

Gauterødveien 113

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS

innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

34

Beliggenhet

40

Eiendommen

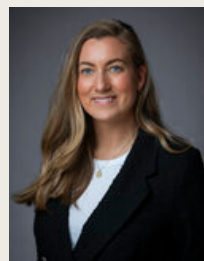
50

Tekniske dokumenter

Gauterødveien 113

Prisantydning	6 490 000
Omkostninger	Ca. 2,65% av salgssum
Bruksareal	285,0 m ²
BRA-I	221,0 m ²
BRA-E	64,0 m ²
TBA	45,0
Soverom	4
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Selveier
Tomteareal	1 158 m ²
Byggeår	1931

Kontakt vår megler



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

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS
Storgaten 47 3126 Tønsberg





Standard

Klassisk og innholdsrik bolig over to plan med kjeller, beliggende i rolige og hyggelige omgivelser. Boligen fremstår som pen og godt velholdt, og har gjennomgått flere oppgraderinger de senere år. Det er blant annet lagt nytt tak, etablert ny stor veranda, oppgradert to bad, montert nye vinduer i påbygg i 2. etasje samt etterisolert og omkledd to vegger.

Boligen har en innholdsrik og funksjonell planløsning med gode oppholdsrom og fleksible bruksmuligheter. Kjøkkenet er klassisk og pent utformet med rikelig skap- og benkeplass. I tilknytning til kjøkkenet finner man en hyggelig spisestue med plass til større spisebord, perfekt for både hverdagsmåltider og sosiale sammenkomster. Fra spisestuen er det utgang til deilig solrik terrasse. Videre har boligen en romslig stue med gode møbleringsmuligheter.

I 2. etasje er det hele fire soverom samt bad. Fra hovedsoverommet er det utgang til balkong. Innholdsrik kjeller med kjellerstue og flere boder gir ekstra plass til oppbevaring, hobbyrom eller andre behov. Kjellerstuen er ikke omsøkt for varig opphold. Totalt sett er dette en bolig med mye plass og gode bruksmuligheter.

Eiendommen byr også på svært flotte uteområder. Den store verandaen er lun og skjermet fra både naboer og vei med hekk rundt, og her kan solen nytes fra morgen til kveld. Hagen er opparbeidet med stor omtanke og fremstår som en grønn og frodig oase med flere hyggelige soner og drivhus. Her finnes et imponerende utvalg av bærbusker og frukttrær, blant annet rips, solbær, stikkelsbær, blåbær, bjørnebær, aroniabær, bringebær og egen jordbæråker. I tillegg er det plantet eple-, pære-, fersken-, morell- og plommetrær, samt rabarbra og kiwibusker som har gitt gode avlinger. Hagen gir fantastiske muligheter for både rekreasjon og hageinteresse, og er et sted man virkelig kan trives gjennom store deler av året.





























Beliggenhet

Eiendommen ligger på Gauterød med gangavstand til barneskole, søndagsåpen Kiwi dagligvareforretning og pizzeria. Et supert og praktisk sted å bo, da man har det aller meste innenfor rekkevidde.

Trimsenteret Level som også har svømmehall og oppvarmet barnebasseng med sklie er beliggende rett i nærområdet. Kort vei til forretningscenteret Olsrød Park med blant annet kafé, lege-/helsesenter, klesforretning og apotek. Det er også kort vei til den flotte Meny-butikken på Tolvsrød og Tolvsrødsenteret med ytterligere forretninger og servicetilbud. Blomsterforretningen Plantasjen er like ved eiendommen og byr på rikt utvalg av planter, blomster og andre gaveartikler. For deg som er opptatt av sjøliv er det kort avstand til områdets badestrender, hvor det er ca. 5 minutter med bil til blant annet Vestfold kanskje flotteste badestrand, "Ringshaugstranda". Vestfolds største småbåthavn på Vallø ligger også innenfor ca. 5 minutter med bil. I nærområdet ligger også Slagenhallen, Flint idrettspark og øvrige idrettsfasiliteter, samt flotte friområder. For den skiglade er det kort vei til "Osebergløypa". For barn og unge er det en rekke lekeplasser like ved eiendommen.

Det er gode bussforbindelser og sykkel- og gangvei til Tønsberg sentrum.



Innhold

Boligen går over 2 plan med kjeller og inneholder:
1.etasje: Vindfang, bod, 2 trapperom, stue/kjøkken, stue og bad/wc.
2.etasje: Trapperom, 4 soverom og bad/wc.
Kjeller: Trapperom, kjellerstue og boder.

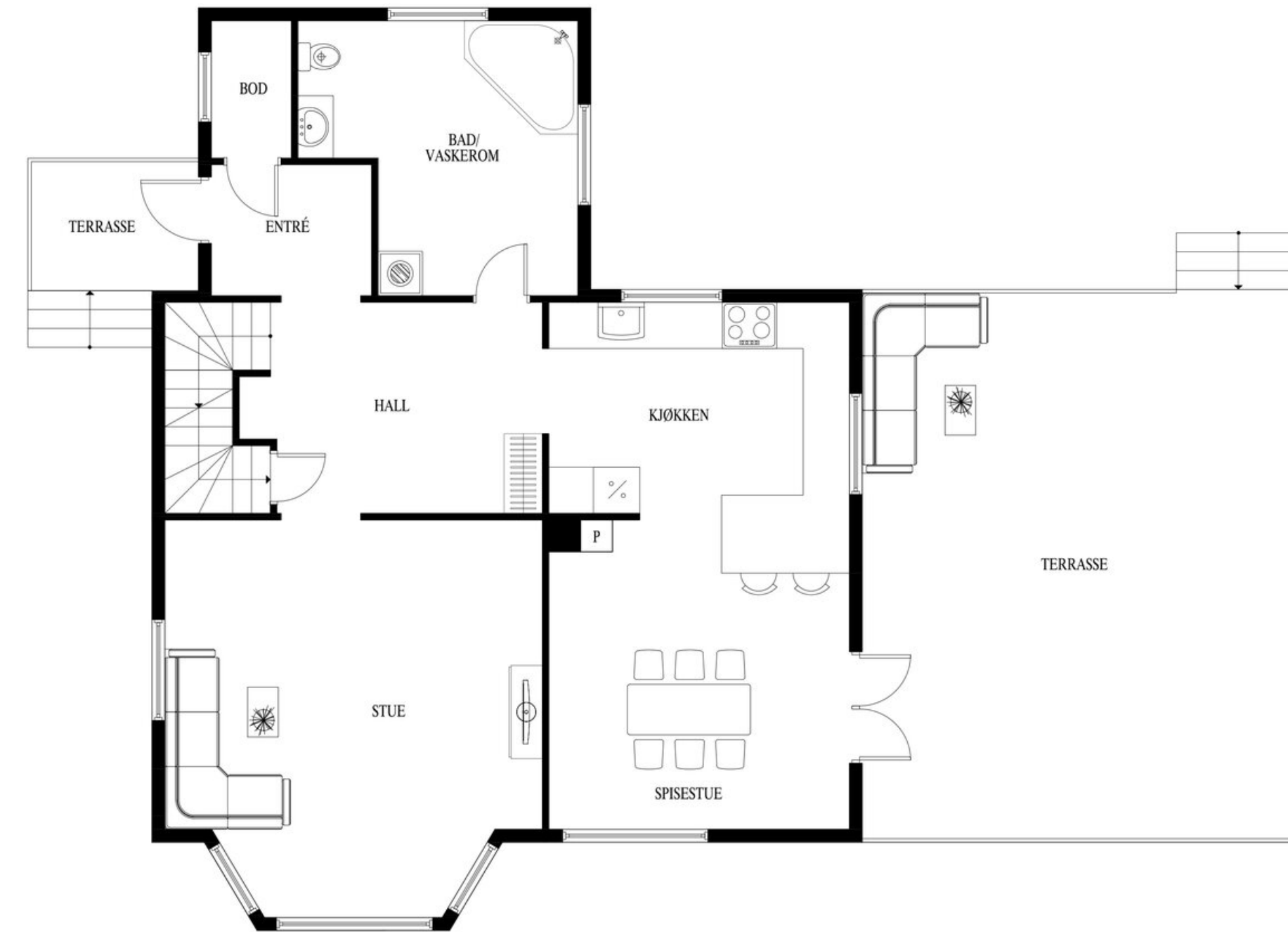
Frittstående garasje med lagringsloft.

