

Sigurd Jarls vei 54

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS

innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

32

Beliggenhet

35

Plantegning

40

Eiendommen

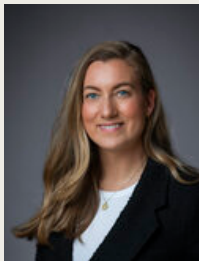
47

Tekniske dokumenter

Sigurd Jarls vei 54

Prisantydning	5 500 000
Omkostninger	Ca. 2,65% av salgssum
Bruksareal	153,0 m²
BRA-I	124,0 m²
BRA-E	29,0 m²
TBA	67,0
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Selveier
Tomteareal	461 m²
Byggeår	2016

Kontakt vår megler



Rikke Steneby
Eiendomsmegler
+47 406 47 153
rs@partners.no

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS
Storgaten 47 3126 Tønsberg





Standard

Velkommen til Sigurd Jarls vei 54 - en innholdsrik og familievennlig bolig over to plan med gode solforhold og praktisk planløsning. Boligen ligger i et meget barnevennlig og attraktivt område.

Boligen fremstår som gjennomtenkt og funksjonell, med hele to stuer, tre soverom og to bad - perfekt for familien som ønsker både fellesarealer og private soner.

I hovedplanet finner du entré, en lys og romslig åpen stue- og kjøkkenløsning med utgang til balkong. Uteplassen har meget gode solforhold og god plass til utemøbler. De store vinduene i stuen gir rommet rikelig med naturlig lys. Kjøkkenet er meget pent, med rikelig skap- og benkeplass. Etasjen inneholder også et soverom samt bad.

I underetasjen er det ytterligere en stue med utgang til markterasse og inngjerdet hage – et flott uteområde med gode solforhold og plass til både lek og hyggelige sammenkomster. Videre finner du to soverom, bad og praktisk bodplass.

Boligen disponerer én garasjeplass, og det er i tillegg gode parkeringsmuligheter rett utenfor boligen.

Dette er en attraktiv bolig med god planløsning, fine uteområder og solrike forhold – perfekt for barnefamilien som ønsker en trygg og komfortabel hverdag.



























Beliggenhet

Boligen er beliggende tilnærmet innerst i Skjeggestadåsen - i naturskjønne og flotte omgivelser, med sol fra morgen til kveld!

Eiendommen har gangavstand til barnehage, samt kort vei til barneskole, ungdomsskole og videregående skole. Også kort vei til Revetal sentrum hvor du finner Re-torvet med et variert servicetilbud, med blant annet post, flere forretninger, spisesteder og vinmonopol. Dagligvarehandelen kan gjøres ved Meny Revetal eller Rema 1000. Bussholdeplass ved innkjøring til Skjeggestadåsen.

Re ligger midt i Vestfold, en kort biltur unna både Tønsberg, Holmestrand og Horten, og er den perfekte balansen av landlig og sentralt. Fra eiendommen er det umiddelbar nærhet til flotte tur- og friluftsområder med bøkeskog, variert terreng og kystlandskap, noe som gir gode rekreasjonsmuligheter hele året. Her finnes det et mylder av merkede turmuligheter, og turistforeningen sørger for løypekjøring vinterstid. Fjorden, med flere idylliske badeplasser, ligger også godt innen rekkevidde med bil. Sandsletta badeplass ved Sand camping byr på volleyballbane, gresslette og sommerkiosk. Herfra kan du også følge kyststien. Du har også mange badevann du kan bade i om sommeren, og flere fiskemuligheter i både salt- og ferskvann. For den golfinteresserte er det kort vei til Re golfbane med ni hull i naturskjønne omgivelser.

Velkommen!



Plantegning



Innhold

Boligen går over 2 plan og inneholder:
 Andre etasje: Entré, åpen stue- og kjøkkenløsning med utgang til balkong, soverom og bad.
 Første etasje: Stue med utgang til markterrasse og inngjerdet hage, 2 soverom, bad, bod.

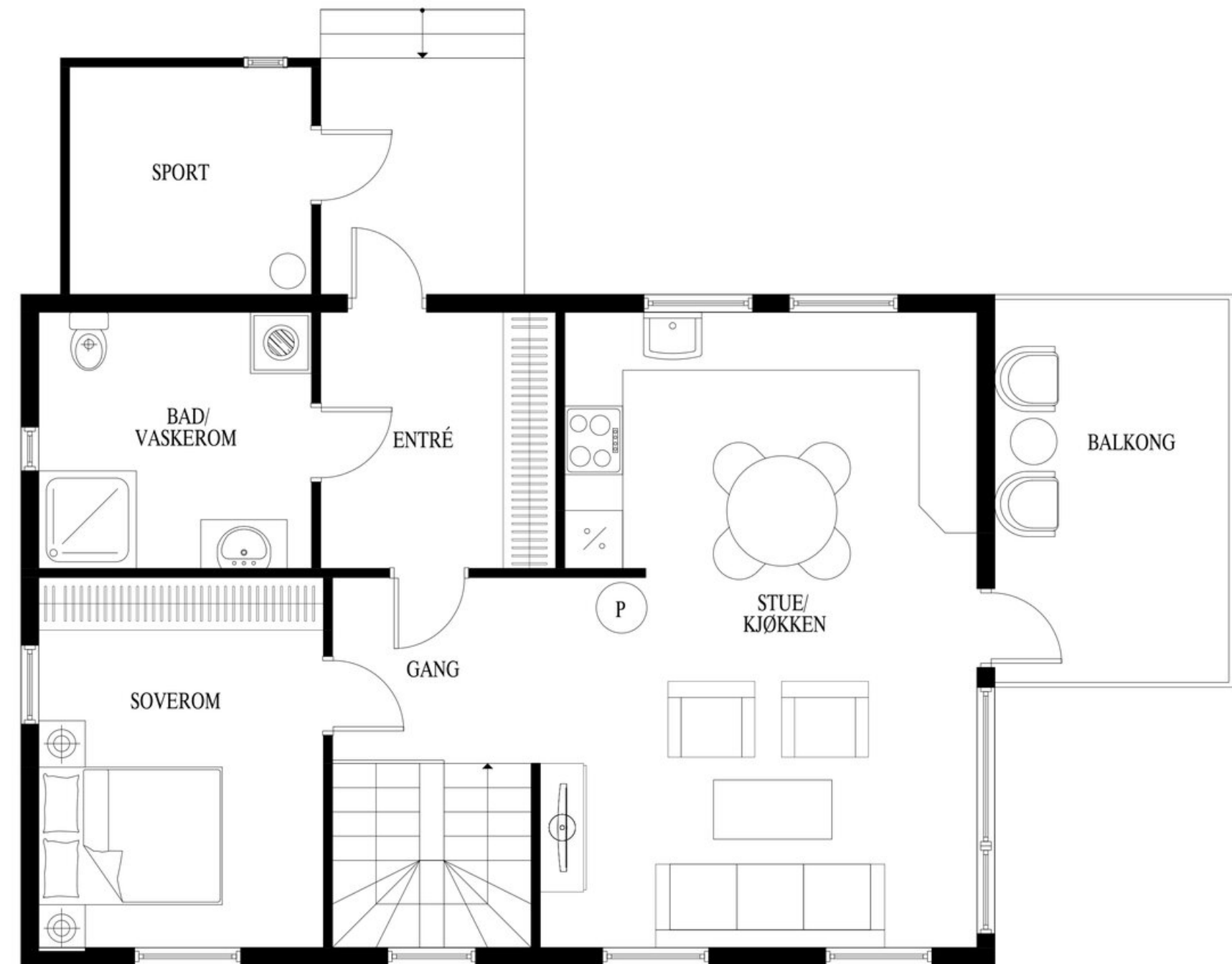
Boligen har 1 garasjeplass, det er ellers god plass til parkeringsplass på utsiden av boligen.

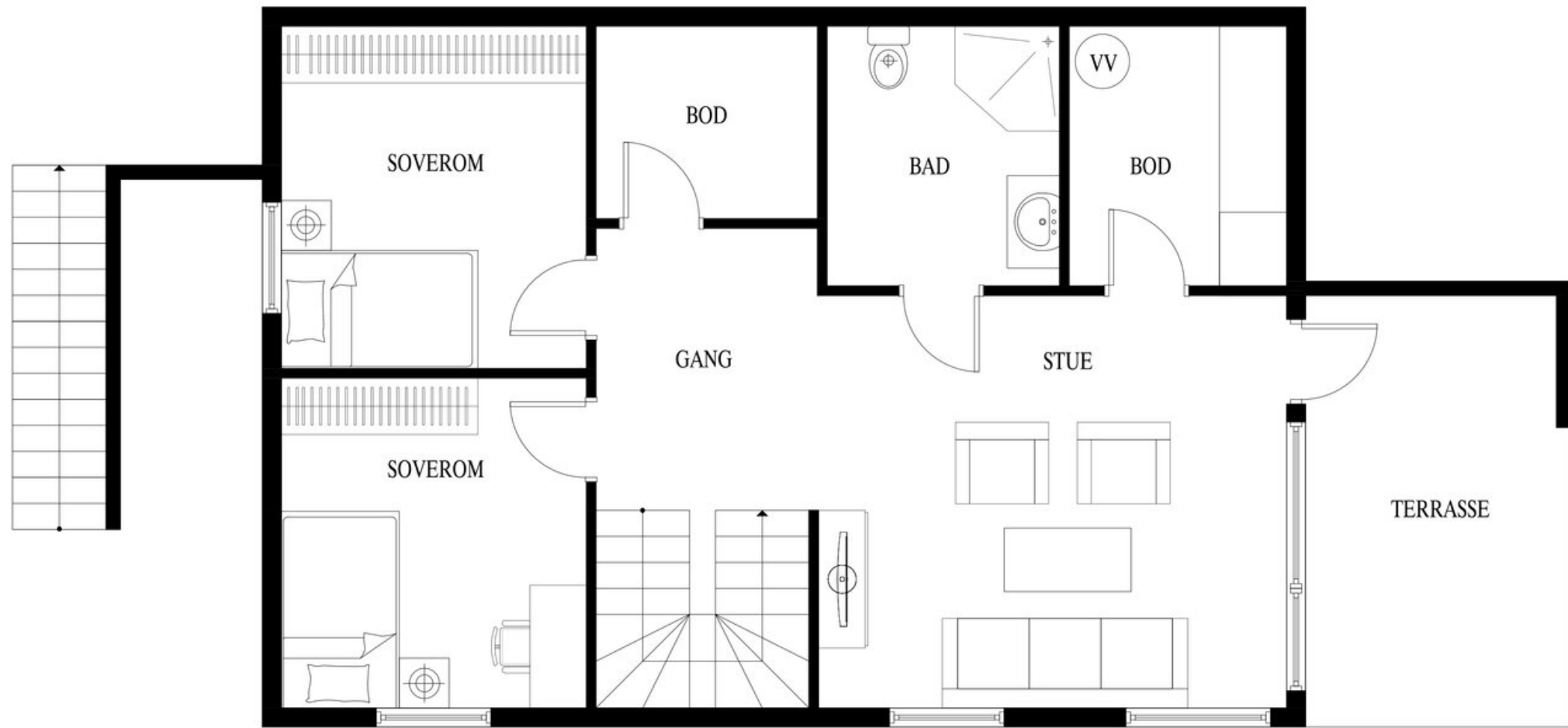
BRA 153,0 m²

BRA-I 124,0 m²

BRA-E 29,0 m²

TBA 67,0 m²





Eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 153,0 m²

- BRA-i: 124,0 m²
- BRA-e: 29,0 m²
- BRA-b: m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 67,0 m²

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

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.

