Gauterødveien 45C

BAKKE SØRVIK & PARTNERS

innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

40

Beliggenhet

50

Eiendommen

60

Tekniske dokumenter

Gauterødveien 45C

Prisantydning	5 800 000
Omkostninger	165 990
Totalpris	5 965 990
Bruksareal	149,0 m²
BRA-I	124,0 m²
BRA-E	25,0 m²
TBA	52,0
Soverom	3
Eiendomstype	Tomannsbolig
Tomteareal	819 m²
Byggeår	2009

Kontakt vår megler



Jeanette Sørvik

Eiendomsmegler / Partner

+47 902 39 540

js@partners.no

&BAKKE SØRVIK PARTNERS
Storgaten 47 3126 Tønsberg





Standard

Velkommen til Gauterødveien 45C - en nydelig eiendom på attraktive Gauterød.

Svært innholdsrik og arealeffektiv bolig som har gode rom og romløsninger. Det er foretatt påkostninger og moderniseringer den senere tid og boligen framstår som innbydende meget ordentlig. Velutstyrt kjøkken, type Sigdal. Nye fronter og kjøkkenet er utvidet med ekstra innredning og det er etablert en praktisk arbeidsøy/sitteplass - en ideell plass for baking og kokkelering eller lekselesing. Nye hvitevarer herunder komfyr i høyden, kjøl-/fryseskap, vinskap, oppvaskmaskin samt ventilator, type Røroshetta. Stuen/spisestuen ligger i tilknytning til kjøkkenet - her er det god plass til å dekke langbord til hyggelige lag for familie og venner. Vedovn i stuen som bidrar til å holde 1. etasje varm og god. Fra stuen er det utgang til terrasse med pergola og hagen. Uteplassen og hagen må fremheves - en helt usjenert uteplass som bader i sol. Badet i 1. etasje fremstår som stilren og moderne, her er også plass til vaskemaskin og tørketrommel. Badet i 2. etasje er flislagt med stilrene og tidløse på gulv og vegger, tilhørende moderne baderomsinnredning. Hele huset er malt opp i duse og varme farger. Nye gulv på alle rom. Nye spotter og dimmere. Installert ny varmepumpe. Nye håndtak på alle innedører. Kodelås på inngangsdøren. Røykvarslere via alarmsentral. Balansert ventilasjonsanlegg.

Interiørmessig gjennomgående skikkelig smakfullt og delikat - dette vil appellere til de aller fleste.
Megler vil fremheve ordentligheten, interiøret og den herlige uteplassen med pergola samt hagen.
Her kan man flytte rett inn - velkommen til en hyggelig visning!





















































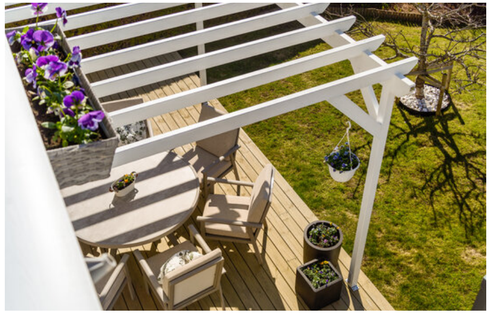









45c









Beliggenhet

Eiendommen ligger på Gauterød i blindvei uten gjennomkjøring, slik at bomiljøet er fredelig. Gangavstand til barneskole, ungdomsskole og barnehage samt søndagsåpen Kiwi dagligvareforretning, pizzeria og blomsterforretning Plantasjen. Et supert og praktisk sted å bo, da man har det aller meste innenfor rekkevidde.
I nærområdet finnes forretningssenteret Olsrød Park med blant annet kafé, lege-/helsesenter, dagligvareforretning, klesforretning og apotek, samt trimsenteret Level med svømmehall og oppvarmet barnebasseng og sklie. Det er også kort vei til Tolvsrød med den flotte Meny-butikken. I tillegg er det ytterligere forretninger og servicetilbud på Tolvsrød.
For deg som er opptatt av sjøliv er det liten kjøreavstand til områdets badestrender, hvor det er ca. 5 minutter med bil til blant annet Vestfold kanskje flotteste badestrand, "Ringshaugstranda". Vestfolds største småbåthavn på Vallø er ca. 5 minutter unna med bil. Ellers er Slagenhallen, Flint idrettspark og øvrige idrettsfasiliteter, samt flotte friområder i lokalområdet. For den skiglade er for eksempel "Oseberggløypa" et alternativ.
Det er bussforbindelser langs Gauterødveien og langs Åsgårdstrandsveien, samt sykkel- og gangvei til Tønsberg sentrum.

Velkommen!

Gauterødveien 45C

Nabolaget Linnom/Ilebrekke - vurdert av 57 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Husdyreiere**

Offentlig transport

Gauterød Linje 01, N01	2 min 0.2 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	9 min 3.5 km
Sandefjord lufthavn Torp	26 min

Skoler

Sandeåsen skole (1-7 kl.) 328 elever, 19 klasser	11 min 0.9 km
Presterød skole (1-7 kl.) 338 elever, 26 klasser	11 min 1 km
Elihu Kristne grunnskole (1-10 kl.) 91 elever, 5 klasser	21 min 1.9 km
Presterød ungdomsskole (8-10 kl.) 431 elever, 32 klasser	17 min 1.5 km
Ringshaug ungdomsskole (8-10 kl.) 325 elever, 23 klasser	5 min 2.3 km
Slottsfjellet videregående Steinersk... 56 elever, 3 klasser	11 min 3.9 km
Færder videregående skole 750 elever	9 min 4.6 km

«Jeg liker dette nabolaget fordi vi er hyggelige og informerer eller spør om det er greit at det blir støyete en dag. Det er veldig rolig og deilig her»

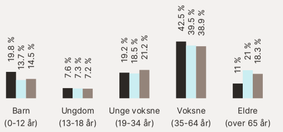
Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Linnom/Ilebrekke	1 859	745
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Fyllpå barnehage (1-5 år) 53 barn	10 min 0.9 km
Sandeåsen barnehage (0-5 år) 166 barn	11 min 1 km
Presterød barnehage (1-5 år) 47 barn	16 min 1.4 km

Dagligvare

Kiwi Gauterød PostNord, søndagsåpent	2 min 0.2 km
Rema 1000 Olsrød Park Post i butikk, PostNord	9 min 0.8 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Sykkel

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Gateparkering
Lett 88/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

Sport

Eggeskallet Balløkke Ballspill	5 min 0.5 km
Linnom Balløkke Ballspill	6 min 0.5 km
Level treningssenter	9 min
SPREK Fritid Tønsberg	17 min

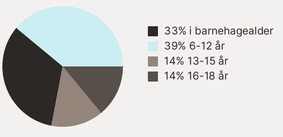
Boligmasse



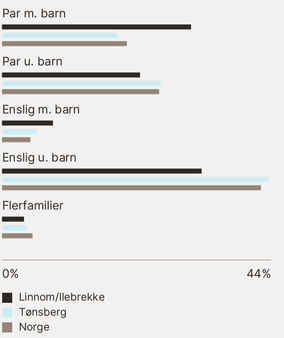
Varer/Tjenester

Olsrød senter	9 min
Boots apotek Olsrød	9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



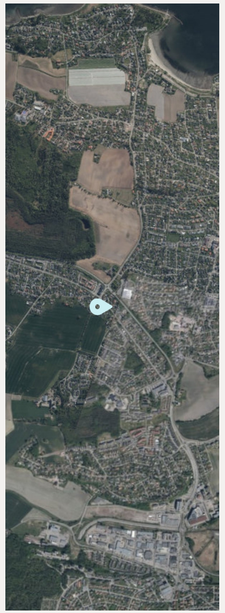
Familiesammensetning

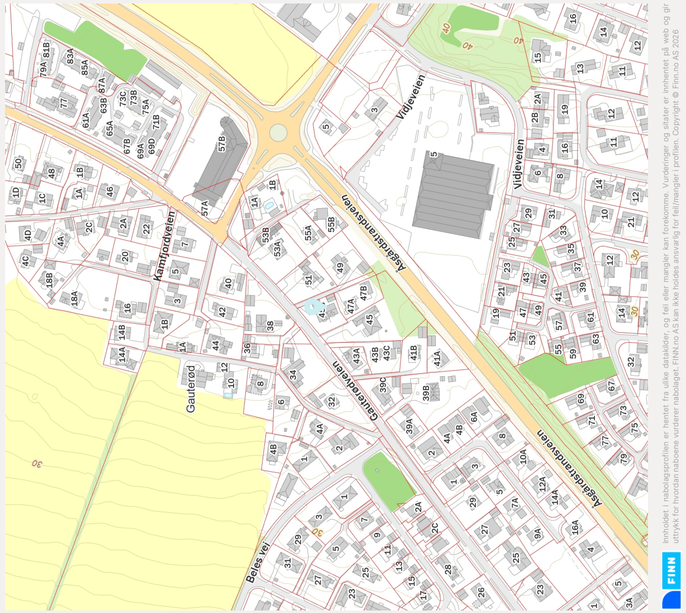


Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

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





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









Innhold

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig inneholder:
1. etasje: Entré/hall med trapp opp til 2. etasje, soverom med garderobeskap, dusjbad/wc med opplegg for vaskemaskin, velutstyrt kjøkken med plassbygget sitteplass, stue med vedovn og utgang til terrasse/hagen.
2. etasje: Stue med utgang til balkong, 2 soverom med praktiske garderober, bad/wc med badekar og baderomsinnredning, praktisk bod.
Loft: Gulvet lagringsloft.