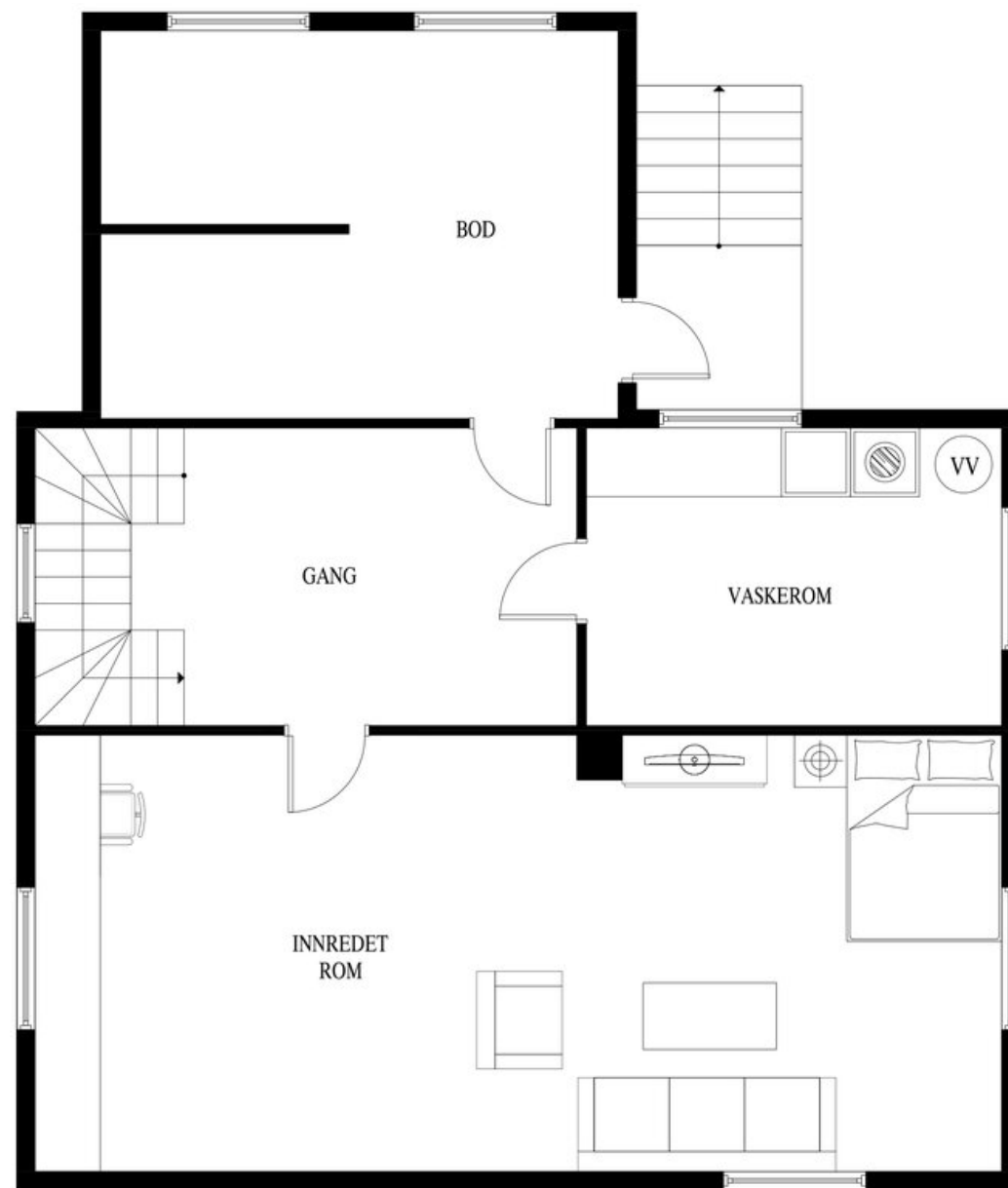
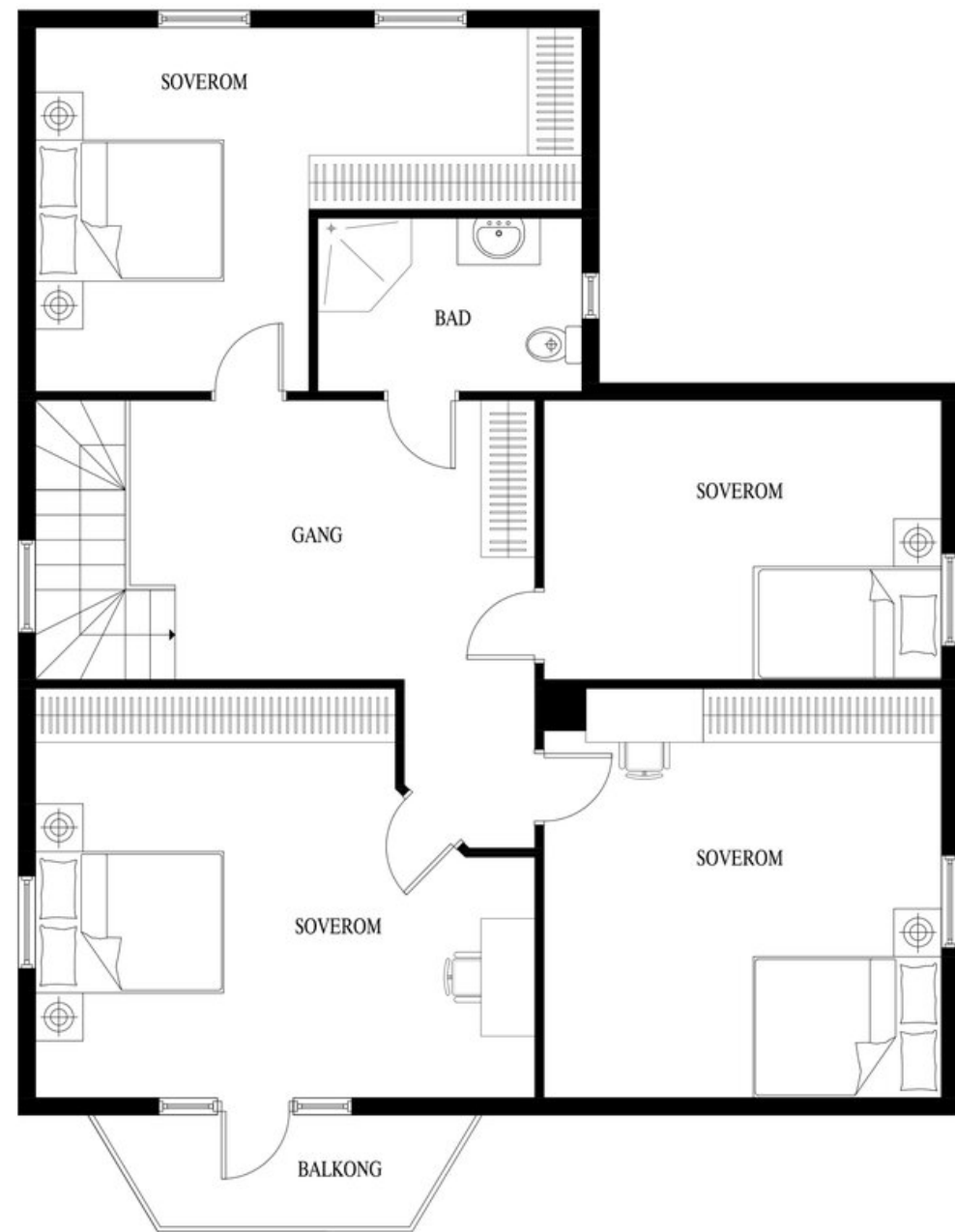
BRA 285,0 m²

BRA-I 221,0 m²

BRA-E 64,0 m²

TBA 45,0 m²





Eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 285,0 m²

- BRA-i: 221,0 m²
- BRA-e: 64,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 45,0 m²

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

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

Standard

Klassisk og innholdsrik bolig over to plan med kjeller, beliggende i rolige og hyggelige omgivelser. Boligen fremstår som pen og godt velholdt, og har gjennomgått flere oppgraderinger de senere år. Det er blant annet lagt nytt tak, etablert ny stor veranda, oppgradert to bad, montert nye vinduer i påbygg i 2. etasje samt etterisolert og omkledd to vegger.

Boligen har en innholdsrik og funksjonell planløsning med gode oppholdsrom og fleksible bruksmuligheter. Kjøkkenet er klassisk og pent utformet med rikelig skap- og benkeplass. I tilknytning til kjøkkenet finner man en hyggelig spisestue med plass til større spisebord, perfekt for både hverdagsmåltider og sosiale

sammenkomster. Fra spisestuen er det utgang til deilig solrik terrasse. Videre har boligen en romslig stue med gode møbleringsmuligheter.

I 2. etasje er det hele fire soverom samt bad. Fra hovedsoverommet er det utgang til balkong. Innholdsrik kjeller med kjellerstue og flere boder gir ekstra plass til oppbevaring, hobbyrom eller andre behov. Kjellerstuen er ikke omsøkt for varig opphold. Totalt sett er dette en bolig med mye plass og gode bruksmuligheter.

Eiendommen byr også på svært flotte uteområder. Den store verandaen er lun og skjermet fra både naboer og vei med hekk rundt, og her kan solen nytes fra morgen til kveld. Hagen er opparbeidet med stor omtanke og fremstår som en grønn og frodig oase med flere hyggelige soner og drivhus. Her finnes et imponerende utvalg av bærbusker og frukttrær, blant annet rips, solbær, stikkelsbær, blåbær, bjørnebær, aroniabær, bringebær og egen jordbæråker. I tillegg er det plantet eple-, pære-, fersken-, morell- og plommetrær, samt rabarbra og kiwibusker som har gitt gode avlinger. Hagen gir fantastiske muligheter for både rekreasjon og hageinteresse, og er et sted man virkelig kan trives gjennom store deler av året.

Adkomst

Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst. Det vil bli skiltet med &Partners-skilt ved fellesvisning.

Parkering

Parkering i frittstående garasje. Ellers god plass til utendørs parkering på egen tomt.

Selgers egenerklæringsskjema

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

1.Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? Nytt arbeid i 2010. Påbygg 2etg. Soverom og bad. Utført av Ronald Klevstad AS. Nytt arbeid i 2025. Nytt bad i 1. etasje. Utført av KN Byggservice AS.

3. Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt? Lekkasje i taket, fukt på soverommet i 2etg. Måtte rive opp og tørke. Firma stod for utbedring. La nytt tak. Omklledning sydvegg. Utført av Myhre og sønn AS. Nytt arbeid i 2023. Omklledning vestsiden, nye vinduer og balkongdør. Utført av Heen bygg AS. Nytt arbeid i 2023. Lagt nytt tak. Utført av Heen bygg AS.

7.Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje? Vært noe fukt, kjøpte fukttørker som har holdt kjelleren tørr. Ytterdør er dårlig må byttes.

8.Er det utført arbeid med drenering? Gravd opp rundt huset, dugnad. Usikker årstall.

10.Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? Nytt arbeid i 2010. Nytt sikringsskap i forbindelse med utbygging til soverom og bad i 2 etg. Utført av Elektro 1 AS. Nytt arbeid i 2025. Nye kurser og utbygging av gammelt i forbindelse med nytt bad i 1etg. Det er også montert uttak til event. boblebad om en ønsker dette på terrassen. Utført av Pec Installasjon.

17. Er det tegn på setnings-skader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
Se tilstandsrapporten. Ingen tiltak har blitt gjort,

18. Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
Det er noen fliser ved ildsted i 1etg.

19. Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
Vært mus i kjeller og jeg har sett enkelte skrukke-troll. På loftet har det vært trolig vært borebille.

21. Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
Se tilstandsrapporten. Fukt på soverommet når det var lekasje i taket. Fukt i kjelleren.

24. Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
Dette er gjort av tidligere eier på 1930-tallet.

28. Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?
Det foreligger en bruksavtale, da vi bruker deler av tomten til sameiet Gauterødveien 117 A,B og C

32. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?
Garasjen: Dør på sørveggen må byttes. Gulv har ikke riktig fall. Liten svanke rett på innsiden av porten. Anbefales å sparkle opp. Undertak må gjøres tiltak på.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport
Tilstandsgrad (TG) tilsier hvilken tilstand objektet har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader se i tilstandsrapporten.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 3:

- Tomteforhold > Forstøtningsmurer: Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i terrengmuren. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2 (avvik som kan kreve tiltak):

- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Veggkonstruksjon - 1
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 1
- Utvendig > Vinduer - 1 - 2
- Utvendig > Dører
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Utvendig > Utvendige trapper - 1
- Innvendig > Overflater
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig > Pipe og ildsted
- Innvendig > Rom Under Terreng
- Innvendig > Innvendige dører
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Tekniske installasjoner > Varmesentral
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold > Terrengforhold
- Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning
- Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk
- Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning

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

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Arealopplysninger:

Arealangivelser er hentet fra tilstandsrapport utarbeidet av fagkyndig. Arealer er oppgitt i henhold til gjeldende bransjestandard. Kjøper oppfordres til å sette seg grundig inn i tilstandsrapporten, herunder arealdefinisjoner og målemetode.

For ytterligere opplysninger om boligens tilstand, se tilstandrapport utarbeidet av takstmann Tore Rønning datert 17.04.2026.

Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapport avholdt 16.04.2026 av takstmann Tore Rønning:

Enebolig oppført i tre over grunnmur i 1931 og tilbygd i 1987 samt påbygd del av 2. etasje i 2010. Boligen er oppført i to etasjer samt kjeller og loft. Frittliggende garasje oppført i tre i 1988. Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til bad i 1. etasje. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet ble renoveret i april i 2025. Utført fuktsøk på tilsvarende måte i tilknytning til bad i 2. etasje samt utført hulltaking i vegg fra tilliggende soverom og inn bak dusjkabinett. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet er fra påbyggingsår/2010.

Selger opplyser om følgende:

- Har vært lekkasje i tak.
- Har vært enkelte mus i kjeller.
- Har utført diverse oppgraderinger de senere årene som f.eks. omlagt tak i 2023, omkledd sydvegg i 2018/-19, omkledd vestvegg i 2023, bygd veranda i 2021, renoveret bad i 1. etasje i april 2025 m.v.
- Døra til oppvaskmaskinen anbefales det tiltak på, samt pakninger. Døra til ildstedet er også noe defekt. Døra til hovedsoverommet har slått seg.
- Selger opplyser at det har blitt utført diverse bygningsmessige arbeider ved egeninnsats av tidligere eiere. Dette innebærer en risiko for at utførelsen ikke følger gjeldende tekniske regler eller normal byggeskikk. Konsekvensen kan være redusert kvalitet og funksjon, samt økt sannsynlighet for feil og mangler.

