%

44%

🔴 Løfts-Eik
🟤 Tønsberg
🟡 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%





Saksnummer	2024/13341
Dokumentdato	14.01.2025
Kontrolldato	14.01.2025
Saksbehandler	Morten Jensen
Gnr/bnr.	82/298/0/5
Adresse	Rødhetteveien 19
Leilighet	H0101

JORID SØNJU
Rødhetteveien 19
3122 TØNSBERG

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS gjennomførte tilsyn med hovedfokus på fyringsanlegg i Rødhetteveien 19, bruksenhet H0101, 3122 TØNSBERG den 14.01.2025

Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr 20 brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, samt forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6. Kap. 2.

Til stede:

Eier/representant for eier: JORID SØNJU
For brannvesenet: Morten Jensen

Formål

Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten til anlegget. Tilsynet omfatter tilsyn med at eier/bruker etterlever kravet om at fyringsanlegget er bygget, vedlikeholdt og virker som forutsatt.

Innledning

Feiing og tilsyn gjennomføres etter risiko. Hyppigheten fastsettes på grunnlag av bruken, type skorstein/ildsted og feierens faglige vurdering. Feiing og tilsyn utføres hver for seg. Dersom avvik som har betydning for brannsikkerheten eller atkomsten for feieren blir avdekket, vil det blir gjort oppmerksom på dette nedenfor. Ved gjennomføring av feiing har vi konsentrert oss om det som naturlig oppdages ved feiing. Tilsynet vil være mer omfattende og tar for seg større deler av fyringsanlegget. Rapporten er likevel ikke noen garanti for at det ikke finnes flere avvik da feiing/tilsyn utføres visuelt.

Status

Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget. Rapporten er likevel ikke noen garanti for at avvik på fyringsanlegget ikke finnes. I Forskrift om brannforebygging kapittel 2 er det stilt krav om forebyggende plikter for eieren av byggverk. Denne saken er herved formelt avsluttet.

Definisjon av andre forhold

Dette er forhold som Vestfold Interkommunale Brannvesen (VIB) ønsker å opplyse eier/bruker om, samt forhold som vi mener bidrar til økt personsikkerhet og generell brannsikkerhet. Disse forhold krever VIB ingen tilbakemelding på.

Andre forhold:

Vi anbefaler nye røykvarslere i boligen og gjerne seriekoblede. Slukkeutstyr må på kontroll/service eller nytt.

Spørsmål rettes til Morten Jensen på **brannforebygging@vibr.no** eller **98 26 30 43**.

Med vennlig hilsen

Postadresse

Ollebukta 6, 3126 Tønsberg
Tlf 33 00 36 00
E-post: post@vibr.no
Org.nr: 982 847 796
Bankkonto: 2470.25.42215

Fakturaadresse

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS
c/o 4human AS Postboks 404 3101 Tønsberg

Morten Jensen
Feier

-

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Postadresse

Ollebukta 6, 3126 Tønsberg
Tlf 33 00 36 00
E-post: post@vibr.no
Org.nr: 982 847 796
Bankkonto: 2470.25.42215

Fakturaadresse

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS
c/o 4human AS Postboks 404 3101 Tønsberg

Side 2 av 2



Feie og tilsynsopplysninger:

3905/82/298/0/5
Adresse: Rødhetteveien 19,
3122 TØNSBERG

	Ja	Nei
Er det utført tilsyn med fyringsanlegget? Tilsynet er en visuell kontroll og ikke noen tilstandskontroll av fyringsanlegget.	Det ble utført tilsyn med fyringsanlegget i ovennevnte adresse den 14.01.25 Tilsynet var et visuelt tilsyn og rapporten kan ikke benyttes som en tilstandsrapport.	

	Dato	Utført	Ikke utført
Siste feiebesøk	14.01.25	X	

Postadresse

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS
Ollebukta 6, 3126 Tønsberg
Tlf 33 00 36 00
E-post: post@vibr.no
Org.nr.: 982 847 796
Bankkonto: 2470.25.42215

Fakturaadresse

Vestfold Interkommunale
Brannvesen
c/o Fakturamottak
Postboks 4228
8608 Mo i Rana
E-post: 4228@invoicecenter.net

Tønsberg brannstasjon
Ollebukta 6, Tønsberg
Faks: 33 00 36 09

Kopstad brannstasjon
Nykirke

Nøtterøy brannstasjon
Kirkeveien 222, Borgheim
Faks: 33 40 22 73



Tønsberg kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET											
Kommune		Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3905 - Tønsberg kommune		82	298	0	5	Seksjon		Ja	0	0	0-Ikke oppgitt
Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner			Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt			
10.05.2010	Nei	Nei					103/515				
Andel i fellesareal		Gnr	Bnr	Fnr	Snr						
1/7		82	601	0	0						
FORRETNINGER											
Forretningstype	Forretningsdato		Matrikkelføringsdato		Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring		
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024				82/298/0/3		0		
							82/298/0/2		0		
							82/298/0/5		0		
							82/298/0/4		0		
							82/298/0/1		0		
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020				82/298		0		
							82/298/0/2		0		
							82/298/0/1		0		
							82/298/0/4		0		
							82/298/0/5		0		
Seksjonering	10.05.2010		10.05.2010				82/298/0/3		0		
							82/298/0/5		0		
							82/298/0/2		0		
							82/298/0/4		0		
							82/298/0/3		0		
						82/298/0/1		0			

82/298 0

BYGNINGER						
Byggningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
300091257	Rekkehus	Bolig	Ferdigattest	103	0	103

ADRESSER						
Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Rødhetteveien	19			Nord: 6573561.644085 Øst: 580974.625308 System: EPSG:25832		Tettsted 2521-Tønsberg Kirkesokn 2-Slagen Grunnkrets 305-Lofseik Stemmekrets 6-Eik/Klokkeråsen Postnummerområde 3122-TØNSBERG SKOLEKRETS 6-Eik

KOMMUNAL TILLEGGSDEL	
Bruk av grunn	Referanser
B-Bolig	S-Seksjoneringsbegjæring: 2010008

KULTURMINNER					
Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING						
Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER					
Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter	

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER			
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Seksjonen tilhører følgende hovedeiendom:

MATRIKKELENHET											
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde	
3905 - Tønsberg kommune	82	298	0	0	Grunneiendom	FESTNINGEN	Ja	1655,6	1655,6	1-Målebrev	

23.02.2026 12:45:07 Kilde: Matrikkelen (Statens kartverk).

Side 2 av 7

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
12.09.1959	Nei	Nei	Ja	5		Nord: 6573543,88 Øst: 580981,04 System: EPSG:25832
FORRETNINGER						
Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			82/298/0/3	0
					82/298/0/2	0
					82/298/0/5	0
					82/298/0/4	0
					82/298/0/1	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			82/298	0
					82/298	0
					82/298/0/2	0
					82/298/0/1	0
					82/298/0/4	0
Oppmålingsforretning	18.10.2018	14.12.2018	2018/5600		82/298/0/5	0
					82/298/0/3	0
					82/298	0
					82/17	0
					82/297	-462
Annen forretningstype	13.10.2014	13.10.2014		Avgiver Mottaker	82/629	462
					82/298	0
					82/298	0
					82/17	0
					82/17	0
Annen forretningstype	13.10.2014	13.10.2014			82/298	0
					82/295	0
					82/298	0
					82/295	0
					82/17	0
Annen forretningstype	16.05.2014	16.05.2014			82/601	0
					82/17	0
					82/130	0

				82/295	0
				82/322	0
				84/16	0
				84/87	0
				82/601	0
				82/74	0
				82/298	0
				222/1	0
				82/296	0
Oppmålingsforretning	16.04.2014	16.05.2014		82/322	0
				82/74	0
				82/296	0
			Mottaker	82/619	78,8
				82/298	0
			Avgiver	82/17	-78,8
				82/130	0
				82/618	0
Annen forretningstype	25.10.2010	25.10.2010		82/298	0
Annen forretningstype	18.10.2010	18.10.2010		82/298	0
Annen forretningstype	16.06.2010	16.06.2010		82/298	0
Annen forretningstype	19.05.2010	19.05.2010		82/298	0
Seksjonering	10.05.2010	10.05.2010		82/298/0/5	0
				82/298/0/2	0
				82/298/0/4	0
				82/298/0/3	0
				82/298/0/1	0
				82/298	0
Annen forretningstype	03.05.2010	03.05.2010		82/298	0
Annen forretningstype	30.04.2010	30.04.2010		82/298	0
Feilretting	30.04.2010	30.04.2010		82/298	0
Annen forretningstype	30.04.2010	30.04.2010		82/298	0
Kart- og delingsforretning	28.04.2010	28.04.2010	Avgiver	82/298	-246,3

			Mottaker	82/601	246,3
				82/295	0
				82/17	0
				84/40	0
Kartforretning med grensejustering	28.04.2010	28.04.2010	Mottaker	82/17	62
			Avgiver	82/298	-62
				82/297	0
Kartforretning med grensejustering	28.04.2010	28.04.2010		82/298	0
			Avgiver	82/295	-74,8
			Mottaker	82/17	74,7
Kartforretning med grensejustering	28.04.2010	28.04.2010	Mottaker	82/295	74,8
				82/17	0
			Avgiver	82/298	-74,7
Kartforretning med grensejustering	28.04.2010	28.04.2010	Mottaker	82/298	161,4
				82/322	0
			Avgiver	82/295	-161,5
Kartforretning med grensejustering	28.04.2010	28.04.2010	Mottaker	82/295	139,8
			Avgiver	82/298	-139,8
Annen forretningstype	28.04.2010	28.04.2010		84/40	0
				84/59	0
				82/17	0
				82/298	0
				82/297	0
				84/260	0
				82/352	0
Annen forretningstype	28.04.2010	28.04.2010		84/40	0
				82/17	0
				82/298	0
				84/87	0