Standard

Velkommen til Sigurd Jarls vei 54 - en innholdsrik og familievennlig bolig over to plan med gode solforhold og praktisk planløsning. Boligen ligger i et meget barnevennlig og attraktivt område.

Boligen fremstår som gjennomtenkt og funksjonell, med hele to stuer, tre soverom og to bad - perfekt for familien som ønsker både fellesarealer og private soner.

I hovedplanet finner du entré, en lys og romslig åpen stue- og kjøkkenløsning med utgang til balkong. Uteplassen har meget gode solforhold og god plass til utemøbler. De store vinduene i stuen gir rommet rikelig

med naturlig lys. Kjøkkenet er meget pent, med rikelig skap- og benkeplass. Etasjen inneholder også et soverom samt bad.

I underetasjen er det ytterligere en stue med utgang til markterrasse og inngjerdet hage – et flott uteområde med gode solforhold og plass til både lek og hyggelige sammenkomster. Videre finner du to soverom, bad og praktisk bodplass.

Boligen disponerer én garasje plass, og det er i tillegg gode parkeringsmuligheter rett utenfor boligen.

Dette er en attraktiv bolig med god planløsning, fine uteområder og solrike forhold – perfekt for barnefamilien som ønsker en trygg og komfortabel hverdag.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Bakke Sørvik &Partners-skilt ved fellesvisning.

Parkering

Frittstående garasje med plass til 1 bil. Ellers er det plass til utendørs parkering på utsiden av boligen. Det er montert elbil-lader i garasjen.

Selgers egenerklæringsskjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

- Byttet følere gulvvarme stue og bad 1. etasje.
- Satt opp billader i garasje. Dette ble gjort av Re Elektroinstallasjon i 2025.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport

Tilstandsgrad (TG) tilsier hvilken tilstand objektet har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader se i tilstandsrapporten.

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

- Innvendig overflater: Stedvise sprekker i hjørner/overganger. Stedvis knirk i gulv.
- Innvendige dører: Slitasje i dørblad til bad.
- Andre tomteforhold: Skjevheter i gjerde.
- Bad 1. etasje: Overflater vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Vi gjør oppmerksom på at følgende bygningskonstruksjoner ikke er undersøkt:

- Taktekking: Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.
- Takkonstruksjon/loft: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Balkonger. terrasser og rom under balkonger: Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Terrengforhold: Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i

forhold til dagens krav.

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises det til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av takstmann takstmann Tore Rønning, datert 05.03.2026.

Byggemåte
Enebolig oppført i tre over grunnmur i 2017. Boligen er oppført i to etasjer. Frittliggende garasje oppført i tre på støpt betong i 2018.

Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til bad samt utført hulltaking i vegg fra tilliggende soverom og inn bak dusj/våtsone. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet er fra 2017/byggeår. Utført fuktsøk på tilsvarende måte i tilknytning til bad i underetasje samt utført hulltaking i vegg fra tilliggende bod og inn bak dusj/våtsone. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet er fra 2017/byggeår.

Selger opplyser om følgende:

- har vært lekkasje fra varmtvannsbereder. Utbedret i samarbeid med forsikringsselskap i 2022.
- har tidligere vært kondens i utvendig bod.
- utført diverse arbeider ved egeninnsats som f.eks. laget terrasseplattning, utført innvendige malearbeider

Utvendig:
Takkonstruksjon i tre. Saltak. Ukjent undertak. Taket er tekket med betongtakstein. Yttervegger i bindingsverk av tre. Utvendig kledd for det meste med liggende kledning samt noe stående kledning. Vinduer og dører i tre. Veranda i tre. Terrasseplattning i tre. Utvendig trapp i betong.

Innvendig:
Gulvoverflater med parkett og fliser. Dels tapet og dels malte vegger. Fliser på vegg over deler av kjøkkenbenk. Malte tak. Trebjelkelag som etasjeskiller. Støpt betonggulv mot grunnen. Isolert stålpipeline og peisovn. Innvendig trapp i tre. Innvendige dører i tre.

Våtrom:
Bad/wc underetasje: Fliser på gulv og vegg. Plaket/malt tak. Inneholdende toalett, innredning med servant, dusj/vegger. Plastsluk. Ventilering via via balansert ventilasjon (avtrekksventil i tak samt luftespalte i dør).

Bad/wc/vaskerom 1. etasje:
Fliser på gulv og vegg. Plaket/malt tak. Inneholdende toalett, innredning med servant, dusj/vegger, opplegg til vaskemaskin. Plastsluk. Ventilering via via balansert ventilasjon (avtrekksventil i tak samt luftespalte i dør).

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag/kum. Integrerte hvitevarer. Avtrekk sannsynligvis via balansert anlegg.

Tekniske installasjoner:
Innvendige vannledning i plast (rør i rør). Innvendige avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjon. Oppvarming dels med varmekabler og dels panelovner. Varmtvannsbereder på 200 l. Hovedsikring 50 A. Teknisk 25 A. Garasje 25 A. Øvrige kurser 16 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.

Tomteforhold:
Ukjent byggegrunn. Drenering med grunnmurplast/drensrør. Grunnmur i betong. Terrenghur i naturstein. Skrånende tomt. Utvendige vann-/avløpsledninger i plast. Offentlig vann-/avløp via private stikkledninger.

Forhold som åpentbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
Boligen har røykvarsler og håndslukkeapparat. Bygget skal være utført med radonsikring i flg. gjeldende forskriftskrav. Ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført i hht. gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

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

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises det til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av takstmann Tore Rønning, datert 05.03.2026.
Tomt
Denne tomten er eiet. 461,30 kvm.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for Sigurd Jarls vei 54, datert 16.06.2020. Ferdigattesten er vedlagt i salgsoppgaven.

Oppvarming / energiforbruk
Boligen er oppvarmet med dels varmekabler og dels panelovner. I stuen i 2. etasje står det en peisovn.

Energikarakter: C - Lys grønn

Energiforbruk foregående år var 20 000 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 31.12.2026. Prisen settes for hvert kalenderår i statsbudsjettprosessen. Strømsøtteordning gjelder ikke ved Norgespris.

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 5 500 000,-

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

137 500,00,- (Dokumentavgift)
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)
19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

5 658 490,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

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

Kommunale avgifter
Kr. 18 810,- for 2026.

Løpende kostnader
Spesifikasjon over løpende kostnader:
TV og internett fra Telenor Fiber, ca. 1 000,- pr. mnd. Årlig medlemskap i velforening utgjør kr. 500,-. Årlig betaling for snemåking/vedlikehold vei utgjør kr. 4 000,- (det kommer an på antall brøytinger). Alarm og evt. 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. 1 388 039,00.
Sekundær formuesverdi kr. 5 552 155,00.
Gjeldende for ligningsåret 2024.

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

Forsikring
Eiendommen er forsikret i Storebrand Forsikring med polisenr. .

Regulering
Eiendommen ligger i et område som er regulert til boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse. Relaterte planer til eiendommen er Skjeggstadåsen (vedtatt 22.06.2010). I henhold til kommuneplan vedtatt 03.04.2024 er område eiendommen ligger i avsatt til boligbebyggelse.

Det skal bygges enebolig i Sigurd Jarlsvei nr. 58, som ligger ved siden av denne eiendommen.

Området Skjeggstadåsen er under utvikling og utbygging og ytterligere bygging må påregnes.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet privat vei og offentlig vann og avløp via private stikkledninger/anlegg. Dette ifølge Tønsberg kommune.

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

Det er ikke registrert servitutter på eiendommen.

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.

Løsøre og tilbehør
Følgende tilbehør medfølger ikke handelen: 2 lamper på soverom.

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

Om salgsoppgaven

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

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

Budgivning

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

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 bygningssakkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

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

Lov om avhending av fast eignedom (avhendingslova)

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

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

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

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

Eier

Eier er Jan Petter Holm og Heidi Taraldsen.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Sigurd Jarls vei 54.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 526, bnr. 106 i Tønsberg.

Vårt oppdragsnummer er 28260030.

Megler og meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Om meglers vederlag er det avtalt 1% provisjon av salgssum. I tillegg er det avtalt vederlag for oppgjør kr. 7 900,-, tilrettelegging. kr. 16 900,-, internettannonsering kr. 24 990,-, garantipremie kr. 3 750,-.

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.

Tekniske dokumenter



Nytt arbeid

10.1.2
Årstall
2025

10.1.3
Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4
Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Byttet folere gulv varme stue og bad 1 etasje satt opp bil lader i garasje.

10.1.5
Hvilket firma utførte jobben?
Re Elektroinstallasjon

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
- 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

Skjelheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18
Har det vært feil eller gjort endringer på 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

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 søknadspårligke tilsak?

☐ 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 uteieidel som leilighet, lybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei
- 27
Er det utført radonmiling?

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29
Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av fellekostnader eller fellesgld?
Ikke relevant for denne boligen.
- 30
Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?
Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

- 31
Har ufaglærte utført arbeid som normalt bor ufores 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 69437849

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Taraldsen, Heidi	2026-02-11	Holm, Jan Petter	2026-02-11

Identification	Identification
 bankID Taraldsen, Heidi	 bankID Holm, Jan Petter

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Taraldsen, Heidi
Holm, Jan Petter

11/02-2026
19:36:53
11/02-2026
19:34:04

BANKID
BANKID



Tilstandsrapport

 Enebolig

 Sigurd Jarls vei 54, 3174 REVETAL

 TØNSBERG kommune

 # gnr. 526, bnr. 106



Sum areal alle bygg: BRA: 153 m² BRA-i: 124 m²



Befaringsdato: 23.02.2026 Rapportdato: 05.03.2026 Oppdragsnr.: 15278-1960 Referansenummer: VM8113

Autorisert foretak: Boligtakst Vestfold AS Vår ref: TR



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 takseringstaket 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.

Boligtakst Vestfold AS

Rapportansvarlig

Tore Rønning
tore@boligtakstvestfold.no
906 97 664



Oppdragsnr.: 15278-1960	Befaringsdato: 23.02.2026	Side: 2 av 17
-------------------------	---------------------------	---------------

Sigurd Jarls vei 54, 3174 REVETAL
Gnr. 526 - Bnr. 106
3905 TØNSBERG

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skade/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 bygningsskader slik det kommer frem av [Forskrift til avheadingsloven](#). 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 bygningsskader. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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, naust og så 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 svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© IVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 15278-1960

Befaringsdato: 23.02.2026

Side: 3 av 17

Dette trenger du å vite om tilstandsrappporten

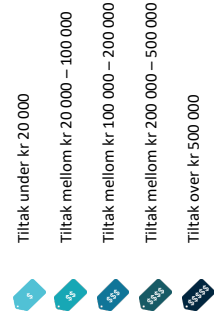
Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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 situasje. 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 straksiltak 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, anslags 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 markedforhold. 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.



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i tre over grunnmur i 2017. Boligen er oppført i to etasjer.
Frittliggende garasje oppført i tre på støpt betong i 2018.

Utført fuktstøk ved hjelp av fuktdiikator i tilknytning til bad samt utført hulltaking i vegg fra tiliggende soverom og inn bak dusj/våtsone. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet er fra 2017/byggeår.

Utført fuktstøk på tilsvarende måte i tilknytning til bad i underetasje samt utført hulltaking i vegg fra tiliggende bod og inn bak dusj/våtsone. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet er fra 2017/byggeår.