Utvendig:

Takkonstruksjon i tre. Saltak. Bordtak som undertak. Taket er tekket med betongtakstein. Takrenner/beslag i stål. Yttervegger i bindingsverk av tre fra 1931/-87. Utvendig kledd med liggende kledning fra bla.a. 2010/-

18/-19/-23.
Vinduer i tre fra bla.a. 1985/-86/-87/2009/-18/-23. Ytterdører i tre fra bla.a. 2018/-23/-24. Veranda i tre i 2. etasje.
Utvendig trapp i tre.

Innvendig:

Gulvoverflater for det meste med laminat, belegg og betong. Veggoverflater for det meste med tapet, trepanel og platede/malte overflater. Dels mur-/betong og Lecavegger. For det meste platede/malte tak, takplater og panelte overflater. Trebjelkelag som etasjeskiller. Støpt betonggulv mot grunnen. Tegl-/mursteinspipe (fra byggeår). Ovn. Sotluke. Innvendige trapper i tre Innvendige dører i tre.

Våtrom:

Bad/wc 1. etasje (fra 2025 i flg. selger): Fliser på gulv og vegg. Platet/malt tak. Inneholdende toalett, innredning med servant, badekar. Plasts luk. Ventilering via vifte i vegg og luftespalte i dør.

Bad/wc 2. etasje (fra 2010/-11):

Fliser på gulv og vegg. Malt tak. Inneholdende vegghengt toalett, innredning med servant, dusjkabinett. Plasts luk. Ventilering via vifte i vegg og luftespalte i vindu.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Laminat benkeplate og to kummer. Integrerte hvitevarer. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske installasjoner:

Innvendige vannledning i plast (rør i rør). Innvendige avløpsrør av plast. Ventilering via luftespalte i enkelte

vinduer, ventil i enkelte rom samt avtrekk fra kjøkken. Oppvarming med varmepumpe (luft til luft), varmekabler i begge baderommene. Gulvvarme i kjellerstue. Varmtvannsbereder på 200 l. Hovedsikring 63 A. Teknisk 25 A. Øvrige kurser 16/13/10 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer. Var eltilsyn i 2019 - ref. rapport etter tilsyn datert 14.02.2019.

Tomteforhold:

Det er ukjent byggegrunn. Ukjent drenering. Selger opplyser at det ble drenert rundt boligen på begynnelsen av 1980 tallet. Omfang av arbeidene er ikke kjent. Utført ved egeninnsats/dugnad. Grunnmur i betong eventuelt med sparestein. Terrengmur i Leca eller betongstein ved utvendig kjellernedgang og i terreng. Lett skrånende tomt. Utvendige vann-/avløpsledninger med ukjent utførelse og alder. Offentlig vann-/avløp via private stikkledninger.

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
Røykvarslere. Håndslukkeapparat.

Det bør etableres rekkverk ved utvendig støttemur til kjeller, håndløper ved invendige trapper for å sikre trygg bruk og redusere risiko for fall og personskader.

For eventuelt ytterligere informasjon om ras- og skredfare bør dette innhentes fra kommunale myndigheter for å få oversikt over eventuelle tiltak eller restriksjoner som gjelder for eiendommen.

Det bør utføres radonmåling på eiendommen, da bygget ikke er oppført med radonsperre og området har moderat til lav aktsomhetsgrad for radon i henhold til NGU aktsomhetskart. Formålet er å avklare om

radonnivåene overstiger anbefalte grenseverdier, da forhøyede radonverdier kan medføre helserisiko for beboere.

Lovlighet: Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Det foreligger ikke plantegninger for kjeller. Areal til kjellerstue er bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel (fra S-rom til P-rom) uten at dette er dokumentert byggemeldt/omsøkt. Det foreligger ikke plantegning som viser romløsning for hele 1. etasje (kun tilbygd del).

Tomt

Denne tomten er eiet. 1158,50 kvm.

En stor og herlig hage med flere soner. Hagen er rikelig opparbeid med mange frukt- og bærplanter. Det kan nevnes omtrent alle mulige bærbusker (rips, solbær, stikkelsbær, blåbær, bjørnebær, aroniabær) egen jordbæråker, bringebær, frukttrær (epler, pærer, fersken, moreller og plommetre) og selvfølgelig rabarbra. Her kan man sitte på den store terrassen og nyte sol fra morgen til kveld.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for enebolig eller garasje, ifølge kommunen. I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Det foreligger tegninger for tilbygg fra 1987, garasje

1988 og påbygg 26.05.2010. Megler har ikke hatt tegninger for 1. etasje og derfor ikke kontrollert om 1. etasje. Rombruken for 2. etasje stemmer i hovedsak med tegning på påbygg fra 26.05.2010. I tegning er det rom over trappen, det er ikke et rom der. Tegningene er vedlagt i salgsoppgaven.

Det foreligger ferdigattest på påbygg fra 2010 datert 21.05.2026. Ferdigattesten er vedlagt i salgsoppgaven.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med varmepumpe (luft til luft), varmekabler i begge baderommene. Gulvvarme i kjellerstue. Peisovn i stue. I beboelsesrom hvor det ikke er oppvarmingskilder/panelovner medfølger heller ikke dette med.

Energikarakter: G - Gul

Energiforbruk foregående år var 21 500 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.

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 6 490 000,-

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

162 250,00,- (Dokumentavgift)

545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

6 673 240,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

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

Kommunale avgifter

Kr. 18 360,- for 2026.

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Løpende kostnader

Spesifikasjon over løpende kostnader:

TV/internett fra Viken Fiber/Altibox, kr 1 398,- pr. mnd.

Alarm og evt. innboforsikring kommer i tillegg.

For strømkostnader, se energiforbruk.

Ovenstående er basert på nåværende eiers/husstands senere års forbruk/utgifter. Dette vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket

innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd etc.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 1 710 708,00.

Sekundær formuesverdi kr. 6 842 831,00.

Gjeldende for ligningsåret 2024.

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

Forsikring

Eiendommen er forsikret i lf forsikring med polisnr. .

Regulering

Eiendommen ligger i et område som er regulert til Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse, med plannavn Linnom boligområde (vedtatt 13.9.2017). Relaterte planer til eiendommen er Gauterødtunet (vedtatt 6.12.2000).

I henhold til kommuneplan vedtatt 03.04.2024 er området avsatt til boligbebyggelse og ras- og skredfare.

Vei, vann og avløp

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

Rettigheter og heftelser

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

Dnr. 900561, tgl. 14.07.1931 - Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenheten vises det til avgivereieendommen. Slike dokumenter er normalt ikke innhentet i forbindelse med salget.

Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen: Hvitevarer på kjøkkenet.

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

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

Budgivning

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

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere

akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

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

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

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

Lov om hvitvasking

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

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

Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med

fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet. Kjøper uten norsk fødselsnummer må påregne at D-nummer kan være nødvendig for tinglysing og gjennomføring av oppgjør. Dersom dette ikke foreligger i tide, kan overtakelse, tinglysing og utbetaling til selger bli forsinket. Kjøper bærer selv ansvar for nødvendig dokumentasjon og eventuelle merkostnader knyttet til dette.

Lov om avhending av fast eiendom (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 Evy Williams.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Gauterødveien 113. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 147, bnr. 46 i Tønsberg.

Vårt oppdragsnummer er 28260096.

Megler og meglers vederlag

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

Om meglers vederlag er det avtalt fastpris. I tillegg er det avtalt vederlag for oppgjør kr. 7 900,-, tilrettelegging kr. 16 900,-, internettannonsering kr. 24 990,-, garantipremie kr. 3 750,-. Alle tall i dette avsnitt er opplyst inklusive mva.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedsplan 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 Rikke Steneby / +47 40 64 71 53 / rs@partners.no.
Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47, 3126 TØNSBERG. Org. nr. 916959478.



Tekniske dokumenter



Tilstandsrapport

Enebolig
Gauterødveien 113, 3114 TØNSBERG
TØNSBERG kommune
gnr. 147, bnr. 46



Sum areal alle bygg: BRA: 285 m² BRA-i: 221 m²



Behøringsdato: 16.04.2026 Rapportdato: 17.04.2026 Oppdragsnr.: 15278-2003 Eiendomsverdi ref nr: MS1166
Autorisert foretak: Boligtakst Vestfold AS Vår ref: TR



Rapporten kan brukes 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 takst rapportene 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.

Boligtakst Vestfold AS

Rapportansvarlig



Tore Rønning

tore@boligtakstvestfold.no
906 97 664



Norsk takst

Oppdragsnr.: 15278-2003

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 2 av 23

Gauterødveien 113, 3114 TØNSBERG
Gnr. 147 - Bnr 46
3905 TØNSBERG

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og 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 fuktøk.

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
- etasjeskille
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust og så videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© IVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 15278-2003

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 3 av 23

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

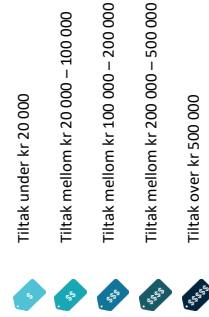
Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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 bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal situasjon. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

	TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK Bygningsdelen skal være tilhørmet ny, ikke vise tegn på situasjon og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
	TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK Bygningsdelen skal bare ha normal situasjon, og straksiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
	TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2 Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk situasjon 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 fare for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.
	TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
	IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, anslags i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og 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.



Gauterødveien 113, 3114 TØNSBERG
Gnr 147 - Bnr 46
3905 TØNSBERG

Boligtrakt Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i tre over grunnmur i 1931 og tilbygd i 1987 samt påbygd del av 2. etasje i 2010. Boligen er oppført i to etasjer samt kjeller og loft.

Frittliggende garasje oppført i tre i 1988.

Utført fuktstøk ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til bad i 1. etasje. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet ble renoverert i april i 2025.

Utført fuktstøk på tilsvarende måte i tilknytning til bad i 2. etasje samt utført hulltaking i vegg fra tiliggende soverom og inn bak dusjkabinett. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet er fra påbyggingsår/2010.

Selger opplyser om følgende:

- har vært lekkasje i tak.
- har vært enkelte mus i kjeller.
- har utført diverse oppgraderinger de senere årene som f.eks. omlagt tak i 2023, omkledd sydvegg i 2018/-19, omkledd vestvegg i 2023, bygd veranda i 2021, renoverert bad i 1. etasje i april 2025 m.v.

Selger opplyser at det har blitt utført diverse bygningsmessige arbeider ved egeninnsats av tidligere eiere. Dette innebærer en risiko for at utførelsen ikke følger gjeldende tekniske regler eller normal byggeskikk. Konsekvensen kan være redusert kvalitet og funksjon, samt økt sannsynlighet for feil og mangler.

Enebolig

UTVENDIG

Takkonstruksjon i tre. Saltak. Bordtak som undertak. Taket er tekket med betongtakstein.

Takrenner/beslag i stål.

Yttervegger i bindingsverk av tre fra 1931/-87. Utvendig kledd med liggende kledding fra bla.a. 2010/-18/-19/-23.

Vinduer i tre fra bla.a. 1985/-86/-87/2009/-18/-23.

Ytterdører i tre fra bla.a. 2018/-23/-24.

Veranda i tre i 2. etasje.

Utvendig trapp i tre.

INNENDIG

Gulvoverflater for det meste med laminat, beleggs og betong. Veggoverflater for det meste med tapet, trepanel og plattede/malte overflater. Dels mur-/betong og Lecavegger. For det meste plattede/malte tak, takplater og panelte overflater.

Trebeleglag som etasjeskille. Støpt betonggulv mot grunnen.

Tegl-/mursteinspipe (fra byggeår). Ovn. Sottluke.

Innvendige trapper i tre

Innvendige dører i tre.

VÅTROM

Bad/wc 1. etasje (fra 2025 i fig. selger):
Fliser på gulv og vegg. Platte/malt tak.