					82/295	0
					82/322	0
Annen forretningstype	14.04.2010	14.04.2010			82/298	0
Kartforretning	02.03.2004		02057-03	Mottaker	82/298	2018,3
Sammenslåing	27.02.2004		02057-01	Avgiver	82/585	-308,6
				Mottaker	82/298	308,6
Skylddeling	26.09.1968		067.092	Mottaker	82/353	613,5
				Avgiver	82/298	-613,5
Skylddeling	12.09.1959		039.068	Mottaker	82/298	2288
				Avgiver	82/17	-2288

BYGNINGER						
Byggningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe		Byggningsstatus	Areal bolig	Areal annet
300091257	Rekkehus	Bolig		Ferdigattest	103	0
						103

ADRESSER						
Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Rødhetteveien	19			Nord: 6573561,644085 Øst: 580974,625308 System: EPSG:25832		Tettsted 2521-Tønsberg Kirkesokn 2-Slagen Grunnkrets 305-Lofseik Stemmekrets 6-Eik/Klokkeåsen Postnummerområde 3122-TØNSBERG SKOLEKRETS 6-Eik

KOMMUNAL TILLEGGSDEL	
Bruk av grunn	Referanser
B-Bolig	S-Seksjoneringsbegjæring: S2010008 J-Journalnummer: 2002057 M-Målebrevsnummer: 130.029 J-Journalnummer: 2007141 M-Målebrevsnummer: 039.068 M-Målebrevsnummer: 124.007

KULTURMINNER					
Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING						
Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER				
Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
1568,9	Nord: 6573543,8801771 Øst: 580981,03999444 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei
86,7	Nord: 6573540,49563151 Øst: 580936,02896056 System: EPSG:32632	Nei	Nei	Nei
ANLEGGSPROJEKSONSFLATER				
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium	

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:



Tønsberg kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET											
Kommune		Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3905 - Tønsberg kommune		82	298	0	0	Grunneiendom	FESTNINGEN	Ja	1655,6	1655,6	1-Målebrev
Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner			Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt			
12.09.1959	Nei	Nei			Ja	5		Nord: 6573543,88 Øst: 580981,04 System: EPSG:25832			
FORRETNINGER											
Forretningstype		Forretningsdato		Matrikkelføringsdato		Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring	
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024						82/298/0/3		0	
								82/298/0/2		0	
								82/298/0/5		0	
								82/298/0/4		0	
								82/298/0/1		0	
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020						82/298		0	
								82/298/0/2		0	
								82/298/0/1		0	
								82/298/0/4		0	
								82/298/0/5		0	
Oppmålingsforretning	18.10.2018	14.12.2018		2018/5600				82/298/0/3		0	
								82/298		0	
								82/17		0	
								82/297		-462	
								82/629		462	
Annen forretningstype	13.10.2014	13.10.2014						82/298		0	
Annen forretningstype	13.10.2014	13.10.2014						82/298		0	
								82/17		0	

Annen forretningstype	13.10.2014	13.10.2014	82/17	0
			82/298	0
			82/295	0
Annen forretningstype	13.10.2014	13.10.2014	82/298	0
			82/295	0
			82/17	0
			82/601	0
Annen forretningstype	16.05.2014	16.05.2014	82/17	0
			82/130	0
			82/295	0
			82/322	0
			84/16	0
			84/87	0
			82/601	0
			82/74	0
			82/298	0
			222/1	0
			82/296	0
Oppmålingsforretning	16.04.2014	16.05.2014	82/322	0
			82/74	0
			82/296	0
		Mottaker	82/619	78,8
			82/298	0
		Avgiver	82/17	-78,8
			82/130	0
			82/618	0
Annen forretningstype	25.10.2010	25.10.2010	82/298	0
Annen forretningstype	18.10.2010	18.10.2010	82/298	0
Annen forretningstype	16.06.2010	16.06.2010	82/298	0
Annen forretningstype	19.05.2010	19.05.2010	82/298	0
Seksjonering	10.05.2010	10.05.2010	82/298/0/5	0
			82/298/0/2	0

				82/298/0/4	0
				82/298/0/3	0
				82/298/0/1	0
				82/298	0
Annen forretningstype	03.05.2010	03.05.2010		82/298	0
Annen forretningstype	30.04.2010	30.04.2010		82/298	0
Feilretting	30.04.2010	30.04.2010		82/298	0
Annen forretningstype	30.04.2010	30.04.2010		82/298	0
Kart- og delingsforretning	28.04.2010	28.04.2010	Avgiver	82/298	-246,3
			Mottaker	82/601	246,3
				82/295	0
				82/17	0
				84/40	0
Kartforretning med grensejustering	28.04.2010	28.04.2010	Mottaker	82/17	62
			Avgiver	82/298	-62
				82/297	0
Kartforretning med grensejustering	28.04.2010	28.04.2010		82/298	0
			Avgiver	82/295	-74,8
			Mottaker	82/17	74,7
Kartforretning med grensejustering	28.04.2010	28.04.2010	Mottaker	82/295	74,8
				82/17	0
			Avgiver	82/298	-74,7
Kartforretning med grensejustering	28.04.2010	28.04.2010	Mottaker	82/298	161,4
				82/322	0
			Avgiver	82/295	-161,5
Kartforretning med grensejustering	28.04.2010	28.04.2010	Mottaker	82/295	139,8
			Avgiver	82/298	-139,8
Annen forretningstype	28.04.2010	28.04.2010		84/40	0
				84/59	0

					82/17	0
					82/298	0
					82/297	0
					84/260	0
					82/352	0
Annen forretningstype	28.04.2010	28.04.2010			84/40	0
					82/17	0
					82/298	0
					84/87	0
					82/295	0
					82/322	0
Annen forretningstype	14.04.2010	14.04.2010			82/298	0
Kartforretning	02.03.2004		02057-03	Mottaker	82/298	2018,3
Sammenslåing	27.02.2004		02057-01	Avgiver	82/585	-308,6
				Mottaker	82/298	308,6
Skylddeling	26.09.1968		067.092	Mottaker	82/353	613,5
				Avgiver	82/298	-613,5
Skylddeling	12.09.1959		039.068	Mottaker	82/298	2288
				Avgiver	82/17	-2288

BYGNINGER						
Byggningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
23885220	Garasjeuthus anneks til bolig	Annet som ikke er næring	Rammetillatelse	0	66	66
300091237	Tomannsbolig, vertikaldelt	Bolig	Ferdigattest	103	0	103
300091246	Tomannsbolig, vertikaldelt	Bolig	Ferdigattest	103	0	103
300091250	Rekkehus	Bolig	Ferdigattest	103	0	103
300091253	Rekkehus	Bolig	Ferdigattest	103	0	103
300091257	Rekkehus	Bolig	Ferdigattest	103	0	103

ADRESSER						
Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Rødhetteveien	11			Nord: 6573525,05221 Øst: 580988,595308 System: EPSG:25832		Tettsted 2521-Tønsberg Kirkesokn 2-Slagen Grunnkrets 305-Lofseik Stemmekrets 6-Eik/Klokkeåsen Postnummerområde 3122-TØNSBERG

27.02.2026 08:48:40 Kilde: Matrikkelen (Statens kartverk).

Side 4 av 6

Rødhetteveien	13	Nord: 6573531,08471 Øst: 580990,182808 System: EPSG:25832	SKOLEKRETS 6-Eik Tettsted 2521-Tønsberg Kirkesokn 2-Slagen Grunnkrets 305-Lofseik Stemmekrets 6-Eik/Klokkeråsen Postnummerområde 3122-TØNSBERG SKOLEKRETS 6-Eik
Rødhetteveien	15	Nord: 6573557,675335 Øst: 580986,134683 System: EPSG:25832	Tettsted 2521-Tønsberg Kirkesokn 2-Slagen Grunnkrets 305-Lofseik Stemmekrets 6-Eik/Klokkeråsen Postnummerområde 3122-TØNSBERG SKOLEKRETS 6-Eik
Rødhetteveien	17	Nord: 6573559,739085 Øst: 580980,260933 System: EPSG:25832	Tettsted 2521-Tønsberg Kirkesokn 2-Slagen Grunnkrets 305-Lofseik Stemmekrets 6-Eik/Klokkeråsen Postnummerområde 3122-TØNSBERG SKOLEKRETS 6-Eik
Rødhetteveien	19	Nord: 6573561,644085 Øst: 580974,625308 System: EPSG:25832	Tettsted 2521-Tønsberg Kirkesokn 2-Slagen Grunnkrets 305-Lofseik Stemmekrets 6-Eik/Klokkeråsen Postnummerområde 3122-TØNSBERG SKOLEKRETS 6-Eik

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser
B-Bolig	S-Seksjoneringsbegjæring: S2010008 J-Journalnummer: 2002057 M-Målebrevsnummer: 130.029 J-Journalnummer: 2007141 M-Målebrevsnummer: 039.068 M-Målebrevsnummer: 124.007

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter
--------------	-----	-----------	----------	----------------------	------------------------------

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak
--------------	----------------	-----------------	-----------	----------------------	------------------------------	--------

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
1568,9	Nord: 6573543,8801771 Øst: 580981,03999444 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei
86,7	Nord: 6573540,49563151 Øst: 580936,02896056 System: EPSG:32632	Nei	Nei	Nei
ANLEGGSPROJEKSONSFLATER				
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium	

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:



Tønsberg kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET											
Kommune		Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3905 - Tønsberg kommune		82	601	0	0	Grunneiendom		Ja	299,6	0	0-Ikke oppgitt
Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner		Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt				
28.04.2010	Nei	Nei		Nei			Nord: 6573553.154 Øst: 580959.980034342 System: EPSG:25832				
FORRETNINGER											
Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato		Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring			
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024				82/601		0			
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020				82/601		0			
Annen forretningstype	13.10.2014	13.10.2014				82/601		0			
Annen forretningstype	13.10.2014	13.10.2014				82/298		0			
						82/295		0			
						82/17		0			
						82/601		0			
Annen forretningstype	10.10.2014	10.10.2014				82/295		0			
						84/40		0			
						82/601		0			
Annen forretningstype	10.10.2014	10.10.2014				82/601		0			
Annen forretningstype	10.10.2014	10.10.2014				82/322		0			
						82/601		0			
						82/295		0			
Oppmålingsforretning/grensejustering	10.10.2014	10.10.2014				82/322		0			
					Mottaker	82/295		5.6			
					Avgiver	82/601		-5.7			
Oppmålingsforretning/grensejustering	10.10.2014	10.10.2014			Avgiver	84/87		-5.7			

			Mottaker	82/601	5.7
				84/40	0
				82/322	0
Oppmålingsforretning/grensejustering	10.10.2014	10.10.2014	Avgiver	84/87	-10.6
				84/16	0
			Mottaker	82/322	10.6
				82/601	0
Annen forretningstype	24.09.2014	24.09.2014		82/601	0
Annen forretningstype	16.05.2014	16.05.2014		82/17	0
				82/130	0
				82/295	0
				82/322	0
				84/16	0
				84/87	0
				82/601	0
				82/74	0
				82/298	0
				222/1	0
				82/296	0
Annen forretningstype	18.10.2010	18.10.2010		82/601	0
Annen forretningstype	23.06.2010	23.06.2010		82/601	0
Annen forretningstype	19.05.2010	19.05.2010		82/601	0
Annen forretningstype	30.04.2010	30.04.2010		82/601	0
Annen forretningstype	30.04.2010	30.04.2010		82/601	0
Annen forretningstype	28.04.2010	28.04.2010		82/601	0
				82/295	0
				84/40	0
Kartforretning med grensejustering	28.04.2010	28.04.2010	Avgiver	82/295	-53.2
			Mottaker	82/601	53.3
				82/322	0
Kart- og delingsforretning	28.04.2010	28.04.2010	Avgiver	82/298	-246.3

Mottaker	82/601	246.3
	82/295	0
	82/17	0
	84/40	0

BYGNINGER						
Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt

ADRESSER						
Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser

KOMMUNAL TILLEGGSDEL	
Bruk av grunn	Referanser
A-Annet	J-Journalnummer: 2014131 J-Journalnummer: 2007141 M-Målebrevsnummer: 130.026

KULTURMINNER					
Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING						
Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER					
Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter	
299,6	Nord: 6573553,15417709 Øst: 580959,98002878 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei	

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER		
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate Medium

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal

kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

--



Tønsberg kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3905 - Tønsberg kommune	82	298	0	5

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Rekkehus	300091257	0	Ferdigattest	Bolig	103	57	0	103

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6573554.976 Øst: 580971.849 System: EPSG:25832	Nei	1			

Energikilder	Oppvarming
--------------	------------

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
RA-Rammetillatelse	30.10.2009	05.11.2009	
IG-Igangsettingstillatelse	30.10.2009	05.11.2009	
FA-Ferdigattest	09.01.2012	06.02.2012	
EB-Endre bygningsdata	26.10.2022	26.10.2022	
EB-Endre bygningsdata	26.10.2022	26.10.2022	

Bolignr.	Type	Bruksareal	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	103	4	Kjøkken	2	2	Rødhetteveien 19	82	298	0	5

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	1	52	0	52

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
2	Hovedetasje	0	0	0	51	0	51

Referanse

B-Bygningsrådsvedtak: 117/09

Merk at relevant bygningsinformasjon også kan være registrert på hovedeiendommen.

23.02.2026 12:45:10 Kilde: Matrikkelen (Statens kartverk).

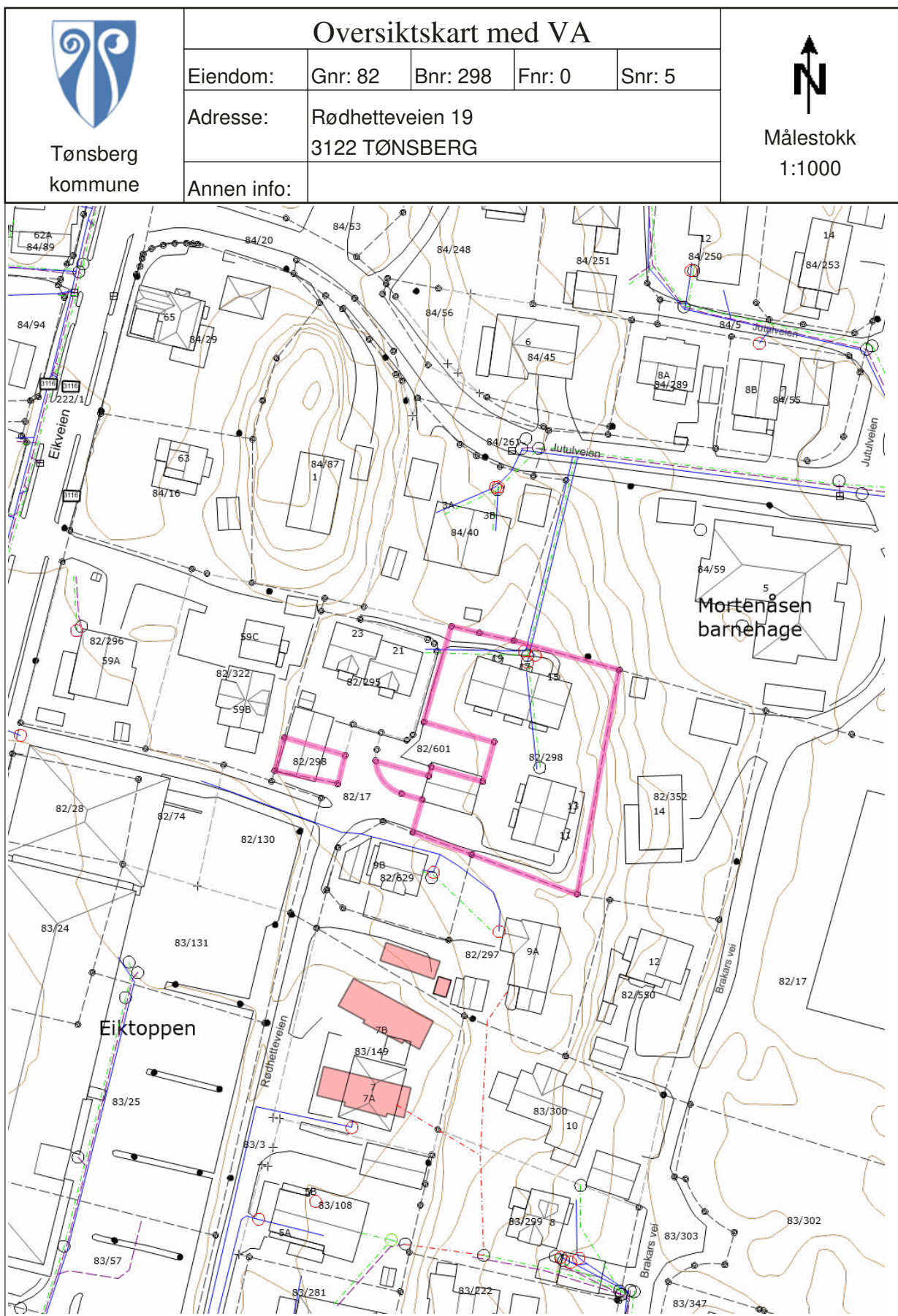
Side 1 av 2

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

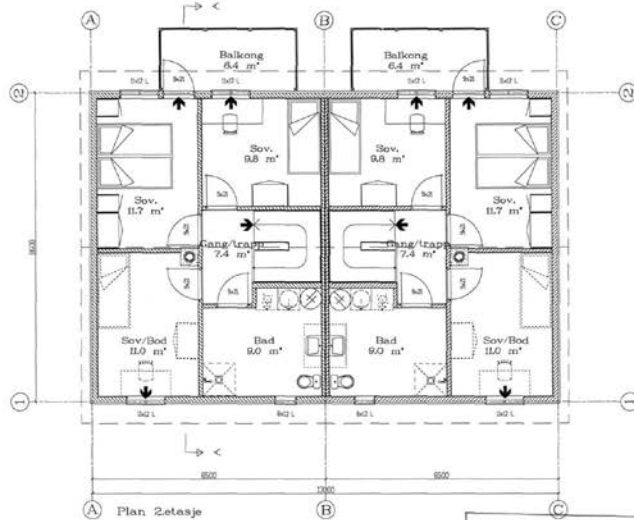
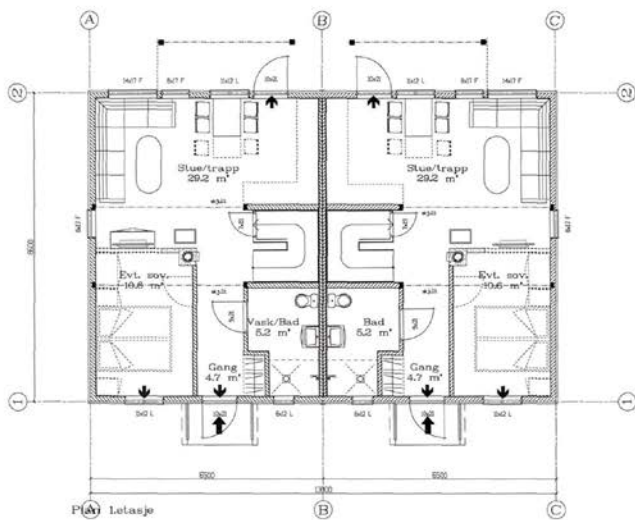
--