Selger opplyser om følgende:

- har vært lekkasje fra varmtvannsbereder. Utbedret i samarbeid med forsikringsselskap i 2022.
- har tidligere vært kondens i utvendig bod.
- utført diverse arbeider ved egeninnsats som f.eks. laget terrasseplattning, utført innvendige malarbeider.

Enebolig - Byggeår: 2016

UTVENDIG
Takkonstruksjon i tre. Saltak. Ukjent undertak. Taket er tekket med betongtakstein.
Yttervegger i bindingsverk av tre. Utvendig kledd for det meste med liggende kledning samt noe stående kledning.
Vinduer og dører i tre.
Veranda i tre. Terrasseplattning i tre.
Utvendig trapp i betong.

INNENDIG
Gulvoverflater med parkett og fliser. Dels tapet og dels malte vegger. Fliser på vegg over deler av kjøkkenbenk. Malte tak.
Trebejlelag som etasjeskiller. Støpt betonggulv mot grunnen.
Isolert stålpipe og peisovn.
Innvendig trapp i tre.
Innvendige dører i tre.

VÅTROM
Bad/wc underetasje:
Fliser på gulv og vegg. Placet/malt tak.
Inneholdende toalett, innredning med servant, dusj/vegger, opplegg til vaskemaskin. Plastsluk.
Ventilering via via balansert ventilasjon (avtrekksventil i tak samt luftespalte i dør).

KJØKKEN
Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag/kum. Integreerte hvitevarer.
Avtrekk sannsynligvis via balansert anlegg.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledning i plast (rør i rør). Innvendige avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Oppvarming dels med varmekabler og dels panelovner.
Varmtvannsbereder på 200 l.
Hovedsirkning 50 A. Teknisk 25 A. Garasje 25 A. Øvrige kurser 16 A.
Anlegget er utstyrt med automatsikringer.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD
Ukjent byggegrunn.
Drenering med grunnmurplast/drensrør.
Grunnmur i betong.
Terrengmur i naturstein.
Skråning tomt.
Utvendige vann-/avløpsledninger i plast. Offentlig vann-/avløp via private stikkledninger.
FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET
Boligen har røykvarsler og håndslukkeapparat.

[Gå til side](#)

Bygget skal være utført med radonsikring i fig. gjeldende forskriftskrav.
Ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontroller/kjøringer foreligger og at bygget er oppført i hht. gitte tilatelser og gjeldende forskrifter.

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

Sigurd Jarls vei 54, 3174 REVETAL Gnr 526 - Bnr 106 3905 TØNSBERG	Boligtakst Vestfold AS Hermelinveien 31 3124 TØNSBERG Norsk takst
Tilstandsrapport	
Trebjelkelag som etasjeskiller. Støpt betonggulv mot grunnen.	
Målt høydeforskjell/planavvik på ca 10 mm og/eller mindre i hele rommet i stue og soverom nordøst i underetasje samt i stue og soverom i 1. etasje.	
Målingene er utført i to tilfeldig/relevante rom i etasjen og det kan ikke utelukkes at andre rom kan ha tilsvarende, større eller mindre høydeforskjell/planavvik.	
1 TE 1Pipe og ildsted	Bad/wc underetasje: Fliser på gulv og vegg. Plate/malt tak. Inneholdende toalett, innredning med servant, dusj/vegger. Plastsluk. Ventilering via via balansert ventilasjon (avtrekksventil i tak samt luftespalte i dør).
Isolert ståpipe og peisovn.	
1 TE 1Rom Under Terreng	
Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'	
Veggkonstruksjonen er utført med sponplater stender/sviller av tre mot isoporlementer mot betong. Ingen unormale forhold er påvist.	
Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.	
Konstruksjonen betraktes som risikokonstruksjon med erfaringsmessig høyere skadefrekvens enn grunnmur uten trekonstruksjoner på innsiden.	
1 TE 1Innvendige trapper	
Innvendig trapp i tre.	
1 TE 2Innvendige dører	
Innvendige dører i tre.	
Vurdering av awik:	
• Det er awik:	
Slitasje i dørblad til bad.	
Konsekvens/tiltak	
• Tiltak:	
Dørbladet til badet bør utbedres eller eventuelt skiftes for å hindre videre slitasje og sikre funksjon over tid. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert brukervennlighet og estetisk forringelse.	
VÅTROM	
UNDERETASJE > BAD/WC	
Generell	
Bad/wc/vaskerom 1. etasje: Fliser på gulv og vegg. Plate/malt tak. Inneholdende toalett, innredning med servant, dusj/vegger, opplegg til vaskemaskin. Plastsluk. Ventilering via via balansert ventilasjon (avtrekksventil i tak samt luftespalte i dør).	
Side: 8 av 17	

Oppdragsnr.: 15278-1960	Befaringsdato: 23.02.2026	Side: 8 av 17
-------------------------	---------------------------	---------------

Sigurd Jarls vei 54, 3174 REVETAL
Gnr 526 - Bnr 106
3905 TØNSBERG

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG
Norsk takst

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM	
1 TE 2Overflater vegger og himling	
Fliser på vegg. Plate/malt tak.	
Vurdering av awik:	
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.	
Konsekvens/tiltak	
• Andre tiltak:	
Awiket gis med bakgrunn i standardens krav til min. avstand fra definert våtsone til dør og vindu. Rommet/bygningsdelen fungerer med awiket.	
1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM	
1 TE 1Overflater Gulv	
Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall til sluk ca 1:50 i dusjens nedslagsfelt/nedsenket del. Tilstrekkelig fall på gulvet for øvrig.	
1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM	
1 TE 1Sluk, membran og tettesjikt	
Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse.	
1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM	
1 TE 1Sanitærutstyr og innredning	
Inneholdende toalett, innredning med servant, dusj/vegger, opplegg til vaskemaskin.	
1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM	
1 TE 1Ventilasjon	
Ventilering via via balansert ventilasjon (avtrekksventil i tak samt luftespalte i dør).	
1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM	
1 TE 0Tilliggende konstruksjoner våtrom	
Hulltaking er foretatt i vegg fra tiliggende soverom og inn bak dusj/våtsone. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist.	
KJØKKEN	
1. ETASJE > STUE/KJØKKEN M. TRAPP	
1 TE 1Overflater og innredning	

Oppdragsnr.: 15278-1960	Befaringsdato: 23.02.2026	Side: 9 av 17
-------------------------	---------------------------	---------------

Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag/kum. Integreerte hvitevarer.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN M. TRAPP
- 1 TE 1Avtrekk

Avtrekk sannsynligvis via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- 1 TE 1Vannledninger
- Innvendige vannledning i plast (rør i rør).

- 1 TE 1Avløpsrør
- Innvendige avløpsrør av plast. Stakeluke er ikke påvist. Staking må utføres fra alternative steder. Lufting er ikke mulig å kontrollere.

- 1 TE 1Ventilasjon
- Boligen har balansert ventilasjon.

- 1 TE 1Andre VVS-installasjoner
- Oppvarming dels med varmekabler og dels panelovner.

- 1 TE 1Varmtvannstank
- Varmtvannsbereder på 200 l.

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 ellitsyn) eller registrert elektrivirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Hovedsirkling 50 A. Teknisk 25 A. Garasje 25 A. Garasje 25 A. Øvrige kurser 16 A.

Anlegget er utstyrt med automatsikringer.

1. Foreligger det ellitsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

Sigurd Jarls vei 54, 3174 REVETAL

Gnr 526 - Bnr 106

3905 TØNSBERG

Boligtakst Vestfold AS

Hermelinveien 31

3124 TØNSBERG

Norsk takst

Tilstandsrapport

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.

2017

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

Byttet to defekte termostater m.v. - ref. samsvarserklæring datert 09.12.2025.

Bytte to stk brytere i bad i underetasje - ref. samsvarserklæring datert 20.05.2021.

Installasjon i garasje - ref. samsvarserklæring datert 20.08.2018.

Installasjon bolig - ref. samsvarserklæring datert 28.06.2017.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Etilsyn (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, branttiløp 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, jannfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Oppdragsnr.: 15278-1960

Befaringsdato: 23.02.2026

Side: 10 av 17

Sigurd Jarls vei 54, 3174 REVETAL

Gnr 526 - Bnr 106

3905 TØNSBERG

Boligtakst Vestfold AS

Hermelinveien 31

3124 TØNSBERG

Norsk takst

Tilstandsrapport

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

Helse, miljø og sikkerhet

Boligen har røykvarsler og håndslukkeapparat.

Bygget skal være utført med radonsikring i fig. gjeldende forskriftskrav. Ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollklæringer foreligger og at bygget er oppført i hht. gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

• Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

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

Rekkverk ved terrasseplattning ved garasje er lavere enn dagens standard og krav til utførelse/høyde.

Bygget skal være utført med radonsikring i fig. gjeldende forskriftskrav. Ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollklæringer foreligger og at bygget er oppført i hht. gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Konsekvens/tiltak

• Det er behov for tiltak

Rekkverket ved terrasseplattningen bør forhøyes slik at det tilfredstiller dagens krav til høyde og sikkerhet, for å redusere risikoen for fallulykker.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på radonsperre. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om radonsikring er tilstrekkelig ivarettatt, noe som kan innebære økt helseisiko for beboere. I fig. gjeldende regelverk skal boligen være utført med radonsperre.

Oppdragsnr.: 15278-1960

Befaringsdato: 23.02.2026

Side: 11 av 17

65

Bygninger på eiendommen

Garasje	
	Anvendelse
	Byggeår
	Standard
	Vedlikehold
Kommentar	

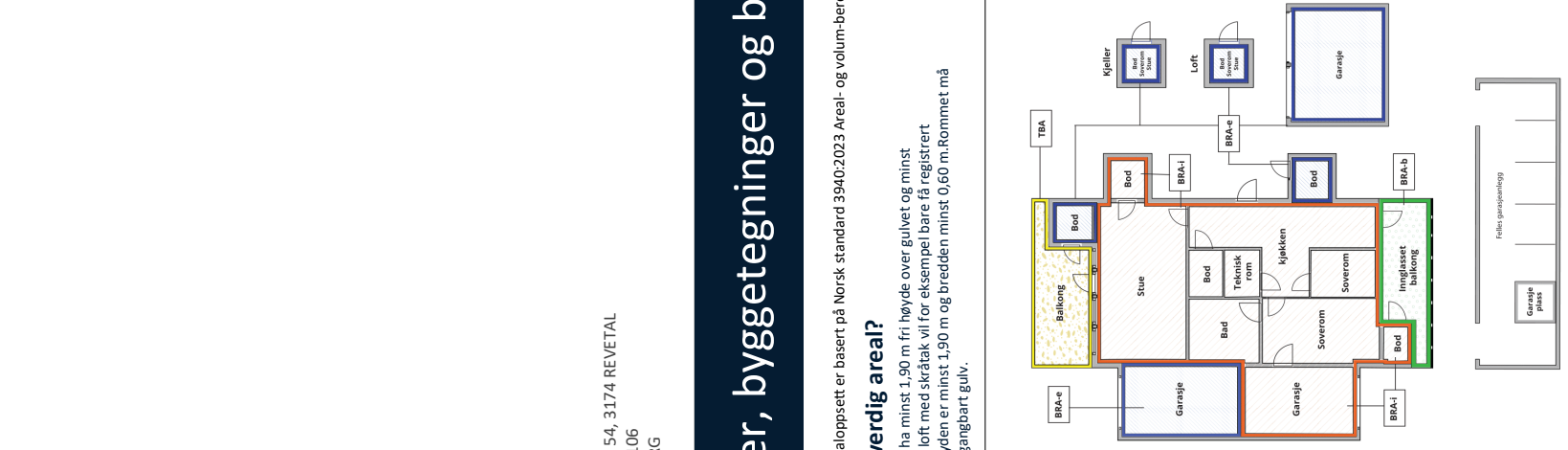
Beskrivelse

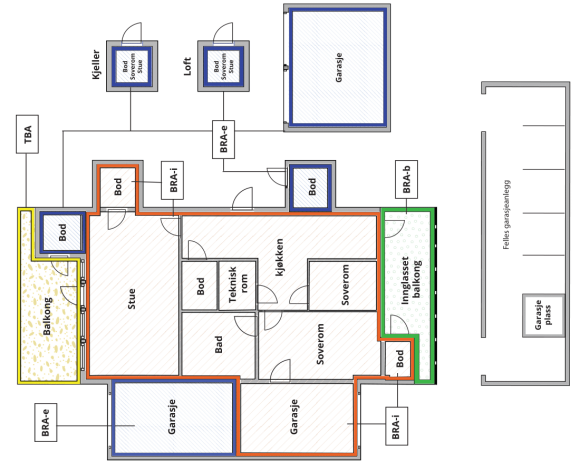
Frittliggende garasje oppført i tre på støpt betong.