Inneholdende toalett, innredning med servant, badekar. Plastsluk.

Ventilering via vifte i vegg og luftespalte i dør.

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Bad/wc 2. etasje (fra 2010/-11):

Fliser på gulv og vegg. Malt tak.

Inneholdende vegghengt toalett, innredning med servant, dusjkabinett. Plastsluk.

Ventilering via vifte i vegg og luftespalte i vindu.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Laminat benkeplate og to kummer. Integreerte hvitevarer.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledning i plast (rør i rør). Innvendige avløpsrør av plast.

Ventilering via luftespalte i enkelte vinduer, ventil i enkelte rom samt avtrekk fra kjøkken.

Oppvarming med varmepumpe (luft til luft), varmekabler i begge baderommene. Gulvvarme i kjellerstue.

Varmtvannsbereder på 200 l.

Hovedsikring 63 A. Teknisk 25 A. Øvrige kurser 16/13/10 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.

Var eltilsyn i 2019 - ref. rapport etter tilsyn datert 14.02.2019.

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent bygges grunn.

Ukjent drenering.

Selger opplyser at det ble drenert rundt boligen på begynnelsen av 1980 tallet. Omfang av arbeidene er ikke kjent. Utført ved egeninnsats/dugnad.

Grunnmur i betong eventuelt med sparestein.

Terrengmur i leca eller betongstein ved utvendig kjellernedgang og i terreng.

Lett skrånende tomt.

Utvendige vann-/avløpsledninger med ukjent utførelse og alder.

Offentlig vann-/avløp via private stikkledninger.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Røykvarslere. Håndslukkeapparat.

Det bør etableres rekkverk ved utvendig støttemur til kjeller, håndløper ved innvendige trapper for å sikre trygg bruk og redusere risiko for fall og personskader.

For eventuelt ytterligere informasjon om ras- og skredfare bør dette innhentes fra kommunale myndigheter for å få oversikt over eventuelle tiltak eller restriksjoner som gjelder for eiendommen.

Det bør utføres radonmåling på eiendommen, da bygget ikke er oppført med radonspørre og området har moderat til lav aksjonsnivå for radon i henhold til NGU aksjonsnivåskart. Formålet er å avklare om radonnivåene overstiger anbefalte grenseverdier, da forhøyede radonverdier kan medføre helserisiko for beboere.

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
- Det foreligger ikke plantegninger for kjeller.
Areal til kjellerstue er bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel (fra S-rom til P-rom) uten at dette er dokumentert byggemeldt/omsøkt.
Det foreligger ikke plantegning som viser romløsning for hele 1. etasje (kun tilbygd del).

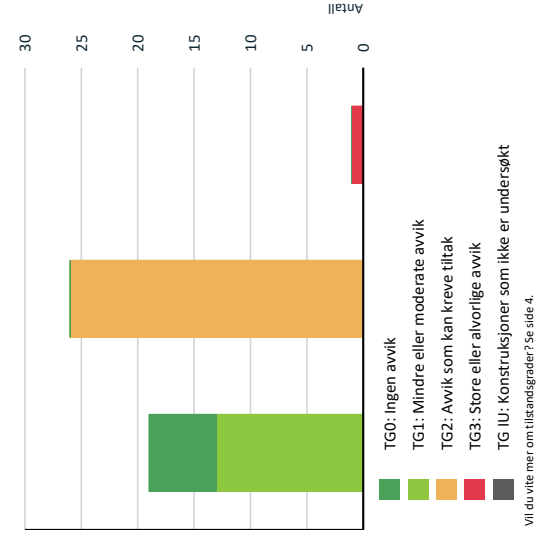
Oppdragsnr.: 15278-2003

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 6 av 23

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdatoen, 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.

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

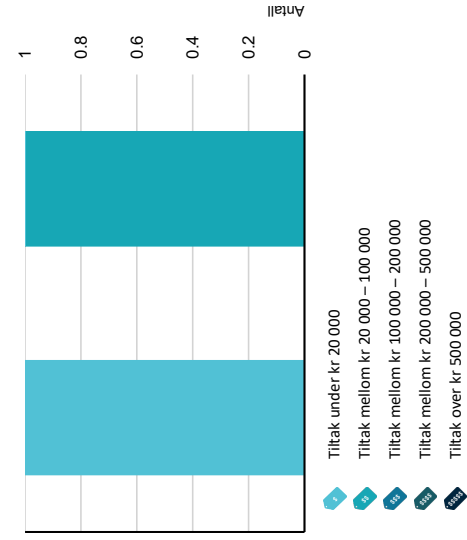
Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	Gå til side
T Tomteforhold > Forstøttingsmurer	Gå til side
TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	Gå til side
T Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
T Utvendig > Veggkonstruksjon - 1	Gå til side
T Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
T Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
T Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 1	Gå til side
T Utvendig > Vinduer - 1 - 2	Gå til side
T Utvendig > Dører	Gå til side
T Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
T Utvendig > Utvendige trapper - 1	Gå til side
T Innvendig > Overflater	Gå til side
T Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
T Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
T Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
T Innvendig > Innvendige dører	Gå til side

Anslag på utbedringskostnad



Oppdragsnr.: 15278-2003

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 7 av 23

Sammendrag av boligens tilstand

❗ Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
❗ Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
❗ Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
❗ Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
❗ Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
❗ Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
❗ Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
❗ Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
❗ Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
❗ Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
❗ Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling	Gå til side
❗ Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠** Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. [Gå til side](#)
- ⚠** Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ⚠** Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Oppdragsnr.: 15278-2003

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 8 av 23

Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Anvendelse

Bolig

Tilbygg / modernisering

1987	Tilbygg	Tilbygd vindfang, bad og bod i 1. etasje.
2010	Påbygd	Påbygd soverom og bad i 2. etasje.

UTVENDIG

101 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein.

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

Årstall: 2023 Kilde: Faktura e.l

102 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Taktrenner/beslag i stål.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingsstøpspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
Det anbefales å montere snøfangere for å hindre nedfall av snø og is fra taket, for å redusere risikoen for personskade eller skade på eiendom.

102 Veggkonstruksjon - 1

Beskrivelse

Yttervegger i bindingsverk av tre fra 2010. Utvendig kledd med liggende kledding fra 2010/-18/-19/-23.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Det er påvist ingen eller liten lufting i nedre kant av kleddning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kleddningen mot grunnmur for å sikre god drenering og ventilasjon.

Manglende eller utilstrekkelig lufting kan føre til oppfuktning og økt risiko for råteskader i kleddning og underliggende konstruksjoner.

102 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i bindingsverk av tre fra 1931/-87. Utvendig kledd med liggende kleddning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Det er påvist ingen eller liten lufting i nedre kant av kleddning mot grunnmur.

Påvist spredte råteskader i kleddning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Råteskadet kleddning må skiftes ut for å hindre videre utvikling og skade på veggkonstruksjonen.
Dersom råteskadet kleddning ikke utbedres, øker risikoen for fuktskader og ytterligere råte i underliggende eller bakerforliggende konstruksjoner.

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kleddningen mot grunnmur for å sikre god drenering og ventilasjon.

Manglende eller utilstrekkelig lufting kan føre til oppfuktning og økt risiko for råteskader i kleddning og underliggende konstruksjoner.

102 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon i tre. Saltak. Bordtak som undertak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Det er påvist spor etter borebille på loftet. Dette kan medføre risiko for skade på trekonstruksjoner dersom aktiviteten vedvarer eller øker.
Det er ikke kjent om angrepet er aktivt.
Stedvis misfarget i ytterøyets underside. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare om det er aktiv borebilleangrep, og eventuelle nødvendige tiltak bør iverksettes for å hindre videre skade på trekonstruksjonene. Dersom angrepet vedvarer eller øker, kan det føre til svekkelse av bærende konstruksjoner og redusert levetid for taket.

Misfarging på ytterøyets underside bør følges opp for å se eventuell utvikling over tid. Det er grunn til å tro at misfargingen er fra før taktekkingen ble omlagt i 2023.

102 Takkonstruksjon/Loft - 1

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 15278-2003

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 9 av 23

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon i tre (påbygd del), Saltak. Ukjent undertak.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hele takkonstruksjonen (påbygd del) er gjenbygget, og det er derfor ikke mulig å foreta en vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etasje.

Tilstandsgraden er satt utelukkende basert på alder og den økte risikoen som følger med gjenbygde konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser dersom det oppstår tegn til skade eller fukt.

Konsekvensen av at takkonstruksjonen er gjenbygget, er at skjuite fell eller mangler ikke kan avdekkes uten inngrep i konstruksjonen, noe som medfører økt risiko for skjuite skader som kan utvikle seg over tid.

0 101 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i tre.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår-på produkt

0 101 Vinduer - 1

Beskrivelse

Vinduer i tre fra bla.a. 2009/-18.

0 102 Vinduer - 1 - 2

Beskrivelse

Vinduer i tre fra bla.a. 1985/-86/-87.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er avvik:

Punktert glass og sprekk i glass er påvist.

Kjellervinduer mangler dryppkant i underkant av vinduene.

Værslitasje og eldre er synlig.

På grunn av glassenes alder er det økt risiko for ytterligere punktering eller luftlekkasje i glassene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Punkterte eller sprukne glass bør skiftes, ut for å hindre varmetap, redusert isolasjonsevne og risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Det bør monteres dryppkant eventuelt vannbrett under kjellervinduene for å forhindre vanninntrenging og påfølgende fuktskader.

Værslitte og eldre vinduer bør følges opp med jevnlig vedlikehold og eventuelt utskifting for å opprettholde funksjon og unngå ytterligere skader.

Oppdragsnr.: 15278-2003

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 10 av 23

Tilstandsrapport

Sprekkene og setningene i støttemuren bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for vanninntrenging eller ytterligere skader på konstruksjonen. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til svekket stabilitet og økte vedlikeholdskostnader over tid.

INNVEDIG

0 102 Overflater

Beskrivelse

Gulvoverflater for det meste med laminat, belegg og betong.

Veggoverflater for det meste med tapet, trepanel og platede/malte

overflater. Dels mur-/betong og Lecavegger. For det meste

platede/malte tak, takplater og panelte overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Diverse laminatgulv er ikke fagmessig riktig lagt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Laminatgulv som ikke er fagmessig lagt bør utbedres for å sikre riktig funksjon og mindre fuktskader eller slitasje. Mangelfull utførelse kan føre til at gulvet får redusert levetid og økt risiko for skader ved vannsøl eller rengjøring.

0 102 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Trebjelkeleg som etasjeskiller. Støpt betonggulv mot grunnen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Målt høydeforskjell/planavvik på ca 10 mm og/eller mindre i hele rommet i kjellerstue, stue1, etasje nordøst og soverom 2. etasje nordøst, og ca 15 mm i hele rommet i kjøkken.

Målt høydeforskjell/planavvik på ca 15 mm innenfor en lengde på 2 m og ca 20 mm i hele rommet i soverom 2. etasje sydvest.

Målingene er utført i to tilfeldig utvalgte og relevante rom i etasjen. Det kan ikke utelukkes at andre rom har tilsvarende, større eller mindre høydeforskjell/planavvik. Det anbefales å kontrollere øvrige rom dersom dette er av betydning.

Tilstandsgrad 2 gis blant annet med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Dette vil normalt ikke være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en eksisterende bolig, men kan vurderes ved en eventuell fremtidig renovering.

Utbedring av høydeforskjeller bør vurderes dersom det er til hinder for bruk eller ved fremtidig oppussing, for å unngå økt slitasje på gulv og eventuelle følgeskader på konstruksjonen.

Konsekvensen av skjevheter er hovedsakelig estetisk, men kan også påvirke møblering og innredning.