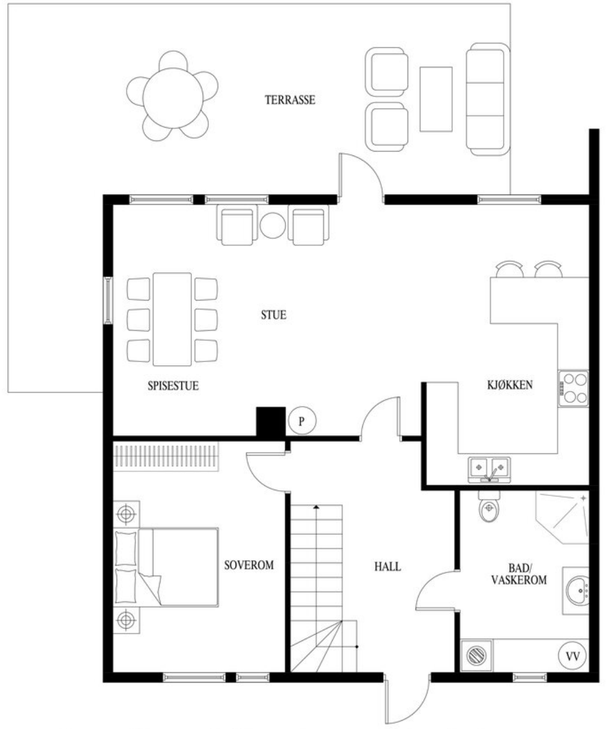
Garasje med stort lagringsloft.

BRA 149,0 m²

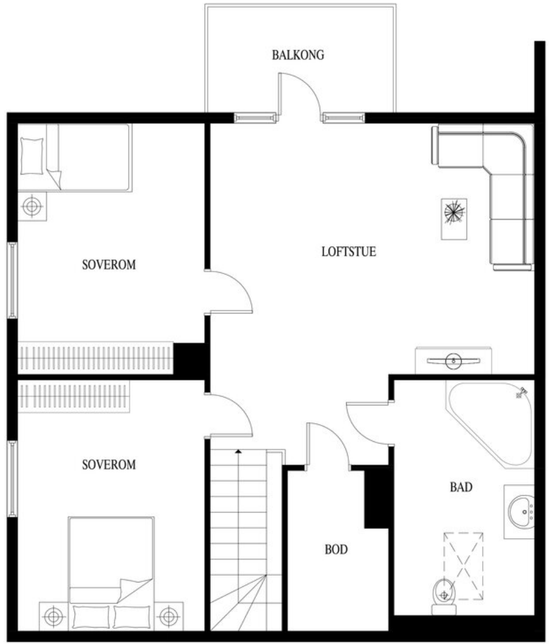
BRA-I 124,0 m²

BRA-E 25,0 m²

TBA 52,0 m²



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



Eiendommen

Arealer
Totalt bruksareal: 149,0 m²

- BRA-i: 124,0 m²
- BRA-e: 25,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 52,0 m²

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig
Bra: 124 m²

1. etasje:
BRA-i: 65 m². Følgende rom er oppgitt som internt bruksareal: Hall med trapp, bad, soverom og stue/kjøkken.
TBA: 48 m² er oppgitt som terrasse- og balkongareal.

2. etasje:
BRA-i: 59 m². Følgende rom er oppgitt som internt bruksareal: Bod, bad, 2 soverom og stue.
TBA: 4 m² er oppgitt som terrasse- og balkongareal.

Garasje
BRA: 25 m²

1. etasje:
BRA-e: 25 m². Følgende rom er oppgitt som eksternt bruksareal: Garasje.
Garasjen har gulvet loft, men dette er ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde.

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

De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport utført av Vedvik Taksering v/Marius Vedvik avholdt 08.04.2026. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

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. omrokeres av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Standard
Velkommen til Gauterødveien 45C - en nydelig eiendom på attraktive Gauterød.

Svært innholdsrik og arealeffektiv bolig som har gode rom og romløsninger. Det er foretatt påkostninger og moderniseringer den senere tid og boligen framstår som innbydende meget ordentlig. Velutstyrt kjøkken, type Sigdal. Nye fronter og kjøkkenet er utvidet med ekstra innredning og det er etablert en praktisk arbeidsøy/sitteplass - en ideell plass for baking og kokkelering eller lekselesing. Nye hvitevarer herunder komfyr i høyden, kjøl-/fryseskap, vinskap, oppvaskmaskin samt ventilator, type Røroshetta. Stuen/spisestuen ligger i tilknytning til kjøkkenet - her er det god plass til å dekke langbord til hyggelige lag for familie og venner. Vedovn i stuen som bidrar til å holde 1. etasje varm og god. Fra stuen er det utgang til terrasse med pergola og hagen. Uteplassen og hagen må fremheves - en helt usjenert uteplass som bader i sol. Badet i 1. etasje fremstår som stilren og moderne, her er også plass til vaskemaskin og tørketrommel. Badet i 2. etasje er flislagt med stilrene og tidløse på gulv og vegger, tilhørende moderne baderomsinnredning. Hele huset er malt opp i duse og varme farger. Nye gulv på alle rom. Nye spotter og dimmere. Installert ny varmepumpe. Nye håndtak på alle innedører. Kodelås på inngangsdøren. Røykvarslere via alarmsentral. Balansert ventilasjonsanlegg.

Interiørmessig gjennomgående skikkelig smakfullt og delikat - dette vil appellere til de aller fleste.
Megler vil fremheve ordentligheten, interiøret og den herlige uteplassen med pergola samt hagen.
Her kan man flytte rett inn - velkommen til en hyggelig visning!

Adkomst
Det vil bli skiltet med Bakke Sørvik & Partners Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.
Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst.

Parkering
Garasje.
Det er installer elbillader i garasjen.
Ellers biloppstillingsplass i gårdsplass.

Byggemåte
Eiendommen omfatter en halvpart av tomannsbolig fra 2009 med tilhørende garasje. Boligen går over to etasjer og femstår med normalt god standard. Det er registrert enkelte avvik, men disse er stort sett relatert til normal elde, slitasje og avvik fra dagens forskriftskrav. For ytterligere info, se tilstandsrapportens enkeltpunkter.

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

Innvendig
På gulv er det fliser og laminat. Vegger og himlinger har malte flater.

Våtrom
Bad 1. etasje: Badet inneholder opplegg for vaskemaskin, innredning med servant, dusjhjørne og veggmontert toalett. Det er fliser på vegg og malte plater i taket. Flislagt gulv med varmekabler. Rommet har mekanisk avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget.
Bad 2. etasje: Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar. Det er fliser på vegg og malte plater i taket. Flislagt gulv med varmekabler. Rommet har mekanisk avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget.

Kjøkken
Innredning med slette fronter og benkeplate av laminat. Integrert microbølgeovn, stekeovn, kjøleskap, vinkjøler, platetopp og oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske installasjoner
Boligen har et skjult el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskap er plassert i hall. Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fordelerskap med stoppekran er plassert på bad i 1. etasje. Det bemerkes at fordelerskap er noe upraktisk plassert bak naturlig plass for vaskemaskin. Det er avløpsrør av plast.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat plassert i bod. Boligen har en luft-/luft varmepumpe i ved trapp.

Garasje
Byggeår 2010. Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon. Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Bygget er ikke tilstandsvurdert.

Vi gjør oppmerksom på at følgende 2 bygningskonstruksjoner ikke er undersøkt (TG IU):

- Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Sluk er plassert under badekar som ikke var mulig å flytte på befaringsdagen. Frontpanel ble demontert, men det var allikevel ikke mulig å inspisere ned i sluket. Sluk og eventuell membran er derfor ikke kontrollert.
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking var ikke mulig å grunn av kjøkkeninnredning på tilstøtende vegg til våtsone. Som alternativ er det gjennomført fuktsøk på overflater i dusjsonen. Ingen avvik registrert.

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

- Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning.
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning.