Tegnforklaring

	Kran		Septiktank		Slamavskiller
	Kum - annen eier		Sandfangskum		Sluk
	Avløp felles		Overvannsledning		Spillvannsledning
	Vannledning uten Vestfold vann		Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense
	Nøyaktig grensepunkt		Anslått grensepunkt		Matrikelnummer.
	Bygg og anlegg		Gatelys (belysningspunkt)		Mast
	Bygningsdelelinje		Bygningslinje		Bygningsavgrensning tiltak
	Fasadeliv		Mønelinje		Takkant
	Takoverbyggkant		Taksprang		Trapp inntill bygg
	Veranda		Godkjente byggetiltak		Annet vegareal avgrensning
	Vegdekkekant		Sti		Husnummer
	Husnummer med bokstav		Fylkesvegboks		Fylkesveg gatenavn .
	Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .		Høydekurve

E-1
B



REVIDERT TEGNING
sak UBA 180/09
dato 30.10.09

TØNSBERG KOMMUNE
KOMMUNEVIRKING
AVD. BYGGESAK

REVIDERT TEGNING
sak DE/13.117/09
dato 28.07.08

BRA
pr. leilighet i 1. etasje 51,6
pr. leilighet i 2. etasje 51,6
Sum pr. leilighet = 103,2

BYA
bolig 111,8
overbygg 13,7
Sum = 125,5

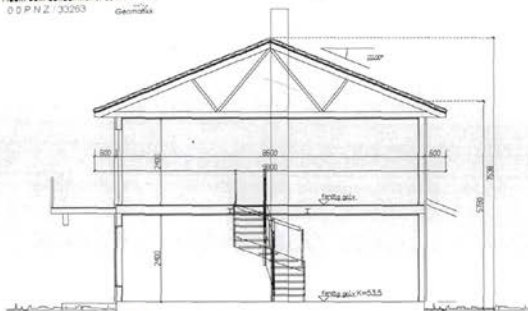
2-mannsbolig

B	30.06.2009	Terrenglinjer WH
A	15.04.2009	Korr. vinduer WH
IND.	DATO	KORR.

MESTERHUS

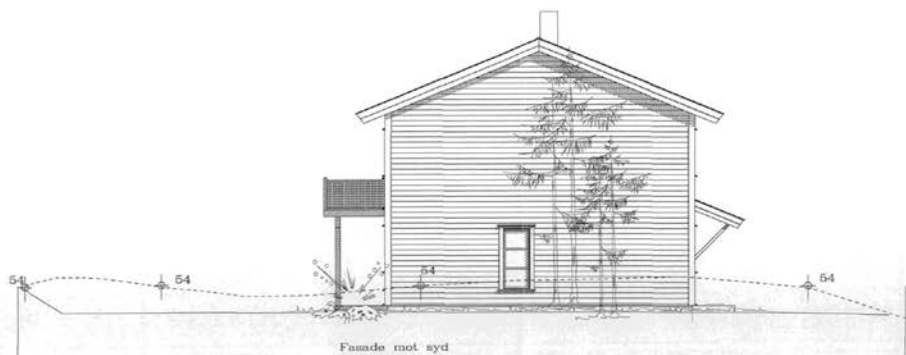
Tiltaksna Mesterhus Tønsberg	
Byggesaksnummer RØDHETTEVEIEN	Tegn. Planer og snitt
Kommune Tønsberg	Saksnummer 9122
Gnr. Bnr. Malt 100	Arkitekt A-Tre Konsult as
Dato 12.02.2009	Sign. WH

© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett.



6.1-86
283
227

E-1
2/3



REVIDERT TEGNING
sak UBA 180/09
dato 30.10.09

TØNSBERG KOMMUNE
KOMMUNISITUNG IHS
AVD. BYGGESAK

REVIDERT TEGNING
sak BEUR 117/09
dato 28.07.09

2-mannsbolig

B	30.06.2009	Terrenglinjer WH
A	15.04.2009	Korr. vinduer WH
IND.	DATO	KORR.

MESTERHUS

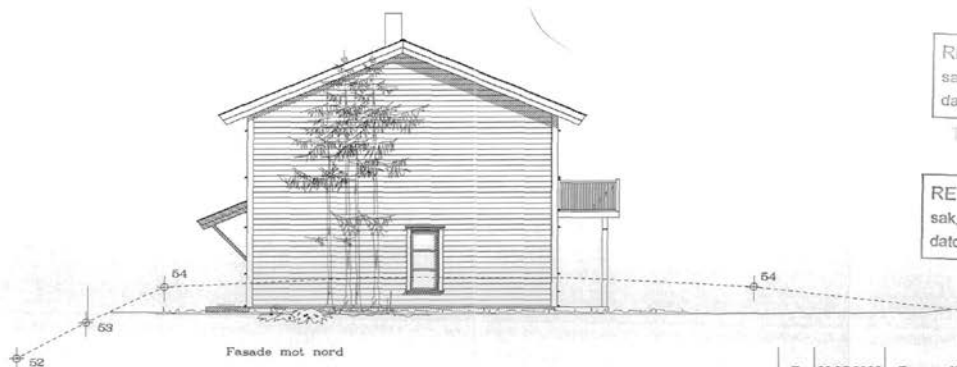
Tiltaksby Mesterhus Tønsberg	
Byggeadr. RØDHETTEVEIEN	Tegnr.
Kommune Tønsberg	Fasader 2
Gnr. Bnr.	Mak. 100
Saksnr. 9122	
Arkitekt A-Tre Konsult as	Dato 12.02.2009 Sign. WH

© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett.

E-1
1/3



Fasade mot øst



Fasade mot nord

REVIDERT TEGNING
sak UBA 180/09
dato 30.10.09

TØNSBERG KOMMUNE
KONSULENTAVDELING
AND. BYGGESAK

~~REVIDERT TEGNING~~
sak ~~DFUB 117/09~~
dato ~~28.07.09~~

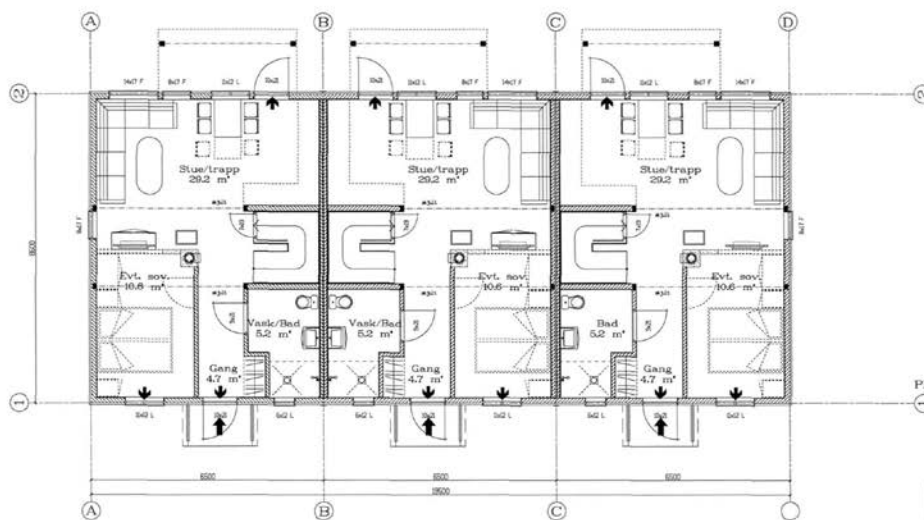
2-mannsbolig

B	30.06.2009	Terrenglinjer WH
A	15.04.2009	Nye vinduer WH
IND.	DATO	KORR.

MESTERHUS

Tiltaksnr. Mesterhus Tønsberg		Tegnr.
Byggesaknr. RØDHETTEVEIEN		Fasader 1
Kommune Tønsberg	Makr. 100	Saksnr. 9122
© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett.		
Arkitekt: A-Tre Konsult as Dato: 12.02.2009 Sign: WH		

E2
A



Plan Letasje

REVIDERT TEGNING

sak WBA 180/09

dato 30.07.09

REVIDERT TEGNING

sak DEDA 17/09

dato 28.07.09

TØNSBERG KOMMUNE
KOMMUNEDIREKTØR
AND. BYGGESAK

BRA
pr. leilighet i Letasjer 51,6
pr. leilighet i 2etasjer 51,6
Sum pr. leilighet = 103,2

BYA
boligt 167,7
overbygg 20,5
Sum 188,2

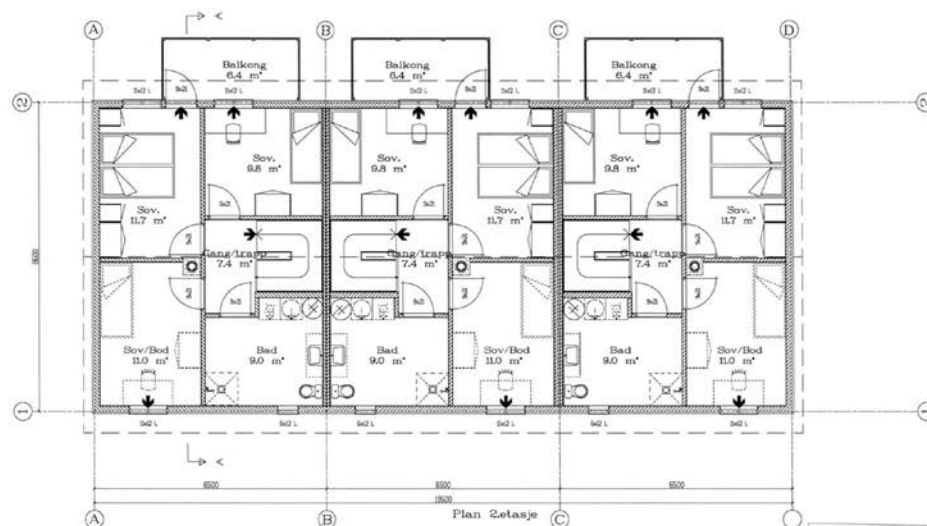
3-mannsbolig

B	30.06.2009	Terrenglinjer WH
A	16.04.2009	Korr. vinduer WH
IND.	DATO	KORR.