Oppdragsnr.: 15278-2003

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 11 av 23

0 102 Dører

Beskrivelse

Ytterdører i tre fra bla.a. 2018/-23/-24.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mangler vannbrett/beslag under verandadør i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres vannbrett eller beslag under verandadøren i 2. etasje for å hindre vanninntrengning i konstruksjonen. Manglende vannbrett eller beslag kan føre til fuktskader og redusert levetid på dør og tilstøtende bygningsdeler.

0 101 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1

Beskrivelse

Veranda i tre.

0 102 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda i tre i 2. etasje.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutformingen gir økt fare for skader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser av konstruksjonen for å avklare om det foreligger risiko for fukt- eller vannskader i underliggende boligrom.

Usikker konstruksjonsutforming kan medføre økt fare for skader på både bærende konstruksjoner og innredning under balkongen, noe som kan føre til kostbare utbedringer dersom skader oppstår.

0 101 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp i tre.

0 102 Utvendige trapper - 1

Beskrivelse

Utvendig kjellertrapp i mur/betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert sprekker og setninger i støttemuren til trappen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres justering eller utbedring av dør med avvik for å sikre god funksjon og forhindre økt situasje eller skade på dør og karm. Manglende tiltak kan føre til redusert brukervennlighet og ytterligere forringelse.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Bad/wc 1. etasje (fra 2025 i fig. -selger):
Fliser på gulv og vegg. Placet/malt tak.
Inneholdende toalett, innredning med servant, badekar. Plastsluk.
Ventilering via vifte i vegg og luftespalte i dør.

Selger har dokumentasjon i form av bilder og beskrivelse.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD/WC

1102 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg. Placet/malt tak.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindu er plassert i en del av veggene som er definert som våtsone, noe som medfører økt risiko for fuktskader på grunn av bruk av materialer som ikke er fuktbestandige.

Avviket gis med bakgrunn i kriterier gitt i forskrift til lov om tryggere bolighandel samt krav til minimumsavstand fra definert våtsone til vindu.

Rommet/bygningsdelen fungerer til tross for avviket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Den nåværende løsningen forutsetter kun tradisjonelt karbad. Andre dusjløsninger vil kreve ytterligere tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktisikring, for å unngå risiko for fuktskader på uegnete materialer i våtsonen.

1. ETASJE > BAD/WC

1100 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall til sluk ca 1:100 i slukets nærmeste område.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD/WC

1100 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk. Smøremembran med dokumentert utførelse.

Oppdragsnr.: 15278-2003

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 12 av 23

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD/WC

1101 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD/WC

1102 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inneholdende vegghengt toalett, innredning med servant, dusjkabinett.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig, på at krav til tilfredsstillende løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygget sistene er ivarettatt. Uten dreneringsløsning og/eller lekkasjesikring kan eventuelle lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan potensielt føre til fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

2. ETASJE > BAD/WC

1101 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilering via vifte i vegg og luftespalte i vindu.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD/WC

1100 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hultaking er foretatt i vegg fra tilliggende soverom og inn bak dusjkabinett/våtsone. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1102 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Laminat benkeplate og to kummer. Integreerte hvitevarer.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Oppdragsnr.: 15278-2003

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 13 av 23

Tilstandsrapport

Utluftingsrøret er avsluttet på loftet med ventil, og er ikke ført over tak slik det normalt anbefales. Dette kan medføre redusert ventilasjon av avløpssystemet og økt risiko for luktproblemer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utluftingsrøret bør føres over tak i henhold til gjeldende anbefalinger for å sikre tilstrekkelig ventilasjon av avløpssystemet. Dersom dette ikke utbedres, kan det oppstå luktproblemer og redusert funksjon på avløpssystemet, samt økt risiko for fuktskader på loftet. Nåværende løsning er kun beregnet som sekundærløsning.

1.6.2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilering via luftespalte i enkelte vinduer, ventil i enkelte rom samt avtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon i ett eller flere rom i boligen, noe som kan medføre redusert luftkvalitet og økt risiko for fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon i rom som mangler dette, for å sikre godt innemiljø og redusere risiko for fukt- og muggdannelse. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet.

1.6.1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Oppvarming med varmekabler i begge badrommene. Gulvvarme i kjellerstue.

1.6.2 Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpe (luft til luft).

Årstall: 2008 Kilde: Produksjonsår-på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt. Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre service på varmepumpen, samt følge produsentens vedlikeholdsinstruks for å sikre videre drift.

Konsekvensen av manglende service og høy alder er økt risiko for driftsstans eller plutselige feil på anlegget.

1.6.2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereider på 200 l.

Årstall: 2013 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 15278-2003

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 14 av 23

Gauterødveien 113, 3114 TØNSBERG
Gnr 147 - Bnr 46
3905 TØNSBERG

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG
Norsk Takst

Tilstandsrapport

Eltisyn (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 varmtvannsbereider, jannfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Ja

Inntak og sikringskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Det bør utføres en utvidet kontroll av det elektriske anlegget grunnet løse kabler og dels usolert kabel i kjeller.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

1.6.2 Fuktisikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Ukjent drenering.

Selger opplyser at det ble drenert rundt boligen på begynnelsen av 1980 tallet. Omlang av arbeidene er ikke kjent. Utført ved egeninnsats/dugnad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Oppdragsnr.: 15278-2003

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 15 av 23

- Det er avvik:

Varmtvannsbereideren er tilkoblet med stikkontakt. I henhold til gjeldende forskrifter skal berederen ha fast tilkobling og ikke være tilkoblet via stikkontakt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bereider bør tilkobles med fast tilkobling i henhold til gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmegang og brann.

Manglende korrekt tilkobling kan medføre økt fare for elektriske feil og brannskader.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Hovedsaking 63 A. Teknisk 25 A. Øvrige kursur 16/13/10 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.

Var eltisyn i 2019 - ref. rapport etter tilsyn datert 14.02.2019.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang total rehabilert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1991

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. Diverse elektriske arbeider i forbindelse med renovering av bad - ref. samsvarserklæring datert 06.05.2025. Byttet defekt termostat i kjellerstue - ref. samsvarserklæring datert 01.11.2019.

Opplegg lys og kontakter soverom - ref. samsvarserklæring datert 21.11.2017.

Ny installasjon tilbygg samt nytt sikringskap m.v. - ref. samsvarserklæring datert 22.06.2011.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale

Oppdragsnr.: 15278-2003

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 14 av 23

Tilstandsrapport

- Det er avvik: Terrenget er tilnærmet flatt eller har fall inn mot deler av bygningen, noe som medfører økt risiko for vanninntrengning mot deler av muren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrenget bør justeres slik at det får tilstrekkelig fall bort fra bygningen for å lede vann vekk fra muren.

Dette vil redusere risikoen for vanninntrengning og fuktskader på konstruksjonen, som over tid kan føre til skader og økte vedlikeholdskostnader.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann-/avløpsledninger med ukjent utførelse og alder. Offentlig vann-/avløp via private stikkledninger.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Røykvarslere. Håndslukkeapparat.

Det bør etableres rekkverk ved utvendig støttemur til kjeller, håndløper ved innvendige trapper for å sikre trygg bruk og redusere risiko for fall og personskader.

For eventuelt ytterligere informasjon om ras- og skredfare bør dette innhentes fra kommunale myndigheter for å få oversikt over eventuelle tiltak eller restriksjoner som gjelder for eiendommen.

Det bør utføres radonmåling på eiendommen, da bygget ikke er oppført med radonsperre og området har moderat til lav aktsomhetsgrad for radon i henhold til NGU aktsomhetskart.

Formålet er å avklare om radonivåene overstiger anbefalte grenseverdier, da forhøyede radonverdier kan medføre helseisiko for beboere.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkhøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Oppdragsnr.: 15278-2003

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 16 av 23

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår	Kommentar
1988	
Standard	
Vedlikehold	

Beskrivelse

Frittliggende garasje oppført i tre på støpt betong.

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

Se for øvrig selgers egenerklæringskjema.

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



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?

Areal i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksareal for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



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

Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

Elendommens 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 elendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinnvedling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekket 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?](#)

Arealer

Oppdragsnr.: 15278-2003

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 18 av 23



Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²		SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)		
Kjeller	68		68	
1. Etasje	77		77	42
2. Etasje	76		76	3
Loft				
SUM	221			45
SUM BRA	221			

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	
		Innglasset balkong (BRA-b)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Trapperom, kjellerstue, bod		
1. Etasje	Vindfang, bod, 2 trapperom, stue/kjøkken, stue, bad/wc		
2. Etasje	Trapperom, 4 soverom, bad/wc		
Loft			

Kommentar

Arealene er avrundet for hver etasje og oppgitt uten desimaler.
Loft er ikke måleverdig i hht takstransjens retningslinjer ved arealmåling.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke plantegninger for kjeller.

Areal til kjellerstue er bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel (fra S-rom til P-rom) uten at dette er dokumentert byggemeldt/omsøkt.

Det foreligger ikke plantegning som viser romløsning for hele 1. etasje (kun tilbygd del).

Nyere håndverksjenester

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

Kommentar: Renovert bad i 1. etasje i 2025. Omkledd vestvegg i 2023. Omlagt tak i 2023. Skiftet diverse vinduer i 2023. Bygd veranda i 2021. Arbeider dokumentert med faktura e.l.

Ja Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Kommentar: Kjeller er bruksendret (endret status fra tilleggsdel til hoveddel) uten at dette er dokumentert byggemeldt/omsøkt.

Ja Nei

Takhøyde i kjeller er ca 1,95 m, og aviker derfor fra minimum anbefalt takhøyde for kjellerrom. Dersom rommene brukes som oppholdsrom er minimumskravet i utgangspunktet er 2,2 m. Ved bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i boenhet der oppføring av boligen ble omsøkt før 01.07.2011 kan takhøyde ned til 2 m godkjennes.

Rom som benyttes som oppholdsrom i kjeller har lite dagslysføle og er ikke egnet som alternativ rømningsvei. Kjeller har imidlertid en direkte adkomst ut i det fri i tillegg til internt trapp opp til 1. etasje.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²		SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)		
1. Etasje		45	45	

Oppdragsnr.: 15278-2003

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 19 av 23

Gauterødveien 113, 3114 TØNSBERG
Gnr.147 - Bnr.46
3905 TØNSBERG

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG



Loft		19	19
SUM		64	
SUM BRA	64		

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-I)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje	
Loft		Ulnredet loft	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.4.2026	Tore Rønning Evy Williams	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	147	46	0	0	1158,5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Gauterødveien 113
Hjemmelshaver
Williams Evy

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.04.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	16.06.1987		Gjennomgått		Nei
Tegninger	26.05.2010	stempelt UBA i Tønsberg 16.01.2010.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Finnes ikke		Nei

Oppdragsnr.: 15278-2003

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 20 av 23

Gauterødveien 113, 3114 TØNSBERG
Gnr.147 - Bnr.46
3905 TØNSBERG

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.04.2026	

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 taksbransjens 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 i 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 bygningssdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.
 - ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal situasjon. Straktiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningssdelen 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 TG4:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.
 - Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningssdelen 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 bygningssdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyper.

PREISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

Oppdragsnr.: 15278-2003

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 22 av 23



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Bygverkets eller bygningssdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observert forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningssdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjører:** Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (multitaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjøllergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningssdelens 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 3.3)

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 omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som oppstas 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 boligomsætningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulfareal (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.
- **Areal** måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

Oppdragsnr.: 15278-2003

Befaringsdato: 16.04.2026

Side: 23 av 23

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 dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og 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 bygningssdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er illevel 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. nving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningssdeler, som isolasjon, pipe, 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.