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

- I 2026 er det utført arbeid av faglært ved Henriksen Rørleggerbedrift AS. Servantbatteri og klikkventil på bad i 1. og 2. etasje er byttet av rørlegger i 2026. Oppgraderingen ble gjort av estetiske årsaker (byttet farge til sort), og ikke som følge av feil eller mangler.
- I 2019 er det utført arbeid av faglært ved Olaf B. Terjesen AS. Egenerklæring fra tidligere eier når vi kjøpte boligen i 2021 opplyser at blandebatteri i dusj ble byttet i mai 2019.
- I 2020 er det utført arbeid av faglært ved Olaf B. Terjesen AS. Egenerklæring fra tidligere eier når vi kjøpte boligen i 2021 opplyser at sisternekran for vegghengt toalett ble byttet i desember 2020.
- I 2016 er det utført arbeid av faglært ved Tønsberg Elektriske AS. Egenerklæring fra tidligere eier fra vi kjøpte boligen i 2021 opplyser at det i juli 2016 ble installert elektrisk utvendig solskjerming som dekker de to største vinduene i stuen.
- I 2010 er det utført arbeid av ufaglært. Egenerklæring fra tidligere eier fra vi kjøpte boligen i 2021 opplyser at elektrisk anlegg i garasje ble installert i 2010 av daværende eier ved egeninnsats. Det fremgår av egenerklæringen at vedkommende var utdannet sivilingeniør innen elektronikk.
- I 2021 er det utført arbeid av faglært ved Borgeskogen Elektro. Overspenningsvern og elbillader i garasjen ble installert i august 2021 av elektriker.
- I 2022 er det utført arbeid av faglært ved Xpert Installasjon AS. Det ble installert dimmer på soverom i første etasje, samt etablert stikkontakt under kjøkkenøy til integrert vinskap i forbindelse med utvidelse av kjøkkenet. I tillegg ble det byttet fra enkel til dobbel stikkontakt under vask på kjøkkenet for å sikre strømtilførsel til automatisk lekkasjestopper (Aquastop) og oppvaskmaskin. Arbeidet er utført av elektriker.
- I 2024 er det utført arbeid av faglært ved Xpert Installasjon AS. Det ble installert dimmere på to soverom i andre etasje, installert komfyrvakt på kjøkkenet, byttet to stikkontakter over kjøkkenbenk til sort utførelse, samt installert digitale termostater for gulvvarme på baderom i 1. og 2. etasje, i hall og i stue. Arbeidet er utført av autorisert elektriker.
- I 2026 er det utført arbeid av faglært ved Xpert Installasjon AS. Digital termostat i stuen ble byttet i 2026 på grunn av feil på termostaten. Arbeidet er utført av elektriker.
- I 2024 er det utført arbeid av ufaglært. Utendørs vegglamper ved inngangsparti, terrasse og garasje er byttet ved egeninnsats på eksisterende elektrisk installasjon, uten endringer i det faste anlegget. Det er benyttet lamper med IP54-klassifisering.
- I 2024 er det utført arbeid av faglært ved Slagen Elektriske AS. Utendørs stikkontakt til varmepumpe ble installert i juli 2024 av elektriker.
- I 2025 er det utført arbeid av ufaglært. Innendørs lamper i alle rom er i perioden 2021–2025 byttet til sort utførelse ved egeninnsats på eksisterende opplegg, uten endringer i det faste elektriske anlegget.
- I 2022 er det utført arbeid av faglært ved Jens Petter Zetlitz AS. I februar 2022 ble det installert ny oppvaskmaskin på kjøkkenet. Tilkobling til vann og avløp ble utført av rørlegger.
- I 2021 er det utført arbeid av faglært ved Henriksen Rørleggerbedrift AS. I november 2021 ble det installert nytt servantbatteri på kjøkkenet i forbindelse med oppussing av kjøkkenet. Det ble samtidig montert automatisk lekkasjestopper (Aquastop) under oppvaskmaskinen. Arbeidet ble utført av rørlegger.
- I 2024 er det utført arbeid av faglært ved Artic Klima System AS. Varmepumpe av typen Mitsubishi Electric Kaiteki 6600 ble installert i juni 2024 av autorisert installatør.
- Det ble i desember 2024 mottatt nabovarsel om søknad om bruksendring av eksisterende garasje i Gauterødveien 47B.
- Andre opplysninger om boligen/eiendommen: Boligen er jevnlig vedlikeholdt, og det er gjennomført betydelige oppgraderinger de senere årene. Av forhold som ikke er redegjort for andre steder i egenerklæringen, kan blant annet følgende nevnes: Alle vegger, trapp og overflater er malt. Nytt gulv er lagt i hele boligen (egeninnsats i samarbeid med faglært tømrer). Kjøkken fra Sigdal er oppusset og utvidet med kjøkkenøy og integrerte hvitevarer, herunder kjøleskap, vinskap fra Temptech og oppvaskmaskin fra ASKO. Det er også installert ny vask med blandebatteri fra Tapwell, samt stekeovn og platetopp fra Siemens. Videre er det montert ny benkeplate, skapfronter og nye veggplater mellom benk og overskap. Ventilator fra Røroshetta og komfyrvakt er installert. Ny terrasse med pergola er oppført (egeninnsats i samarbeid med faglært tømrer). Nye garderobeskap er montert på alle soverom.
- Selger opplyser videre om følgende oppgraderinger/påkostninger i boligen den seneste tiden:
- Alle vegger, trapper og overflater er malt.
- Det er lagt nytt gulv i hele boligen (egeninnsats i samarbeid med faglært tømrer).
- Kjøkken fra Sigdal er oppgradert og utvidet med kjøkkenøy. Det er montert ny benkeplate, nye skapfronter og veggplater mellom benk og overskap (egeninnsats i samarbeid med faglært tømrer).
- Kjøkkenet er oppgradert med integrerte hvitevarer, herunder kjøleskap, vinskap fra Temptech, oppvaskmaskin fra ASKO, samt stekeovn og platetopp fra Siemens.
- Det er installert ny vask med armatur fra Tapwell, samt automatisk lekkasjestopper (Aquastop) under oppvaskmaskin.
- Uttrekksventilator (Slide Sense) fra Røroshetta, en av deres mest stillegående modeller, er lakkert i samme farge som kjøkkeninnredningen.
- Røroshetta Sense komfyrvakt er installert.
- Servantbatterier og klikkventiler er oppgradert til sort utførelse på bad i begge etasjer.
- Nye garderobeskap er montert på alle soverom.
- Det er installert varmepumpe av typen Mitsubishi Electric Kaiteki 6600.
- Elbillader fra DEFA (E-range) er installert.
- Digitale termostater er installert for gulvvarme på bad i begge etasjer, samt i hall og stue.
- Innendørs taklamper er oppgradert i samtlige rom, med dimmer på alle soverom samt i hall og stue i andre etasje.
- Utendørs veggbelysning ved inngangsparti, terrasse og garasje er oppgradert.
- Ny terrasse med pergola er oppført (egeninnsats i samarbeid med faglært tømrer).
- Dørhåndtak på samtlige innedører er byttet til moderne sort utførelse.

Selger opplyser videre om følgende gjeldende uteområder:

- Opparbeidet hage med blant annet jordbær, blåbær, rips, solbær og epletre.
- Stor terrasse med god plass til flere sittegrupper.

- Sørvestvendt terrasse med gode solforhold gjennom dagen og kvelden.

Videre opplyser selger:
- Boligen har gode oppbevaringsmuligheter, med innendørs bod i 2. etasje. Loftet er delvis innredet med platelagte flater som gir praktisk lagringsplass.
- I tillegg har garasjen en innredet hems med gulv og gode oppbevaringsmuligheter.

Tekniske installasjoner som selger vil fremheve, hvor utstyret er installert og bekostet av nåværende eier og eventuell videre bruk forutsetter overtagelse av abonnement:
- Boligen er tilknyttet Sector Alarm.
- Elektronisk dørlås (Yale Doorman) inngår i alarmsystemet.
- Røykvarslere er installert på alle soverom og i oppholdsrom.
- Kameraovervåkning i både 1. og 2. etasje.
- Skallsikring på hoveddør, verandadør og garasjedør.

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av Vedvik Taksering v/Marius Vedvik datert 10.04.2026 som er vedlagt i salgsoppgaven.

Tomt
Denne tomten er felles eiet 819,90 kvm.
Tomten disponeres mellom seksjonseierne med ved egen adskilt hagedel som naturlig tilligger hver seksjon, samt egen innkjørsel og garasje fra privat adkomstvei. Jf. tinglyst seksjonering og tinglyst reseksjonering som er vedlagt i salgsoppgaven.

Tomten er anlagt med plen og pent opparbeidet med blant annet epletre, jordbærbed, tulipaner, syriner med mer. Bed og beplantning har kanting som som gir et fint uttrykk i hagen. Det er anlagt en stor terrasseplatting med pergola - her kan man nyte lange og herlige sommerdager. Terrassen og hagen oppleves som lun og her er det sol fra tidlig til sent.
Innkjørselen og gårdsplassen er belagt med fin belegningssten.

Garasje er oppført i tomtegrensen mot blindvei.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest vertikaldelt tomannsbolig datert 22.03.2010.

At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.
I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Kommunen opplyser:
- Garasje 2010.

Megler er ikke forelagt ferdigattest for garasje, dokumentasjon av innredet hems med gulv i garasjen, for delvis innredet loft i boligen, for terrasse eller for ny terrasse med pergola. Da megler ikke har mottatt dokumentasjon for forannevnte tiltak, er det ingen mulighet å kontrollere hvorvidt dagens bruk er innmeldt, og/eller samsvarer med det som er innmeldt, eller er godkjent. Kjøper overtar ansvar for nevnte forhold.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for boligen, som stemmer med dagens bruk.
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for garasjen. Garasjen har gulvet loft, men dette er ikke måleverdig på grunn av. lav takhøyde.
Godkjente bygningstegninger 2006 og godkjente bygningstegninger garasje 2010 er vedlagt i salgsoppgaven.

Oppvarming / energiforbruk
Boligen er oppvarmet med ildsted, elektrisk gulvvarme og varmepumpe. Varmepumpen kan også benyttes til kjøling på varme dager. Boligen har balansert ventilasjon med aggregat plassert i bod.
I beboelsesrom hvor det eventuelt ikke skulle finnes panelovner/andre oppvarmingskilder medfølger dette heller ikke.

Energikarakter: C - Lys grønn.

Energiforbruk foregående år var 15 130 kwh.
Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

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

Vestfold Interkommunale Brannvesen utførte tilsyn ved fyringsanlegget 15.08.2022. Under tilsynet ble det ikke avdekket avvik. Siste feiebesøk ble utført 15.08.2022. Tilsynet er kun visuelt og kan ikke benyttes som tilstandsrapport forøvrig. Kjøper overtar ansvaret for forholdene. Be om kopi av rapport etter tilsyn med fyringsanlegget samt feie og tilsynsopplysninger ved meglers kontor.

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 5 800 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:
145 000,00,- (Dokumentavgift)
19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

---

5 965 990,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

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

Kommunale avgifter
Kr. 19 812,- for 2026.
Kommunale avgifter dekker vann, avløp, tilsyn og feiegebyr samt renovasjon.
Kommunale avgifter vil kunne variere/øke. Det tas forbehold om endring av avgifter og gebyr.

Løpende kostnader
Spesifikasjon over løpende kostnader:
- TV/internettilknytning ved fibernett fra Viken Fiber. beløp pr. mnd. vil variere etter eget ønske av abonnementvalg, kanalvalg etc.
- Boligen er tilknyttet Sector Alarm. Elektronisk dørlås (Yale Doorman) inngår i alarmsystemet. Eventuell videre bruk forutsetter overtagelse av abonnement.
- Man må kunne forvente kostnad tilknyttet bruk og vedlikehold av avløpsanlegg over eiendommen gnr. 146 bnr. 31. Jf. Erklæring/avtale tinglyst 10.02.2010 med dagboknr. 103806 som er vedlagt i salgsoppgaven.
- Man kan kunne påregne kostnad for brøyting og vedlikehold av privat adkomstvei.
- Evt. bygnings-/innboforsikring kommer i tillegg.
- For strømkostnader, se oppvarming/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. 1 158 677,00.
Sekundær formuesverdi kr. 4 634 708,00.
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.