NB! Garasjebygget er kun oppmålt og for øvrig ikke vurdert.

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

Sigurd Jarls vei 54, 3174 REVETAL Gnr 526 - Bnr 106 3905 TØNSBERG Boligtakst Vestfold AS Hermelinveien 31 3124 TØNSBERG Norsk takst	
Arealer, byggetegninger og brannceller	
Standard gjeldende fra 01.01.2024	
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt	
Hva er måleverdig areal? Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.	
Oppdragsnr.: 152-78-1960	Befaringsdato: 23.02.2026
Side: 12 av 17	

Sigurd Jarls vei 54, 3174 REVETAL Gnr 526 - Bnr 106 3905 TØNSBERG Boligtakst Vestfold AS Hermelinveien 31 3124 TØNSBERG Norsk takst	
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 bruksareal? BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.	
	
Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av byggningskonstruksjoner som kanapp, 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 byggeteknisk 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?	

Sigurd Jarls vei 54, 3174 REVETAL Gnr 526 - Bnr 106 3905 TØNSBERG Boligtakst Vestfold AS Hermelinveien 31 3124 TØNSBERG Norsk takst	
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 bruksareal? BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.	
	
Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av byggningskonstruksjoner som kanapp, 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 byggeteknisk 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?	

Sigurd Jarls vei 54, 3174 REVETAL
Gnr 526 - Bnr 106
3905 TØNSBERG

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG



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. Strakttiltak 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. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptom 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 TG4:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.
 - Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyper.

PREISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningsstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

Oppdragsnr.: 15278-1960

Befaringsdato: 23.02.2026

Side: 16 av 17

Sigurd Jarls vei 54, 3174 REVETAL
Gnr 526 - Bnr 106
3905 TØNSBERG

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Bygghverkets 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 råte, sop og skadedyr.
- Fuktstyk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktmålkator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode og pigger).
- Utvidet fuktstyk (hultaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tistøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedslitting 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)
- 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 omsluttete vegger målt i gulvhyde (bruttoareal minus arealet som oppstas av yttervegger). I tillegg til gulvhyde gjelder regler om fri bredde for at arealer skal være måleverdige, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innslasst 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 takhyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdige areal.
- Areallet 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

Oppdragsnr.: 15278-1960

Befaringsdato: 23.02.2026

Side: 17 av 17

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 kvalitett og alder vurdert.

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

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hultaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hultaking av våtrom og rom under terreng kan umtakstvis umlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

- Bygningssakkyndig 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 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:

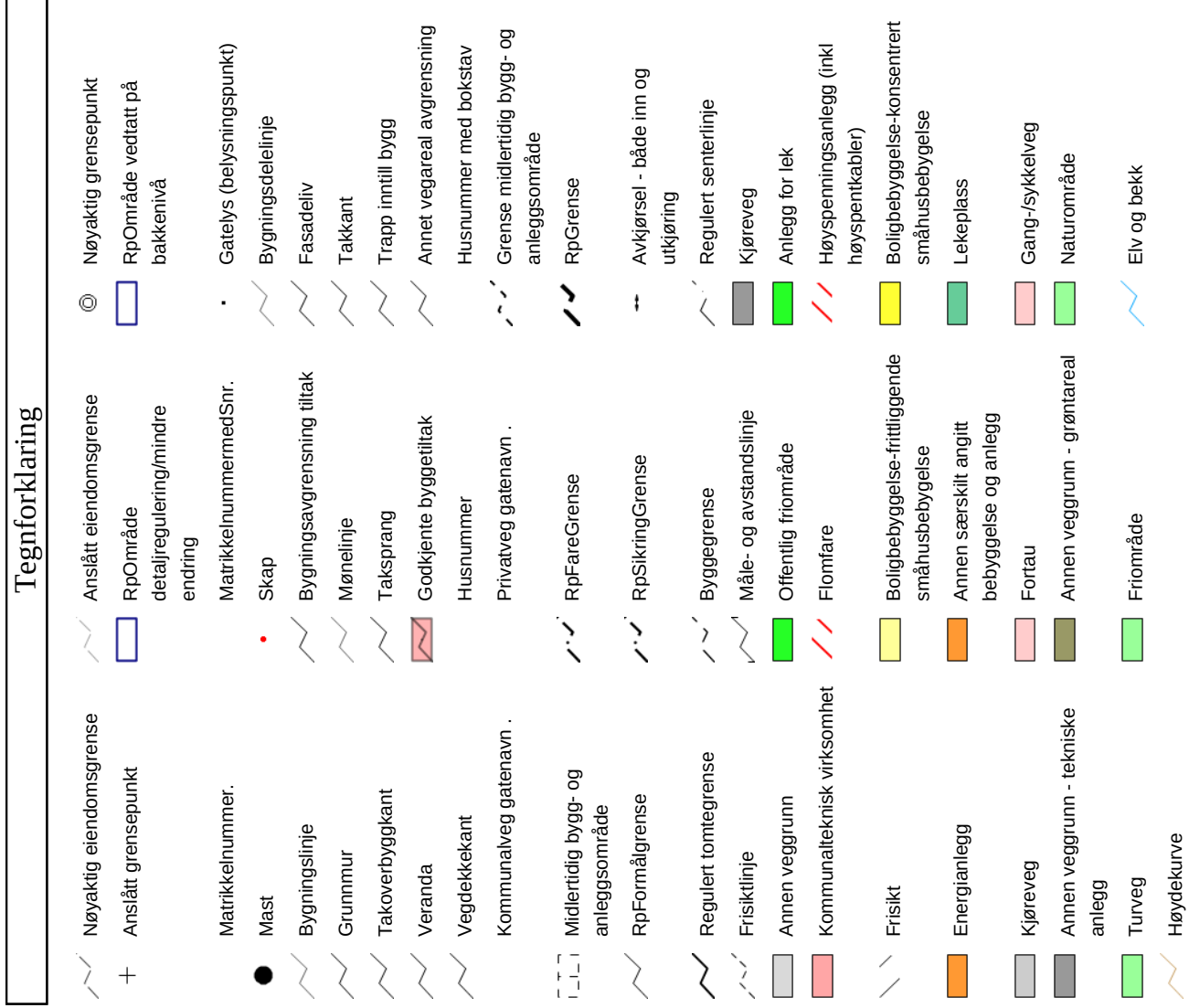
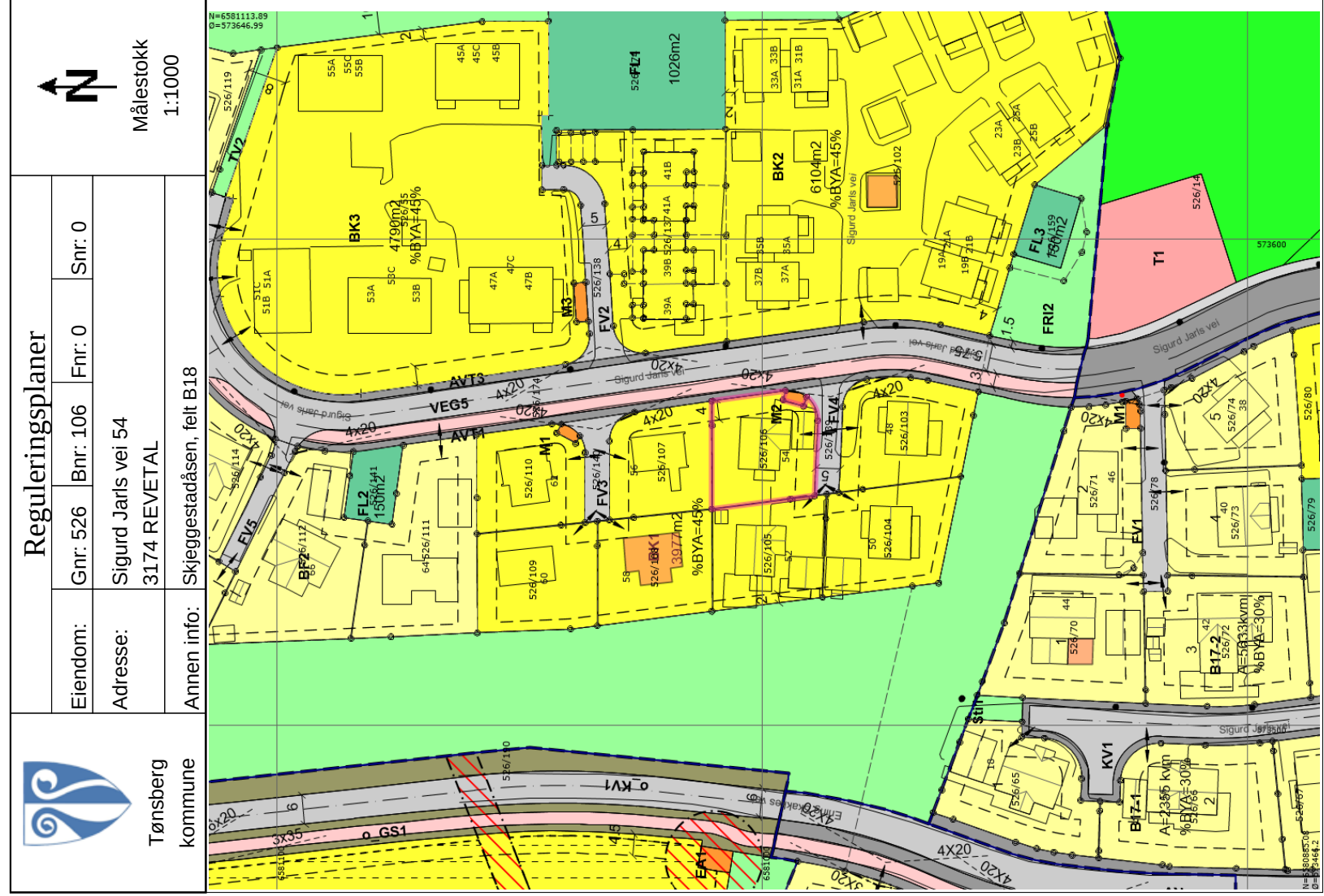
- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. nving).