Oppdragsnr.: 15278-2003

Side: 22 av 23

Egenerklæring

16. Apr 2026

Gauterødveien 113, 3114 TØNSBERG

Informasjon om eiendommen

Adresse Postadresse Enhetsnummer
Gauterødveien 113 Gauterødveien 113

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?
2007

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.

Da dette er bannomsblymnet mitt har jeg bodd her mesteparten av livet. Mine foreldre kjøpte huset i 1980

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, 6078475

Informasjon om selger

Selger
Williams, Evy

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



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
2010

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Påbygg 2.etg. Sovrom og bad.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Ronald Klevstad AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

2.2.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

2.2.2 Årstall
2025

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Nytt bad 1.etg.

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?
KN BYGGSERVICE AS

2.2.6 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

Beskriv feilen og omfanget

Lekkasje i taket/fukt på soverommet i 2.etg. Måtte rive opp og tonke. Firma stod for utbedring. La nytt tak.

Side 2



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

4.1.1 Navn på arbeid
 Nytt arbeid

4.1.2 Årstall
 2018

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
 Omkledding sydvegg

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
 Myrre og sønn as

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

4.2.1 Navn på arbeid
 Nytt arbeid

4.2.2 Årstall
 2023

4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

4.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
 Omkledding vestsiden, nye vinduer og balkongdør.

4.2.5 Hvilket firma utførte jobben?
 Heen bygg AS

4.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

4.3.1 Navn på arbeid
 Nytt arbeid

4.3.2 Årstall
 2023

4.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

4.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
 Lagt nytt tak

4.3.5 Hvilket firma utførte jobben?
 Heen Bygg AS

4.3.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

Kjeller

Side 3



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

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

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget
 Vært noe fukt, kjøpte fuktstørker som har holdt kjelleren tørr. Ytterdør er dårlig må byttes.

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

8.1.1 Navn på arbeid
 Nytt arbeid

8.1.2 Årstall
 usikker

8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

8.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
 Gravd opp rundt huset, dugnad.

Elektrisitret

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
 2010

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
 Nytt sikringskap i forbindelse med utbygging til soverom og bad i 2 etg.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
 Elektro 1 AS

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

10.2.1 Navn på arbeid

Side 4



- Nytt arbeid
- 10.2.2 Arstall 2025
- 10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært
- 10.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
 Nye kurser og subbygging av grunnnett i forbindelse med nytt bad i 1. etg. Det er også montert uttak til event. boblebad om en ønsker dette på terrassen.
- 10.2.5 Hvilket firma utførte jobben?
 Pec installasjon
- 10.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

Rør

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septic, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

- 17 Er det tegn på setningskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Side 5



Se tilstandsrapporten. Ingen tiltak har blitt gjort

- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Det er noen fliser ved ildstedet i 1. etg.

Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Vært mus i kjeller og jeg har sett enkelte skrukkeetroll. På loftet har det vært trolig vært borebille.

- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
 Ikke relevant for denne boligen.

- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Se tilstandsrapporten. Fuktt på soverommet når det var lekkasje i taket. Fuktt i kjelleren.

- 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 ferdiggjøst for søknadsppliktige tiltak?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

25.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

25.1.2 Arstall

30+

- 25.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

- 25.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Dette er gjort av tidligere eier.

Side 6



25.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?
 Ja Nei Nei, ikke søknadspliktig

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

27 Er det utført radonmåling?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjanse for eiendommen eller nrområdet?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold
 Det foresligger en bruksavtale, da vi bruker deler av tounten til sameiet Gauterødveien 117 A,B og C

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felle-kostnader eller fellesgald?
 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 utfaglærte 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:
 Garasjen.
 Der på sørveggen må byttes.
 Gulv har ikke riktig fall. Liten svunke rett på innsiden av porten. Anbefales å sparke opp.
 Undertak må gjøres tilbak på.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 68330771

Egenerklæringskjema

Name
Evy Williams

Date
2026-04-16

Identification



Ronald Henry Klevstad
 Gauterødveien 39a
 3154 Tolvsrød

Gauterødveien 113 - 147/46 - påbygg bolig - ferdigattest

Søker	
Ronald Henry Klevstad	Gauterødveien 39a 3154 Tolvsrød

Tiltakshaver	
Evy Williams	Gauterødveien 113 3114 Tønsberg

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 gis det ferdigattest for følgende tiltak:

Gårdsnr. 147 **Bruksnr.** 46 **Festenr.** 46 **Seksjonsnr.**

Bygningsnummer: 162017969-1

Bruksenhet: H0101

Bygningstype: Enebolig

Tiltakstype: Påbygg

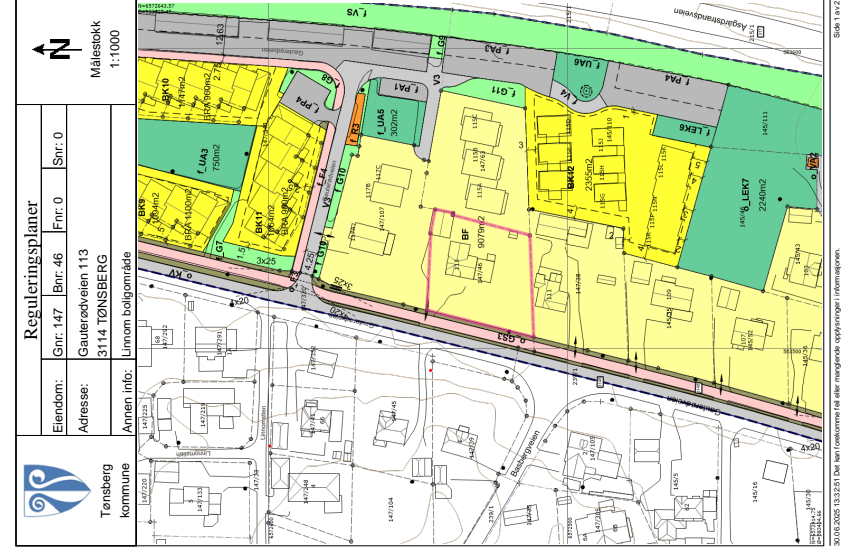
Arkivsaksnummer: 10/4638 og 26/9022

Vedtaksnummer: DFUB 341/10 Ett-trinns tillatelse

DPB 760/26 Ferdigattest

Sted Tønsberg **Dato** 21.05.2026 **Underskrift** Solbjørg Mathisen

*Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur,
i henhold til interne rutiner.*



Reguleringsbestemmelser for detaljregulering av Linnom boligområde

PLAN ID 0704_20150114

Vedtatt i bystyret 13.09.2017, sak 056/17
Endring av plan 27.09.2019 LBA-sak 203/19.
Endring 17.12.20

§ 1

PLANENS HENSIKT

Planens hensikt er å legge til rette for utbygging av inntil 84 boenheter i kjedet rekkehus- og rekkehusblokkbebyggelse og tilsvarende leilingsaker. I tillegg skal den slike leike- og uteoppholdsarealer med god kvalitet og bra solforhold. Planen skal desuten sikre tilfredsstillende støyforhold i bebyggelsen og utearealer. Endelig skal planen legge til rette for etablering av ny gang- og sykkelforbindelse langs Gauterødveien.

§ 2

REGULERINGSFORMÅL (Pbl § 12-5)

§ 2.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 pkt. 1)

Boligbebyggelse - fritliggende småhusbebyggelse (BF)
Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (BK1-BK12)
Energianlegg (E)
Vann- og avløpsanlegg (VA1-VA2)
Renovasjonsanlegg (RI-R3)
Lekeplass (LEK1-7)
Uteoppholdsareal (UA1-UA7)

§ 2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5, pkt. 2)

Veil (V1-V5)
Kjørevei (KV)
Fortau (F1-F4)
Gang-sykkelvei (GS1-GSS)
Gang- og sykkelstier (GS)
Sikkerhetsnett (SN)
Parkeringsanlegg (PA1-PA4)
Parkeringsplasser (PP1-PP4)
§ 2.3 Grønnstruktur (§ 12-5 pkt.3)
Grønnstruktur (G1-G11)
Vegetasjons skjerm (VS)

§ 3

FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Krav til uteopphold (Pbl. § 12-7, 2)

Innenfor BK1-BK5 skal det avsettes minimum 1,25 m² uteoppholdsareal per boenhet. Innenfor BK6-12 skal det avsettes min. 80 m² uteoppholdsareal per boenhet, hvorav min. 40 m² skal ligge i fritt støysoner. Inntil 10 m² per boenhet kan tas på bakgård.

§ 3.2 Støy (Pbl § 12-7, 3)

Følgende krav gjelder gjeldende for tiltak innenfor planområdet:

- For privat uteoppholdsareal skal min. 8,0 m² pr. boenhet ha lavere støynivå enn 55 dB L_{den}.
- For leilens uteoppholdsareal skal minimum 50 m² pr. boenhet ha lavere støynivå enn 50 dB L_{den}.
- For boenheter med fasadenivå L_{den} 55 - 65dB (gul soner) kreves som alternativt tillegg:
 - Alle boenheter skal ha balansert ventilasjon.
 - Ikke overstiger 40 dB L_{den}.
 - Ved utbygging av områdene skal bygge- og anleggstøyen ikke overskride de støygrenser som er gitt i tabell 4, 5 og 6 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2012.
 - Støyformidlene innenfor og utenfor skal være dokumentert gjennom en støylogisk utredning.

§ 3.3 Luftkvalitet (Pbl § 12-7, 3)

Retningslinje T-1520 skal legges til grunn for utbygging i planområdet.

§ 3.4 Geoteknikk (Pbl § 12-7, 4)

Det skal utarbeides geoteknisk rapport inklusive geoteknisk prosjektering som skal sikre tiltak til fremtidige setninger og bygningskader.

§ 3.5 Kommunalteknikk

Det skal utarbeides en kommunalteknisk plan som skal godkjennes av Bydift, herunder plan for lokal overvannshåndtering.

§ 3.6 Automatisk tredede kulturminner (Pbl. § 12-7, 6)

Derom det viser seg at tiltak innenfor planens kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, bløtke, skjule eller på annen måte utfortellig skjermes, automatisk fredet kulturminne eller framskalle fare for at dette kan skje, må arbeidene straks stoppes og Vestfold fylkeskommune varsles umiddelbart. Ansvaret påhviler tiltaksfører og/eller ansvarsbærende leder på stedet, pr. bolig.

§ 3.7 Parkerer (Pbl § 12-7, 7)

For bebyggelse innen BK1-BK5 skal det opparbeides minimum 2,0 bilparkeringsplasser og minimum 2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet. For bebyggelse BK6-12 skal det opparbeides minimum 1,7 bilparkeringsplasser og minimum 2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet større enn 60 m². For boliger mindre enn 60 m² skal det opparbeides minimum 1,0 parkeringsplass og 1 sykkelparkerer pr. bolig.

§ 3.8 Trær som skal bevares (Pbl § 12-7)

Trær avmerket på plantelisten tiltales ikke fjernet eller vesentlig beskåret uten kommunens tillatelse. Ved anleggsplasser som legger nærmere stammen enn kronas utstrekning skal det ivertsettes og dokumenteres gjennomført sanntige tiltak for å bevare røtter, røtsoner og stamme. Nedvendige beskjærings tiltak i forbindelse med anlegg skal utføres av fagkyndige. Trærnes røtsoner skal beskyttes mot sammenpressing fra masselagring og overkjøring med tunge maskiner.