MESTERHUS

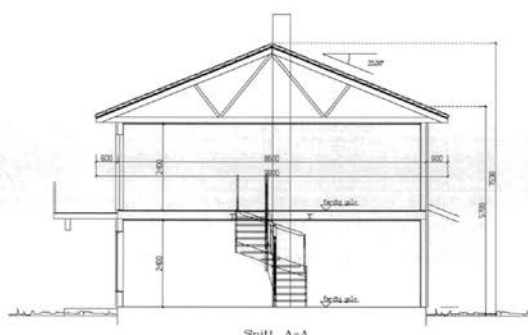
Tiltaksnr. Mesterhus Tønsberg	
Byggeaddr. RØDHETTEVEIEN	Tegnr.
Kommune Tønsberg	Plan Letj.
Gnr. Bnr. Mah 100	Saksnr. 9122
Arkitekt. A-Tre Konsult as	Dato 12.02.2009 Sign. WH

E-2
B



REVIDERT TEGNING
sak. URA 180/09
dato 30.10.09
TØNSBERG KOMMUNE
KOMMUNEUTVIKLING
AVD. BYGGESAK

REVIDERT TEGNING
sak. DFV 13/17/09
dato 28.07.09



3-mannsbolig

B	30.06.2009	Terrenglinjer WH
A	16.04.2009	Korr. vinduer WH
IND.	DATO	KORR.
Tiltaksnr. Mesterhus Tønsberg		
Byggeaddr. RØDHETTEVEIEN		Tegnr.
Kommune Tønsberg		2.etjplan og snitt
Gnr. 2	Bnr. 2	Mah. 100
Arkitekt. A-Tre Konsult as		Saksnr. 9122
Dato 12.02.2009		Sign. WH

MESTERHUS

© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett.

09/5274

E-2
1/3

61.200

Mene hus F (avstand 2,5m)



Fasade mot nord



Fasade mot vest

REVIDERT TEGNING
sak 116A 180/09
dato 30.10.09
TØNSBERG KOMMUNE
KOMMUNEUTVIKLING
AVD. BYGGESAK

REVIDERT TEGNING
sak DFVA 117/09
dato 28.07.09

3-mannsbolig

B	30.06.2009	Terrenglinjer WH
A	18.04.2009	Korr.vinduer WH
IND.	DATO	KORR.

MESTERHUS		Tiltaksnr Mesterhus Tønsberg	Tegnr
Byggeadr. RØDHETTEVEIEN		Fasader 1	
Kommune Tønsberg		Saksnr 9122	
Gnr.	Bnr.	Mak. 100	Dato 12.02.2009 Sign. WH

© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett.

Arkitekt A-Tre Konsept as

E-2
2/3



Fasade mot syd



Fasade mot øst

REVIDERT TEGNING
sak UBA 180/09
dato 30.10.09

TØNSBERG KOMMUNE
KOMMUNEVIRKLING
AVD. BYGGESAK

REVIDERT TEGNING
sak BFUB 177/09
dato 28.07.09

3-mannsbolig

B	30.06.2009	Terrenglinjer WH
A	16.04.2009	Korr.vinduer WH
IND.	DATO	KORR.

MESTERHUS

Tiltaksnr. Mesterhus Tønsberg		Tegnr.
Byggesaksnr. RØDHETTEVEIEN		Fasader 2
Kommunesnr. Tønsberg		
Gnr.	Bnr.	Malt 100
Saksnr. 9122		

© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett.

Arkitekt A-Tre Konsult as | Dato 12.02.2009 | Sign. WH



Tønsberg kommune
Kommuneutvikling

Saksbehandler: Jon Sørseth
Direkte telefon: 33 34 86 28
Vår ref.: 12/1046
Arkiv: GBR-0082/0295, GBR-0082/0298
Deres ref.:

Dato: 09.01.2012

Christens & Mathisen as
Hovlandveien 6

3140 NØTTERØY

Rødhetteveien 11, 13, 15, 17 og 19 - 0082/0298 - ferdigattest

Gbnr. : 0082/0298
DFUB-sak : FUP-sak 153/07 og UBA-sak 180/09
Jnr. : 07/778
Bygningsnr. : 300091237, 300091246, 300091250, 300091253, 300091257
Arbeidets art : nybygg
Byggets art : vertikaldelt tomannsbolig og rekkehus m/tre boenheter

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


Jon Sørseth
avdelingsleder

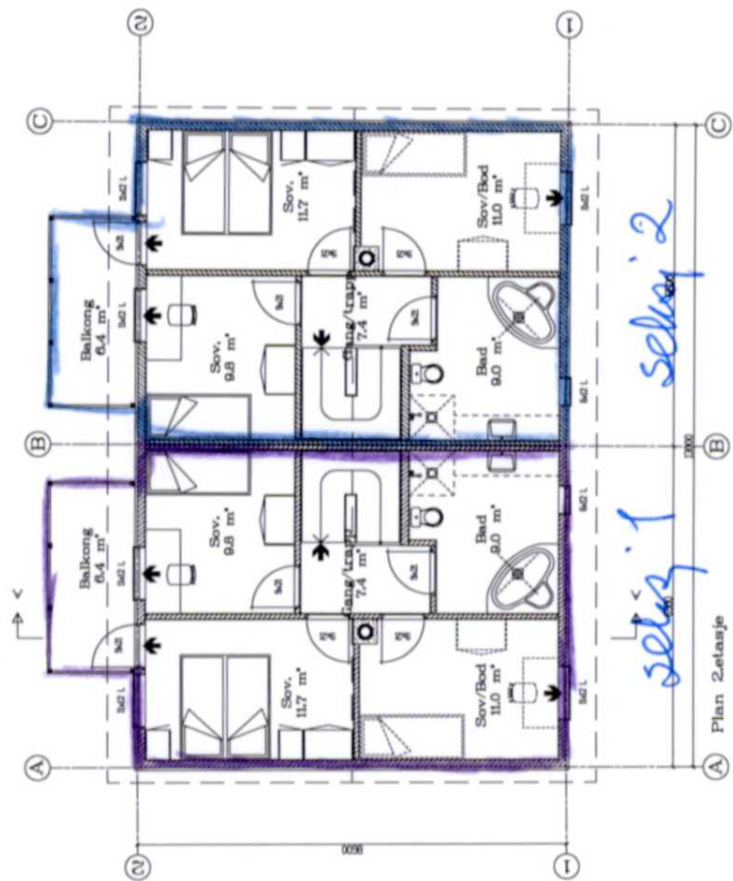
Kopi sendt: Tønsberg kommune v/brannsjefen, WP, AMA



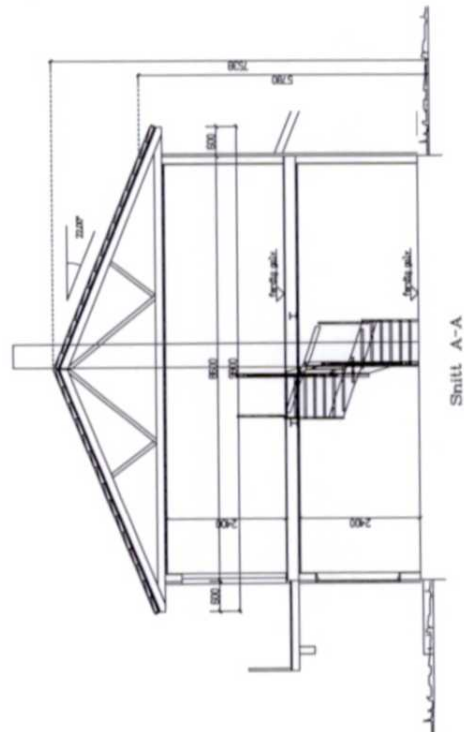
Postadresse: Postboks 2410, 3104 Tønsberg
Besøksadresse: Halfdan Wilhelmsens Allé 1
E-post: postmottak@tonsberg.kommune.no
Telefon: 33 34 80 00
Telefaks: 33 34 80 10
Internett: www.tonsberg.kommune.no

Bank:
Org.nr.

[illegible]



SEKSJONERING
TØNSBERG KOMMUNE
GBUR 82/298
seksj. 109.2



BRA
pr. leilighet i 1. etasje 51,6
pr. leilighet i 2. etasje 51,6
Sum pr. leilighet = 103,2

BYA
boliger 111,8
overbygg 13,7
Sum = 125,5

2-mannsbolig

A 15.04.2009 Korr. vinduer WH
IND. DATO KORR.