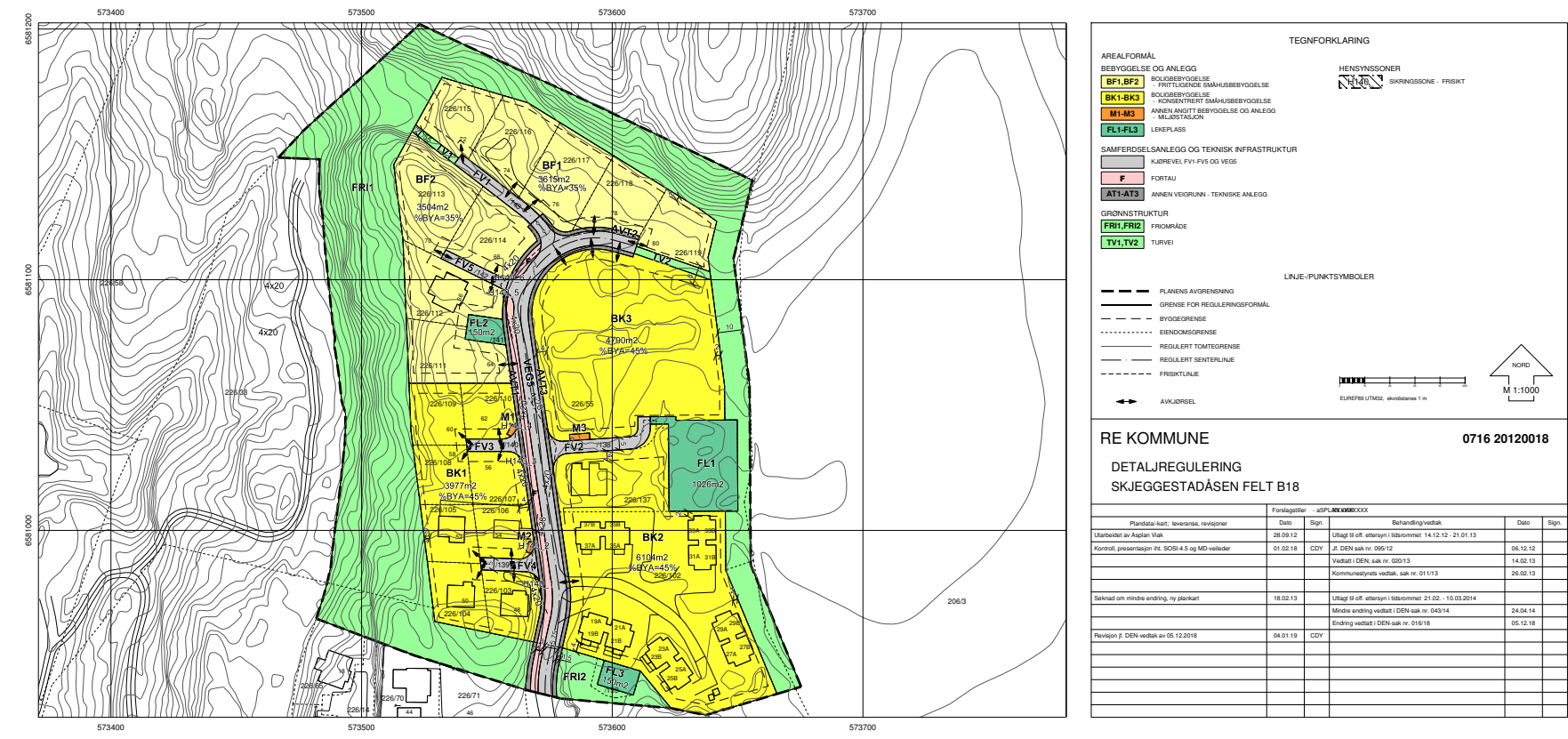
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- 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.





RE KOMMUNE

DETALJREGULERING FOR SKJEGGESTADÅSEN FELT B18

Plan-ID 20120018

Sist revidert 24.04.2014

Kunngjøring av oppstart		02.07.2012
1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker	DEN-095/12	06.12.2012
Offentlig ettersyn fra-til		13.12.2012-21.01.2013
2. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker	DEN-020/13	14.02.2013
Kommunestyrets vedtak	KST-011/13	26.02.2013
Kunngjøring av plan		15.03.2013
Mindre endring	DEN-043/14	24.04.2014

Vei FV1 flyttes og ny vei FV5 reguleres inn

§ 1 REGULERINGSFORMÅL

Reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det område som er vist med reguleringsgrense på plankartet revidert 25.01.2013.

Området reguleres til følgende formål (§§12-5 og 12-6):

- Bebyggelse og anlegg
 - Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK1-BK3)
 - Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BF1-BF2)
 - Annet særskilt angitt bebyggelse og anleggsformål – miljøstasjon (M1-M3)
 - Lekeplass (FL1-FL3)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Kjøreveg, offentlig (VEG5)
 - Kjøreveg, felles privat (FV1-FV5)
 - Fortau (FT1)
 - Annen vegggrunn (AVT1-AVT3)
- Grønnstruktur
 - Turveg, sti (TV1-TV2)
 - Friområde (FR1-FR2)

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

2.1 Rekkefølgekrav

2.1.1 Veianlegg

- a. VEG2 med tilhørende gang- og sykkelvei, i reguleringsplan for Skjeggstadåsen, skal være opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for 1. bolig i felt B18.
- b. VEG 5 skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for 1. bolig i B18.
- c. Gang- og sykkelvei fra øvre del av planområdet i Skjeggstadåsen til snuplass i VEG3, gjennom B16 og F1 skal ferdigstilles før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigsttest for bolig nummer 50 innenfor planområdet.
- d. Gang- og sykkelveien fra B5 til Røråstoppen skole skal være etablert før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigsttest for bolig nummer 50 innenfor planområdet i Skjeggstadåsen.

2.1.2 Balløkker og nærlekeplasser

- a. Lekefelt LEK2, i reguleringsplan for Skjeggstadåsen, skal være opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for 1. bolig i felt B18.
- b. Ballplass/lekeplass FL1 med evt. gjerde/ ballnett skal være opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for 1. bolig i felt BK2 eller BK3.
- c. Nærlekeplass FL2 skal være opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for 1. bolig i felt BF1 og BF2.
- d. Nærlekeplass FL3 skal være opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for 1. bolig i felt BK2.
- e. Turvegene TV1 og TV2 skal være opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest før 1. bolig i henholdsvis BF1/ BF2 og BF1/ BK3.

2.2 Dokumentasjonskrav

- a. Det skal utarbeides en detaljert situasjonsplan for hver enkelt tomt i BF1 og BF2, før det gis byggetillatelse for den enkelte tomt. I situasjonsplan skal hensynet til nabotomt være vist i forhold til terrengendringer, for å sikre at tomtene sees i sammenheng.
- b. Det skal utarbeides en detaljert landskapsplan for hvert av feltene BK1, BK2 og BK3, før det gis rammetillatelse for feltene. Landskapsplan kan omfatte deler av feltene, dersom feltene bygges ut i etapper. Landskapsplan skal minimum vise:
- Funksjonsangivelser
 - Bebyggelsens plassering
 - Atkomstforhold, interne veger, parkering, biloppstillingsplasser og miljøstasjoner
 - Opparbeiding av grøntarealer
 - Felles uteoppholdsarealer
 - Snitt med terrengendringer
- c. Før det gis byggetillatelse innenfor BF1,BF2 , BK1, BK2 eller BK3 skal det foreligge godkjent kommunalteknisk plan for området og en samlet kabelplan.
- d. Geotekniske vurderinger av byggegrunn skal dokumenteres i byggesøknad.
- e. Det skal for FL1,FL2 og FL3 utarbeides en landskapsplan (utomhusplan).
- Landskapsplan skal vise utforming, apparater, terrengbehandling og vegetasjon for lekeplassen. Plan for lekeplass kan inngå i landskapsplan for feltene de grenser til.

2.3 Estetikk

- Ny bebyggelse skal være tilpasset omgivelsene og ta hensyn til det landskapsrommet den blir en del av.
- Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at tilpasning til terreng blir best mulig.

Bebyggelsen innenfor de enkelte feltene BF1, BF2, BK1, BK2 og BK3 bør ha en enhetlig utforming med tanke på materialbruk, fargebruk, takvinkler og volumer.

2.4 Kulturminner

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

2.5 Bygge- og anleggstøy

Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet skal tilfredstille kravene i T-1442/2012 kapittel 4: retningslinjer for begrensning av støy fra bygge- og anleggsvirksomhet.

2.6 Trafikkstøy

Kravene til støynivå jfr. retningslinje T-1442/2012 og NS 8175 skal være oppfylt både i anleggsfase og etablert situasjon.

2.7 Renovasjon

Renovasjonsløsninger skal være i tråd med kommunes renovasjonsregler eller til det gjeldende renovasjonsselskaps retningslinjer. Utvendig plassering av renovasjonsanlegg skal vises i situasjonsplan.

2.8 Radon

Ved oppføring av bygninger beregnet for varig opphold, skal det gjøres forebyggende tiltak i henhold til kravene i til en hver tid gjeldende teknisk forskrift som sikrer at konsentrasjonen av radongass i inneluft er så lav som mulig og alltid under 200 Bq/m³. Tilkjøpte masser kan ikke hentes fra radonrisikoområder, da disse massene kan inneholde høyere konsentrasjoner av radon.

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Fellesbestemmelser for BK1, BK2, BK3, BF1 og BF2

Områdene skal benyttes til boligbebyggelse med tilhørende garasjer og uthus etc. Garasjer kan plasseres utenfor viste byggegrenser, men minimum 2,0 meter fra eiendomsgrense mot offentlig vei. Dette gjelder når lengderetningen på garasjen er parallell med tilstøtende vei.

- a. Gjennomsnittlig gesimshøyde skal ikke overstige 6,5 meter og mønehøyde skal ikke overstige 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Takvinkel skal være mellom 0 og 45°. Ved pulttak er maks nedre gesims 6,5 meter og maks øvre gesims 8 meter.
- b. Mønehøyde på garasje skal ikke overstige 6,0 meter.
- c. Alle boliger tillates bygd med underetasje der terrenget gjør dette mulig.
- d. Der terrenget tillater dette, skal boliger som kan ha alle hovedfunksjoner på inngangsplan, bygges med trinnfri adkomst fra parkering og slik at de tilfredsstiller krav til tilgjengelighet/ tilgjengelig boenhet jf. teknisk forskrift.
- e. Utvalg for drift, eiendom og næring kan gi dispensasjon fra bestemmelsene om byggehøyder der terrenget er av en slik beskaffenhet at bygninger må tilpasses spesielt.
- f. Støttemurer kan ha en høyde på inntil 2 meter. Løsmasseskråninger skal ikke være brattere enn 1:2.

3.2 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse BF1 og BF2

- a. Øvre grense for utnyttelse skal være %BYA=35%.
- b. Det skal avsettes min. 2 parkeringsplasser for hver enebolig. Min. 1 plass skal være i garasje eller carport. Ved bygging av tomannsbolig skal det avsettes min. 2 parkeringsplasser for hver boenhet.

- c. Det tillates sekundærleilighet i tillegg til hovedbolig innenfor hver tomt. For sekundærleilighet skal det etableres 1 parkeringsplass.