§ 3.9 Utforming av støyskjerm

Støyskjerm tiltales etablert som angitt på plankartet i opp til 3 m's høyde. Utmålt gjelder for del av støyskjerm i tilknytning til f.eks BK4, PA4 og LEK7 der støyskjerm tiltales etablert i opp til 3,5 m høyde. Høyde på støyskjerm skal måles fra ferdig planert terreng langs skjermens vestsida. Støyskjerming skal utføres med et visuelt enhetlig uttrykk for hver av delene: nordre del langs BK1-BK5, midtre del langs BK6-BK11 og søndre del langs BK12. Materialbruk skal være tre, naturstein og transparent materiale. Materialene kan renoves eller kombineres. For å redusere tiltakets visuelle effekt skal elementer av kontrastinge farger eller av støyskjermen.

§ 3.10 Utoomhusplan (Pbl § 12-7, 1)

Det skal utarbeides en utomhusplan i skala 1:200 som skal vise:

- Eksisterende og planlagt terreng.
- Planlagt terreng angitt med kotehøyder.
- Bebyggelsens plassering med høydeangivelse.
- Boer og andre mindre bygg på leiles og private utearealer.
- Planlagte og eksisterende elendingsgrenser samt elendingsgrenser som oppbevares.
- Kjøre- og gangareal, inkludert automatisk.
- Areale og utbyggingsanlegg m.v.kjøre, hensyn til utnevelst utforming.
- Areale til sykkelstier.
- Overvannshåndtering.
- Parkeringsplasser med HC-parkering og sykkelparkering.
- Løsning for renovasjon.
- Utforming av grensområder, leilingsområder, herunder ny vegetasjon og leilingsområder samt belysning.

- Eksisterende trær og annen vegetasjon som skal bevares. Herunder tiltak for beskyttelse av trær som er avmerket i planen og deres røtsoner.
- Transformatorbokser, brannhydranter og andre bygg for tekniske anlegg.

§ 3.11 Majordplan

Det skal utarbeides plan for håndtering av majord. Majordplanen skal godkjennes av kommunens sanntbrukskontor.

§ 3.12 Anleggstrafikk

All anleggstrafikk med tyngre kjøretøy skal bonytte avkjørsel fra Gauterødveien til Aagårdstendåsvæien nord for planområdet.

§ 4

BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Offentlige formål

Følgende arealer skal være offentlig:

- Energianlegg (E)
- Vann- og avløpsanlegg (VA1-VA2)
- Lekeplass (LEK7)

§ 4.2 Plassering, bebyggelse, byggegrens og grad av utnyttelse

I byggområdene BK1-BK13 skal bebyggelsen plasseres innenfor byggegrensene angitt i plankartet. Der byggegrens ikke er angitt, skal byggegrensen regnes som lik byggegrensen i tilsvarende byggområde BF. Der generelle krav til bebyggelsens plassering som angitt i plan- og bygningslovens § 29-4, skal legges til grunn.

§ 4.3 Boligbebyggelse – fritliggende småhusbebyggelse (BF)

Innenfor feltet tiltales eneboliger og tomteeboliger.

§ 4.4 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK1-BK5)

Bygghøyder

Innenfor BK1 - BK3 tiltales boliger i to etasjer med en byggehøyde på maks 6 m. For 50 % av boligene tiltales en 3. etasje med byggehøyde på maks 9 m for inntil 2/3 av fasadens totale lengde. 3. etasjen skal være inntrukket slik at etasjen utgjør maks 2/3 av boenheters samlede BYA inkl. garasje.

For BK4-BK5 tiltales de en maks. byggehøyde på inntil 6 m.

Byggehøyde regnes for den enkelte boenheten ift. planert terreng.

Utvikelse

Det tiltales oppført inntil 21 boenheter oppført selvstendige boenheter i kjede med mellomliggende carport.

For byggområdene er maks. tillatt bruksareal som følger:

BK1: 1400 m² BRA
 BK2: 420 m² BRA
 BK3: 560 m² BRA
 BK4: 235 m² BRA
 BK5: 470 m² BRA

Lufthavn

- Bebyggelsen skal ha flate tak. Transparent rekkverk i forbindelse med balkong tiltales
- over maks. byggehøyde.
- Materialbruk skal være:
 - Ytterkledding av repanel i kombinasjon med fasadeplater.
 - Rekkverk skal fortrinnsvis utføres i kombinasjon stål/glass, men inntil 1/3 av rekkverkets lengde for den enkelte boenheten utført i fasademateriale.
- Bebyggelsen skal tilpasses til terrenng således at sokkelhøyde ikke overstiger 0,3 m.

§ 4.5 Boligbyggingelse – konsentrert småhusbyggingelse (BK6- BK11)

Bygghavndel

Det tiltales en mønehøyde på inntil 10 m og grunnshøyde på inntil 6,5m. Byggehøyde regnes for den enkelte boenheten ift. planert terreng. Takkoppeltakker som utgjør mindre enn 1/3 av takets lengde inngår ikke i beregning av grunnshøyde.

Utvikelse

Det tiltales oppført inntil 48 boenheter med tilhørende sportsboder. Det tiltales oppført kjedete boligbygg, horisontal- og vertikalelt, med inntil 3 målbare plan.

For byggområdene er maks tillatt bruksareal som følger:

BK6: 685 m² BRA
 BK7: 900 m² BRA
 BK8: 900 m² BRA
 BK9: 1100 m² BRA
 BK10: 1100 m² BRA
 BK11: 900 m² BRA

Lufthavn

Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 20 til 40 grader. Bebyggelsen skal ha en forskyving for hver enhet så ikke bebyggelsen fremstår som ett langt volum.

Materialbruk skal være:

- Betongtaksen
- Ytterkledding av tre
- Balkonger skal være understøttet og utført i tre.

Bebyggelsen skal tilpasses til terrenng slik at sokkelhøyde ikke overstiger 0,6 m.

§ 4.6 Boligbyggingelse – konsentrert småhusbyggingelse (BK12)

Bygghavndel

Bebyggelsen skal ha mønehøyde inntil 10 m for øvre delene og inntil 7,5 m for nedre og alle andre deler. Byggehøyde regnes for den enkelte boenheten ift. planert terreng.

Det skal etableres gjerdre i nabogrense mot o. LEK2.

Det tiltales etablert gjerdfundament i ettemur/fylling for i nabogrensen.

Utvikelse

Det tiltales inntil 15 boenheter i kjedete leilingsbygg, horisontal- og vertikalelt, med inntil 3 målbare plan.

For byggområdene er maks. tillatt bruksareal som følger: BK12: 1450 m² BRA

Det skal etableres felles renovasjonsanlegg, enten delvis eller helt nedgravid eller integrert i bebyggelsen.

Det tiltales i tillegg oppført sportsboder og teknisk bod.

Lufthavn

Bebyggelsen skal utformes med puttsak med takvinkel mellom 15 til 30 grader.

Bebyggelsen skal ha en eller flere forskyvninger så ikke bebyggelsen fremstår som ett langt volum.

Materialbruk skal være:

- Betongtaksen
- Ytterkledding hovedsakelig av tre. Fel'elementer av andre materialer som vinylasjon tiltales.
- Balkonger skal være understøttet og utført i tre.
- Bebyggelsen skal tilpasses til terrenng således at sokkelhøyde ikke overstiger 0,6 m.

§ 4.7 Lekeplasser (LEK1-9)

LEK2 skal være felles for BK1-BK5
 LEK3-4 skal være felles for BK6-BK11
 LEK6 skal være felles for BK12
 LEK1 og LEK5 skal være felles for BK1

LEK2, LEK3, LEK4 og LEK6 skal opparbeides og tilrettelegges for små barn mellom 1–12 år. Minimumskrav for utsty på lekeplass er 3 lekeapparater med forskjellige funksjoner, samt stueplass.

LEK1 og LEK5 skal være betegnet for barn og unge i alder 6-15 år. Minimumskrav til utsty på lekeplass er 6 lekeapparater eller natur/hverreglementer med forskjellige funksjoner. Deler av anslaget skal tilrettelegges for balltek og lek med sykkel.

For LEK1 og LEK2 skal overgangen mellom lekeplass og velst opparbeides med gjerde, sjkane eller annen løsning som ivaretar barns sikkerhet i forhold til veitrafikk.

§ 4.8 Energinlegg (E)

Innenfor området tiltales oppgradert eksisterende, eller etablert ny friløstasjon.

§ 4.9 Renovasjonsanlegg (R1-R3)

Innenfor arealene R1-R3 skal det etableres felles, helt eller delvis nedgravid renovasjonsanlegg.

R1 skal være felles for BK1-BK5
 R2 skal være felles for BK6-BK11
 R3 skal være felles for BK6-BK12

§ 4.10 Vann- og avlepnlegg (VA)

Det tiltales mindre justeringer ift. formålsgrense mot LEK1 dersom detaljprosjektering gir behov for dette.

§ 4.11 Utleipshubsareal (UA)
 UA1 og 7 skal være felles for BK1-BK5.
 UA2 og 8 skal være felles for BK6-BK11.
 UA3 – 5 skal være felles for BK6-BK11.
 UA6 skal være felles for BK12.

§ 5

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Offentlige formål

Følgende områder skal være offentlige:
 Kjerneel (KV)
 Annen veigrunn – grunnareal
 Fortau (F1, F3)
 Gang-/sykkelvei (GS1-5)

§ 5.2 Felles adkomstvei (V1-V4)

V1 skal være felles for BK1-BK5
 V2 skal være felles for BK6-BK11
 V3 skal være felles for BK6-12 og 14/7/63

VA skal være felles for BK12
 § 5.3 Felles fortau (F2, FA)
 F2 og FA skal være felles for BK6-BK11

§ 5.4 Garasjanlegg for boliger (PA1-PA4)

PA1-PA2 skal være felles for BK6-BK11.

Innenfor PA1 og PA2 tiltales oppført bygninger for bilparkering(carport), sykkelparkering og sportsboder.

Carporterboder skal oppføres som en integrert del av støy skjermingen for BK 6-BK11 og ha utferelse som ivaretar funksjon som støy skjerm. Maksimal byggehøyde for carporter er 4,5m

Bebyggelse skal utformes med takvinkel, utferelse og materialvalg som harmonerer med bebyggelsen innenfor BK6-BK11. Kjerbar adkomst til gjennom PA2 skal dimensjoneres for 8 tonn sasetlast og fremkommighet for renovasjonsbu og busskapakjøretoy.

PA3-PA4 skal være felles for BK12.

Innenfor PA3 og PA4 tiltales etablert bygninger for parkering (carport), sykkelparkering og sportsboder. Carporterboder skal etableres som en integrert del av støy skjermingen for BK12 og ha utferelse som ivaretar funksjon som støy skjerm.

§ 5.5 Parkeringsplasser (PP1-PP4)

PP1-PP3 skal være felles for BK1-BK5
 PP4 skal være felles for BK6-BK11

§ 5.6 Gangveifgangareal (GG)

GG skal være felles for BK1-BK5

6 GRØNNSTRUKTUR

§ 6.1 Grønnstruktur (G1-G11)

G1-G3 skal være felles for BK1-BK5.
 G4-G6 og G10 skal være felles for BK6-BK11
 G8-G11 skal være felles for BK12

§ 6.2 Vegetasjons skjerm (VS)

VS skal være felles for BK1-BK12.

Innenfor arealer skal eksisterende vegetasjon sikkes bevart. Nødvendige skråningsstøt og oppfyllinger mot voldsstyrskjerm tillates. Berente flater skal opparbeides som grønnsområder og belagtes med støvsagan vegetasjon.