MESTERHUS

Tiltaksutvalget Mesterhus Tønsberg

Byggesaksnummer RØDHETTEVEIEN

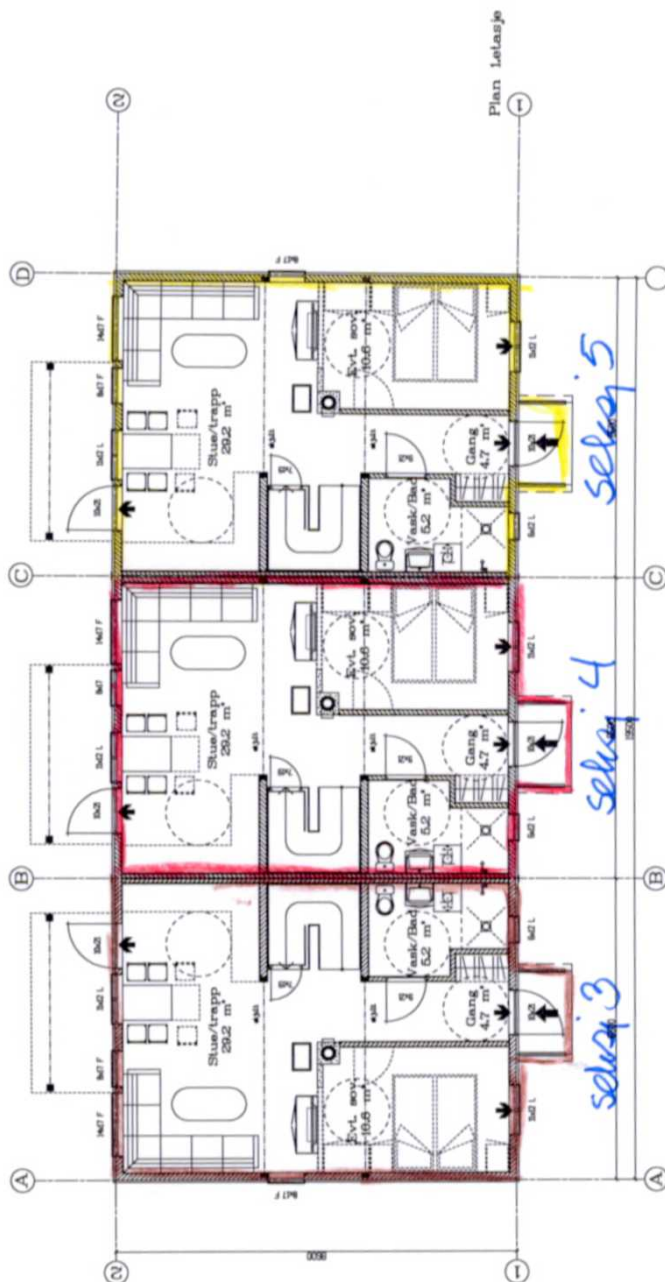
Kommune Tønsberg

Gnr. 1 Bl. 100

Arkitekt A-Tre Konsult. as

Planer og snitt
Saksnummer 9/22
Dato 12.02.2009 Sign. WH

TONBERG KOMUNE
GENE 882/298
sekaj 3,4 og 5



BRA	
pr. leilighet i Letasjen	51,6
pr. leilighet i Zetasjen	51,6
Sum pr. leilighet	= 103,2

BYA	167,7
boligt	20,5
overbygg	188,2
Sum "	

3-mannsbolig

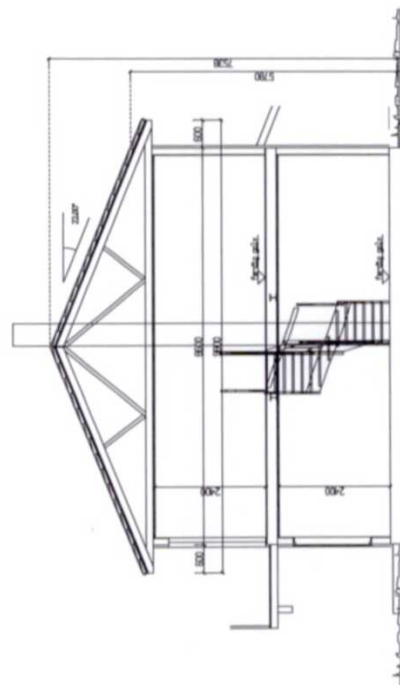
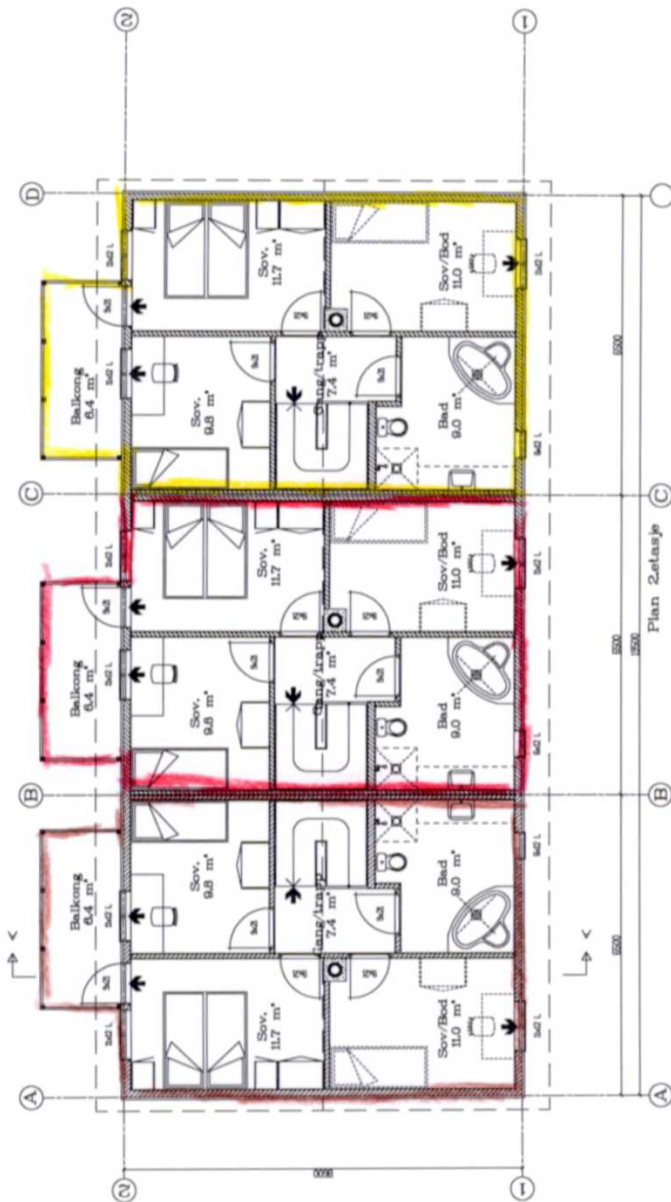
A	16.04.2009	Korr. vinduer WH
INDL	DATO	KORR_

MESTERHUS

Tilskudsnummer	Mesterhus Tønsberg
Beskrivelse	RØDHETTEVEIEN
Kommune	Tønsberg
Gnr.	Målt 100
Bnr.	
Saksnummer	9122
Arsaksbeskrivelse	Dato for konsultasjon
Ansvarlig	WH

© Tryckningen är beskyddad. Bild, text och upphavsrett.

SEKSJONERING
TØNSBERG KOMMUNE
GENR 82/258
seksj 214 005



3-mannsbolig

MESTERHUS

Tiltaksby	Mesterhus Tønsberg
Byggeleder	RØDHETTEVEIEN
Kommune	Tønsberg
Gnr	Bnr
Malt	100
Dato	12.02.2009
Sign	WH

A	16.04.2009	Korr. vinduer WH
IND.	DATO	KORR.

© Tegningen er beskyttet iht. lov om opphavsrett.

**BESTEMMELSER TIL
DETALJREGULERING FOR UTVIDELSE AV MENY – EIKTOPPEN.
PLANID 0704 20100022**

**§ 1
FORMÅL**

Formålet med planen er å legge til rette for en utvidelse av eksisterende forretningsbygg og parkeringsplass.

**§ 2
REGULERINGSFORMÅL**

Området for reguleringsplanen er avmerket på plankartet. Planområdet er regulert til følgende formål i henhold til plan- og bygningsloven §12-5:

BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Forretning/kontor (PBL §12-5,1.ledd)
- Boligbebyggelse- frittliggende småhusbebyggelse (PBL § 12-5, 1.ledd)

SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Parkeringsplasser (PBL §12-5, 2, 2.ledd)
- Gang- og sykkelveg (PBL § 12-5, 2.ledd)

GRØNNSTRUKTUR

- Vegetasjonsskjerm (PBL §12-5, 2, 3 . ledd)

HENSYNSSONER. PBL §12-6

- Frisikt

**§3
FELLESBESTEMMELSER**

§ 3.1 Parkeringsplasser

Det skal avsettes 1 biloppstillingsplass og 1 oppstillingsplass for sykkel per 50 m2 netto gulvareal for kontor- og forretningsarealet.

Minst 5% av parkeringsplassene for bil skal avsettes og lokaliseres slik at de er særlig egnet for forflytningshemmede.

§ 3.2 Miljøforhold/grunnforhold

Dersom en under gravearbeider/anleggsvirksomhet eller liknende støter på forurenset grunn, skal arbeidene stanses, myndighetene varsles og tiltak iverksettes.

§ 3.3 Automatisk freda kulturminner (pbl. § 12-7, 6)

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredete kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og kulturminneforvaltningen varsles umiddelbart. Ansvaret påhviler tiltakshaver og /eller ansvarshavende leder på stedet.

§ 3.4 Nettstasjon

Dersom nye tiltak gir behov for ny nettstasjon, skal tiltakshaver ta kontakt med nettselskapet for å avklare plassering og utforming av nettstasjon.

§ 3.5 Radon

Ny bebyggelse skal prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak etter den til enhver tids gjeldende bestemmelse

§ 3.6 Vei-, vann og avløpstraseer (pbl. § 12-7 pkt. 4, 10 og 12)

Vei-, vann- og avløpstraseer skal godkjennes av Bydrift før utførelse.

§ 3.7 Støy

Krav til støynivå, jfr. Miljøverndepartementets rundskriv T-1442, skal være oppfylt. Krav til støy i anleggsperioden skal være oppfylt i henhold til T-1442.

Krav til avbøtende tiltak, som for eksempel etablering av støyskjerm skal foreligge ved søknad om rammetillatelse.

§ 3.8 Renovasjon

Det skal legges til rette for felles miljøstasjon som del av bygget. Renovasjonsløsninger skal være i tråd med Vesars krav.

§ 4

BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl. § 12-7 pkt. 4, 10 og 12) **Forretning/kontor F/K1**

§ 4.1 Plassering

Ny bygning skal plasseres innenfor regulert byggegrense. Der ikke annet er vist, skal byggegrense være lik formålsgrense.

§ 4.2 Byggehøyder

Gesimshøyde skal maksimalt være kote + 61,5.

Mønehøyde skal maksimalt være kote + 64,5.

§ 4.3 Utnyttelse

Utnyttelsen skal for hele planområdet være maksimalt BRA=3400m².

