Gjelstadveien 90

BAKKE SØRVIK & PARTNERS

innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

06

Velkommen til Gjelstadveien 90

38

Beliggenhet

48

Eiendommen

57

Tekniske dokumenter

Gjelstadveien 90

Prisantydning	6 790 000
Omkostninger	190 740
Totalpris	6 980 740
Bruksareal	335,0 m²
BRA-I	335,0 m²
TBA	110,0
Soverom	4
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Selveier
Tomteareal	995 m²
Byggeår	2013

Kontakt vår megler



Lars Ole Wittingsrud
Eiendomsmegler / Partner
+47 948 14 053
low@partners.no

&BAKKE SØRVIK PARTNERS
Storgaten 47 3126 Tønsberg





Velkommen til

Gjelstadveien 90

Velkommen til Strangefeltet og denne svært romslige, flotte og solide familieboligen nest innerst i gaten. Her bor du særdeles barnevennlig og rolig til, med sol fra morgen til kveld og meget fint utsyn over området!

Boligfeltet ble etablert for noen år siden, og består av 10 boliger og 1 lekeplass. Meget trivelig område, med skiløype og skogsområde rett utenfor.

Kort fortalt:
- Svært solid og stor enebolig over 3 plan
- Gå tørrskodd inn fra "drømmegarasjen" i sokkeletasjen
- Boret bergvarmeanlegg sørger for lave strømkostnader og behagelig inneklima
- Totalt 4 sov
- 3 bad og 2 vaskerom
- Stort familiekjøkken med innredning fra Huseby
- Store, romslige rom og gjennomgående god planløsning for felles, "mine eller dine barn"
- God lagringsplass!

Vi ønsker velkommen til en hyggelig visning!


























































House Rules:
1) Mom's the boss 2) See rule 1


























Zaptec












Ideal





Beliggenhet

Eiendommen ligger i et rolig og veletablert boligområde på Gjelstad nord for Revetal. Svært hyggelig og barnevennlig boligfelt med landlig, men likevel sentral beliggenhet.
Ingen gjennomgangstrafikk i feltet!
Herfra er det korte avstander til butikk, lege, barneskole og barnehager, alt innenfor en 10 minutters kjøretur fra boligen. Det er skolebuss til Revetal ungdomsskole, og det er også etablert sykkelsti. Ungdomsskole, idrettshall med uteareal, svømmehall og dagligvareforretning er også å finne på Revetal. Eiendommen ligger ganske nøyaktig midt mellom Revetal og Holmestrand med omtrent 10 min begge veier. Ca 6-7 min til påkjøring E18.

For ytterligere servicetilbud ligger Re-torvet på Revetal med et bredt og variert utvalg. Holmestrand har alle bymessige tilbud, samt Horten og Tønsberg ligger også godt innen rekkevidde.

Vinterstid går det oppkjørte skiløyper som egner seg godt til friske skiturer i korte eller lengre varianter, like utenfor boligfeltet.
Det er også kort vei til flere vann innover i marka som byr på muligheter for både fiske og bading. Videre er det kort vei til Bibo hvor det er mange organiserte fritidsaktiviteter som idrettshall, fotballanlegg, ski og skiskyterstadio, friidrettsanlegg, skatebordanlegg med mer. Ta gjerne turen til idyllisk kyststi og badeplasser ved Oslofjorden, der late dager kan nytes om sommeren, som for eksempel ved Sand campingplass med volleyballbane, gressletta, toalettfasiliteter og sommerkiosk.

Gjelstadveien 90

Nabolaget Kirkevoll/Brekkeåsen - vurdert av 37 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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

Offentlig transport

Kirkevoll Linje 74, 120, 121, 126	4 min 3.3 km
Holmestrand stasjon Linje RE11, RX11	10 min 8.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	33 min
Oslo Gardermoen	1 t 33 min

Skoler

Kirkevoll skole (1-7 kl.) 247 elever, 14 klasser	4 min 3.1 km
Revetal ungdomsskole (8-10 kl.) 369 elever, 30 klasser	13 min 10.2 km
Holmestrand videregående skole 350 elever	8 min 7 km
Re videregående skole 600 elever	15 min 12.2 km

«Miks etablert barnefamilier og nyetablerte familier. Her er alle velkommene og vi respektere hverandre som vi er»

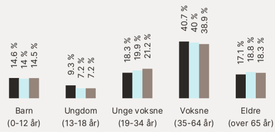
Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kirkevoll/Brekkeåsen	1 481	633
Tønsberg kommune	57 794	26 960
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Brekkeåsen barnehage (1-5 år) 74 barn	6 min 4.5 km
Bmb barnehage (1-5 år) 27 barn	8 min 7.4 km
Holmestrand Montesssoribarnehage (... 67 barn	9 min 7.1 km

Dagligvare

Spar Brekkeåsen Post i butikk	5 min 3.6 km
Kiwi Kleivbrottet PostNord	7 min 6.3 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

1. Egen bil

Støynivået
Lite støynivå 97/100

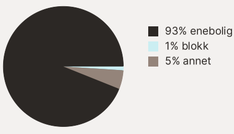
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Trafikk
Lite trafikk 92/100

Sport

Kirkevollfeltet ballplass Ballspill	4 min 2.8 km
Kirkevoll Skole Ballspill, isbane	4 min 3.2 km
Sporty24 Holmestrand	7 min
Puls Holmestrand	7 min

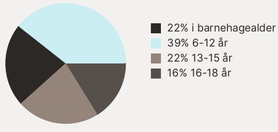
Boligmasse



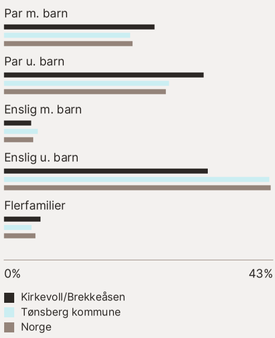
Varer/Tjenester

Holmestrand Toppen	9 min
Apotek 1 Holmestrand	9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og utsagn er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan tilsvarende vurderer nabolaget i FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finnno AS 2016





Innhold

Frittliggende enebolig inneholder:
1. etasje: Entré/gang, toalettrom, garderoberom, kjøkken med innredning og spiseplass samt utgang til frokostterrasse, 2 stuer, hovedsoverom, tilhørende bad med dusjhjørne, servantinnredning og wc, samt walk-in-closet/kontor med utgang til frokostterrassen. Separat vaskerom.
Loft: 3 soverom, loftstue, bad med dusj, badekar wc og servantinnredning, samt kott.
Kjeller: Integrert dobbelgarasje med adkomst direkte inn i boligen, gang, mellomgang, bad med dusj, wc og innredning, separat vaskerom, teknisk rom, hobbyrom, og bod.

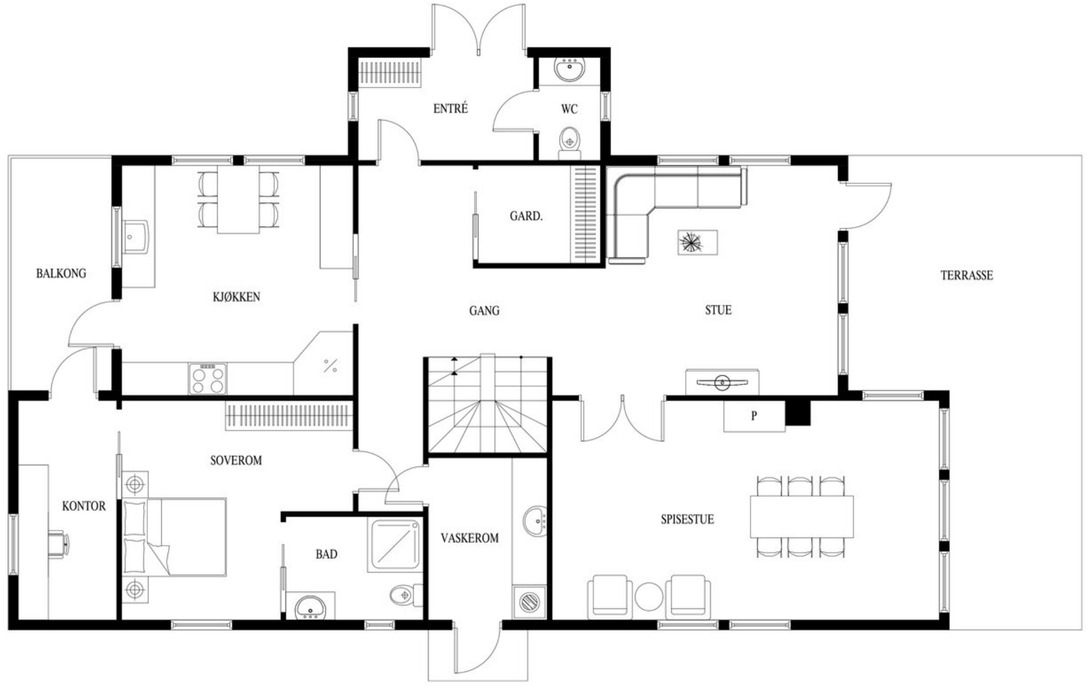
Det er installert elbil-lader inne i garasjen.

Lekestue i hagen.

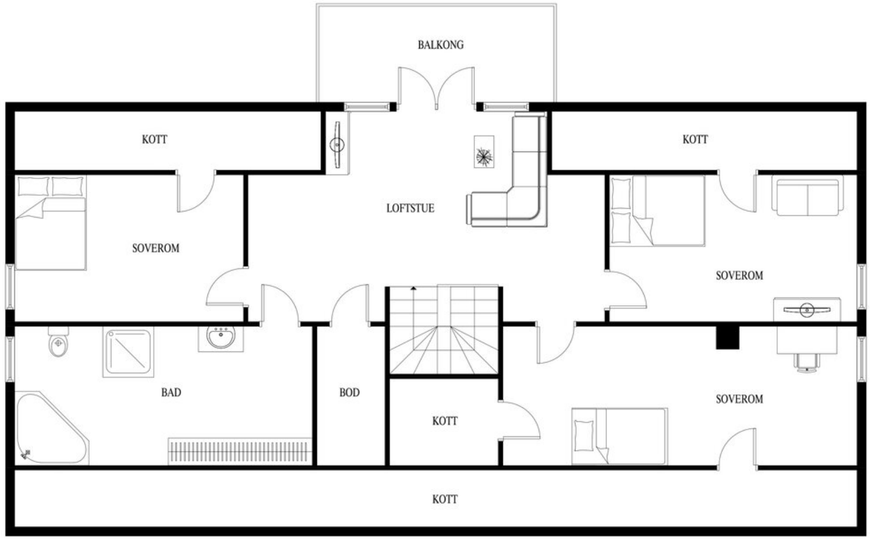
BRA 335,0 m²

BRA-I 335,0 m²

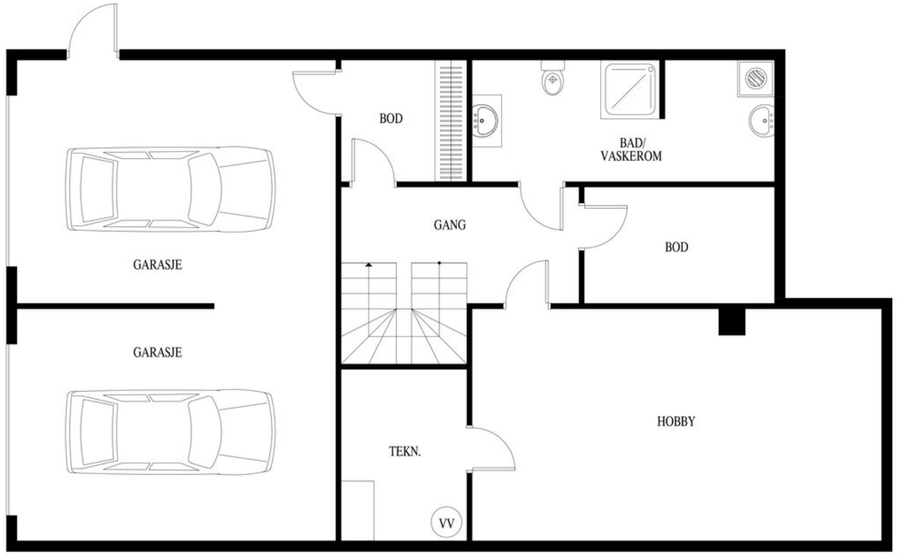
TBA 110,0 m²



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Eiendommen

Arealer
Totalt bruksareal: 335,0 m²

- BRA-i: 335,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 110,0 m², ALH (ikke måleverdig areal) 13,0 m² og GUA (gulvareal) 348,0 m².