Sameiet
Boligen er del av et sameie som består av 2 seksjoner og den aktuelle seksjonen - seksjon 2 - har sameiebrøk 1/2
Dette er ett lite og uformelt sameie uten etablert styre, regnskap/forretningsførsel, vedtekter eller husordensregler.
Utgifter/kostnader til vedlikehold, reparasjoner, forsikring mv. fordeles normalt etter sameiebrøken eller etter annen avtale når disse oppstår.
Sameiet som sådan reguleres etter eierseksjonsloven.

Forsikring
Eiendommen er forsikret i Fremtind forsikring med polisenr. 25171691/14.

Regulering
Eiendommen ligger i et uregulert område.
I henhold til kommuneplan, vedtatt 03.04.2024, ligger eiendommen i et område avsatt til boligbebyggelse - nåværende samt ras- og skredfare.

Selger opplyser at nabovarsel er mottatt i desember 2024 om søknad om bruksendring av eksisterende garasje i Gauterødveien 47B.

Eiendommen ligger i et uregulert område.
I henhold til kommuneplan, vedtatt 03.04.2024, ligger eiendommen i et område avsatt til boligbebyggelse - nåværende, samt ras- og skredfare.
For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Offentlige planer
Bypakke Tønsberg-regionen ble vedtatt av Stortinget 03.06.2025. Prosjektet vil delvis bli finansiert med bompengeinnkreving fra 2026. Det største prosjektet i

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

Vei, vann og avløp
Eiendommen har adkomst fra offentlig vei via privat adkomstvei.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Det er kum/brannventil i tomtegrensen mot nabo i Gauterødveien 45.
Det er ført avløp-, vann- og spillvannsledninger over tomten fra boligbygning mot privat adkomstvei, mot nabo i Gauterødveien 47A, mot tomtegrensen mot nabo i Gauterødveien 45, samt langs tomtegrensen mot Gauterødveien 45 videre på skrå over hagen mot vest og midt på tomtegrensen mot Gauterødveien 47A.
fra tomtegrensen .
Se forøvrig oversiktskart med VA, Erklæring/avtale tinglyst 17.01.2021 med dagboknr. 798 og Erklæring/avtale tinglyst 10.02.2010 med dagboknr. 103806 som er vedlagt i salgsoppgaven.

Rettigheter og heftelser
Følgende servitutter/heftelser er registrert på eiendommen og følger ved salg:

- Erklæring/avtale, tinglyst 17.01.2021, dagboknr. 798, overført fra gnr. 146 bnr. 383, gjelder: Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m. Med flere bestemmelser. Gjelder denne registerenheten med flere. Eier av gnr. 146 bnr. 31 og 383 gir Tønsberg kommune rett å etterse og vedlikeholde kommunens ledninger.
  Vedlikeholdsarbeid skal gjennomføres slik at det ikke fører til urimelig vanskeligheter. Det skal ikke vanskeliggjøre vedlikehold av ledningene ved endring av bygninger e.l. nær ledningene uten samtykke fra kommunen. Servitutten er rekvirert og følger vedlagt i salgsoppgaven.
- Seksjonering, tinglyst 20.06.2008, dagboknr. 505990, gjelder: Opprettet seksjoner, snr. 2, formål bolig, tilleggsdel bygning og grunn, sameiebrøk 125/250. Servitutten er rekvirert og følger vedlagt i salgsoppgaven.
- Diverse påtegning, tinglyst 27.01.2010, dagboknr. 65302, gjelder: Reseksjonering består av en mindre grensejustering på gårdsplass. Servitutten er rekvirert og følger vedlagt i salgsoppgaven.

Det er registrert følgende servitutt/rettighet på gnr. 146 bnr. 31 snr. 1 og 2 som følger eiendommen ved salg:
- Erklæring/avtale, tinglyst 10.02.2010, dagboknr. 103806, rettighetshaver gnr. 146 bnr. 383 snr. 1 og snr. 2, gjelder: Bestemmelse om avløpsanlegg. Gjelder denne registerenheten med flere. Gnr. 146 bnr. 383 snr. 1 og 2 gis rett til bruk og vedlikehold av avløpsanlegg over eiendommen gnr. 146 bnr. 31. Servitutten er rekvirert og følger vedlagt i salgsoppgaven.

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

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. eierseksjonsloven § 31 har sameiet legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

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

Konsesjon og odel
Det er ingen konsensjon eller odel knyttet til denne eiendommen.

Løsøre og tilbehør
Følgende tilbehør medfølger i handelen:
Hvitevarer på kjøkken. I tillegg medfølger elbillader fra DEFA (E-range).

Følgende tilbehør medfølger ikke i handelen:
- Taklampe over spisebord
- Veggmontert lampe i trapp
- Veggmontert lampe over lenestol i stuen
- To veggmonterte åpne hyller på kjøkkenet
- Veggmontert åpen hylle i stuen i 2. etasje

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

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

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

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

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

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil

kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)
Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Sameiet kan pålegge salg / tvangssalg av seksjonen som er ervervet i strid med denne bestemmelsen.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt iht. eierseksjonsloven §24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

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

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

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

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

Eier
Eier er Christian Hagen og Kaja Marie Hagen.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Eiendommens adresse er Gauterødveien 45C.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 146, bnr. 383, snr. 2 i Tønsberg.
Sameiebrøk: 1/2.

Vårt oppdragsnummer er 28260103.

Megler og meglers vederlag
Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:
Om meglers vederlag er det avtalt 1% beregnet av salgssummen, dog minimum kr. 40 000,-. I tillegg er det avtalt vederlag for oppgjør kr. 7 900,-, tilrettelegging kr. 19 900,- og internettannonsering kr. 19 990,-. Alle tall i dette avsnitt er opplyst inklusive mva.

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

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

Ansvarlig megler er Jeanette Sørvik
+47 90 23 95 40/js@partners.no.
Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47, 3126 Tønsberg. Org. nr. 916959478.

Dato
16.04.2026

Tekniske dokumenter

Bakke Sørvik & Partners

Gjensidige

Egenerklæring

Gauterødveien 45C, 3154 TOLVSRØD

31 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Gauterødveien 45C	Gauterødveien 45C	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Juli 2021

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Boligen ble overtatt i juli 2021, og vi har bodd i boligen sammenhengende siden overtakelsen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70, 25171691

Informasjon om selger

Selger

Hagen, Christian

Selger

Hagen, Kaja Marie

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2026

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Fagkyndig ☐ Ufaglært

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

Servantbatteri og klikkventil på bad i første og andre etasje er byttet av rørlegger i 2026. Oppgraderingen ble gjort av estetiske årsaker (byttet farge til sort), og ikke som følge av feil eller mangler.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Henriksen Rørleggerbedrift AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

2019

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Fagkyndig ☐ Ufaglært

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

Egenerklæring fra tidligere eier når vi kjøpte boligen i 2021 opplyser at blandebatteri i dusj ble byttet i mai 2019.

2.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Olaf B. Torjesen AS

2.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

2.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.3.2 **Årstall**

2020

2.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Fagkyndig ☐ Ufaglært

2.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Egenerklæring fra tidligere eier når vi kjøpte boligen i 2021 opplyser at sisternekran for vegghengt toalett ble byttet i desember 2020.

2.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Olaf B. Tørjesen AS

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

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

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

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

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**
2016

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

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

Egenerklæring fra tidligere eier fra vi kjøpte boligen i 2021 opplyser at det i juli 2016 ble installert elektrisk utvendig solskjerming som dekker de to største vindusene i stuen.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Tønsberg Elektriske AS

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

10.2.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**
2010

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☐ Faglært ☒ Ufaglært

10.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Egenerklæring fra tidligere eier fra vi kjøpte boligen i 2021 opplyser at elektrisk anlegg i garasje ble installert i 2010 av daværende eier ved egeninnsats. Det fremgår av egenerklæringen at vedkommende var utdannet sivilingeniør innen elektronikk.

10.3.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.3.2 **Årstall**
2021

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Overspenningsvern og elbillader i garasjen ble installert i august 2021 av elektriker.

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Borgeskogen Elektro

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

10.4.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.4.2 **Årstall**
2022

10.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Det ble installert dimmer på soverom i første etasje, samt etablert stikkontakt under kjøkkenøy til integrert vinskap i forbindelse med utvidelse av kjøkkenet. I tillegg ble det byttet fra enkel til dobbel stikkontakt under vask på kjøkkenet for å sikre strømtilførsel til automatisk lekkasjestopper (Aquastop) og oppvaskmaskin. Arbeidet er utført av elektriker.

10.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Xpert Installasjon AS

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

10.5.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.5.2 **Årstall**
2024

10.5.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.5.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Det ble installert dimmere på to soverom i andre etasje, installert komfyrvakt på kjøkkenet, byttet to stikkontakter over kjøkkenbenk til sort utførelse, samt installert digitale termostater for gulvvarme på baderom i første og andre etasje, i hall og i stue. Arbeidet er utført av autorisert elektriker.

10.5.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Xpert Installasjon AS

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

10.6.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.6.2 **Årstall**
2026

10.6.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.6.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Digital termostat i stuen ble byttet i 2026 på grunn av feil på termostaten. Arbeidet er utført av elektriker.

10.6.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Xpert Installasjon AS

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

10.7.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.7.2 **Årstall**
2024

10.7.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☐ Faglært ☒ Ufaglært

10.7.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Utendørs veggLamper ved inngangsparti, terrasse og garasje er byttet ved egeninnsats på eksisterende elektrisk installasjon, uten endringer i det faste anlegget. Det er benyttet lamper med IP54-klassifisering.