Forretningsarealer og arealer tilknyttet forretningsdriften (inkludert lager, kjølerom) har et maksimalt bruksareal på BRA= 3000 m².

Areal for lagring av brøyteutstyr/ redskaper i kjeller har et maksimalt bruksareal på BRA= 400 m².

§ 5

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl. § 12-5, 2) **Parkeringsplasser/ gang- og sykkelveg**

§ 5.1 Parkering

Parkeringsplasser skal opparbeides med fast dekke. Biloppstillingsplasser skal merkes opp.

Det skal avsettes tilstrekkelig areal til rabatter for snøopplag og for oppstramming av plassen. Rabatter skal opparbeides med fast dekke eller de skal beplantes. Sidearealer bør beplantes.

§ 5.2 Gang- og sykkelveg (offentlig)

Gang- og sykkelvegen skal ha en bredde på 4,5 m.

§ 6

HENSYNSSONER (pbl. §12-6)

§ 6.1 Frisiktsoner (Pbl. §11-8 a)

I frisiktzone skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiers planum.

§ 7

GRØNNSTRUKTUR

§ 7.1 Vegetasjonsskjerm

Innenfor arealet skal det etableres skjermende vegetasjon eller annen grønn skjerm. Støyskjerm og/eller støyvoll skal etableres innenfor arealet. Støyskjerm skal ha en grønn utforming.

§ 8

REKKEFØLGEBESTEMMELSER (pbl. §12-7, 10)

§ 8.1 Utomhusplan

Sammen med rammesøknad skal det foreligge utomhusplan. Utomhusplanen skal inneholde:

- Disponering av arealene
- Funksjonsangivelse
- Bebyggelsens plassering
- Terrengendringer (høyder) og murer
- Atkomstforhold, interne veger, detaljutformingen av gang- og sykkelvegen, parkeringsplasser, manøvreringsarealer, areal for varetransport og miljøstasjoner
- Vannforsyning og avløp, inkludert avrenning av overflatevann.
- Snøopplag

Utomhusplanen skal være i målestokk 1: 500

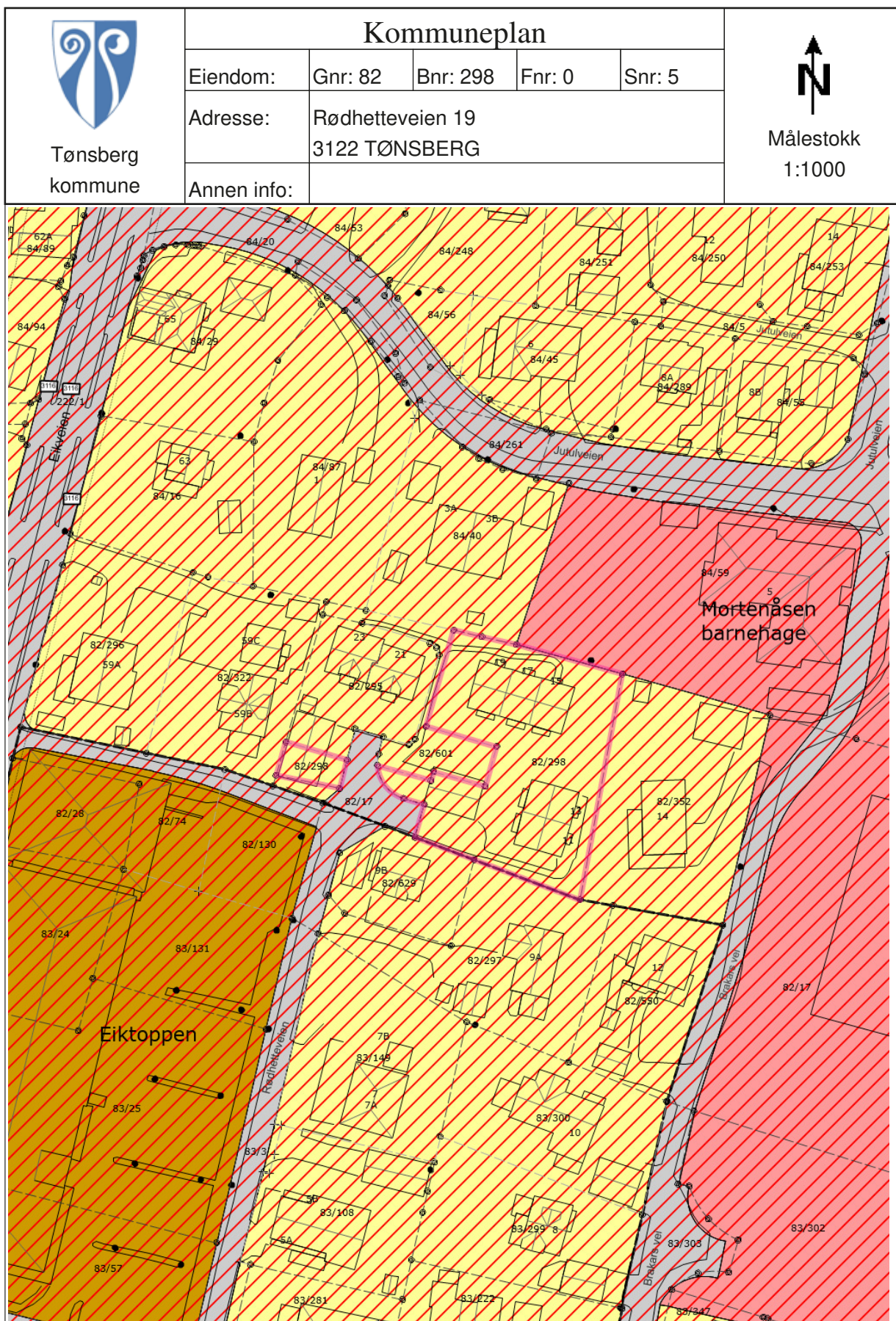
§ 8.2 Opparbeidelse av gang- og sykkelveg

Offentlig gang- og sykkelveg skal være opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse.

Vedtatt i Tønsberg bystyre
den 12.10.2011, sak: 097/11

Rita Regbo
By-og arealplansjefen

Endret den 13.09.2013 iht. UBA-sak: 143/13

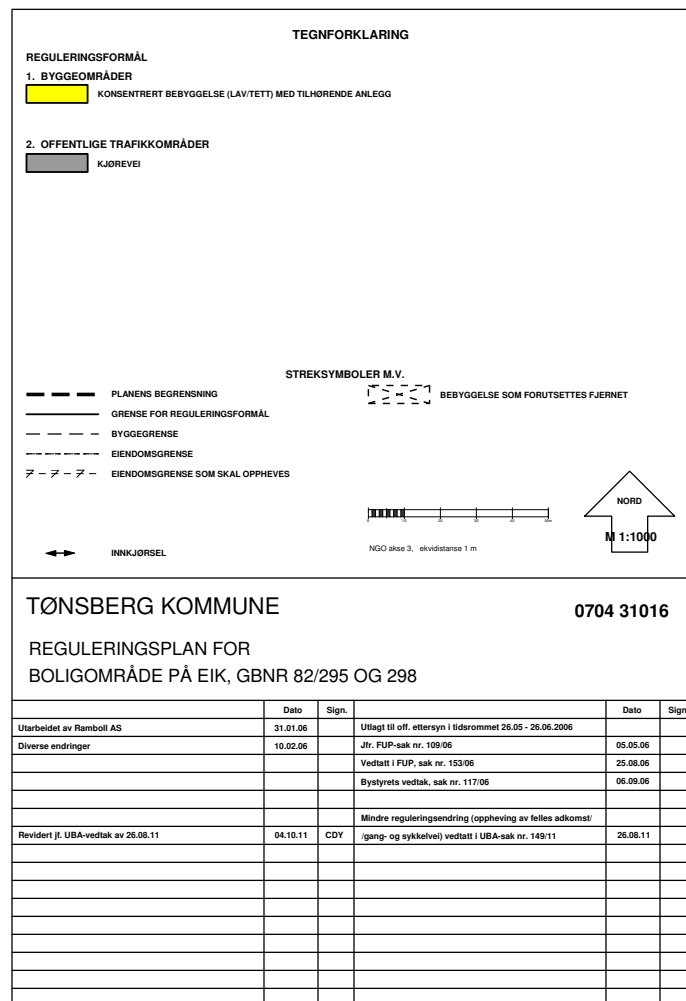


Tegnforklaring

	Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt
+	Anslått grensepunkt		Matrikkelnummer.	A	Bygg og anlegg
•	Gatelys (belysningspunkt)	●	Mast		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Bygningsavgrensning tiltak		Fasadeliv
	Mønelinje		Takkant		Takoverbyggkant
	Taksprang		Trapp inntill bygg		Veranda
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant		Sti
	Husnummer		Husnummer med bokstav		Fylkesvegboks
	Fylkesveg gatenavn .		Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .
	KpBestemmelseGrense		KpBestemmelseOmråde		KpBestemmelseGrense
	KpBestemmelseOmråde		Hovedveg - På bakken - Nåværende		Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
	Grense for arealformål		Ras- og skredfare		Boligbebyggelse - Nåværende
	Sentrumsformål - Nåværende		Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende		Veg - Nåværende
	KpOmråde gjeldende		Høydekurve		

Tegnforklaring

Sluk		Kumlokk	Matrikkelnummer
A Bygg og anlegg		• Gatelys (belysningspunkt)	● Mast
 Bygningsdelelinje		Bygningslinje	 Bygningsavgrensning tiltak
 Fasadeliv		Mønelinje	 Takkant
 Takoverbyggkant		Taksprang	 Trapp inntill bygg
 Veranda		Godkjente byggetiltak	 Takoverbygg
 Udefinerte bygg	 Bolig		 Garasje og uthus
 Annen næring	 Steingjerde		 Annet gjerde
 MurFrittstående	 Loddrett mur		 Hekk
 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant		 Sti
 Trapp	 Nøyaktig grensepunkt		 Anslått grensepunkt
 Teiggrense	Husnummer		Husnummer med bokstav
Fylkesveg boks	Fylkesveg gatenavn .		Kommunalveg gatenavn .
Privatveg gatenavn .	 Gang- og sykkelveg		 Veg
 Høydekurve	 Lekeplass		 Bebygd område
 Skog	 Annet		





Tønsberg kommune

Adresse: Postboks 2410 Kommunalteknikk, 3104 TØNSBERG

Telefon: 90725905

Utskriftsdato: 23.02.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Tønsberg kommune

Kommunenr.	3905	Gårdsnr.	82	Bruksnr.	298	Festenr.		Seksjonsnr.	5
Adresse	Rødhetteveien 19, 3122 TØNSBERG								

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.