1. etasje:
BRA-i: 130 m². Følgende rom er oppgitt som internt bruksareal: Vindfang, 2 stuer, kjøkken, soverom, toalettrom, vaskerom, bad, garderobe og hjemmekontor.
TBA: 96 m² er oppgitt som terrasse- og balkongareal.
GUA: 130 m² er oppgitt som gulvareal.

Loft:
BRA-i: 82 m². Følgende rom er oppgitt som internt bruksareal: 3 soverom, loftstue, bad og kott.
TBA: 14 m² er oppgitt som terrasse- og balkongareal.
ALH: 13 m² er oppgitt som ikke målverdig areal.
GUA: 98 m² er oppgitt som gulvareal.

Kjeller:
BRA-i: 120 m². Følgende rom er oppgitt som internt bruksareal: Garasje, teknisk rom, hobbyrom, bod, bad og 2 ganger.
GUA: 120 m² er oppgitt som gulvareal.

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

De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport utført av Tønsberg Taksering AS v/Jon O. Nyvoll avholdt 18.12.2025. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Adkomst
Fra Revetal sentrum: Følg Bispeveien (Fv 35) nordover til du kommer til bensinstasjon, ta deretter til høyre inn på Kopstadveien. Følg Kopstadveien til du får innkjøring til Siltvedtveien på venstre hånd. Følg denne til du kommer til Gjeldstadveien og ta av til venstre inn på Gjelstadveien. Ta så til høyre i veidele og eiendommen er beliggende på venstre side av veien i Gjeldstadveien 90.
Det vil bli skiltet med Bakke Sørvik & Partners Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Parkering
Svært romslig "drømmegarasje" integrert i boligens sokkeletasje med direkte adkomst inn. Det er installert elbil-lader i garasjen.
For øvrig mendger med parkering i egen, gruset innkjørsel.

Byggemåte
Boligeiendom med selveiet tomt, bolig med garasje i kjelleren oppført i 2013 (påbegynt i 2012, innflyttet i 2013). Boligen er 12 år, og bærer preg av godt vedlikehold. Det må allikevel påberegnes noe kostnader til vedlikehold og generelle oppgraderinger på sikt. Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler.

Utvendig
Taket er tekket med betongstein, diffusjonsåpen trefiberplate som undertak. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Takrenner og nedløp består av stål. Vannet føres i rør og videre til terreng. Tak-vegg, israft og heldekkende beslag montert på skorstein. Stigetrinn montert for feier. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Balkong med utgang fra loftstue. Balkonggulv er tekket med membran, med oppforet terrassegulv av impregnert trevirke over. Rekkverk er utført i impregnert trevirke. Utførelse med membran og overliggende tredekke vurderes som en vanlig løsning. Skjult tettesjikt gir begrensede kontrollmuligheter. Mangler trapp utenfor vaskerommet. Garasjegulv.

Innvendig
Gulvflater er belagt med fliser og parkett. Veggflater er utført med fliser, malt panel, malte plater samt tapetserte flater. Himlinger er utført med malte plater eller malt panel. Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført i henhold til gitte tillatelser og gjeldende forskrifter. Boligen har elementpipe, peis med innsats og sotluke/feieluke. Hulltaking er foretatt. Det ble målt fuktinnhold på ca. 17,6 vektprosent i treverk. Det er registrert at det er benyttet dampsperre/plastfolie i

påforede innvendige kjellervegger mot terreng. Det er innvendig behandlet tretrapp mellom etasjene. Det er montert rekkverk og håndløper. Ramtredører av heltre ifra byggeår med fabrikkmalt/behandlet overflate. Noe gjenstående arbeid i kjeller.

Våtrom
Bad: Bad med dusj rett på gulv/vegg, innebygd wc, badekar, servant med speil. Ferdigattest som dokumentasjon. Malt panel i himling, fliser på vegger, noe malt panel. Flislagt gulv med vannbårenvarme. Banemembran under påstøp, synlig festet under klemring. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusj rett på gulv/vegg mangler dusjvegg/dør og badekar. Badet har balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluft under dør. Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft. Det er foretatt hulltaking i tilliggende konstruksjon uten at det ble påvist fukt. Målt fuktinnhold: 13,2 Wt%. Hulltakingen er foretatt på en tilfeldig valgt plass hvor det vil være sannsynlig at det forekommer fukt, sett opp mot fuktbelastning i våtrommet. Det kan ikke gies noen uforbeholden garanti for øvrige deler av konstruksjonen. Hullet er tatt på soverommet, bakenforliggende dusjområde.
Vaskerom: Vaskerom utslagskum og avsatt plass til vaskemaskin. Ferdigattest som dokumentasjon. Malte plater i himling, våtromspalter på vegger. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har vannbåren gulvvarme. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin. Rommet ventileres via avtrekk ifra balansert ventilasjonsanlegg. Tilluft vis spalte under dør. Det er foretatt hulltaking i tilliggende konstruksjon uten at det ble påvist fukt. Målt fuktinnhold: 8,0 Wt%.

Hulltakingen er foretatt på en tilfeldig valgt plass hvor det vil være sannsynlig at det forekommer fukt, sett opp mot fuktbelastning i våtrommet. Det kan ikke gies noen uforbeholden garanti for øvrige deler av konstruksjonen. Hullet er tatt i gangen, hjørne til vaskerom og bakenforliggende dusj på bad.
Bad: Bad med dusjdører, innebygd wc, baderomsinnredning med servant og speil. Ferdigattest som dokumentasjon. Malte plater i himling, fliser på vegger. Flislagt gulv med integrerte vannbåren varme. Nedsenket dusjsone. Banemembran under påstøp, synlig festet under klemring. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Badet har balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluft under dør. Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft. Det er foretatt hulltaking i tilliggende konstruksjon uten at det ble påvist fukt. Målt fuktinnhold: 8,0 Wt%. Hulltakingen er foretatt på en tilfeldig valgt plass hvor det vil være sannsynlig at det forekommer fukt, sett opp mot fuktbelastning i våtrommet. Det kan ikke gies noen uforbeholden garanti for øvrige deler av konstruksjonen. Hullet er tatt i gangen, hjørne til vaskerom og bakenforliggende dusj på bad.
Bad: Bad med dusjdører, innebygd wc, baderomsinnredning med servant og speil. Opplegg for vaskemaskin. Ferdigattest som dokumentasjon. Baderomsplater på vegger og malt panel i himling. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har vannbåren gulvvarme. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk og tilluftsspalte under dør. Det er foretatt hulltaking i tilliggende konstruksjon uten at det ble påvist fukt. Målt fuktinnhold: 11,3 Wt%.

Hulltakingen er foretatt på en tilfeldig valgt plass hvor det vil være sannsynlig at det forekommer fukt, sett opp mot fuktbelastning i våtrommet. Det kan ikke gies noen uforbeholden garanti for øvrige deler av konstruksjonen. Hullet er tatt i skapet i gang/sluse, bakenforliggende servantområdet.

Kjøkken
Kjøkkenet med hvite profilerte fronter. Benkeplaten er heltre. Det er kjølehjørne, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp og stekeovn. Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

Spesialrom
Toalettrom med innebygd wc og servant. Fliser på gulv, malte overflater på vegger og i himling.

Tekniske installasjoner
Innvendige røropplegg består av plastrør (rør i rør) og det er besiktiget på teknisk rom i kjeller. Stoppekran plassert i ved siden av akkumuleringstank for gulvvarme. Sanitærinstallasjonene fungerte normalt ved befaring. Vvs anlegget er ellers ikke kontrollert for feil eller mangler under befaring. Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees/kontroll av rørlegger. Innvendige avløpsledninger er utført i plast og MA/ støpejern. Avløpsstamme gjennom 1. etasje, til badet i 2. etasje er utført i MA/støpejern for å begrense lyd/støy gjennom soverommet. Deler av badets bunnledning (i bjelkelag) er også MA/støpejern, fra byggeår). Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover at det fungerte normalt på befaringsdagen. Antatt normal levetid for plast rør er 25-50 år. Ventilasjonsanlegg plassert i kott på loftet. Anlegget er ikke videre kontrollert. Fungerte normalt på befaringstidspunktet. Regelmessig bytte av filter er noe

som må påberegnes, min 1 gang pr. år. Spør eventuelt eier om når filter sist ble byttet. Kjeller er ikke tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg, men der er det ventiler og mekanisk avtrekk ifra bad.
Det er bergvarme. Systemet består av et borehull, bergvarmepumpe med integrert 180L varmtvannstank og ellers tilhørende komponenter. Tanken som står vedsiden av varmepumpen i teknisk rom er en akkumuleringstank/magasin for gulvvarmen. Sentral støvsuger, plassert i tek-bod. Ikke funksjonstestet, eier opplyser at alt fungerer normalt.
Vannbåren gulvvarme i samtlige gulv med unntak av bod i kjeller, tekn. rom i kjeller og boder i 2 etasje. Det kan være at tur/retur til andre rom har føringsveier igjennom uoppvarmede rom. Det er også lagt gulvvarmesløyfer i garasjen, men disse er ikke tilkoblet, fylt opp eller i drift. Rørkoblinger plassert i tek-bod. Begrensede kontrollmuligheter. Fungerte normalt på befaringstidspunkt. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova §2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet. (Det lokale el tilsyn) eller registrert elektro virksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Boligen har røykvarsler og pulverapparat.

Tomteforhold
Grunnundersøkelse er ikke foretatt, det er ikke mottatt noen dokumentasjon på byggegrunn. Grunnmuren er fuktsikret utvendig med grunnmursplast. Kjellermuren består av pusset lettklinkerblokker eller tilsvarende. Granitt forstøtningsmur. Eiendommen ligger på en skrånende tomt, men har forholdsvis flate partier både foran og bak boligen. Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2013. Det er slamavskiller med overløp til grøft.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2013. Det er privat grunnboret brønn.

Vi gjør oppmerksom på at følgende 2 bygningskonstruksjoner har fått tilstandsgrad 3 - store eller alvorlige avvik:

- Utvendig > Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Taket er 36' fall og ru takstein, i følge Byggforsk er det behov for snøfangere når taket >27* selv med ru takstein.
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer: Det mangler rekkverk på toppen av forstøtningsmuren. Manglende rekkverk medfører fare for fall og personskade, og vurderes derfor som et alvorlig avvik.

Vi gjør oppmerksom på at følgende 7 ingen bygningskonstruksjoner har fått tilstandsgrad 2 - avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Utvendige trapper.
- Innvendig > Rom under terreng.
- Innvendig > Andre innvendige forhold.
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering.
- Tomteforhold > Terrengforhold.
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger.
- Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater gulv.

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

- Bad kjeller har belegg på gulvet. I dusjen er overgangen mellom gulvet og den ene veggen silikonert.
- I 2025 er det utført arbeid av faglært ved Tømrerfirma Steinar Ringdal. Det er skiftet søyler og rekkverk i 1. og 2. etasje på inngangspartiet. Tømrerjobb og sveising av banemembran er utført av fagfolk. Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidet.
- I 2023 er det utført arbeid av faglært ved ALT Installasjon Nøtterøy. Installert elbil-lader. Det foreligger dokumentasjon på arbeidet.
- Borehull i felles pumpehus. Forsyner 10 boliger. Driftes av lokal velforening.
- Råte utvendig ved inngangspartiet. Dette er utbedret. Råte i bunn av søyle på levegg blir ikke utbedret. Søyle og rekkverk ved terrasse utbedres.
- Selger opplyser videre om følgende utbedringer eller påkostninger de senere år:
- Rekkverk og søyler i 1. og 2. etasje i forbindelse med inngangspartiet i desember 2025.

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av Tønsberg Taksering AS v/Jon O. Nyvoll datert 30.12.2025 som er vedlagt i salgsoppgaven.

Tomt
Denne tomten er eiet 995,00 kvm.

Meget pent opparbeidet hagetomt med gruset innkjørsel og adkomst opp til boligens hovedetasje. Gode parkeringsmuligheter.
Romslig gressplen utenfor terrassen og hovedetasjen mot vest. Skjermet og flott hage, med mye sol! Hekk mot naboer.

Ferdigattest/brukstillatelse
Ferdigattest datert 23.06.2014 og midlertidig brukstillatelse datert 02.10.2013. Disse er vedlagt i salgsoppgaven.

Det foreligger godkjente tegninger 2012. Disse er vedlagt i salgsoppgaven.

Takstmann opplyser det er en mindre endring i forhold til godkjente tegninger, toalettrom i 1. etasje har byttet plass med garderobe.

Megler har ikke mottatt dokumentasjon for lekestue. Da megler ikke har mottatt forannevnte, er det ingen mulighet å kontrollere hvorvidt tiltaket er innmeldt hos kommunen. Kjøper overtar ansvar for nevnte forhold.

Oppvarming / energiforbruk
Boligen er oppvarmet med ildsted og bergvarme (boret)med vannbåren gulvvarme. Vannbåren gulvvarme i samtlige gulv med unntak av bod i kjeller, tekn. rom i kjeller og boder i 2 etasje. Det er også lagt gulvvarmesløyfer i garasjen, men disse er ikke tilkoblet, fylt opp eller i drift.
I beboelsesrom hvor det eventuelt ikke skulle finnes panelovner/andre oppvarmingskilder medfølger dette heller ikke.

Energikarakter: B - Lys grønn.

Energiforbruk foregående år var 14 000 kwh.
Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

Denne boligen har valgt Norgespris på strøm. Dette er en statlig ordning som skal gi forutsigbar strømpris gjennom året. Nettleie, avgifter og eventuelle påslag kommer i tillegg. Avtalen har årlig binding og utløper for denne boligen i utgangen 2026. Prisen settes for hvert kalenderår i statsbudsjettprosessen.
Strømstøtteordning gjelder ikke ved Norgespris.

Det er registrert følgende avvik på pipe/fyringsanlegg i rapport etter visuelt tilsyn fra Vestfold Interkommunale Brannvesen datert 16.01.2025:

- Det mangler sklisikring for husstigen, slik at sideforskyvning og utglidning unngås.

Brannvesenet har registrert tilfredstillende tilbakemelding etter at selger opplyste til brannvesenet med bilder at sklisikring for husstige er utbedret 26.03.2025.
Tilsynet er kun visuelt og kan ikke benyttes som tilstandsrapport forøvrig. Be om kopi av feie og tilsynsopplysninger, rapport etter tilsyn med fyringsanlegget, selgers tilbakemelding til brannvesenet samt brannvesenets registrering av tilfredsstillende tilbakemelding på tilsynsrapport ved henvendelse til meglers kontor.

Videre opplyser Vestfold Interkommunale Brannvesen at det ble utført tilsyn ved fyringsanlegget 16.01.2025. Siste feiebesøk ble utført 16.01.2025.

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 6 790 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:
169 750,00,- (Dokumentavgift)
19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

---

6 980 740,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

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

Kommunale avgifter
Kr. 4 462,- for 2025.
Dekker renovasjon, tilsyn og feiegebyr, miljøgebyr minirenseanlegg og miljøgebyr spredt avløp.
Kommunale avgifter vil kunne variere/øke. Det tas forbehold om endring av avgifter og gebyr.

Løpende kostnader
Spesifikasjon over løpende kostnader:

- Årlig TV/internettilknytning ved Viken Fiber/Altibox utgjør kr. 1 467,- pr. mnd.
- Kostnad til Stangefeltet velforening utgjør kr. 700,- pr. mnd. Dekker veiavgift/brøyting for privat vei, drift av felles renseanlegg og tømming av felles septiktank, samt drift av felles borevann.
- Alarm og evt. bygnings-/innboforsikring kommer i tillegg.
- For strømkostnader, se energiforbruk.

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

Formuesverdi
Primær formuesverdi kr. 1 818 235,00.
Sekundær formuesverdi kr. 7 272 938,00.
Gjeldende for ligningsåret 2024.
Oppgitt formuesverdi er beregnet via nettsider hos Skatteetaten.

Forsikring
Eiendommen er forsikret i Balder Forsikring AS.

Regulering
Eiendommen ligger i et område som er regulert til frittliggende småhusbebyggelse med plannavn Strange vedtatt 16.06.2009 (planID R50/0027).
I henhold til kommuneplan vedtatt 03.04.2024 er området eiendommen ligger i avsatt til boligbebyggelse - nåværende og bevaring kulturmiljø.
For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler eller Tønsberg kommune.

Offentlige planer
Bypakke Tønsberg-regionen ble vedtatt av Stortinget 03.06.2025. Prosjektet vil delvis bli finansiert med bompengeinnkreving fra 2026. Det største prosjektet i Bypakken er ny fastlandsforbindelse fra Nøtterøy til Tønsberg i form av veier, tunneler og hengebro fra Smidsrødveien og Kirkeveien til Rambergåsen, og over til Smørberg og videre til Jarlsberg - totalt 6 kilometer. Estimert byggestart er 2026/2027 og ferdigstillelse i 2032. I tillegg består Bypakken av en rekke delprosjekter i Tønsberg, Nøtterøy og Tjøme. Dette er en svært omfattende tiltakspakke og flere av tiltakene er ikke ferdig regulert pt.
Interessenter bes undersøke nøye eventuell påvirkning på eiendommen man vurderer å kjøpe. For komplett oversikt over alle prosjektene så anbefales interessenter å gå inn på nettsiden til Vestfold Fylke: https://www.vestfoldfylke.no/no/bypakke-tonsberg-regionen/delprosjekter/alle-delprosjektene/.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet privat adkomstvei.
Eiendommen er tilknyttet privat vann og privat avløp.
Det er privat septikanlegg.
Selger opplyser eiendommens kloakk går til septiktank som må tømmes. Septiktanken er felles i velforeningen for 10 boliger og tømming dekkes av velforeningskontigent, renseanlegget er fra Odin Miljø og det driftes av Stangefeltet Velforening. Videre opplyser selger det er borehull i felles pumpehus som forsyner 10 boliger og som driftes av lokal velforening, Stangefeltet Velforening.

Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnettet.
Det er plassert kum på tomten i innkjøringen.
Se forøvig oversiktskart med VA som er vedlagt i salgsoppgaven.

Rettigheter og heftelser
Det er ikke registrert tinglyst servitutt/heftelse som følger eiendommen.

Det er registrert følgende tinglyst servitutt/rettighet på andre eiendommer (på gnr. 370 bnr. 16) som følger eiendommen:

- Bestemmelse om veg, tinglyst 17.09.2019, dagboknr. 1082501, rettighetshaver gnr. 370 bnr. 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 og 26 - gjelder: Rett til å benytte adkomstvei som er anlagt fram til offentlig vei. Servitutten er vedlagt i salgsoppgaven.

Grunnboken er delt inn etter prioritetsrekkefølge. På bekreftet grunnboks utskrift er alle pengeheftelser og servitutter listet opp etter hverandre under samlebetegnelsen "Heftelser". Heftelsene er ordnet etter tidspunkt for tinglysing. Kjøpers bank får prioritet etter heftelser i eiendommen som ikke skal slettes ved overdragelse, herunder servitutter. Panterett til kjøpers bank vil ha best prioritet av pengeheftelsene, men fremstå med prioritet etter servitutter som allerede hefter i eiendommen.

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

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Konsesjon og odel
Det er ingen konsesjon eller odel tilknyttet salget av denne eiendommen.

Løsøre og tilbehør
Følgende tilbehør medfølger i handelen:
Hvitevarer på kjøkken samt elbil-lader.

Følgende tilbehør medfølger ikke i handelen:
Tv'er, hvit kommode med skuffer vaskerom 1. etasje,

fryseskap, vinskap, stålhyller/reoler i hobyrom og garasje, samt hvite garderobeskap i kjeller.

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

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

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

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

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

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet.

Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

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

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

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

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

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

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

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

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

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

Eier
Eier er Irlin Lima og Torstein Ringdal.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Eiendommens adresse er Gjelstadveien 90.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 370, bnr. 20 i Tønsberg.

Vårt oppdragsnummer er 28251032.

Megler og meglers vederlag
Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:
Om meglers vederlag er det avtalt 0,85% beregnet av salgssummen. I tillegg er det avtalt vederlag for oppgjør kr. 7 900,-, tilrettelegging kr. 15 900,- og internettannonsering kr. 20 990,-. Alle tall i dette avsnitt er opplyst inklusive mva.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Ansvarlig megler er Lars Ole Wittingsrud
+47 94 81 40 53 / low@partners.no.
Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47, 3126 TØNSBERG. Org. nr. 916959478.

Dato
09.01.2026

Tekniske dokumenter

BAKKE SØRVIK PARTNERS

Gjensidige

Egenerklæring

Gjelstadveien 90, 3178 VÅLE

30 Dec 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Gjelstadveien 90	Gjelstadveien 90	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2013

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Hele tiden

Informasjon om eksisterende husforsikring

Balder Forsikring AS-2N

Informasjon om selger

Selger

Lima, Irlin

Selger

Ringdal, Torstein

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Bad kjeller har belegg på gulvet. I døsjen er overgangen mellom gulvet og den ene veggen silikonert.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2025

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Det er skiftet søyler og rekkverk i 1. og 2. ett på inngangspartiet. Tømrerjobb og sveising av banemembran er utført av fagfolk.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Tømrerfirma Steinar Ringdal

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2023

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Installert elbil- lader

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

ALT Installasjon Notteroy

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Borehull i felles pumpehus. Forsyner 10 boliger. Driftes av lokal velforening

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Råte utvendig ved inngangspartiet. Dette er utbedret. Råte i bunn av søyle på levegg blir ikke utbedret. Søyle og rekkverk ved terrasse utbedres.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95665488

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Lima, Irlin	2025-12-30	Ringdal, Torstein	2025-12-30
Identification		Identification	
bankID Lima, Irlin		bankID Ringdal, Torstein	

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Lima, Irlin	30/12-2025 15:01:12	BANKID
Ringdal, Torstein	30/12-2025 15:03:34	BANKID

Tilstandsrapport

Enebolig
Gjelstadveien 90, 3178 VÅLE
TØNSBERG kommune
gnr. 370, bnr. 20

Sum areal alle bygg: BRA: 335 m² BRA-i: 335 m²



Befaringsdato: 18.12.2025 **Rapportdato:** 30.12.2025 **Oppdragsnr.:** 20833-1226 **Referansenummer:** BH1954

Autorisert foretak: Tønsberg Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jon O. Nyvoll

Tønsberg Taksering AS

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

Norsk takst

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

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

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

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

TØNSBERG TAKSERING AS

Tønsberg taksering as startet opp i 2023 med takseringstjenester. Hovedsakelig tilstandsrapporter på boliger og fritidseiendommer. Hovedvekt er på tilstandsrapporter ved salg. Oppdragsområde er hovedsakelig i Tønsberg kommune og Vestfold fylke.
Tønsberg taksering as har kontor på Revetal, midt i Vestfold. Foreløpig er det ingen andre ansatte enn eier.
Jon (eier) startet byggmesterbedrift i 1990 og var daglig leder der frem til 2013. Jon tok tilleggsutdanning på Fagskolen Telemark og ble (fagskole) byggingeniør 2014-2016. Jon har jobbet som lærer en periode på Fagskolen Telemark. Jon har også vært eiendomsutbygger for flere leilighetsprosjekter.
Firmaet har lang erfaring i bygge bransjen, både i tradisjonelle byggprosjekter og større entreprenør prosjekter. Både for private, selskaper og det offentlige som byggherrer.
Jon tok utdanning som takstingeniør i Norsk takst i 2019-2020, og er godkjent for taksering og bolig tilstand etter NS 3600, skadetaksering og skjønn.



Rapportansvarlig

Jon O. Nyvoll
Uavhengig Takstingeniør
jon@tbg-taksert.no
990 82 621

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 fuktspå.

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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, rasut også videre • utvendige trapper • støttemurer • 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 svømmebassseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens kvalitet (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 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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.

TG 0 — **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.

TG 1 — **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.

TG 2 — **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.

TG 3 — **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.

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

Informasjon om utbedringskostnader

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

Boligeiendom med selveiet tomt , bolig med garasje i kjelleren oppført i 2013. (påbegynt i 2012, innflyttet i 2013.)

Boligen er 12 år, å bærer preg av godt vedlikehold. Det må allikevel påberegnes noe kostnader til vedlikehold og generelle oppgraderinger på sikt.

Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler.

Enebolig - Byggeår: 2013

UTVENDIG Gå til side

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

Takrenner og nedløp består av stål. Vannet føres i rør og videre til terreng. Tak-vegg, israft og heldekkende beslag montert på skorstein. Stigetrinn montert for feier.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hoveddytterdør og malt balkongdør i tre.
Balkong med utgang fra loftstue. Balkonggulv av tekket med membran, med oppforet terrassegulv av impregnert trevirke over.
Rekkverk er utført i impregnert trevirke.
Utførelse med membran og overliggende tredekke vurderes som en vanlig løsning. Skjult tetteskjørt gir begrensede kontrollmuligheter.
Mangler trapp utenfor vaskerommet.
Garasjegulv.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflater er belagt med fliser og parkett. Vegg/flater er utført med fliser, malt panel, malte plater samt tapetserte flater. Himlinger er utført med malte plater eller malt panel.
Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.
Boligen har elementpipe, peis med innsats og sotluke/feieluke.
Hulltaking er foretatt. Det ble målt fuktinnhold på ca. 17,6 vektprosent i treverk. Det er registrert at det er benyttet dampsperre/plastfolie i påforede innvendige kjellervegger mot terreng.
Det er innvendig behandlet tretrapp mellom etasjene.
Det er montert rekkverk og håndløper.
Ramtredører av heltre ifra byggeår med fabrikkmalt/behandlet overflate.
Noe gjenstående arbeid i kjeller.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad med dusj rett på gulv/vegg, innebygd wc, badekar, servant m/speil. Ferdigattest som dokumentasjon.
Malt panel i himling, fliser på vegger, noe malt panel.
Flislagt gulv m/vannbårenvarme.
Banenembran under påstøp, synlig festet under klemring.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusj rett på gulv/vegg mangler dusjvegg/dør og badekar.
Badet har balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluft under dør.
Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft.
Det er foretatt hulltaking i tilliggende konstruksjon uten at det ble påvist fukt. Målt fuktinnhold: 13,2 Wt%.
Hulltakingen er foretatt på en tilfeldig valgt plass hvor det vil være sannsynlig at det forekommer fukt, sett opp mot fuktbelastning i våtrommet. Det kan ikke gies noen uforbeholden garanti for øvrige deler av konstruksjonen. Hullet er tatt på soverommet, bakenforliggende dusjområde.

Vaskerom
Vaskerom utslagsksum og avsatt plass til vaskemaskin. Ferdigattest som dokumentasjon.
Malte plater i himling, våtromspalter på vegger.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har vannbåren gulvvarme.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.
Rommet ventileres via avtrekk ifra balansert ventilasjonsanlegg. Tilluft vis spalte under dør.
Det er foretatt hulltaking i tilliggende konstruksjon uten at det ble påvist fukt. Målt fuktinnhold: 8,0 Wt%.
Hulltakingen er foretatt på en tilfeldig valgt plass hvor det vil være sannsynlig at det forekommer fukt, sett opp mot fuktbelastning i våtrommet. Det kan ikke gies noen uforbeholden garanti for øvrige deler av konstruksjonen. Hullet er tatt i gangen, hjørne til vaskerom og bakenforliggende dusj på bad.

Bad
Bad med dusjdører, innebygd wc, baderomsinnredning m/ servant og speil. Opplegg for vaskemaskin. Ferdigattest som dokumentasjon.
Malt panel i himling, fliser på vegger.
Flislagt gulv med integrerte vannbåren varme. Nedsenket dusjsone.
Banenembran under påstøp, synlig festet under klemring.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Badet har balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluft under dør.
Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft.
Det er foretatt hulltaking i tilliggende konstruksjon uten at det ble påvist fukt. Målt fuktinnhold: 8,0 Wt%.
Hulltakingen er foretatt på en tilfeldig valgt plass hvor det vil være sannsynlig at det forekommer fukt, sett opp mot fuktbelastning i våtrommet. Det kan ikke gies noen uforbeholden garanti for øvrige deler av konstruksjonen. Hullet er tatt i gangen, hjørne til vaskerom

Beskrivelse av eiendommen

og bakenforliggende dusj på bad.

Bad
Bad med dusjdører, innebygd wc, baderomsinnredning m/ servant og speil. Opplegg for vaskemaskin. Ferdigattest som dokumentasjon.
Baderomsplater på vegger og malt panel i himling.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har vannbåren gulvvarme.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk og tilluftsspalte under dør.
Det er foretatt hulltaking i tilliggende konstruksjon uten at det ble påvist fukt. Målt fuktinnhold: 11,3 Wt%.
Hulltakingen er foretatt på en tilfeldig valgt plass hvor det vil være sannsynlig at det forekommer fukt, sett opp mot fuktbelastning i våtrommet. Det kan ikke gies noen uforbeholden garanti for øvrige deler av konstruksjonen. Hullet er tatt i skapet i gang/sluse, bakenforliggende servantområdet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet med hvite profilerte fronter. Benkeplaten er heltre. Det er kjølehjørne, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp og stekeovn.
Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med innebygd wc og servant. Fliser på gulv, malte overflater på vegger og i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige røropplegg består av plastrør (rør i rør) og det er besiktiget på teknisk rom i kjeller.
Stoppekran plassert i ved siden av akkumuleringstank for gulvvarme.
Sanitærinstallasjonene fungerte normalt ved befaring. Vvs anlegget er
ellers ikke kontrollert for feil eller mangler under befaring.
Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.
Innvendige avløpsledninger er utført i plast og MA/ støpejern. (Avløpsstamme gjennom 1. etg, til badet i 2. etg er utført i MA/støpejern for å begrense lyd/støy gjennom soverommet. Deler av badets bunnledning (i bjelkelag) er også MA/ støpejern, fra byggeår). Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover at det fungerte normalt på befaringsdagen.
Antatt normal levetid for plast rør er 25-50 år.
Ventilasjonsanlegg plassert i kott på loftet.
Anlegget er ikke videre kontrollert. Fungerte normalt på befaringstidspunktet.
Regelmessig bytte av filter er noe som må påberegnes, min 1 gang pr. år.
Spør eventuelt eier om når filter sist ble byttet.
Kjeller er ikke tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg, men der er det ventiler og mekanisk avtrekk ifra bad.
Det er bergvarme. Systemet består av et borehull, bergvarmepumpe med integrert 180L varmtvannstank og ellers tilhørende komponenter. Tanken som står vedsiden av varmepumpen i teknisk rom er en akkumuleringstank/ magasin for gulvvarmen.
Sentral støvsuger, plassert i tek-bod. Ikke funksjonstestet, eier opplyser at alt fungerer normalt.
Vannbåren gulvvarme i samtlige gulv med unntak av bod i kjeller, tekn. rom i kjeller og boder i 2 eta. Det kan være at tur/retur til andre rom har føringsveier igjennom uoppvarmede rom. Det er også lagt gulvvarmesløyfer i garasjen, men disse er ikke tilkoblet, fylt opp eller i drift.
Rørkoblinger plassert i tek-bod..
Begrensede kontrollmuligheter. Fungerte normalt på befaringstidspunkt.
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova §2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet. (Det lokale el tilsyn) eller registrert elektro virksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Boligen har røykvarsler og pulverapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunnundersøkelse er ikke foretatt, det er ikke mottatt noen dokumentasjon på byggegrunn.
Grunnmuren er fuktsikret utvendig med grunnmursplast.
Kjellermuren består av pusset lettklinkerblokker eller tilsvarende.
Granitt forstøtningsmur.
Eiendommen ligger på en skrånende tomt, men har forholdsvis flate partier både foran og bak boligen.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2013. Det er slamavskiller med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2013. Det er privat grunnboret brønn.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

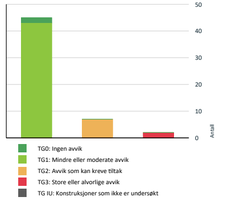
Enebolig

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

Det foreligger ferdigattest datert 23.06.2014. Det er en mindre endring i forhold til godkjente tegninger, toalettrom i 1 eta. har byttet plass med garderobe.

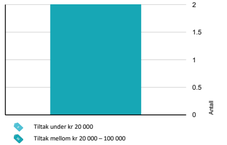
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier av eiendommen har rekvirert en Tilstandsrapport med arealmåling. Det er gitt opplysninger fra eier vedr boligen.
Det er ikke opplyst om spesielle hendelser ved boligens bruk.
Eiendommen er vurdert slik den fremstod på befaringsdagen.
Dersom ikke annet er nevnt har det ikke vært foretatt radonmåling i boligen.
Energiattest fremlegges hos megler.
Det er viktig at rapporten leses og godkjennes av selger før den tas i bruk som dokumentasjon ved salg av eiendommen. Det må gis tilbakemelding til takstmann for retting av eventuelle feil.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Taket er 36° fall og ru takstein. i følge Byggforsk er det behov for snøfangere når taket >27° selv med ru takstein.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side

Det er avvik:

Det mangler rekkverk på toppen av forstøtningsmuren. Manglende rekkverk medfører fare for fall og personskade, og vurderes derfor som et alvorlig avvik.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Det er påvist avvik:

Det mangler trapp uten for døren ifra vaskerommet.

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er påvist avvik:

Bruk av dampsperre i slike konstruksjoner vurderes som feil utførelse, da dette kan hindre uttørking og øke risikoen for fuktoppbygning i konstruksjonen, med påfølgende fare for skjulte fuktskader samt utvikling av mugg- og soppvekst. Konstruksjonen vurderes derfor som en risikokonstruksjon, selv om det ikke ble påvist synlige skader ved befaring.

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Andre innvendige forhold Gå til side

Det er avvik:

Det er noe manglende platekledning i himling tek-bod, samt noe manglende lister. Kosmetisk forhold

Ikke et funksjonelt avvik.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Det er avvik:

Det mangler topplist på grunnmursplasten. Ikke helt ferdig med terrenget.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Det er påvist andre avvik:

På baksiden av boligen er terrenget ikke helt ferdig planert, det skrår lett mot boligen utenfor vaskerommet.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Vegg ved dusj er oppført etter at gulvbelegget er lagt. Overgangen mellom vegg og gulv er derfor utført med silikonfuge uten kontinuerlig tettesjikt. Slike fugeløsninger erfaringsmessig utsatt for bevegelse og vil over tid kunne sprekke opp, med risiko for fuktinntrengning.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2013

Kommentar
Opplyst av eier

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongstein, diffusjonsåpen trefiberplate som undertak. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en beskiktgelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp består av stål. Vannet føres i rør og videre til terreng. Tak-vegg, israft og heldekkende beslag montert på skorstein. Stigetrinn montert for feier.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Taket er 36° fall og ru takstein, i følge Byggforsk er det behov for snøfangere når taket >27° selv med ru takstein.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Det må monteres snøfangere for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.



Det anbefales en fasadevask og maling i løpet av sommeren

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

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

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier



Dørvrider på garasjedør er løs, trenger å byttes på sikt.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med utgang fra loftstue. Balkonggulv er tekket med membran, med oppforet terrassegulv av impregnert trevirke over. Rekkverk er utført i impregnert trevirke.
Utførelse med membran og overliggende tredekke vurderes som en vanlig løsning. Skjult tettesjikt gir begrensede kontrollmuligheter.

TG 2 Utvendige trapper

Mangler trapp utenfor vaskerommet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det mangler trapp uten for døren ifra vaskerommet.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må bygges trapp for å lukke avviket. Eier har opplyst at det bygges en enkel trapp utenfor vaskerommet før salg.



Andre utvendige forhold

Tilstandsrapport

Garasjegulv.



Garasjegulvet er støpt tilnærmet i vater. Mindre ujevnheter kan forekomme, og vann fra kjøretøy kan gi lokale dammer på gulvet.



Eier har opplyst: det er lagt gulvvarmesløyfer i garasjen, men disse er ikke tilkoblet, fylt opp eller i drift.



Endestolpen på levegg ble det registret noe råte. Må påberegnes å byttes.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvflater er belagt med fliser og parkett. Veggflater er utført med fliser, malt panel, malte plater samt tapetserte flater. Himlinger er utført med malte plater eller malt panel.

TG 0 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, peis med innsats og sotluke/feieluke.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er foretatt. Det ble målt fuktinnhold på ca. 17,6 vektprosent i treverk. Det er registrert at det er benyttet dampsperre/plastfolie i påførede innvendige kjellervegger mot terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Bruk av dampsperre i slike konstruksjoner vurderes som feil utførelse, da dette kan hindre uttørking og øke risikoen for fuktoppbygning i konstruksjonen, med påfølgende fare for skjulte fuktskader samt utvikling av mugg- og soppvekst. Konstruksjonen vurderes derfor som en risikokonstruksjon, selv om det ikke ble påvist synlige skader ved befaring.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konstruksjonen har begrenset uttørkingsmulighet, noe som kan gi økt risiko for fuktrelaterte skader og mikrobiell vekst.



TG 1 Innvendige trapper

Det er innvendig behandlet tretrapp mellom etasjene.
Det er montert rekkverk og håndløper.

TG 1 Innvendige dører

Ramtredører av heltre ifra byggeår med fabrikkmalt/behandlet overflate.

TG 2 Andre innvendige forhold

Noe gjenstående arbeid i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe manglende plateklædning i himling tek-bod, samt noe manglende lister. Kosmetisk forhold

Ikke et funksjonelt avvik.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å kle inn isolasjonen.



VÅTROM

LOFT > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Bad med dusj rett på gulv/vegg, innebygd wc, badekar, servant m/speil. Ferdigattest som dokumentasjon.





LOFT > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Malt panel i himling, fliser på vegger, noe malt panel.

LOFT > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Flislagt gulv m/vannbårenvarme.

LOFT > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Banemembran under påstøp, synlig festet under klemring.




LOFT > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 **Sanitæruststyr og innredning**

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusj rett på gulv/vegg mangler dusjvegg/dør og badekar.

LOFT > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Badet har balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluft under dør.
Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader,
som er forårsaket av fuktig luft.

LOFT > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Det er foretatt hulltaking i tilliggende konstruksjon uten at det ble påvist fukt. Målt fuktinnhold: 13,2 Wt%.
Hulltakingen er foretatt på en tilfeldig valgt plass hvor det vil være sannsynlig at det forekommer fukt, sett opp mot fuktbelastning i våtrommet. Det kan ikke gies noen uforbeholden garanti for øvrige deler av konstruksjonen. Hullet er tatt på soverommet, bakenforliggende dusjområde.



1-ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom utslagskum og avsatt plass til vaskemaskin. Ferdigattest som dokumentasjon.




1-ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Malte plater i himling, våtromspalter på vegger.

1-ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 **Overflater Gulv**

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har vannbåren gulvvarme.

1-ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



1-ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitæruststyr og innredning**

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

1-ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Rommet ventileres via avtrekk ifra balansert ventilasjonsanlegg. Tilluft vis spalte under dør.

1-ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Det er foretatt hulltaking i tilliggende konstruksjon uten at det ble påvist fukt. Målt fuktinnhold: 8,0 Wt%.
Hulltakingen er foretatt på en tilfeldig valgt plass hvor det vil være sannsynlig at det forekommer fukt, sett opp mot fuktbelastning i våtrommet. Det kan ikke gies noen uforbeholden garanti for øvrige deler av konstruksjonen. Hullet er tatt i gangen, hjørne til vaskerom og bakenforliggende dusj på bad.



1-ETASJE > BAD

Generell

Bad med dusjdører, innebygd wc, baderomsinnredning m/ servant og speil. Ferdigattest som dokumentasjon.

Tilstandsrapport




1-ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Malte plater i himling, fliser på vegger.

1-ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Flislagt gulv med integrerte vannbåren varme. Nedsenket dusjsone.

1-ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Banemembran under påstøp, synlig festet under klemring.



1-ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitæruststyr og innredning**

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

1-ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Badet har balansert ventilasjon med avtrekk i tak og tilluft under dør.
Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader,
som er forårsaket av fuktig luft.

1-ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Det er foretatt hulltaking i tilliggende konstruksjon uten at det ble påvist fukt. Målt fuktinnhold: 8,0 Wt%.
Hulltakingen er foretatt på en tilfeldig valgt plass hvor det vil være sannsynlig at det forekommer fukt, sett opp mot fuktbelastning i våtrommet. Det kan ikke gies noen uforbeholden garanti for øvrige deler av konstruksjonen. Hullet er tatt i gangen, hjørne til vaskerom og bakenforliggende dusj på bad.



KJELLER > BAD

Generell

Bad med dusjdører, innebygd wc, baderomsinnredning m/ servant og speil. Opplegg for vaskemaskin. Ferdigattest som dokumentasjon.





KJELLER > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Baderomsplater på vegger og malt panel i himling.

KJELLER > BAD

TG 2 **Overflater Gulv**

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har vannbåren gulvvarme.

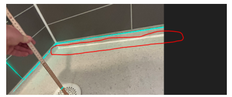
Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Vegg ved dusj er oppført etter at gulvbelegget er lagt. Overgangen mellom vegg og gulv er derfor utført med silikonfuge uten kontinuerlig tettesjikt. Slike fugeløsninger erfaringsmessig utsatt for bevegelse og vil over tid kunne sprekke opp, med risiko for fuktinntrengning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Fornying av silikonfuge anbefales. For å redusere risiko for fremtidig fuktinntrengning anbefales det helst å sveise inn nytt belegg i overgang vegg/gulv.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

TG 3 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.





KJELLER > BAD

TG 3 **Sanitæruttstyr og innredning**

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

KJELLER > BAD

TG 3 **Ventilasjon**

Mekanisk avtrekk og tilluftsspalte under dør.

KJELLER > BAD

TG 3 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Det er foretatt hulltaking i tilliggende konstruksjon uten at det ble påvist fukt. Målt fuktinnhold: 11,3 Wt%.
Hulltakingen er foretatt på en tilfeldig valgt plass hvor det vil være sannsynlig at det forekommer fukt, sett opp mot fuktbelastning i våtrommet. Det kan ikke gies noen uforbeholden garanti for øvrige deler av konstruksjonen. Hullet er tatt i skapet i gang/sluse, bakenforliggende servantområdet.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1-ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet med hvite profilerte fronter. Benkeplaten er heltre. Det er kjølehjørne, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp og stekeovn.





1-ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

SPESIALROM

1-ETASJE > TOALETTROM

TG 1 **Overflater og konstruksjon**

Toalettrom med innebygd wc og servant. Fliser på gulv, malte overflater på vegger og i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Innvendige røropplegg består av plaströr (rør i rør) og det er besiktiget på teknisk rom i kjeller.
Stoppekran plassert i ved siden av akkumulertingstank for gulvvarme.
Sanitærinstallasjonene fungerte normalt ved befaring. Vvs anlegget er
ellers ikke kontrollert for feil eller mangler under befaring.
Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig
ettersees / kontroll av rørlegger.

Tilstandsrapport



TG 3 **Avløpsrør**

Innvendige avløpsledninger er utført i plast og MA/ støpejern. (Avløpsstamme gjennom 1. etg, til badet i 2. etg er utført i MA/støpejern for å begrense lyd/støy gjennom soverommet. Deler av badets bunnledning (i bjelkelag) er også MA/ støpejern, fra byggetid). Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover at det fungerte normalt på befaringsdagen.
Antatt normal levetid for plast rør er 25-50 år.

TG 3 **Ventilasjon**

Ventilasjonsanlegg plassert i kott på loftet.
Anlegget er ikke videre kontrollert. Fungerte normalt på befaringstidspunktet.
Regelmessig bytte av filter er noe som må påberegnes, min 1 gang pr. år.
Spør eventuelt eier om når filter sist ble byttet.
Kjeller er ikke tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg, men der er det ventiler og mekanisk avtrekk ifra bad.

TG 3 **Varmesentral**

Det er bergvarme. Systemet består av et borehull, bergvarmepumpe med integrert 180L varmtvannstank og ellers tilhørende komponenter. Tanken som står vedsiden av varmepumpen i teknisk rom er en akkumuleringstank/ magasin for gulvvarmen.



TG 3 **Andre installasjoner**

Sentral støvsuger, plassert i tek-bod. Ikke funksjonstestet, eier opplyser at alt fungerer normalt.

TG 3 **Vannbåren varme**

Vannbåren gulvvarme i samtlige gulv med unntak av bod i kjeller, tekn. rom i kjeller og bader i 2 eta. Det kan være at tur/retur til andre rom har føringsveier igjennom uoppvarmede rom. Det er også lagt gulvvarmeslayfer i garasjen, men disse er ikke tilkoblet, fylt opp eller i drift.
Rørkoblinger plassert i tek-bod..
Begrensede kontrollmuligheter. Fungerte normalt på befaringstidspunkt.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

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

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.
   2014 Når boligen var ny.
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

   Samsvarserklæringer ligger i boligmappa.
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?
   Nei
7. Har det vært brann, brannutløp 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? Sjekk 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

Tilstandsrapport

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?
    Ukjent

Generell kommentar

Skjult elektrisk anlegg. Sikringsskapet er plassert i teknisk/bod. Sikringen består av av automatsikringer. Totalt 26 kurser i henhold til kursfortegnelse, 80A hovedsikring.





19.8 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har røykvarsler og pulverapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnundersøkelse er ikke foretatt, det er ikke mottatt noen dokumentasjon på byggegrunn.

19.2 Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Grunnmuren er fuktsikret utvendig med grunnmursplast.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler topplist på grunnmursplasten. Ikke helt ferdig med terrenget.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ferdigstille terreng og montere topplist.



19.1 Grunnmur og fundamenter

Kjellermuren består av pusset lettklinkerblokker eller tilsvarende.



Kunne vært pusset noe mer, mest for kosmetisk.

19.3 Forstøtningsmurer

Granitt forstøtningsmur.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler rekkverk på toppen av forstøtningsmuren. Manglende rekkverk medfører fare for fall og personskade, og vurderes derfor som et alvorlig avvik.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Montere rekkverk.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

19.2 Terrengforhold

Eiendommen ligger på en skrånende tomt, men har forholdsvis flate partier både foran og bak boligen.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist andre avvik:
På baksiden av boligen er terrenget ikke helt ferdig planert, det skrår lett mot boligen utenfor vaskerommet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ved ferdigstillelse av terrenget/terrengjustering skal det helle min 60 mm på 3 m ut ifra boligen.



19.5 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2013. Det er slamavskiller med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2013. Det er privat grunnboret brønn.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.
• Vannkvalitet må dokumenteres

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

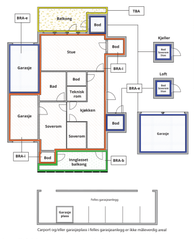
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et luft 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.



Interne bruksareal (BRA-i) — Arealet innenfor boenheten(e)

Eksterne bruksareal (BRA-e) — Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder

Innglasset balkong mv (BRA-b) — Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og balkongareal (TBA) — Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) — Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan 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 kaldtloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m² Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft	85			85	14	13	98
1-Etasje	130			130	96		130
Kjeller	120			120			120
SUM	**335**				**110**	**13**	**348**
SUM BRA	**335**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Soverom, soverom 2, soverom 3, loftstue, bad, kott		
1-Etasje	Stue, stue 2, toalettrom, vindfang, kjøkken, vaskerom, bad, soverom, garderobe, hjemmekontor		
Kjeller	Garasje, teknisk rom, hobbyrom, bod, bad, gang, gang 2		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger ferdigattest datert 23.06.2014. Det er en mindre endring i forhold til godkjente tegninger, toalettrom i 1 eta. har byttet plass med garderobe.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

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)
Enebolig	207	128

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.12.2025	Jon O. Nyvoll	Takstingeniør
	Torstein Ringdal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	370	20		0	995 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Gjelstadveien 90

Hjemmelshaver
Lima Irlin, Ringdal Torstein

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har landlig beliggenhet i Tønsberg kommune. Det er kort kjøreavstand til butikk, barnehage, skole og øvrige servicetilbud. Bussholdeplass finnes i nærområdet. Det er ca. 7–8 minutters kjøring til E18.

Adkomstvei

Privat frem til offentlig

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra felles borrevann med 9 andre naboer, det driftes av Stangefeltet Velforening.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp med 9 andre naboer, renseanlegget er fra Odin Miljø og det driftes av Stangefeltet Velforening.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Plan navn: Strange (16.06.2009)

Om tomten

Pent opparbeidet have rundt huset med stor gressplen beplantet med busker og blomster. Stor gruset gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om spesielle forhold knyttet til eiendommen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt Gjennomgått. Mottatt etter befaringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Gjennomgått.	Gjennomgått		Nei
Eier		Var tilstede og ga informasjon.	ikke gjennomgått		Nei
Megler		Gitt informasjon.	ikke gjennomgått		Nei
Tegninger		Gjennomgått.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Gjennomgått.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

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

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

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med prisbilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utstedet kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemelde tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Byggingssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Gjelstadveien 90, 3178 VÅLE
Gnr 370 - Bnr 20
3905 TØNSBERG

Tønsberg Taksering AS
Vallesåsen 59
3174 REVETAL

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak rånte, soppog skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedbliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha arbeomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/BH1954

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved takserin g av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Re kommune
Teknikk- og næringstjenester

Saksbehandler: Jørn Engebretsen
Direkte telefon: 33 06 15 80
Vår ref.: 12/1728/14/B125
Arkiv: GBR-0070/0020
Deres ref.:

Dato: 23.06.2014

Seniorarkitektene v/Boblen Arkitektkontor
Postboks 85

3164 REVETAL

Gjelstadveien 90, 70/20 - Ferdigattest

Søknad om ferdigattest er mottatt her 17.6.2014.
Søknad om ferdigattest kommer etter godkjent vedtak i byggesaken i sak DS 224/12 av 10.7.2012, og midlertidig brukstillatelse av 2.10.2013.

Bygningsnummer: 300307393

Kommunen har ikke foretatt ferdigbefaring for tiltaket men ansvarlig søker bekrefter i søknad at tiltaket ikke har feil eller mangler som hindrer ferdigattest.

Tiltaket finnes utført i samsvar med tillatelsen. Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 21-10 gis ferdigattest for hele tiltaket, Gjelstadveien 90, gbnr 70/20.

Vedtaket kan påklages. Klagefristen er 3 uker fra vedtaksdato. En eventuell klage sendes Re kommune.

Med hilsen

Jørn Engebretsen
byggesaksbehandler for Re kommune

0 5 E T 5 : 251681 (gjennlev)
370/20/0/0 20121 - Ferdigattest
braArkiv Tønsberg

Postadresse: Postboks 123, 3164 Revetal
Besøksadresse: Regata 2
E-post: postmottak@re.kommune.no
Telefon: 33 06 10 00
Telefaks: 33 06 10 01
Internett: www.re.kommune.no
Bank: 1638 0243508
Org.nr.: 983885497

Re kommune
Teknikk- og næringstjenester

Saksbehandler: Roy Victor Brother
Direkte telefon:
Vår ref.: 12/1728/13/12115
Arkiv: GBR-0070/0020
Deres ref.:

Dato: 02.10.2013

Seniorarkitektene v/Heskestad Knutsen Arkitektkontor
Postboks 85

3164 REVETAL

Gjelstadveien 90, 70/20 - Midlertidig brukstillatelse for enebolig og garasje

Gbnr: 70/20 Bygningsnr: 300307393

Tiltakshaver: I.Hansen og T.Ringdal Gjelstadveien 90 3178 Våle
Søker: Seniorarkitektene v/Heskestad Knutsen Arkitektkontor 3164 Revetal

Viser til søknad om midlertidig brukstillatelse mottatt her 22.08.2013, og til etterspurt koordinater 20.09.2013 som nå er mottatt.

Søknad kommer etter godkjent vedtak i sak DS 224/12 av 10.07.2012

Ansvarlig søker, søker midlertidig brukstillatelse for hele tiltaket, og har angitt gjenstående arbeider til ferdigstilling av bad. Videre bekreftes det at tiltaket har tilstrekelig sikkerhetsnivå til å tas i bruk. Det er innsendt koordinater for tiltaket.

Tiltaket finnes utført i henhold til tillatelsen. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 gis ferdigattest for enebolig på eiendommen gbnr 70/20, Gjelstadveien 90.

Vedtaket kan påklages. Klagefristen er 3 uker fra vedtaket er mottatt.
Eventuell klage kan sendes Re kommune.

Med hilsen

Roy Victor Brother
byggesaksbehandler

Solbjørg Mathisen
byggesaksbehandler

Kopi til:
Irlin Hansen og Torstein Ringdal Gjelstadveien 90 3178 VÅLE

Postadresse: Postboks 123, 3164 Revetal
Besøksadresse: Regata 2
E-post: postmottak@re.kommune.no
Telefon: 33 06 10 00
Telefaks: 33 06 10 01
Internett: www.re.kommune.no
Bank: 1638 0243508
Org.nr.: 983885497

E-



Fasade syd.

DS 224/12
11-7-2012 jk

05E78 / 251687
370/20/0/0.2012.6 - Tegninger
braArkiv Tønsberg

KO. NOD	ant.	ENDRINGEN GJELDER	dato	sign.
			19.04.2012	

PROSJEKT: Enebolig. Gnr 79 bnr. 29

TILTAKSHAVER: Irlin Hansen/Torstein Ringdal, Strange, 3178 Våle.

TEGNINGSTITTEL: Fasade syd. | MÅLFØR: 1: 100 | TEGNR. nr.: 0015

Seniorarkitektene — Holm, Anbjørsen & Hestetun — tlf.: 33 06 24 55 — fax: 33 06 24 56 — post@seniorark.no

A DOKUMENTASJONSTEGNING
A ARBEIDSTEGNING
A ANMELDELSESTEGNING
D FERDIGATT. TEGNING

E-



Fasade Vest.

DS 224/12
11-7-2012 jk

KO. NOD	ant.	ENDRINGEN GJELDER	dato	sign.
			19.04.2012	

PROSJEKT: Enebolig. Gnr 79 bnr. 29

TILTAKSHAVER: Irlin Hansen/Torstein Ringdal, Strange, 3178 Våle.

TEGNINGSTITTEL: Fasade vest. | MÅLFØR: 1: 100 | TEGNR. nr.: 0016

Seniorarkitektene — Holm, Anbjørsen & Hestetun — tlf.: 33 06 24 55 — fax: 33 06 24 56 — post@seniorark.no

A DOKUMENTASJONSTEGNING
A ARBEIDSTEGNING
A ANMELDELSESTEGNING
D FERDIGATT. TEGNING

E-



Fasade nord.

DS 224/12
11-7-2012 jk

KO. NOD	ant.	ENDRINGEN GJELDER	dato	sign.
			19.04.2012	

PROSJEKT: Enebolig. Gnr 79 bnr. 29

TILTAKSHAVER: Irlin Hansen/Torstein Ringdal, Strange, 3178 Våle.

TEGNINGSTITTEL: Fasade nord. | MÅLFØR: 1: 100 | TEGNR. nr.: 0017

Seniorarkitektene — Holm, Anbjørsen & Hestetun — tlf.: 33 06 24 55 — fax: 33 06 24 56 — post@seniorark.no

A DOKUMENTASJONSTEGNING
A ARBEIDSTEGNING
A ANMELDELSESTEGNING
D FERDIGATT. TEGNING

E-



Fasade øst.

DS 224/12
11-7-2012 jk

KO. NOD	ant.	ENDRINGEN GJELDER	dato	sign.
			19.04.2012	

PROSJEKT: Enebolig. Gnr 79 bnr. 29

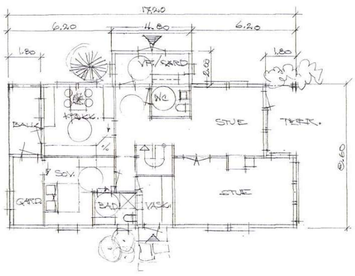
TILTAKSHAVER: Irlin Hansen/Torstein Ringdal, Strange, 3178 Våle.

TEGNINGSTITTEL: Fasade øst. | MÅLFØR: 1: 100 | TEGNR. nr.: 0014

Seniorarkitektene — Holm, Anbjørsen & Hestetun — tlf.: 33 06 24 55 — fax: 33 06 24 56 — post@seniorark.no

A DOKUMENTASJONSTEGNING
A ARBEIDSTEGNING
A ANMELDELSESTEGNING
D FERDIGATT. TEGNING

E-2

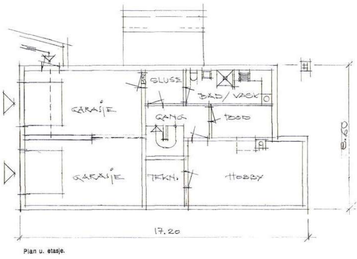


Plan 1. etasje.

DS 224/12
11-7-2012

PROSJEKT	Enebolig.	Gnr 70 bnr. 22	19.04.2012
TILTAKSHAVER	Irlin Hansen/Torstein Ringdal, Strange, 3178 Våle.		
TEGNINGSTITTEL	Plan 1. etasje.	1: 100	A: ENDRET/TILLEGG/TEGNING A: ANSØKSTEGNING A: ANSØKSTEGNING A: ANMELDELSESTEGNING F: FERDIGATTE TEGNING
Seniorarkitektene	Horn, Andhorsen & Hoskestad	0012	

E-1

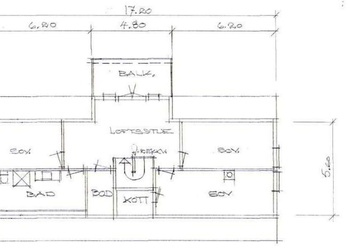


Plan u. etasje.

DS 224/12
11-7-2012

PROSJEKT	Enebolig.	Gnr 70 bnr. 22	19.04.2012
TILTAKSHAVER	Irlin Hansen/Torstein Ringdal, Strange, 3178 Våle.		
TEGNINGSTITTEL	Plan u. etasje.	1: 100	A: ENDRET/TILLEGG/TEGNING A: ANSØKSTEGNING A: ANSØKSTEGNING A: ANMELDELSESTEGNING F: FERDIGATTE TEGNING
Seniorarkitektene	Horn, Andhorsen & Hoskestad	0011	

E-

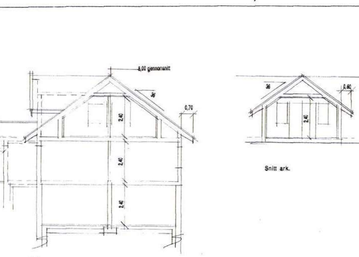


Plan 2. etasje.

DS 224/12
11-7-2012

PROSJEKT	Enebolig.	Gnr 70 bnr. 22	19.04.2012
TILTAKSHAVER	Irlin Hansen/Torstein Ringdal, Strange, 3178 Våle.		
TEGNINGSTITTEL	Plan 2.etasje.	1: 100	A: ENDRET/TILLEGG/TEGNING A: ANSØKSTEGNING A: ANSØKSTEGNING A: ANMELDELSESTEGNING F: FERDIGATTE TEGNING
Seniorarkitektene	Horn, Andhorsen & Hoskestad	0018	

E-



DS 224/12
11-7-2012

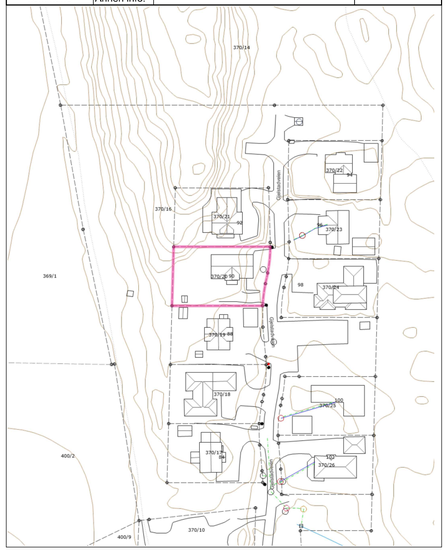
PROSJEKT	Enebolig.	Gnr 70 bnr. 22	19.04.2012
TILTAKSHAVER	Irlin Hansen/Torstein Ringdal, Strange, 3178 Våle.		
TEGNINGSTITTEL	Div. snitt.	1: 100	A: ENDRET/TILLEGG/TEGNING A: ANSØKSTEGNING A: ANSØKSTEGNING A: ANMELDELSESTEGNING F: FERDIGATTE TEGNING
Seniorarkitektene	Horn, Andhorsen & Hoskestad	0013	

Tønsberg kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 370	Bnr: 20	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Gjelstadveien 90 3178 VÅLE			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



01.12.2025 15:55:10 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 1 av 2

Tegnforklaring

Brønn	Kran	Renseanlegg
Slamavskiller	Kum - annen eier	Sluk
Spillvannsledning	Vannledning uten Vestfold vann	Nøyaktig eiendomsgrense
Anslått eiendomsgrense	Nøyaktig grensepunkt	Matrikkelnummer.
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Skap
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Bygningsavgrensning tiltak
Grunnmur	Mønelinje	Takkant
Takoverbyggkant	Taksprang	Veranda
Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant	Traktorveg
Husnummer	Privatveg gatenavn .	Kanal og grøft
Høydekurve		

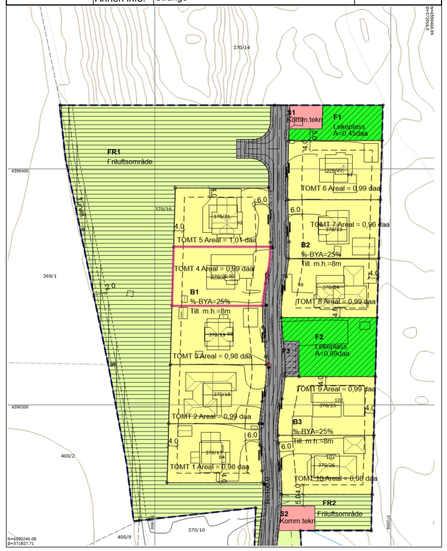
01.12.2025 15:55:11 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 2 av 2

Tønsberg kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 370	Bnr: 20	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Gjelstadveien 90 3178 VÅLE			
Annen info:	Strange			

Målestokk 1:1000



01.12.2025 15:57:26 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 1 av 2

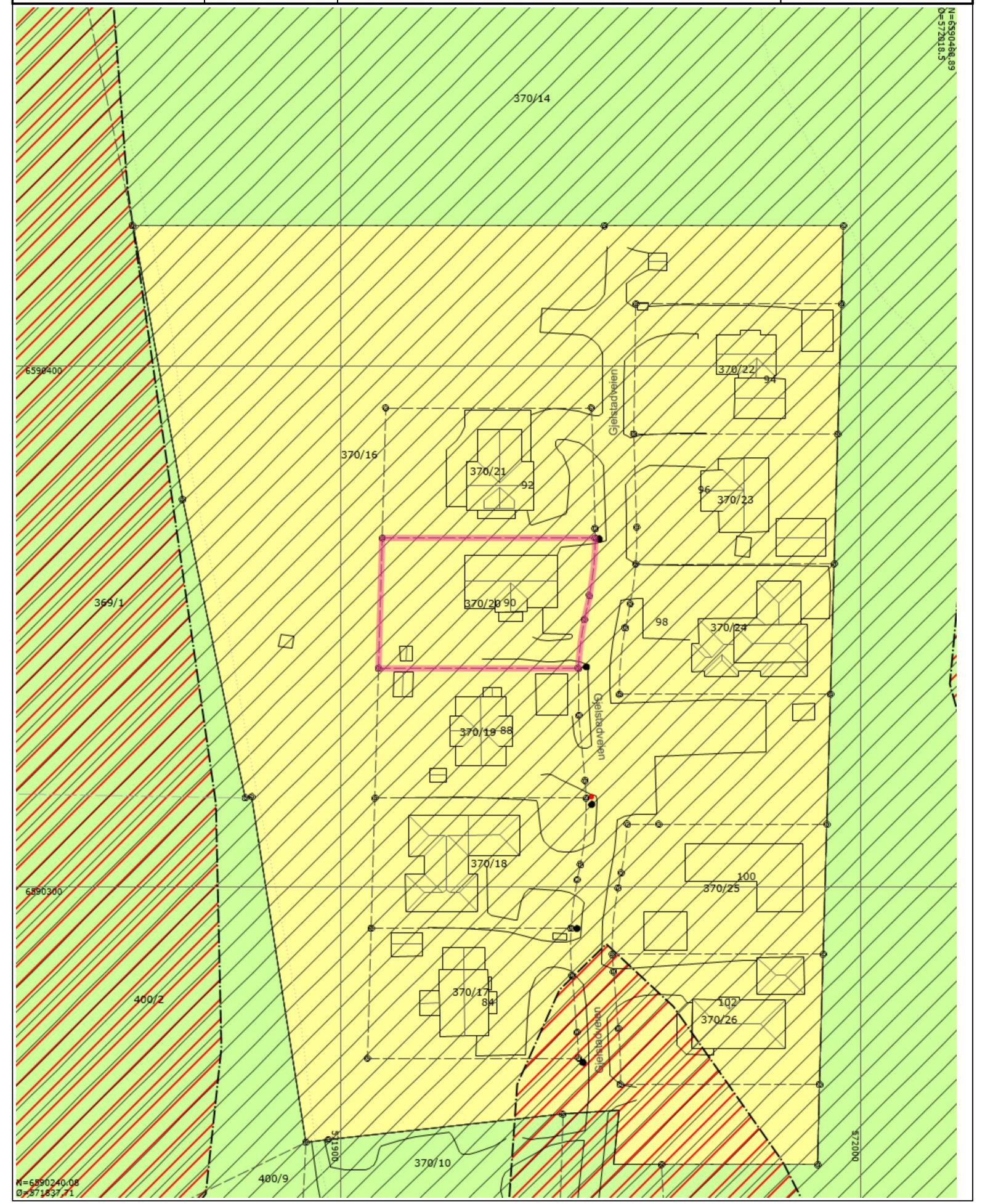
Tegnforklaring

Nøyaktig eiendomsgrense	Anslått eiendomsgrense	Nøyaktig grensepunkt
RpOmråde vedtatt på bakkenivå	Matrikkelnummer.	Gatelys (belysningspunkt)
Mast	Skap	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Bygningsavgrensning tiltak	Grunnmur
Mønelinje	Takkant	Takoverbyggkant
Taksprang	Veranda	Annet vegareal avgrensning
Vegdekkekant	Traktorveg	Husnummer
Privatveg gatenavn .	RpGrense	RpFormålgrense
Vegstengning/fysisk kjøresperre	Regulert tomtegrense	Byggegrense
Planlagt bebyggelse	Regulert senterlinje	Regulert kant kjørebane
Regulert parkeringsfelt	Måle- og avstandslinje	Bevaring av bygninger og anlegg
Fritliggende småhusbebyggelse	Jord- og skogbruk	Privat veg
Friluftsområde	Vann- og avløpsanlegg	Felles parkeringsplass
Felles lekeareal	Kanal og grøft	Høydekurve

01.12.2025 15:57:26 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 2 av 2

Tønsberg kommune	Kommuneplan				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 370	Bnr: 20	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Gjelstadveien 90 3178 VÅLE			
	Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035			

N



Tegnforklaring

Nøyaktig eiendomsgrense	Anslått eiendomsgrense	Nøyaktig grensepunkt
Matrikkelnummer.	Gatelys (belysningspunkt)	Mast
Skap	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Bygningsavgrensning tiltak	Grunnmur	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Veranda	Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant
Traktorveg	Husnummer	Privatveg gatenavn .
Grense for arealformål	Grense for faresoner	Bevaring kulturmiljø
Ras- og skredfare	Boligbebyggelse - Nåværende	LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
KpOmråde gjeldende	Kanal og grøft	Høydekurve

Adv. Ole Søby
Postboks 414
3101 Tønsberg
Onr. 971 421 665

hbl
ADVOKATFIRMA
HARALDSEN BYDAL LIE

ERKLÆRING OM VEIRETT

Undertegnede Holm Skog AS, orgnr. 992 403 977 som er hjemmelshaver til gnr 70 bnr 16 i Re gir herved de tomter som er utskilt fra eiendommen, gnr 70 bnr 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 og 26 rett til å benytte den adkomstvei som er anlagt på vår eiendom fram til offentlig vei Fv 758, jfr vedlagte kartsisse.

Revetal, 3/januar 2018

Ivar K. Sørby
(styreleder i Holm Skog AS)

Doknr: 1082501 Tinglyst: 17.09.2019
STATENS KARTVERK

125838/160223

RETT KOPI
ADVOKAT

Advokat
OLE SØBY
Tønsberg - Tlf. 33 35 82 00

HBL Advokatfirma Haraldsen Bydal Lie DA | Storgaten 39 | Postboks 414 | 3101 Tønsberg
Org. nr.: NO 971 421 665 MVA | Tlf: 33 35 82 00 | Fax: 33 35 82 10 | hbl.no

http://www.seeiendom.no/structures/printPrepare.htm

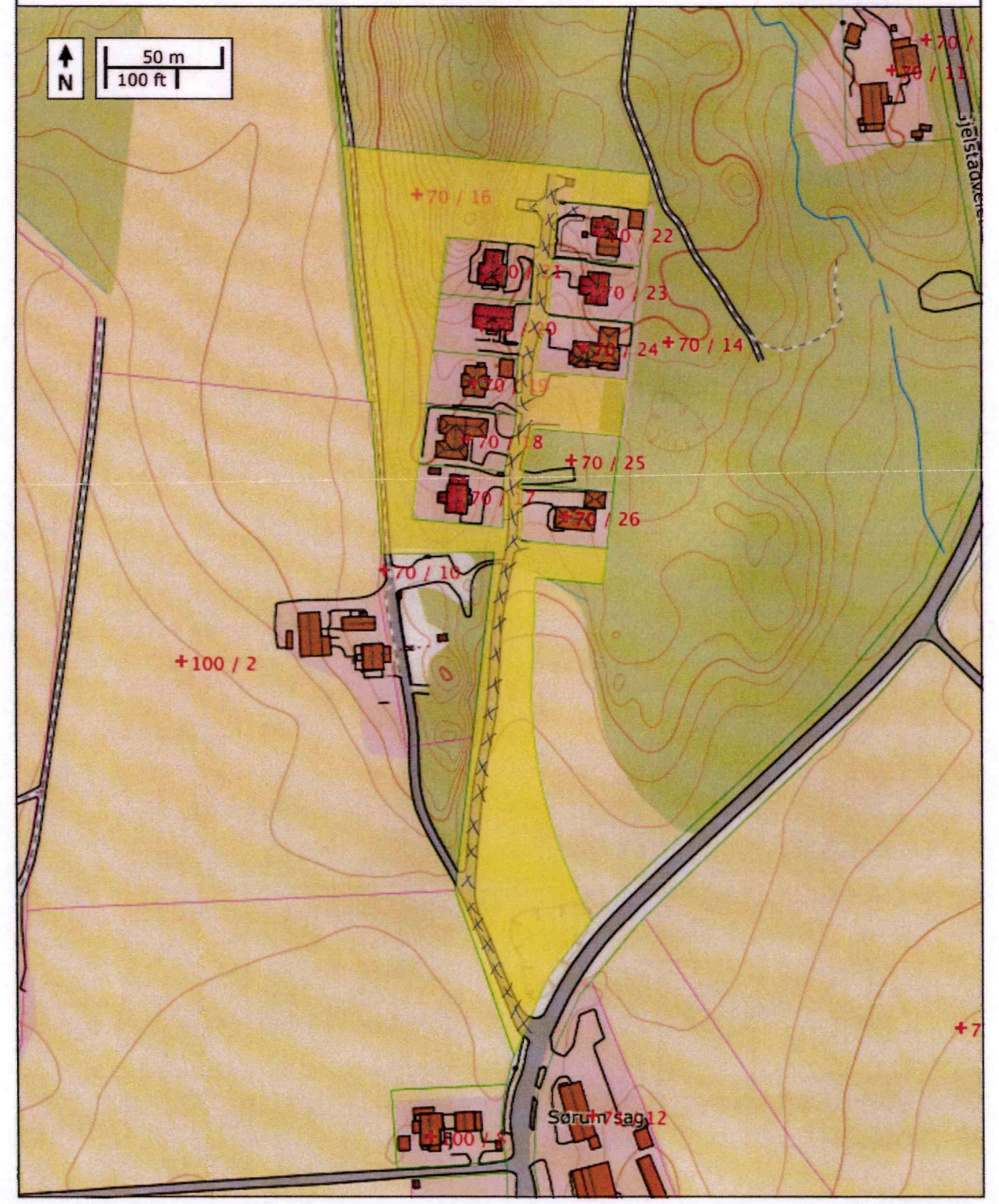
Kartverket — Se eiendom

informasjon fra matrikkel og grunnboken

Dato: 22/01 2018

Gårds-/bruksnr: Re 0716-70/16
Adresse:
Eiendomstype: Grunneiendom

Tegnforklaring grenselinjer:
- Nøyaktig måling
- Middels nøyaktig
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet
- Uavklart grense (m. kvalitet)
- Fiktiv grense
- Hjelpelinje vannkant
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje punktfeste



av 1 22.01.2018, 09:27

ADVOKATFORENINGEN

EIENDOM NORGE

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE
Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

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

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

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

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

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

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

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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

Huseierne

Norsk takst

EIENDOM NORGE

Hva må du passe på som selger?

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

Hva må du passe på som kjøper?

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

Den viktige tilstandsrapporten

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

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

Vite mer? Les her!

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

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

For 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 rimelig å forvente av megler, budgivere og selger, å nå frem med en frist som beskrevet over. Bud inngis med en frist som beskrevet 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 inngått til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

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

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

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

FORBRUKERRÅDET

Norges Eiendomsmeglerforbund

EIENDOM NORGE

Advokatforeningen

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr:

Adresse: undefined, undefined undefined

Betegnelse: GNR undefined, BNR undefined i undefined kommune

Gis herved bud stort kr. ..... **skriver** .....

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

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

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

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet .....

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital ..... Kr .....

Lån (bank og saksbehandler) ..... Kr .....

Til sammen ..... Kr .....

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet .....

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

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

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

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

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

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

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

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

Bakke Sørvik & Partners, Tønsberg Tlf: 333 11 333

Salgsoppgaven er opprettet 06.01.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

&BAKKE SØRVIK PARTNERS

www.partners.no