3.3 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse BK1

- a. Innenfor feltet kan det etableres konsentrert eneboligbebyggelse, tomannsboliger, rekkehus, kjedehus eller tilsvarende bebyggelsesformer.
- b. Øvre grense for utnyttelse innenfor feltene skal være %BYA=45%.
- c. Det skal avsettes min. 2 parkeringsplasser for hver boenhet.

3.4 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse BK2 og BK3

- a. Innenfor feltene kan det etableres tomannsboliger, 4-mannsboliger, rekkehus, kjedehus eller tilsvarende bebyggelsesformer.
- b. Øvre grense for utnyttelse innenfor feltene skal være %BYA=45%.
- c. Det skal avsettes min. 2 parkeringsplasser for hver boenhet.

3.5 Miljøstasjoner M1 – M3

Innenfor feltene skal det etableres felles miljøstasjon for de tilgrensende tomtene. Miljøstasjon kan overbygges. Byggegrense er lik formålsgrense, med unntak av areal som ligger i frisktssssone. Arealet skal være felles privat grunn.

3.6 Lekeplasser

FL1
FL1 skal være offentlig. Innenfor feltet skal det etableres liten ballplass eller liknende aktiviteter for barn. Langs ballslette/ ballplass eller annet areal for ballspill innenfor FL1 skal det etableres gjerde/ ballnett som hindrer at baller kommer ut i landsbruksarealene på østsiden. Dersom det beholdes eller etableres tilstrekkelig med vegetasjon i sonen mellom landbruksarealer og FL1 som hindrer at baller kommer ut i landbruksarealet, kan en se bort fra kravet om gjerde/ ballnett.

FL2 og FL3

Lekeplass skal sikres gode solforhold (ved jevndøgn skal minst 50% av lekearealet/lekeområdet være solbelyst i tiden kl. 10-18) og skjermes mot sterk vind, trafikkfarer, støy og helsefarlige forhold. Areal og lekeapparater skal utformes i samsvar med gjeldende sikkerhetsforskrift og det skal legges til rette for min. 3 aktiviteter. FL2 og FL3 skal være felles private lekeplasser.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Kjøreveg, offentlig (VEG5)

VEG5 skal være offentlig veg og skal opparbeides i henhold til kommunal standard.

4.2 Kjøreveg, felles privat (FV1, FV2, FV3, FV4 og FV5)

FV1-FV5 skal opparbeides med en bredde på min. 5 meter inkl. skulder og grøft. Asfaltert vei skal være min. 3 meter. FV1-FV5 skal være felles privat veg.

4.4 Fortau (FT1)

Fortau FT1 skal anlegges med bredde min. 3 meter inkl. skulder. Fortau skal være offentlig veianlegg.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR

5.1 Friområde (FRI1 og FRI2)

Friområdene skal være offentlige. Trær og annen vegetasjon innenfor områdene skal i størst mulig grad bevares. Trær som er til åpenbar sjenanse, som reduserer bokvaliteten og som er til fare for mennesker og bygninger kan fjernes. Arealene skal være offentlig grunn.

Innenfor FRI1 tillates mindre terrengendringer i forbindelse med felt BK1, slik at arronderingen blir så god som mulig. Dette innbefatter nedsprenkning av fjellkolle syd i BK1. Det skal sikres at terrenget reetableres slik at FRI1 kan fungere som en grøntpassasje.

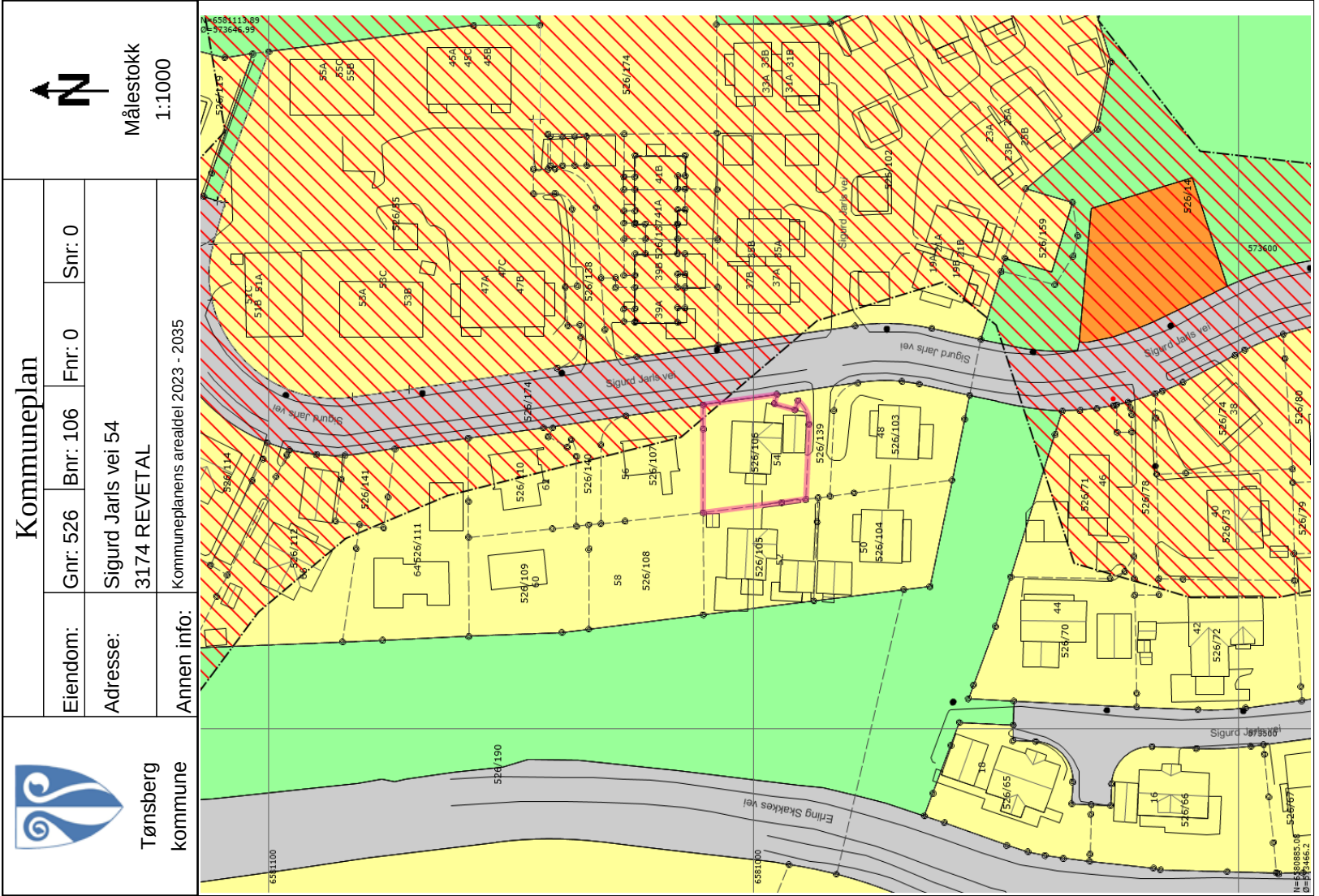
5.2 Turveg (TV1 og TV2)

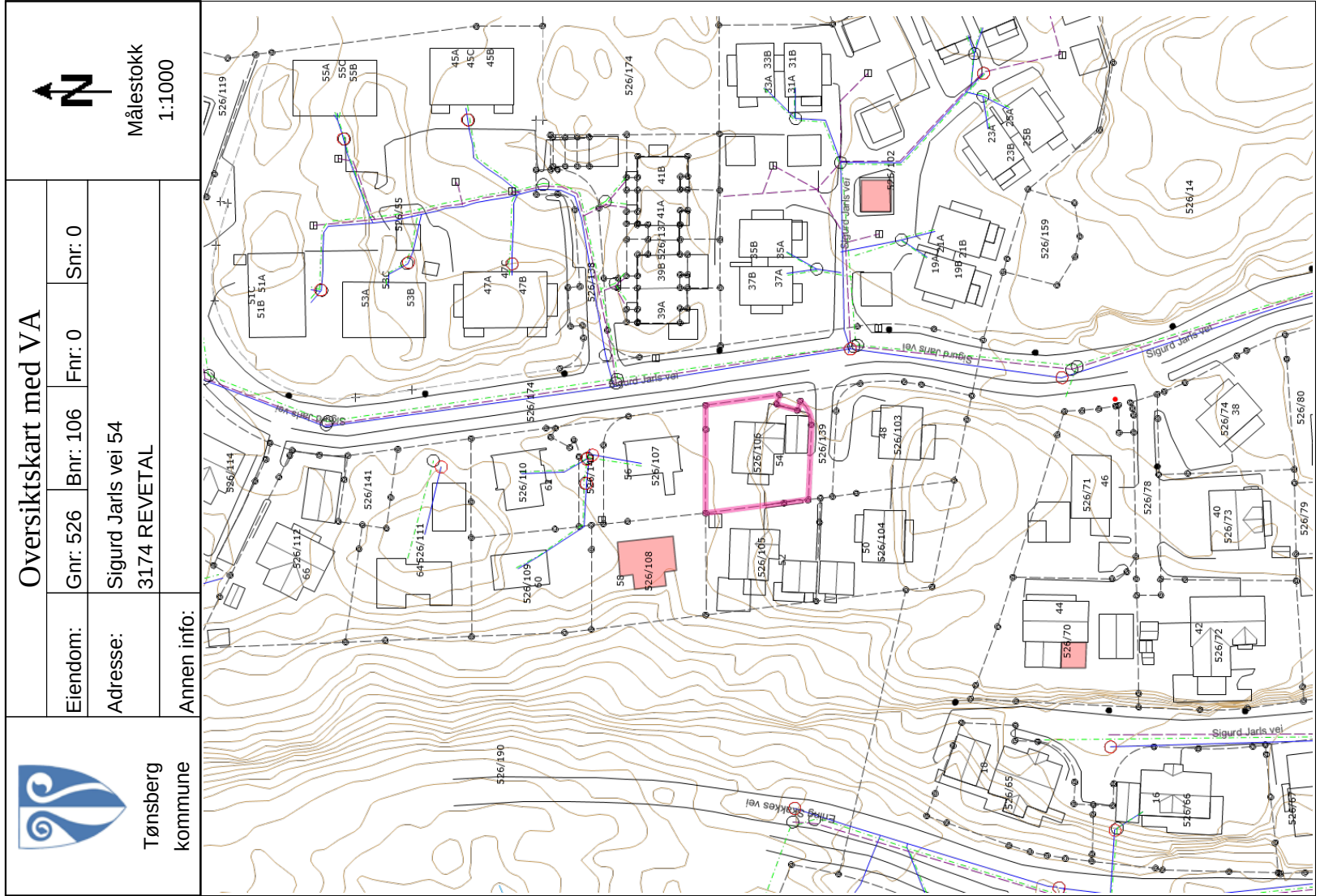
Turvegene skal være offentlige. Trær og annen vegetasjon fjernes, og det opparbeides en sti.

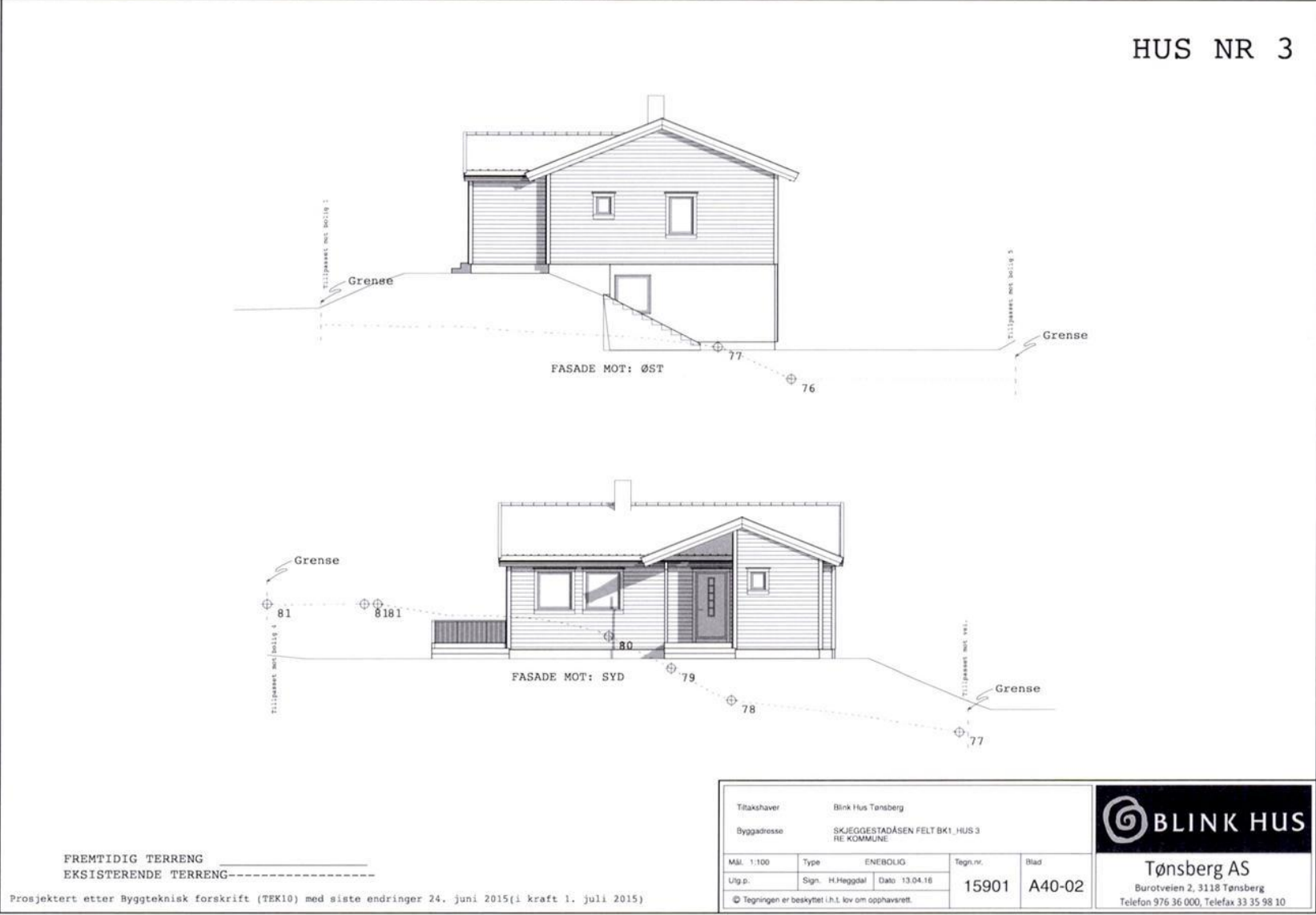
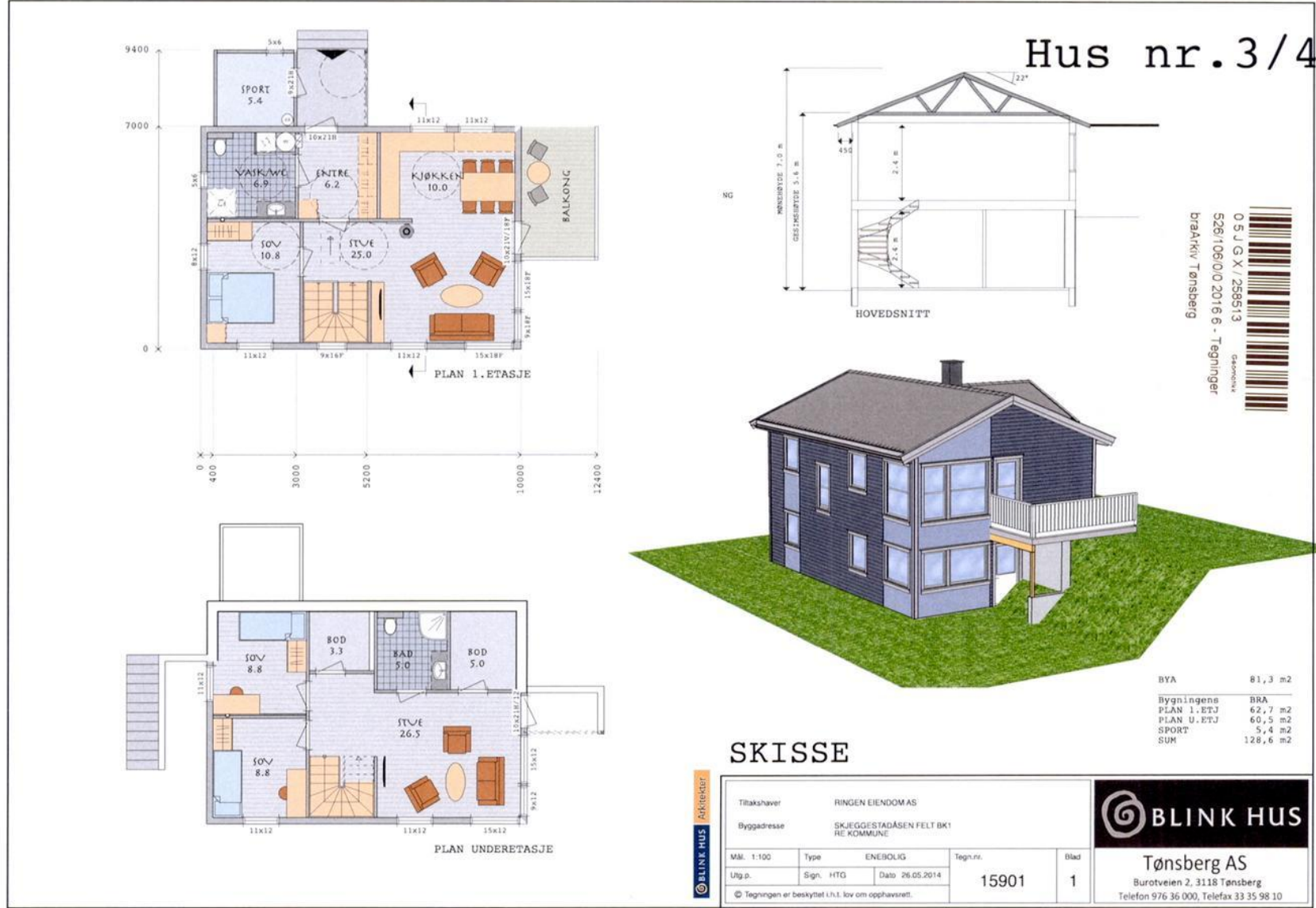
§ 6 HENSYNSSONER

6.1 Sikringssone – friskt

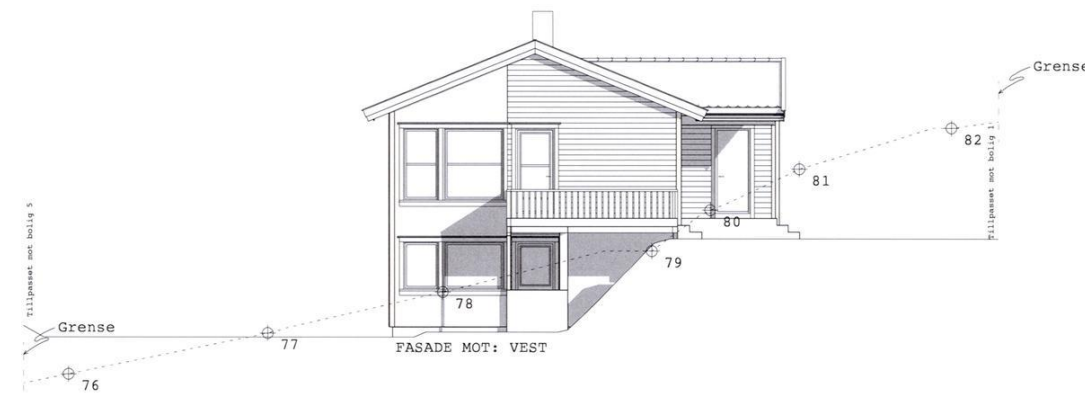
Avkjørsler/kryss skal ha frisktssoner som vist på plankartet. Frisktssonene skal ikke ha hinder høyere enn 0,5 meter over tilstøtende veiers plan. Enkeltstående oppstammede trær kan tillates.







HUS NR 3



FREMTIDIG TERRENG
EKSISTERENDE TERRENG-----

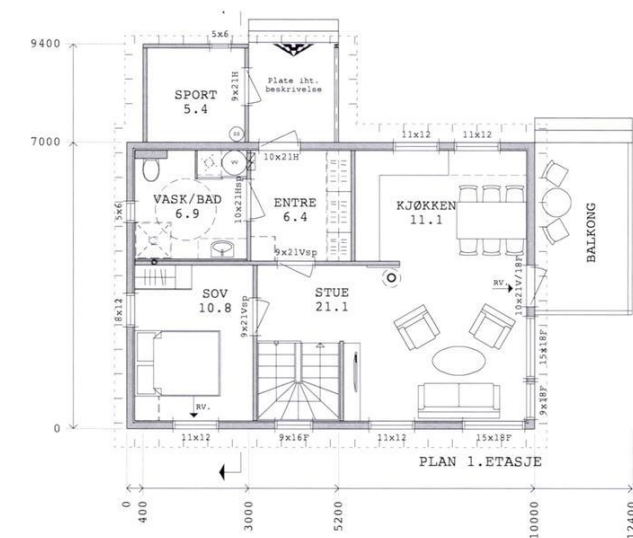
Prosjektert etter Byggteknisk forskrift (TEK10) med siste endringer 24. juni 2015(i kraft 1. juli 2015)

Tiltakshaver		Blink Hus Tønsberg		
Byggadresse		SKJEGGESTADÅSEN FELT BK1_HUS 3 RE KOMMUNE		
Mål. 1:100	Type	ENEBOUIG	Tegn.nr.	Blad
Utg.p.	Sign. H.Heggdal	Dato 13.04.16	15901	A40-01
© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.				

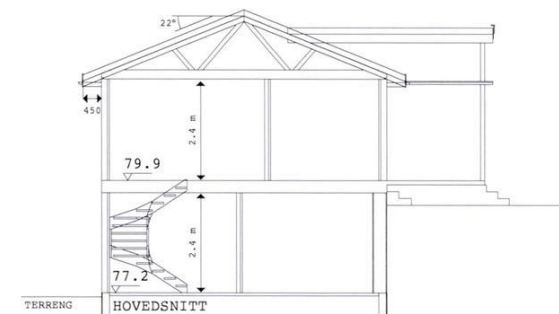
**BLINK HUS**

Tønsberg AS
Burotveien 2, 3118 Tønsberg
Telefon 976 36 000, Telefax 33 35 98 10

HUS NR 3



BYA	93,8 m2
Bygningens	BRA
PLAN 1. ETJ	62,8 m2
PLAN U. ETJ	60,7 m2
SPORT	5,4 m2
SUM	128,9 m2
OVERBYGD UTEAREAL	7,4 m2



Prosjektert etter Byggteknisk forskrift (TEK10) med siste endringer 24. juni 2015(i kraft 1. juli 2015)

Tiltakshaver		Blink Hus Tønsberg		
Byggadresse		SKJEGGESTADÅSEN FELT BK1_HUS 3 RE KOMMUNE		
Mål. 1:100	Type	ENEBOUIG	Tegn.nr.	Blad
Utg.p.	Sign. H.Heggdal	Dato 13.04.16	15901	A20-01
© Tegningen er beskyttet i.h.t. lov om opphavsrett.				

**BLINK HUS**

Tønsberg AS
Burotveien 2, 3118 Tønsberg
Telefon 976 36 000, Telefax 33 35 98 10

Sigurd Jarls vei 54
Nabolaget Revetal - vurdert av 65 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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



Offentlig transport

🚶 Skjeggestadåsen Linje 120, 121	10 min ⚡ 0.9 km
🚶 Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	17 min ⚡ 14 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	23 min ⚡
✈ Oslo Gardermoen	1 t 43 min ⚡

Skoler

Røråstoppen skole (1-7 kl.) 210 elever, 14 klasser	8 min ⚡ 4.8 km
Ramnes skole (1-7 kl.) 204 elever, 13 klasser	9 min ⚡ 6.1 km
Revetal ungdomsskole (8-10 kl.) 369 elever, 30 klasser	7 min ⚡ 4.1 km
Re videregående skole 600 elever	9 min ⚡ 5.6 km
Wang Toppidrett Tønsberg	17 min ⚡



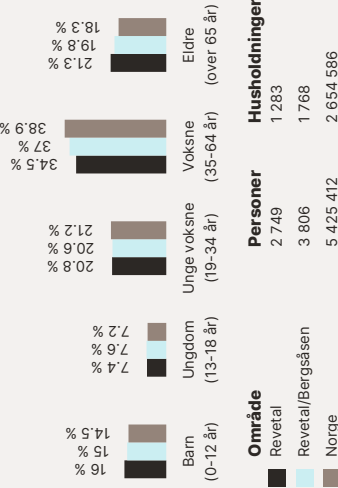
«Stille og fredelig, hyggelige mennesker, fine turområder»

Sitat fra en lokalkjent

- **Opplevd trygghet**
Veldig trygt 92/100
- **Kvalitet på skolene**
Bra 74/100
- **Naboskapet**
Godt vennskap 70/100



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Revetal	2 749	1 283
Revetal/Bergsåsen	3 806	1 768
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Skjeggestadåsen barnehage (1-5 år) 70 barn	8 min ⚡ 0.7 km
Linnestad barnehage (1-5 år) 44 barn	5 min ⚡ 3.3 km
Brår barnehage (1-5 år) 54 barn	6 min ⚡ 3.9 km

Dagligvare

Meny Revetal PostNord	5 min ⚡ 3.6 km
Rema 1000 Revetal PostNord	5 min ⚡ 3.6 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående



Gateparkering
Lett 94/100



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

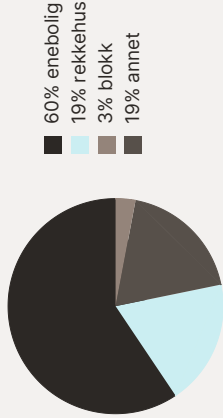


Støynivået
Lite støynivå 92/100

Sport

⚽ Røråstoppen Barneskole Ballspill	23 min ⚡ 2 km
⚽ Linnestad Nærmiljøanlegg Ballø... Ballspill	5 min ⚡ 3.2 km
🏊 Revetal Treningssenter	6 min ⚡
🏊 Sporty24 Sem	13 min ⚡

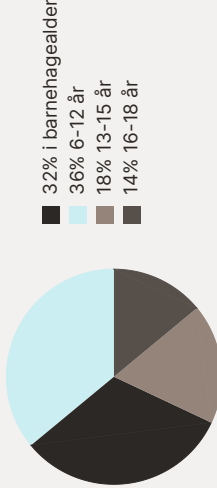
Boligmasse



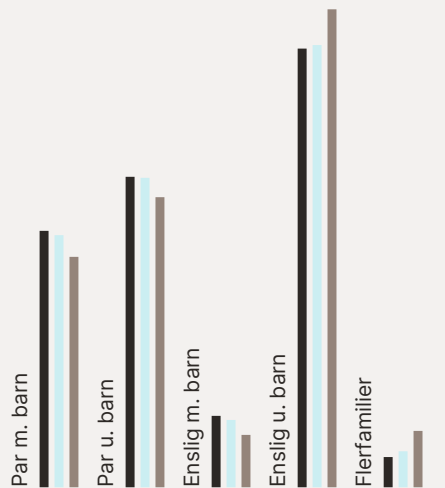
Varer/Tjenester

🛒 Re Torvet	5 min ⚡
🏪 Boots apotek Revetal	5 min ⚡

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

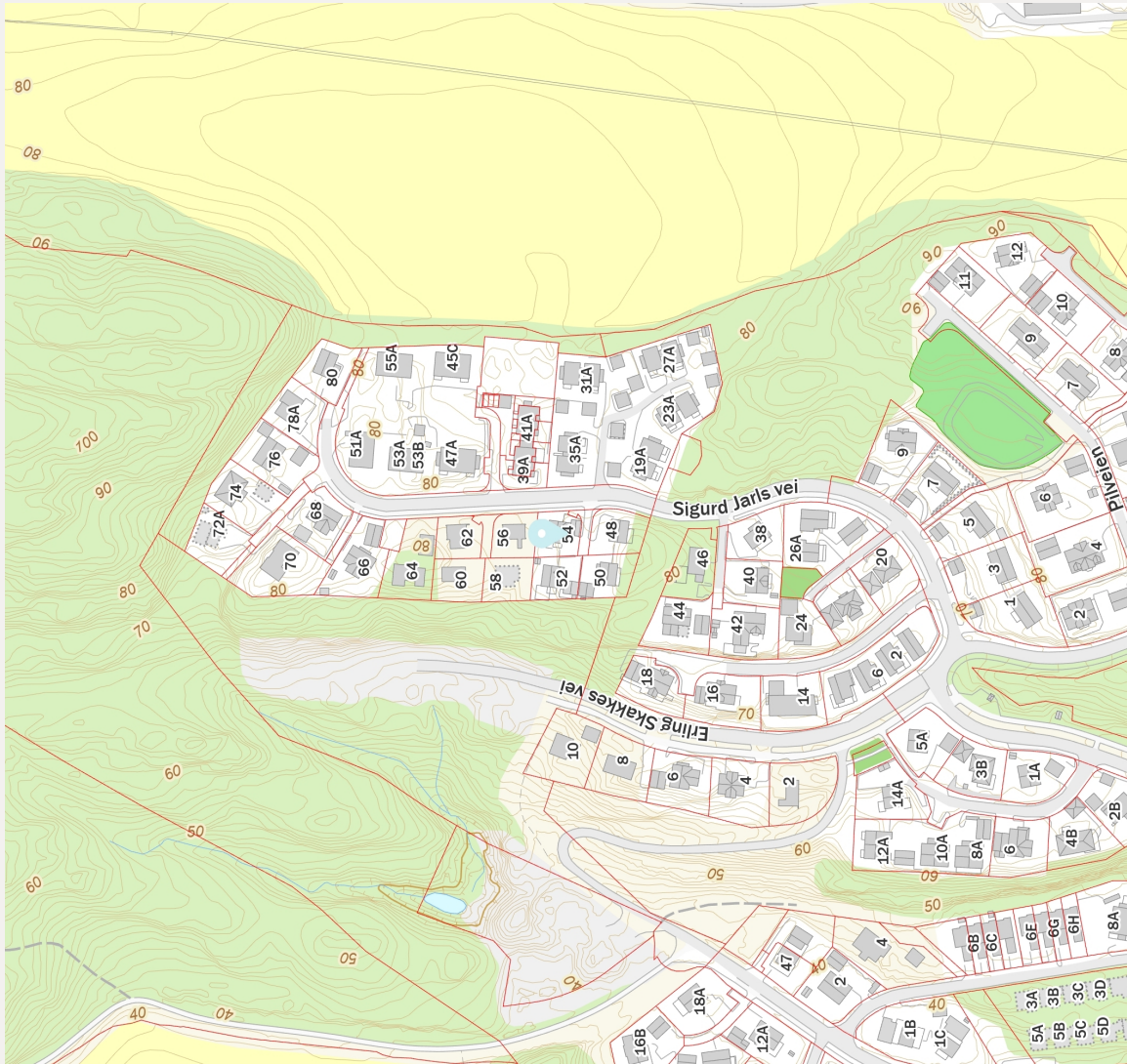
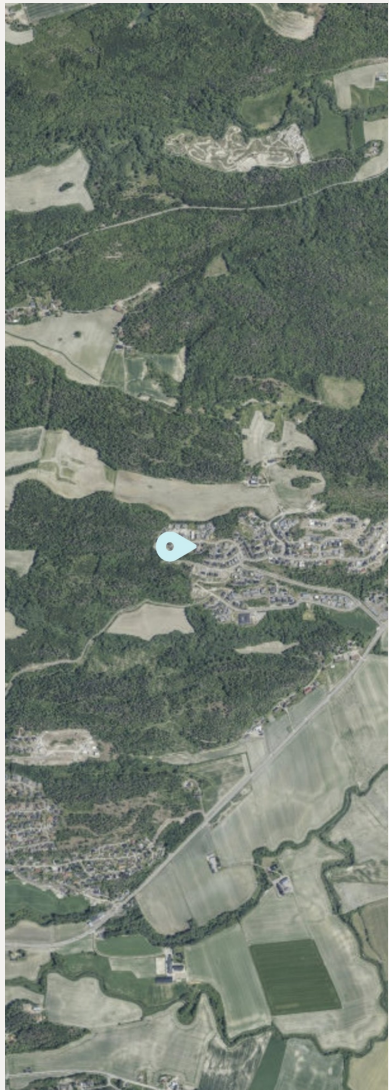


0%	Revetal	Revetal/Bergsåsen	Norge
43%	Revetal	Revetal/Bergsåsen	Norge

Sivilstand

Gift	33%	33%	33%
Ikke gift	51%	51%	51%
Separert	9%	9%	9%
Enke/Enkemann	7%	7%	7%

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



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengete 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 monterte i sokkel medfølger likevel ikke.

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Gjensidige



Boligkjøperpakken

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

Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard 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 boligkjøperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

- 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!

Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørg for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fyll ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningsskyndiges 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.
- Les 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 bygningsskyndige – 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?

- Les 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!

Huseiernes.no/boligsalg

Norsktakst.no

NEF.no

Forbrukerrådet.no

Eiendom Norge.no

Forbrukerinformasjon

tilstandsrapporten

versjon 1, november 2021

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

- for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
- Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.
- Megleren vil uoppgjort gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.
- 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.
- 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.
- 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.

- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
- Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
- Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

BUDSKJEMA

Oppdragsnr:

Adresse:

Betegnelse:

Gis herved bud stort kr.

undefined

undefined, undefined

GNR undefined, BNR undefined i undefined kommune

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 budgivning og at jeg/vi har besøktiget 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)