10.8.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.8.2 **Årstall**
2024

10.8.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.8.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Utendørs stikkontakt til varmepumpe ble installert i juli 2024 av elektriker.

10.8.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Slagen Elektriske AS

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

10.9.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.9.2 **Årstall**
2025

10.9.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☐ Faglært ☒ Ufaglært

10.9.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Innendørs lamper i alle rom er i perioden 2021–2025 byttet til sort utførelse ved egeninnsats på eksisterende opplegg, uten endringer i det faste elektriske anlegget.

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpesump, brønn, avløpskvern eller lignende?**
☐ 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

13.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**
2022

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

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
I februar 2022 ble det installert ny oppvaskmaskin på kjøkkenet. Tilkobling til vann og avløp ble utført av rørlegger.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Jens Petter Zetlitz AS

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

13.2.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

13.2.2 **Årstall**
2021

13.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
I november 2021 ble det installert nytt servantbatteri på kjøkkenet i forbindelse med oppussing av kjøkkenet. Det ble samtidig montert automatisk lekkasjestopper (Aquastop) under oppvaskmaskinen. Arbeidet ble utført av rørlegger.

13.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Henriksen Rørleggerbedrift AS

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

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2024

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Varmepumpe av typen Mitsubishi Electric Kaiteki 6600 ble installert i juni 2024 av autorisert installatør.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Artic Klima System AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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 søknadspliktige tiltak?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller liggende?

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Det ble i desember 2024 mottatt nabovarsel om søknad om bruksendring av eksisterende garasje i Gautesdsveien 47B.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Boligen er jevnlig vedlikeholdt, og det er gjennomført betydelige oppgraderinger de senere årene. Av forhold som ikke er redegjort for andre steder i egenerklæringen, kan blant annet følgende nevnes:

Alle vegger, trapp og overflater er malt.

Nytt gulv er lagt i hele boligen (egeninnsats i samarbeid med faglært tømrer).

Kjøkken fra Sigdal er oppusset og utvidet med kjøkkenøy og integrerte hvitevarer, herunder kjøleskap, vinskap fra Temptech og oppvaskmaskin fra ASKO. Det er også installert ny vask med blandebatteri fra Tapwell, samt stekeovn og platetopp fra Siemens. Videre er det montert ny benkeplate, skapfronter og nye veggplater mellom benk og overskap. Ventilator fra Røroshetta og komfyrvakt er installert.

Ny terrasse med pergola er oppført (egeninnsats i samarbeid med faglært tømrer).

Nye gardeiobeskap er montert på alle soverom.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 76014617

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Christian Sylta Hagen	2026-03-31	Kaja Marie Johansen	2026-03-31
Identification		Identification	
Christian Sylta Hagen		Kaja Marie Johansen	

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Christian Sylta Hagen	31/03-2026 08:36:16	BankID OIDC High
Kaja Marie Johansen	31/03-2026 09:53:50	BankID OIDC High

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Gauterødveien 45 C, 3154 TOLVSRØD
TØNSBERG kommune
gnr. 146, bnr. 383, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 149 m² BRA-i: 124 m²



Befaringsdato: 08.04.2026 **Rapportdato:** 10.04.2026 **Oppdragsnr.:** 20315-2120 **Eiendomsverdi ref nr:** H59561

Autorisert foretak: Vedvik Taksering **Sertifisert Takstingeniør:** Marius Vedvik

VEDVIK TAKSERING

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

Norsk takst

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

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

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

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

Vedvik taksering

Vedvik Taksering ble etablert i 2013 av Marius Vedvik og er medlemsforetak i Norsk Takst. Marius Vedvik har bakgrunn som byggmester, er videreutdannet takstingeniør, og innehar sertifiseringer innen verditaksering, skadetaksering og tilstandsanalyse. I tillegg utføres oppdrag innen uavhengig kontroll av våtrom og lufttetthet i byggesaker. Mer informasjon om tjenester og priser kan leses på http://www.vedvik-taksering.no

VEDVIK TAKSERING

Rapportansvarlig

Marius Vedvik

post@vedvik-taksering.no
948 60 545

VEDVIK TAKSERING

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktspå.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den 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 også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebassseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens 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).

© Verdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Gauterødveien 45 C, 3154 TOLVSRØD
Gnr 146 - Brn 383
3905 TØNSBERG

Vedvik Taksering
Strandliveien 98
3160 STOKKE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndig anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0 — **TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 — **TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2 — **TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2**
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 — **TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**
Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

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

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Gauterødveien 45 C, 3154 TOLVSRØD
Gnr 146 - Brn 383
3905 TØNSBERG

Vedvik Taksering
Strandliveien 98
3160 STOKKE

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen omfatter en halvpart av tomannsbolig fra 2009 med tilhørende garasje. Boligen går over to etasjer og femstår med normalt god standard.

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

Tomannsbolig - Byggeår: 2009

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har fasader med trepanel og taktekking med betongtakstein. Vinduer og ytterdører i tre med 2-lags glass.

INNVENDIG Gå til side

På gulv er det fliser og laminat.
Vegger og himlinger har malte flater.

VÅTROM Gå til side

BAD - 2. ETG
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar. Det er fliser på vegg og malte plater i taket. Flislagt gulv med varmekabler. Rommet har mekanisk avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget.

BAD - 1. ETG
Badet inneholder opplegg for vaskemaskin, innredning med servant, dusjhjørne og veggmontert toalett. Det er fliser på vegg og malte plater i taket. Flislagt gulv med varmekabler. Rommet har mekanisk avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget.

KJØKKEN Gå til side

Innredning med slette fronter og benkeplate av laminat. Integrert microbølgeovn, stekeovn, kjøleskap, vinkjøler, platetopp og oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har et skjult el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskap er plassert i hall.

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fordelerskap med stoppekran er plassert på bad i 1. etasje. Det bemerkes at fordelerskap er noe upraktisk plassert bak naturlig plass for vaskemaskin. Det er avløpsrør av plast. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat plassert i bod.

Boligen har en luft-/luft varmepumpe i ved trapp.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

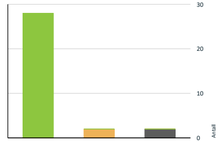
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Gauterødveien 45 C, 3154 TOLVSRØD
Gnr 146 - Brn 383
3905 TØNSBERG

Vedvik Taksering
Strandliveien 98
3160 STOKKE

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgraden? Se side 4.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG.IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG.2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
2009

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med dobbelkrummet betongtakstein.

Av sikkerhetsmessige hensyn er det ikke benyttet stige for å inspisere taket. Utvendig er tekkingen er kun vurdert fra bakken.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål.

Taket har ikke snøfangere mot hage/terrasse, noe som er et krav etter dagens byggeforskrifter. Snøfanger mot gårdsplass vurderes å tilfredsstille krav ved byggeår.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Yttervegger i bindingsverk av tre med kledning av liggende trepanel. Ved stikkontroll registreres det lufting mellom kledning og vindsperre.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Takkonstruksjon av prefabrikkerte takstoler i tre. Delvis gulvet kaldtloft med lufting i raft og gavventiler. Adkomst til loft via loftsluke med stige.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er påvist løs maling på enkelte sprosser, så vedlikehold av disse må påregnes.

TG 1 Dører

Beskrivelse
Inngangsdør og terrassedører i tre med 2-lags glass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Boligen har en terrasse av tre på 48m2 hvor det også er oppført en pergola i trekonstrukjon.

Tilstandsrapport

Det er en altan på 4m2 i 2. etasje som er oppført i trekonstruksjon. Rekkverk er målt til 90cm, som er i henhold til forskrift ved byggeår. Det opplyses imidlertid at dagens krav er 100cm høyde på rekkverk.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse
På gulv er det fliser og laminat.
Vegger og himlinger har malte flater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Etasjeskiller er av trebjelkelag og gulv på grunn av støpt betongdekke.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse
Boligen har en pusset elementpipe og lukket vedovn i stuen.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse
Boligen har en malt tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse
Det er fliser på vegg og malte plater i taket.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse
Flislagt gulv med varmekabler. Det er ikke mulig å måle totalt fallforhold mellom dør/sluk, fordi sluket er plassert under badekar. Det er imidlertid registrert fall på gulvet i rundt 1:200. I tillegg er det etablert oppkant på 25mm ved dørterskel.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG IU Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse
Sluk er plassert under badekar som ikke var mulig å flytte på befaringsdagen. Frontpanel ble demontert, men det var illikvele ikke mulig å inspisere ned i sluket. Sluk og eventuell membran er derfor ikke kontrollert.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Rommet har mekanisk avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse
Det er fliser på vegg og malte plater i taket.

Det er registrert noen hull i fliser i dusjsonen som er tettet med silicon. Slike hull kan utgjøre risiko for skade, men det er ikke påvist tegn til dette ved fuktsøk på overflate.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse
Flislagt gulv med varmekabler. Det er ca 16mm lokalt fall i dusjsonen. Resterende gulv er tilnærmet flatt, og det set ut til å være membranoppkant på dørterskel (bak eikelist).

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Badet inneholder opplegg for vaskemaskin, innredning med servant, dushjørne og veggmontert toalett.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Rommet har mekanisk avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking var ikke mulig pga. kjøkkeninnredning på tilstøtende vegg til våtsone. Som alternativ er det gjennomført fuktsøk på overflater i dusjsonen. Ingen avvik registrert.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse
Innredning med slette fronter og benkeplate av laminat. Integrert microbølgeovn, stekeovn, kjøleskap, vinkjøler, platetopp og oppvaskmaskin.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fordelerskap med stoppekran er plassert på bad i 1. etasje. Det bemerkes at fordelerskap er noe upraktisk plassert bak naturlig plass for vaskemaskin.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse
Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat plassert i bod.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse
Boligen har en luft-/luft varmepumpe i ved trapp.

Årstall: 2009 **Kilde:** Egenerklæring

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

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 tilsyn) eller registrert elektroforetak, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse
Boligen har et skjult el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskap er plassert i hall.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2009
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
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

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

Tilstandsrapport

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Grunnmur av isolerte ringmurselementer. Utført som "plate på mark".

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår 2010

Kommentar

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

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 trapt med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



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

Cutout+ og Mye gjennomsnitt i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	59			59	4
1. etasje	65			65	48
SUM	**124**				**52**
SUM BRA	**124**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Bod, bad, stue, soverom 1, soverom 2		
1. etasje	Hall m/trapp, bad, soverom, stue/kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Ref. egenerklæring.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		25		25	
SUM		**25**			
SUM BRA	**25**				

Romfordeling

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

Kommentar

Garasjen har gulvet loft, men dette er ikke måleverdig pga. lav takhøyde.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	120	4
Garasje	0	24

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2026	Marius Vedvik	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	146	383		2	820 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Gauterødveien 45 C

Hjemmelshaver

Hagen Christian, Hagen Kaja Marie

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.03.2026		Gjennomgått	11	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis 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 tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte 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 kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/H59561

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Saksbehandler:
Direkte telefon:
Vår ref.: 10/7955
Arkiv: GBR-0146/0383, FA-L42
Deres ref.:

Dato: 22.03.2010

Tønsberg kommune
Kommuneutvikling

Byggmester Ole A. Langedrag
Himberg

3175 RAMNES

Gauterødveien 47 - 0146/0383 - Vertikaldelt tomannsbolig - Ferdigattest

Tiltakshaver: Mesterhus Tønsberg AS Kilengaten 15 3117 TØNSBERG Gbnr: 0146/0383////
Søker: Byggmester Ole A. Langedrag AS Himberg 3175 RAMNES

Gbnr. : 0146/0383
DUBA-sak : 481/106 og 390/07
Jnr. : 067/691
Bygningsnr. : 23880879
Arbeidets art : Nybygg
Byggets art : Vertikaldelt tomannsbolig

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

Vigdis Lockert
Ingeniør

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

0 2 A D S / 1067/83 Innkommet
146/383/0/0 2006 1 - Ferdigattest

E-1

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved fornelsgivelser som Mesterhus Norge eller utførende tegnekontor ikke medvirker i.



Fasade mot nord-vest 1 : 100



Fasade mot nord-øst 1 : 100

Godkjent av FUP
i Tønsberg på vilkår
dato 30/10-06 sak 498/06

REV.	DATO.	SIGN.	REVISJON:

MESTERHUS
Mesterhus Tønsberg AS
Tlf. - 33 00 35 10

Tiltakshaver
Fornavn/etc
Gaute Nordvn. 47a
Adresse
146 / 31
Postnr/sted
Tønsberg

Utarbeidet av:
Hetland Tegnekontor AS
Adresse
Tlf. 51 40 10 70 - Fax 51 40 10 71
E-mail: ola.hetland@hetlandtegnekontor.no

Tittel: Fasader mot nord-ø. og nord-v.
Prosjekt
2-mannsbolig
Adresse

TILTAKSART:	MÅL:
	1 : 100

DATO:	SIGN:	PROSJEKT-Nr:	TEGN-Nr:
11.05.2006	mvh	06161	A102

E-2

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved fornelsgivelser som Mesterhus Norge eller utførende tegnekontor ikke medvirker i.

Tegningsliste	
Tegn.nr	Innhold
A101	Fasader mot sør-vest og sør-est
A102	Fasader mot nord-ø. og nord-v.
A103	Planer
A104	Loftsplan og snitt
A120	Måsteberegning
A121	Ikke i bruk



Fasade mot sør-est 1 : 100



Fasade mot sør-vest 1 : 100

Godkjent av FUP
i Tønsberg på vilkår
dato 30/10-06 sak 498/06

REV.	DATO.	SIGN.	REVISJON:

MESTERHUS
Mesterhus Tønsberg AS
Tlf. - 33 00 35 10

Tiltakshaver
Fornavn/etc
Gaute Nordvn. 47a
Adresse
146 / 31
Postnr/sted
Tønsberg

Utarbeidet av:
Hetland Tegnekontor AS
Adresse
Tlf. 51 40 10 70 - Fax 51 40 10 71
E-mail: ola.hetland@hetlandtegnekontor.no

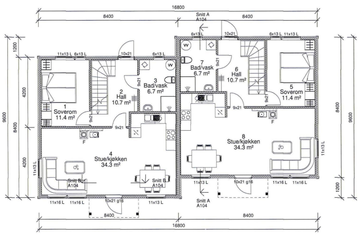
Tittel: Fasader mot ser-vest og ser-est
Prosjekt
2-mannsbolig
Adresse

TILTAKSART:	MÅL:
	1 : 100

DATO:	SIGN:	PROSJEKT-Nr:	TEGN-Nr:
11.05.2006	mvh	06161	A101

E-4

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved fornelsgivelser som Mesterhus Norge eller utførende tegnekontor ikke medvirker i.



1.1 - 1.Etasje 1 : 100

Godkjent av FUP
i Tønsberg på vilkår
dato 30/10-06 sak 498/06

Bruts grunnflate husdelarsa 73.59m2

Prosj:	BRA	BH	BRA-K	BYA
Kjeller	0.00	0.00	0.00	0.00
1.etasje	73.59	73.59	73.59	73.59
Loft	53.56	53.56	53.56	0.00
Bum-bolig	126.25	101.29	126.25	73.19

REV.	DATO.	SIGN.	REVISJON:

MESTERHUS
Mesterhus Tønsberg AS
Tlf. - 33 00 35 10

Tiltakshaver
Fornavn/etc
Gaute Nordvn. 47a
Adresse
146 / 31
Postnr/sted
Tønsberg

Utarbeidet av:
Hetland Tegnekontor AS
Adresse
Tlf. 51 40 10 70 - Fax 51 40 10 71
E-mail: ola.hetland@hetlandtegnekontor.no

Tittel: Planer
Prosjekt
2-mannsbolig
Adresse

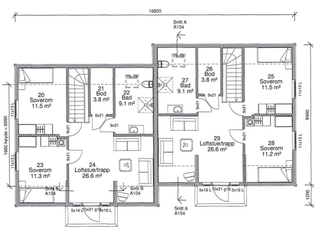
TILTAKSART:	MÅL:
	1 : 100

DATO:	SIGN:	PROSJEKT-Nr:	TEGN-Nr:
11.05.2006	mvh	06161	A103

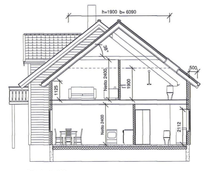
E-3

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved fornelsgivelser som Mesterhus Norge eller utførende tegnekontor ikke medvirker i.

Drenerende og komprimerende masser under kjellergulv/svevegger og kjellergulv
Kjellergulv/svevegger støpes på 10cm EPS
Det må ikke legges kopar under plan, bærevegger eller sevleputer
Isolasjon ifølge energiberegning
Loddepipeånderett maks 25 mm dertetased
Aller detaljer ifølge Byggeforskrifts Detaljer.



2.1 - 2. Etasje 1 : 100



Snitt A 1 : 100



Snitt B 1 : 100

Godkjent av FUP
i Tønsberg på vilkår
dato 30/10-06 sak 498/06

REV.	DATO.	SIGN.	REVISJON:

MESTERHUS
Mesterhus Tønsberg AS
Tlf. - 33 00 35 10

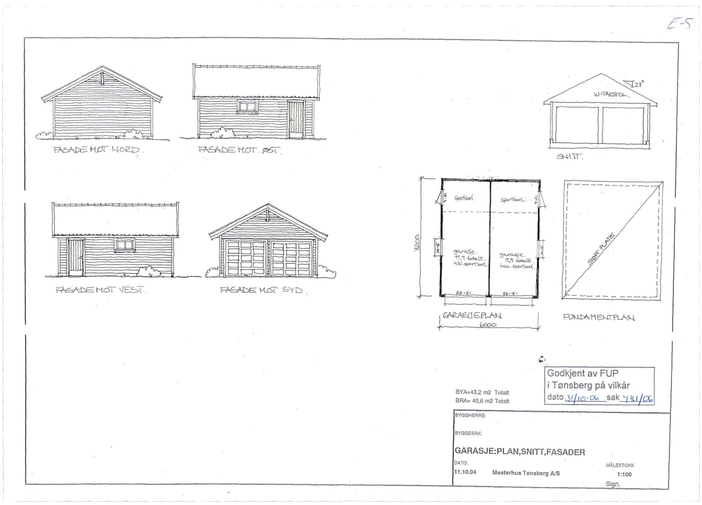
Tiltakshaver
Fornavn/etc
Gaute Nordvn. 47a
Adresse
146 / 31
Postnr/sted
Tønsberg

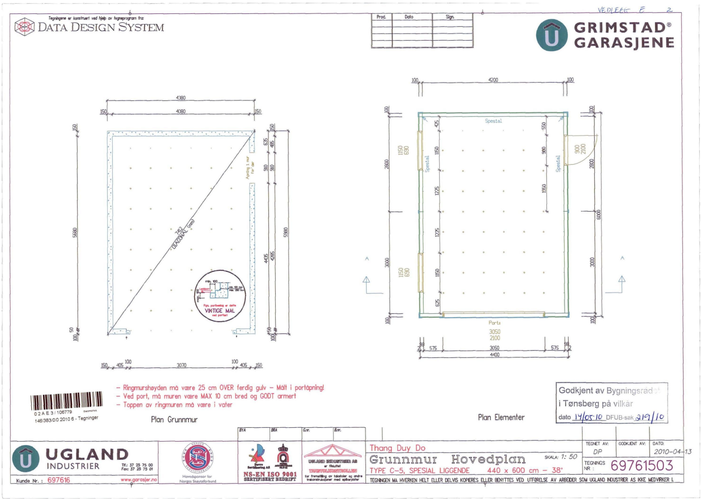
Utarbeidet av:
Hetland Tegnekontor AS
Adresse
Tlf. 51 40 10 70 - Fax 51 40 10 71
E-mail: ola.hetland@hetlandtegnekontor.no

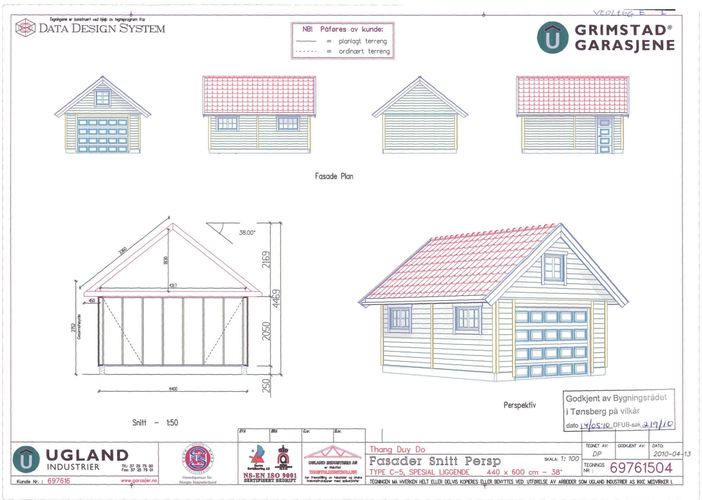
Tittel: Loftsplan og snitt
Prosjekt
2-mannsbolig
Adresse

TILTAKSART:	MÅL:
	1 : 100

DATO:	SIGN:	PROSJEKT-Nr:	TEGN-Nr:
11.05.2006	mvh	06161	A104


E5
FASADE MOT NORD.
FASADE MOT ØST.
SNITT.
FASADE MOT VEST.
FASADE MOT SYD.
GARASJEPLAN
FUNDAMENTPLAN
Godkjent av FUP
i Tønsberg på vilkår
dato 31/10-06 sak 431/06
BYA=43,2 m2 Totalt
BRA= 40,8 m2 Totalt
GARASJE:PLAN,SNITT,FASADER
11.10.04
Mesterhus Tønsberg A/S
1:100


DATA DESIGN SYSTEM
GRIMSTAD® GARASJENE
Plan Grunnmur
Plan Elementer
– Ringmurshøyden må være 25 cm OVER ferdig gulv – Målt i portåpning!
– Ved port, må muren være MAX 10 cm bred og GODT armert
– Toppen av ringmuren må være i vater
Godkjent av Bygningsrådet
i Tønsberg på vilkår
dato 15/06-10 DFUB-sak 219/10
UGLAND INDUSTRIER
Thang Duy Do
Grunnmur Hovedplan
TYPE C-5, SPESIAL LIGGENDE 440 x 600 cm – 38°
SKALA T: 50
TEGNET AV DP
GODKJENT AV
DATO 2010-04-13
TEGNINGS NR 69761503
TEGNINGEN MA IKKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM UGLAND INDUSTRIER AS IKKE MEDVIRKER I

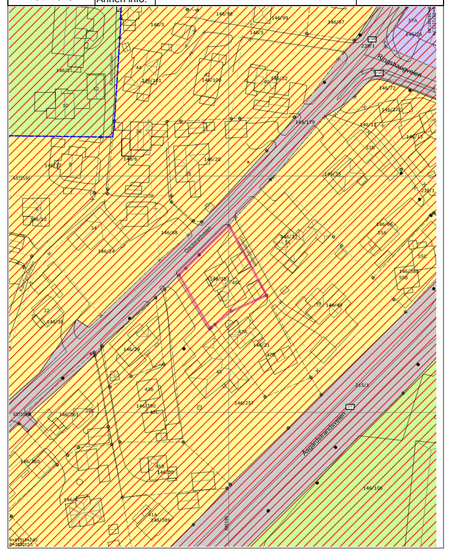

DATA DESIGN SYSTEM
NB! Påføres av kunde:
= planlagt terreng
= ordinært terreng
GRIMSTAD® GARASJENE
Fasade Plan
Snitt – 1:50
Perspektiv
Godkjent av Bygningsrådet
i Tønsberg på vilkår
dato 15/06-10 DFUB-sak 219/10
UGLAND INDUSTRIER
Thang Duy Do
Fasader Snitt Persp
TYPE C-5, SPESIAL LIGGENDE 440 x 600 cm – 38°
SKALA T: 100
TEGNET AV DP
GODKJENT AV
DATO 2010-04-13
TEGNINGS NR 69761504
TEGNINGEN MA IKKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM UGLAND INDUSTRIER AS IKKE MEDVIRKER I

Tønsberg kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 146	Bnr: 383	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Gauterødveien 45C 3154 TOLVSRØD			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035			

Målestokk 1:1000


Ringshaugveien
Gauterødveien
Aggerstrandveien
Gauterødveien
Gauterødveien
Aggerstrandveien
Aggerstrandveien
Aggerstrand

4

ERKLÆRING

TINGLYST
17 JAN 2007
TØNSBERG TINGRETT
DAGSJOURNR: 798

Som eier av g/br. nr. 146/31, 146/363 i Tønsberg kommune, gir undertegnede herved Tønsberg kommune rett til å etterse og vedlikeholde kommunens ledninger på min eiendom i henhold til kartutsnitt på baksiden.

Kommunens vedlikeholdsarbeid skal gjennomføres slik at det ikke fører til urimelige vanskeligheter for grunneieren. Ved eventuell skade på overflaten ved oppgraving, må kommunen sørge for istandsetting, erstatning av beplantning m.v. Det forutsettes at overflaten istandsettes til minst tilsvarende standard som før gravearbeidene startet.

Grunneier skal ikke vanskeliggjøre vedlikeholdet av ledningene ved endring av bygninger e.l. nær ledningene, uten samtykke fra Bydrift i Tønsberg kommune.

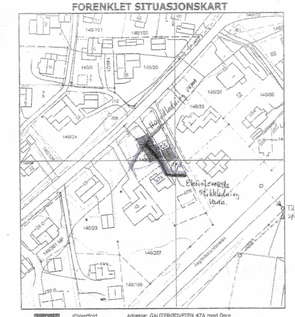
Erklæringen tinglyses som heftelse på eiendommen, og kan kun slettes av rettighetshaver med samtykke fra Tønsberg kommune.

Gauterød, den 30.06.06 R Bygmo
(grunneier)
(sign.)

Dato: 798 Tinglyst: 17.01.2007 Erib: 0H
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5

FORENKLET SITUASJONSKART



Returneres etter tinglysing til
Tønsberg kommune
Postboks 2410
3103 Tønsberg

TØNSBERG KOMMUNE
Org.nr. 850611839

Begjæring[1] om
- [x] **oppdeling i eierseksjoner**
- [ ] **reseksjonering**

Opplysninger i feltene **1-4** registeres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0704	Tønsberg		146	383	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
04116 [redacted]	Ronny Berglund	1/4
06126 [redacted]	Hanna Berglund	1/4
14073 [redacted]	Tor Kristian Berglund	1/2

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S-nr	For-mål 4)	Bruk (beliggenhet 5)	Yt-legge-areal 6)	S-nr	For-mål 4)	Bruk (beliggenhet 5)	Yt-legge-areal 6)	S-nr	For-mål 4)	Bruk (beliggenhet 5)	Yt-legge-areal 6)	S-nr	For-mål 4)	Bruk (beliggenhet 5)	Yt-legge-areal 6)
1	B	125	BG	13				25				37				49			
2	B	125	BG	14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum teilere: 250 = nevner: 250

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Doknr. 505990 Tinglyst: 20.06.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Dato: 5/5 08 Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er): Bjørn Johnsen

Nr 703034-E Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998 Side 1 av 3

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at:

a) [x] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [x] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [x] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) [x] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [x] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [x] areal som skal tjene samtlemes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [x] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [x] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [x] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger mv

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
- **a)** Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- **b)** Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
  På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- **c)** Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- **d)** Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- **e)** Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ekstefeilregistret partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ekstefellregistret partner for de seksjoner hvor samlesløsningen reduseres)
Tbg 5/5 08	Bjørn Johnsen	

TØNSBERG KOMMUNE
Org.nr. 850611839

Nr 703034-E Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998 Side 2 av 3

8. Styrets samtykke mv ved reseksjonering §§

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at samtlemmatet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato | Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt §§
☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Festenr	Snr	kommune
146	383			

Dato | Stempel og underskrift
24/5-08

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=sameiseksjon bolig, SN=sameiseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor samleiematets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Pass for tinglysingsattest, påtegninger mv.
Jeg samtykker i reguleringen
16/6-08

Dato | Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er)
5/5-08

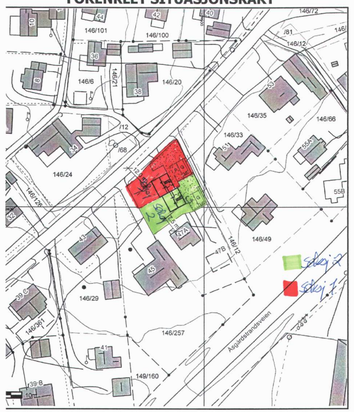
Nr 703034-E Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1997 Side 3 av 3

Tønsberg kommune - Gbnr. 146/383 Seksjon nr. 1 og 2

skrift - Situasjonskart Gauterødveien 45 Bygg C

Side 1 av 1

FORENKLET SITUASJONSKART



©TØNSBERG KOMMUNE Adresse: GAUTERØDVEIEN 47A med flere

Dato: 11/5-2006 Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 146/31/0/0

NGO III

Tegnforklaring:

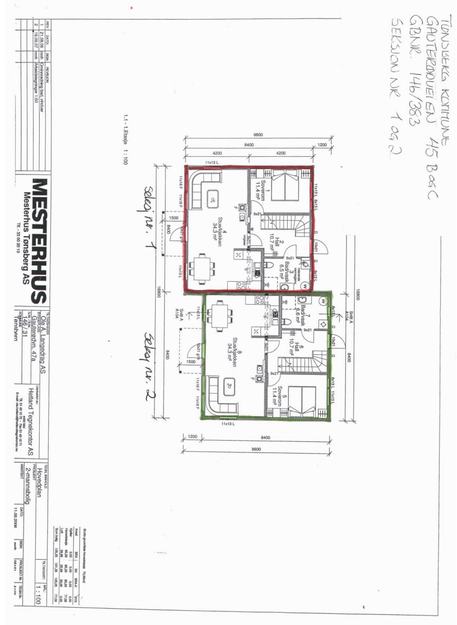
- Eiendomsgrense, anslått
- Eiendomsgrense, nøyaktig
- Vannledning
- Overvannsledning
- Avløp felles
- Sprinkvann
- Mur
- Gjerde
- Hekk
- Bygg takkant - nøyaktig beliggenhet
- Bygg fasadeliv - anslått beliggenhet
- Bygg fasadeliv - nøyaktig beliggenhet

Målestokk 1:1000

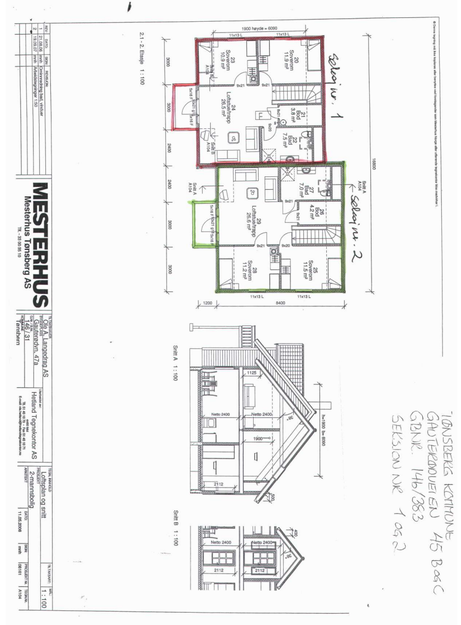
Trådler målestokk, rutenettet skal være 10cm x 10cm. Det tas forbehold om eventuelle feil eller mangler i kartet.

Rev. 25.04.2008
Rev. 17.01.2007

TØNSBERG KOMMUNE
GAUTERØDVEIEN 45 Bygg C
GBNR. 146/383
SEKSJON NR 1 og 2



TØNSBERG KOMMUNE
GAUTERØDVEIEN 45 Bygg C
GBNR. 146/383
SEKSJON NR 1 og 2



TØNSBERG KOMMUNE
Org.nr. 940011639

Meltertun Tønsberg as
Kilengata 31
3117 Tønsberg

966 623 381 MVA

Begjæring om

☐ **oppdeling i eierseksjoner**
☒ **reseksjonering**

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0704	Tønsberg	146	383		1
		146	383		2

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
041161[redacted]	Ronny Berglund	1/8
061267[redacted]	Mariann Berglund Haulum	1/8
140728[redacted]	Thor Christian Berglund	2/8
241178[redacted]	Milan Spasojevic	4/8

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.nr.	For-mål 4)	Bruk (bolig) 5)	Tilh. Nygn.areal 6)	S.nr.	For-mål 4)	Bruk (bolig) 5)	Tilh. Nygn.areal 6)	S.nr.	For-mål 4)	Bruk (bolig) 5)	Tilh. Nygn.areal 6)	S.nr.	For-mål 4)	Bruk (bolig) 5)	Tilh. Nygn.areal 6)	S.nr.	For-mål 4)	Bruk (bolig) 5)	Tilh. Nygn.areal 6)
1				13				25				37				49			
2				14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 0 = nevner:

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Reseksjoneringen består av en mindre grensejustering på gårdsplass. Kart datert 25.04.2008 går ut og erstattes med kart datert 20.10.2009.

Dokn: 65302 Tinglyst: 27.01.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Dato | Utstederens underskrift

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☐ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☐ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) ☐ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☐ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☐ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☐ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☐ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☐ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 pg 12) / Styret (§ 13)	Eiendelleier/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra eiendelleieregistert partner for de seksjoner hver sameiebrøken reduseres)
Tbg 22/12-09	Bjørn Johnsen Hjemmelshaver	

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12).
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift
Tbg 22/12-09	Bjørn Johnsen Styrets leder/medl.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)
☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
146	383		1-2	

Dato: 22/1-10
Stempel og underskrift: TØNSBERG KOMMUNE

Noter:
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanteretet etter reseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiernatets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjennpart.

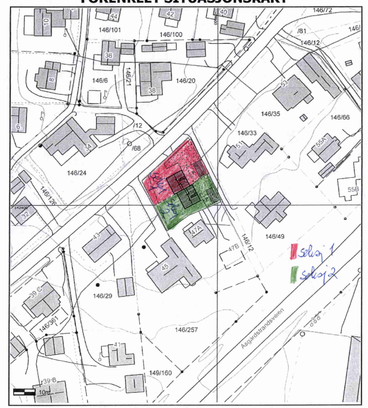
Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Jeg vil samtykke i reseksjoneringen.
Tbg 21/1-09
Jahn M. Jahnsen
ADVOKAT JAHN M. JAHNSEN 3100 TØNSBERG

Dato | Utstederens underskrift

Reseksjonering
Tønsberg kommune, gbnr. 146/383
Gauterødveien 47A med selveier 1 og 2

FORENKLET SITUASJONSKART



©TØNSBERG KOMMUNE
Dato: 11/5-2006
Adresse: GAUTERØDVEIEN 47A med flere
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 146/31/0/0
NGO III
Målestokk 1:1000

Tegnforklaring:

- Eiendomsgrense, anslått
- Eiendomsgrense, nøyaktig
- Vannledning
- Overvannsledning
- Avløp felles
- Spillvann
- Mur
- Gjerde
- Hekk
- Bygg takkant - nøyaktig beliggenhet
- Avløp fasadeliv - anslått beliggenhet
- Bygg fasadeliv - nøyaktig beliggenhet

Kontroller målestokk, rutenettet skal være 10cm x 10cm. Det tas forbehold om eventuelle feil eller mangler i kartet.

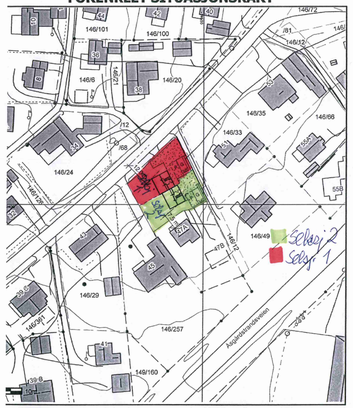
1.1 - Situasjonskart 1 : 1000

Rev. 20.10.2009
Rev. 19.10.2009
Rev. 25.04.2008
Rev. 17.01.2007
Dato 15.11.2006

Tønsberg kommune - Gbnr. 146/383 Selg 1 og 2
Gauterødveien 45 Bag C

skrift - Situasjonskart Side 1 av 1

FORENKLET SITUASJONSKART



©TØNSBERG KOMMUNE
Adresse: GAUTERØDVEIEN 47A med flere
Dato: 11/5-2006
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 146/31/0/0
NGO III
Målestokk 1:1000

Tegnforklaring:

- Eiendomsgrense, anslått
- Eiendomsgrense, nøyaktig
- Vannledning
- Overvannsledning
- Avløp felles
- Spillvann
- Mur
- Gjerde
- Hekk
- Bygg takkant - nøyaktig beliggenhet
- Bygg fasadeliv - anslått beliggenhet
- Bygg fasadeliv - nøyaktig beliggenhet

trollor målestokk, rutenettet skal være 10cm x 10cm. Det tas forbehold om eventuelle feil eller mangler i kartet.

Rev. 25.04.2008
Rev. 17.01.2007

Attestert kopi av dok.nr. 2010/103806/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-26 07:47
Kartverket

ERKLÆRING

Eiendommen gbnr. 146/383 seksjon 1 og 2, gis med dette rett til bruk og vedlikehold av avløpsanlegg over eiendommen gbnr. 146/31.

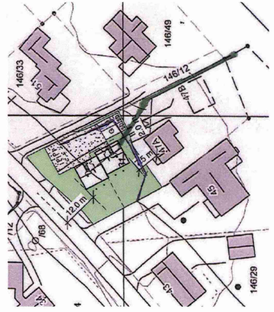
Erklæringen tinglyses som hefteles på eiendommen gbnr 146/31 og kan ikke slettes uten samtykke fra Tønsberg kommune.

Tønsberg, dato: 19/1-10

RONNY BERGLUND

Eier av gbnr 146/383 seksjon 2 og 146/31
Ronny Berglund f.nr 041161 [redacted] signerer i.h.t. fullmakt og på egne vegne

Eier av gbnr 146/383 seksjon 1
Milan Spasojevic f.nr 241178 [redacted]



Dokn: 103806 Tinglyst: 10.02.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ADVOKATFORENINGEN

EIENDOM NORGE

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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

Huseierne

Norsk takst

EIENDOM NORGE

Hva må du passe på som selger?

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

Hva må du passe på som kjøper?

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

Den viktige tilstandsrapporten

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

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

Vite mer? Les her!

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

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er rimelig å forvente av megler, budgivere og selger, å nå frem med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET

Norges Eiendomsmeglerforbund

EIENDOM NORGE

Advokatforeningen

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr:

Adresse: undefined, undefined undefined

Betegnelse: GNR undefined, BNR undefined i undefined kommune

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

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

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

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

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet .....

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

www.partners.no