§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 7.1 Dokumentasjonskrav

Følgende skal foreligge sammen med søknad om rammetillatelse:

- Godkjent utomusplan iht. § 3.10
- Skrytning utredning og dokumentasjon for styrtak iht. § 3.2
- Ledegrense for tiltak iht. Iuhvotter iht. § 3.3
- Plan iht. § 3.4
- Godkjent kommunalteknisk plan (PK), plan for lokal overvannshåndtering iht. § 3.5
- Godkjent mastplan iht. § 3.11

§ 7.2 Kommunalteknikk

Før det kan gis igangsettingsstillatelse innenfor planområdet, skal alle nødvendige kommunaltekniske anlegg for det aktuelle tiltak være ferdig opparbeidet, eller sikret ferdig opparbeidet. Iht. godkjente hovedplaner og kommunalteknisk plan og senere godkjente detaljplaner/ regninger for kommunaltekniske anlegg.

§ 7.3 Gang- og sykkelvei langs Gauterodveien

GSH-5 skal være ferdig opparbeidet før det kan gis ferdigstillatelse på første bolig.

§ 7.4 Opparbeidelse av leknealer

LEK1 skal være ferdig opparbeidet eller sikret ferdig opparbeidet før det kan gis gangsettingsstillatelse innenfor BK1-BK5. Det tillates dog gangsetting for opp til 10 boliger innenfor BK1-BK5 såfremt 50 % av arealet for LEK1 er ferdig opparbeidet eller sikret ferdig opparbeidet.

LEK2 skal være ferdig opparbeidet eller sikret ferdig opparbeidet før det kan gis gangsettingsstillatelse innenfor BK1-BK5.

LEK3 skal være ferdig opparbeidet eller sikret ferdig opparbeidet før det kan gis gangsettingsstillatelse innenfor BK6-8.

LEK4 skal være ferdig opparbeidet eller sikret ferdig opparbeidet før det kan gis gangsettingsstillatelse innenfor BK10-11.

LEK5 skal være ferdig opparbeidet eller sikret ferdig opparbeidet før det kan gis

gangsettingsstillatelse innenfor BK10-11.

LEK6 skal være ferdig opparbeidet eller sikret ferdig opparbeidet før det kan gis

gangsettingsstillatelse innenfor BK12.

LEK7 skal være ferdig opparbeidet eller sikret ferdig opparbeidet før det kan gis

gangsettingsstillatelse innenfor BK12.

LEK8 skal være ferdig opparbeidet eller sikret ferdig opparbeidet før det kan gis

gangsettingsstillatelse innenfor BK12.

LEK9 skal være ferdig opparbeidet eller sikret ferdig opparbeidet før det kan gis

gangsettingsstillatelse innenfor BK12.

LEK10 skal være ferdig opparbeidet eller sikret ferdig opparbeidet før det kan gis

gangsettingsstillatelse innenfor BK12.

LEK11 skal være ferdig opparbeidet eller sikret ferdig opparbeidet før det kan gis

gangsettingsstillatelse innenfor BK12.

LEK12 skal være ferdig opparbeidet eller sikret ferdig opparbeidet før det kan gis

gangsettingsstillatelse innenfor BK12.

LEK13 skal være ferdig opparbeidet eller sikret ferdig opparbeidet før det kan gis

gangsettingsstillatelse innenfor BK12.

LEK14 skal være ferdig opparbeidet eller sikret ferdig opparbeidet før det kan gis

gangsettingsstillatelse innenfor BK12.

LEK15 skal være ferdig opparbeidet eller sikret ferdig opparbeidet før det kan gis

gangsettingsstillatelse innenfor BK12.

LEK16 skal være ferdig opparbeidet eller sikret ferdig opparbeidet før det kan gis

gangsettingsstillatelse innenfor BK12.

LEK17 skal være ferdig opparbeidet eller sikret ferdig opparbeidet før det kan gis

gangsettingsstillatelse innenfor BK12.

LEK18 skal være ferdig opparbeidet eller sikret ferdig opparbeidet før det kan gis

gangsettingsstillatelse innenfor BK12.

LEK19 skal være ferdig opparbeidet eller sikret ferdig opparbeidet før det kan gis

gangsettingsstillatelse innenfor BK12.

LEK20 skal være ferdig opparbeidet eller sikret ferdig opparbeidet før det kan gis

gangsettingsstillatelse innenfor BK12.

LEK21 skal være ferdig opparbeidet eller sikret ferdig opparbeidet før det kan gis

gangsettingsstillatelse innenfor BK12.

LEK22 skal være ferdig opparbeidet eller sikret ferdig opparbeidet før det kan gis

gangsettingsstillatelse innenfor BK12.

LEK23 skal være ferdig opparbeidet eller sikret ferdig opparbeidet før det kan gis

gangsettingsstillatelse innenfor BK12.

LEK24 skal være ferdig opparbeidet eller sikret ferdig opparbeidet før det kan gis

gangsettingsstillatelse innenfor BK12.

LEK25 skal være ferdig opparbeidet eller sikret ferdig opparbeidet før det kan gis

gangsettingsstillatelse innenfor BK12.

LEK26 skal være ferdig opparbeidet eller sikret ferdig opparbeidet før det kan gis

gangsettingsstillatelse innenfor BK12.

LEK27 skal være ferdig opparbeidet eller sikret ferdig opparbeidet før det kan gis

gangsettingsstillatelse innenfor BK12.

LEK28 skal være ferdig opparbeidet eller sikret ferdig opparbeidet før det kan gis

gangsettingsstillatelse innenfor BK12.

LEK29 skal være ferdig opparbeidet eller sikret ferdig opparbeidet før det kan gis

gangsettingsstillatelse innenfor BK12.

LEK30 skal være ferdig opparbeidet eller sikret ferdig opparbeidet før det kan gis

gangsettingsstillatelse innenfor BK12.

LEK31 skal være ferdig opparbeidet eller sikret ferdig opparbeidet før det kan gis

gangsettingsstillatelse innenfor BK12.

LEK32 skal være ferdig opparbeidet eller sikret ferdig opparbeidet før det kan gis

gangsettingsstillatelse innenfor BK12.

LEK33 skal være ferdig opparbeidet eller sikret ferdig opparbeidet før det kan gis

gangsettingsstillatelse innenfor BK12.

LEK34 skal være ferdig opparbeidet eller sikret ferdig opparbeidet før det kan gis

gangsettingsstillatelse innenfor BK12.

LEK35 skal være ferdig opparbeidet eller sikret ferdig opparbeidet før det kan gis

gangsettingsstillatelse innenfor BK12.

LEK36 skal være ferdig opparbeidet eller sikret ferdig opparbeidet før det kan gis

gangsettingsstillatelse innenfor BK12.

LEK37 skal være ferdig opparbeidet eller sikret ferdig opparbeidet før det kan gis

gangsettingsstillatelse innenfor BK12.

LEK38 skal være ferdig opparbeidet eller sikret ferdig opparbeidet før det kan gis

gangsettingsstillatelse innenfor BK12.

LEK39 skal være ferdig opparbeidet eller sikret ferdig opparbeidet før det kan gis

gangsettingsstillatelse innenfor BK12.

LEK40 skal være ferdig opparbeidet eller sikret ferdig opparbeidet før det kan gis

gangsettingsstillatelse innenfor BK12.

LEK41 skal være ferdig opparbeidet eller sikret ferdig opparbeidet før det kan gis

gangsettingsstillatelse innenfor BK12.

LEK42 skal være ferdig opparbeidet eller sikret ferdig opparbeidet før det kan gis

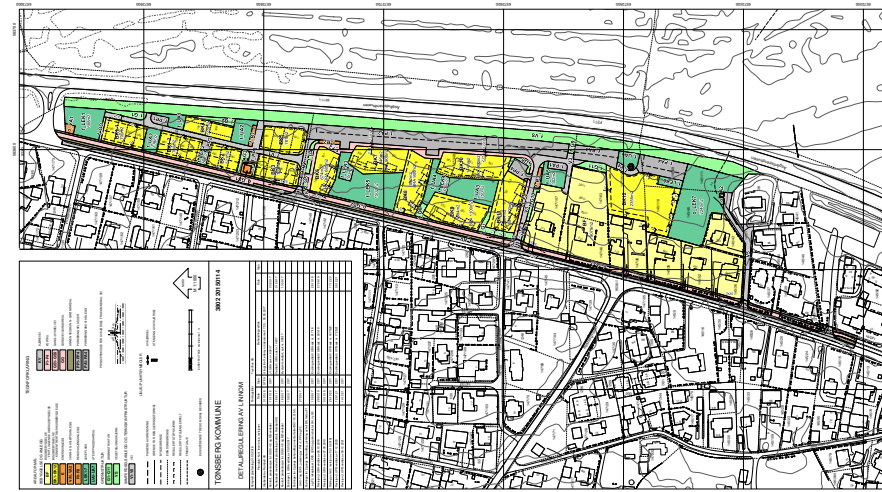
gangsettingsstillatelse innenfor BK12.


LEK43 skal være ferdig opparbeidet eller sikret ferdig opparbeidet før det kan gis

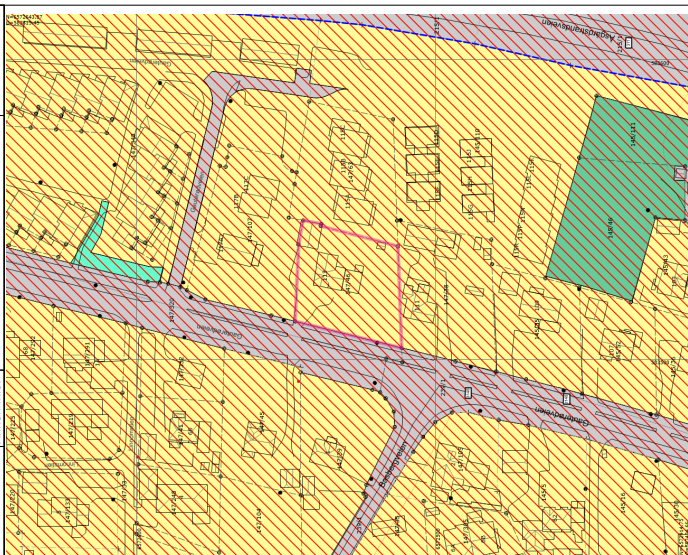
gangsettingsstillatelse innenfor BK12.


LEK44 skal være ferdig opparbeidet eller sikret ferdig opparbeidet før det kan gis

gangsettingsstillatelse innenfor BK12.




 Tonsberg kommune	Kommuneplan			
	Etendom:	Gr: 147	Bnr: 46	Snr: 0
	Adresse:	Gauterodveien 113		
	År:	2023		
	3114 TONSBERG Kommunplanens arealdel 2023 - 2035			
	Målestokk 1:1000			





Gjensidige



Boligkjøperpakken

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

Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeidlerforbund 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 forbrukerkjøper. 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. Kjøper 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 kjøper 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

Eiendomsmeidlerforbundet

Hva må du passe på som selger?

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

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningsskyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningsskyndige 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 bygningssdelene og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningssdelene 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 bygningsskyndige 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.

Hva må du passe på som kjøper?

- Les tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet 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.

Vite mer? Les her!

Huseiernes.no/boligsalg
No:sktast.no
NEF.no
Forbrukerrådet.no
EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon
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 Eiendomsmeidlerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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 (hemmeilig) 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 budgiverne 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 fulltmektig.

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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



BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 28260096

Adresse: Gauterødveien 113, 3114 TØNSBERG

Betegnelse: GNR 147, BNR 46 AKSJENR: 916959478 i Tønsberg kommune

Bud mottatt: / - kl:

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 budgivning og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

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


--	--

Bakke Sørvik & Partners, Tønsberg Tlf: 333 11 333

Salgsoppgaven er opprettet 22.05.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& BAKKE SØRVIK
PARTNERS**

 www.partners.no