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Tilsyn og feiegebyr uten mva.	0%	1 stk.	501.00	1/1	0 %	501,00 kr	83,50 kr
Standard renovasjon	25%	1 stk.	3688.00	1/1	0 %	3 688,00 kr	614,67 kr
Rabatt fellesløsning	25%	1 stk.	-553.20	1/1	0 %	-553,20 kr	-92,20 kr
Vanngebyr bolig 71-300m ²	15%	1 stk.	4441.30	1/1	0 %	4 441,30 kr	740,21 kr
Fastledd vann	15%	1 stk.	1562.85	1/1	0 %	1 562,85 kr	260,47 kr
Avløpsgebyr bolig 71-300m ²	15%	1 stk.	6311.20	1/1	0 %	6 311,20 kr	1 051,86 kr
Fastledd avløp	15%	1 stk.	2807.15	1/1	0 %	2 807,15 kr	467,87 kr
					Sum	18 758,30 kr	3 126,38 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

VEDTEKTER FOR SAMEIET RØDHETTEGRENDA

1. NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL.

Sameiets navn er Rødhettegrenda - gnr. 82, bnr. 298.

Sameiet består av 5 seksjoner og har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommene gnr. 82, bnr. 298 i Tønsberg kommune med fellesanlegg av enhver art.

2. ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Alle 5 boligenheter skal være medlemmer i sameiet og seksjonene kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet.

Hver sameier får skjøte på sin seksjon, med full disposisjonsrett til den bolig som er knyttet til seksjonen. Den enkelte sameier skal ha full rettslig råderett over sin seksjon.

Seksjonene kan fritt omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte.

Seksjonseierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett i henhold til lov av 18. juni 1965 nr. 6 om sameie.

Bruksenhetene må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner, jfr. ordensreglene. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer og installasjoner skal meldes fra til styret.

3. FELLESUTGIFTER (HUSLEIE)

Fellesutgiftene skal fordeles forholdsmessig mellom eierne av de 5 enkelte boenheter. For betaling av fellesutgiftene gjelder samme regler for misligholdelse som pkt. 15. Styret fastsetter på bakgrunn av budsjett den månedlige innbetaling til dekning av fellesutgiftene.

4. VEDLIKEHOLD

Vedlikehold av egen bolig samt andre rom som hører inn under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier.

For vann og avløpsledninger regnes fra og med forgreningspunktet inn til den enkelte bolig, og for elektriske ledninger regnes fra og med boligens sikringsboks. Døren til den enkelte bolig og boligens vinduer vedlikeholdes av den enkelte boligeier.

1/5

VEDLEGG: E

Pålegg som måtte bli gitt av offentlig myndighet, kan gjennomføres uten først å forelegge forholdet for sameiemøtet, selv om pålegget påfører sameiet utgifter av vesentlig betydning.

Det kan ikke skiftes farge på noen utvendige bygningsdeler uten etter enighet mellom sameierne.

Øvrige vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, er sameiets ansvar, såfremt ingen av sameierne har eksklusiv bruksrett til en eller flere av disse.

5. VEDLIKEHOLDSFOND

Ved vedtak om nyanskaffelser, forbedringer eller påkostninger, kan det samtidig gjøres vedtak om opprettelse og oppbygging av et påkostningsfond. Oppbygging skal skje ved slike terminvise innbetalinger fra sameierne som fastsettes av sameierne.

Vedtakene og arbeidene kan først gjennomføres når påkostningsfondet inneholder nødvendige midler til dekning av de totale kostnader.

Ved nyanskaffelser, forbedringer eller påkostninger som klart kun kommer en boligeier til gode skal vedkommende alene dekke samtlige anskaffelseskostnader.

Disponering av vedlikeholdsfond krever enstemmighet.

6. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av minst tre representanter. Styret velger selv sin leder for 1 år av gangen.

7. STYRETS VEDTAK

Styret er berettiget og forpliktet til å fatte vedtak om tiltak av enhver art som er knyttet til den ordinære drift og vedlikehold av eiendommen, samt handle innenfor rammen av gjeldende vedtekter og lovgivning, samt de retningslinjer som trekkes opp av sameiemøtet.

Det føres protokoll over styrets forhandlinger.

Hvis styret ikke er vedtatt valgt, tilligger styrets oppgaver, rettigheter og forpliktelser sameiemøtet. Sameiemøtet kan overlate særskilt angitt funksjon og/eller beslutningsmyndighet til en av sameierne eller til evt. forretningsfører.

8. FIRMATEGNING

To personer fra styret.

9. SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen 30. juni. Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller en av sameierne, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker han ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 14 dager. Ekstraordinært sameiermøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst 3 dager.

10. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

1. Behandle årsrapport fra styret, hvis dette er utarbeidet.
2. Behandle og godkjenne årsregnskapet, hvis dette er utarbeidet
3. Avgjøre hvorvidt styre skal velges og eventuelt velge dette.
4. Behandle andre saker nevnt i innkallingen, eller som begge sameierne på møtet er enige om at skal behandles.

Det føres protokoll over alle saker som behandles og de vedtak som treffes i sameiermøtet. Protokollen underskrives av begge sameiere.

11. MØTELEDELSE OG AVSTEMMING

Sameiermøtet ledes av styrets leder, hvis styre er valgt.

I Sameiermøte har alle sameierne lik stemmerett. Følgelig krever i utgangspunktet alle vedtak enstemmighet.

Det kreves i alle tilfeller enstemmighet for at vedtak om nyanskaffelser, forbedringer eller påkostninger som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige, skal være gyldig. Det samme gjelder for endringer av sameiets vedtekter. Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant begge sameierne.

Ingen kan som boligeier eller fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel over tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredene personlig eller økonomisk interesse i saken.

12. OM SAMEIERMØTET

I sameiermøtet har alle 5 sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftelig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

Styret og forretningsfører har plikt til oppmøte på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

13. FORSIKRING

Sameierne er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid holdes tilstrekkelig forsikret i godkjent forsikringsselskap.

Den enkelte sameier er ansvarlig for å tegne forsikring for sitt innbo og løsøre, samt for glassruter og eventuelle ekstraordinære innredningsarbeider/påkostninger ut over det som er standard.

14. SIKKERHET

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk. Likevel skal alle fellesutgifter i sameiet, herunder til utvendig vedlikehold fordeles og belastes den enkelte sameier likt. Sameierne innbetaler, hvis dette på forhånd er vedtatt av sameiemøtet, et a konto beløp til dekning av hele eller deler av årlig budsjetterte fellesomkostninger. Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter regnes som vesentlig mislighold fra vedkommende sameiers side, og kan føre til tvangssalg av seksjonen i henhold til Eierseksjonslovens § 26.

15. MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor sameiet etter nærværende vedtekter, gjeldende lovgivning eller retningslinjer som er trukket opp av sameiemøtet, kan sameiemøtet vedta tvangssalg eller tvangsfravikelse i samsvar med Eierseksjonslovens §§26 og 27.

16. NYANSKAFFELSER/FORBEDRINGER

Utvendige tilbygg eller inngrep i fasadene kan ikke foretas med mindre sameiemøtet enstemmig har samtykket, og det foreligger godkjennelse fra bygningsmyndighetene. Kostnader ved arbeider av omtalt art dekkes alene av den/de sameier(e) som har søkt om tillatelse.

17. SKADE

Dersom bolighuset blir totalskadet av brann eller på annen måte, bortfaller seksjoneringen. Sameierne blir da sameiere i grunnen og eventuelt erstatningsbeløp basert på den enkelte sameiers sameiebrøk. Ved partiell skade av fellesareal m.v. avgjøres sameiemøtet hvorledes det skal forholdes.

Ved skade i den enkelte seksjon bærer vedkommende sameier risikoen for skade eller ødeleggelse, dog slik at sameieren disponerer sin andel av det erstatningsbeløp som måtte bli utbetalt i forbindelse med forsikringsoppgjør, etter den huseierforsikring som er tegnet av sameiet. Eventuell selvassurans som faller på sameiets forsikring skal dekkes av sameiet som fellesutgift. Utbetalt erstatningssum skal anvendes til gjenoppretting av skaden, med mindre sameiemøtet enstemmig godkjenner noe annet.

18. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER/LOV OM SAMEIE

Lov av 18. juni 1965 nr. 6 om Sameige og Lov av 23. mai 1997 nr. 31 om Eierseksjoner med eventuelle senere vedtatte endringer kommer til anvendelse i den utstrekning nærværende vedtekter ikke selv bestemmer annet eller gir nødvendig veiledning.

Tønsberg, den 30.11.09

Eier av gbnr. 82/298 - snr. 1

Eier av gbnr. 82/298 - snr. 2

Eier av gbnr. 82/298 - snr. 3

Eier av gbnr. 82/298 - snr. 4

Eier av gbnr. 82/298 – snr. 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 eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig 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.

For eiendommen:

Adresse: Rødhetteveien 19
3122 TØNSBERG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tea Wærland

Telefon: 930 50 261
E-post: tea.werland@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre