

Revetalkollen 9

innhold

04

Velkommen til Revetalkollen 9

08

Nøkkelinformasjon/Megler

68

Beliggenhet

71

Plantegning

76

Eiendommen

84

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Revetalkollen 9

Velkommen til denne spennende og høytliggende eneboligen i Revetalkollen - her har du vidstrakt og flott utsikt over Revetal og omkringliggende områder. Her har du den absolutt seneste kveldssolen!

Eiendommen ligger meget usjenert og fint til i en hyggelig og rolig gate.

Kort fortalt:

- Romslig enebolig over 3 plan med plass til hele storfamilien!
- God, effektiv planløsning
- Velholdt og godt ivaretatt enebolig
- Saltvannsbasert svømmebasseng (2004) på 7,7×4,1 m med lamelltrekk for god sikkerhet
- Slående utsikt og seneste kveldssol
- Nydelige uteområder med "sydenstemning"
- 5 soverom
- 2(3) bad

- Dobbelgarasje m/lader - totalt 3 garasjeplasser
- Eiendommen grenser mot friareal i vest!
- Nyt fred og ro på eiendommen - her er det meget fredelig m.m

Velkommen til en hyggelig visning!



Revetalkollen 9

Prisantydning	6 950 000
Omkostninger	194 740
Totalpris	7 144 740
Bruksareal	278,0 m ²
BRA-I	200,0 m ²
BRA-E	78,0 m ²
TBA	135,0 m ²
Soverom	5
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Selveier
Tomteareal	1 020 m ²
Byggeår	1998

Kontakt vår megler



Lars Ole Wittingsrud

Eiendomsmegler / Partner

+47 948 14 053

low@partners.no

**& BAKKE SØRVIK
PARTNERS**
Storgaten 47 3126 Tønsberg







































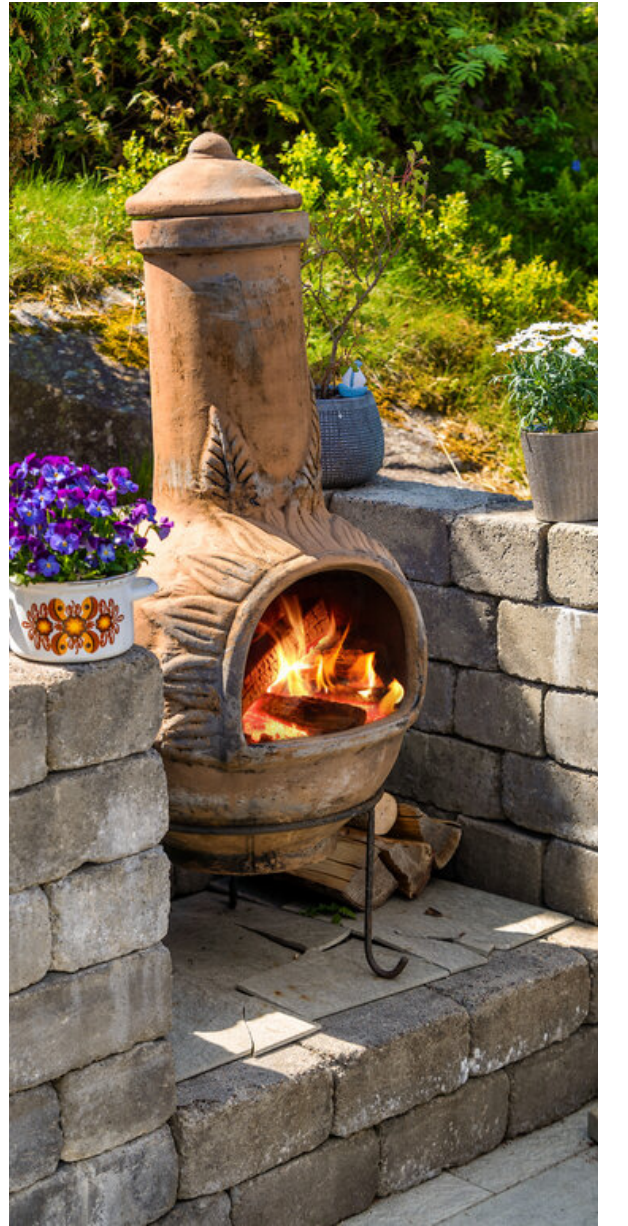
























Beliggenhet

Eiendommen ligger meget høyt og fritt i terrenget med flott utsikt mot vest. Her har du aller seneste kveldssol og utsikt mot Skrim-fjellene.

Rett vest for eiendommen er det et stort friområde - eiendommen grenser dermed til dette arealet. Her er det mengder av blåbær på høsten!

Beliggende i et veletablert og barnevennlig boligområde med kort vei til skoler og barnehager. Nærmeste barneskole er Røråstoppen, som ligger kun få hundre meter fra boligen (trygg skolevei). Revetal ungdomsskole er også i gåavstand fra eiendommen.

Her bor du tilbaketrukket, men likevel med kort vei i gangavstand til Revetal sentrum. Her finner man blant annet butikker, kaféer, vinmonopol, helse- og håndverkstjenester, bilverksted, dyreklinikk og bibliotek, med andre ord; alt du trenger i hverdagen.

Fine tur- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet med merkede turstier og lysløype. Nærmeste etablerte turløype er ca 1 min fra eiendommen, langs fotballbanen (Lefsrødstien) og rett inn på merkede stier.

Idrettsanlegg og lysløype ligger på Bergsåsen. Det blir også kjørt opp skiløyper på snørike vintre ut fra Røråstoppen skole, hvor man kan gå på ski i mange mil. Det er ca. 18 minutters kjøring til Tønsberg sentrum med ytterligere servicetilbud og fasiliteter. I tillegg er det flere flotte bademuligheter i omkringliggende områder.

Her kan hele familien trives!

Velkommen!



Plantegning



Innhold

Enebolig over 3 plan som inneholder følgende;

1.etasje.: entré/hall, bad, soverom, bod.

2.etasje/hovedetasje: stort sosialt kjøkken med innredning og spiseplass samt utgang til terrasse. Stue med peis og skyvedør til uteområde/bassengområde. Gang, bad, hovedsoverom med utgang til uteområde.

3.etasje: loftstue, 3 soverom, bod/fremtidig bad.

Teknisk rom under terrassen for basseng.

Sportsbod via garasjeport.

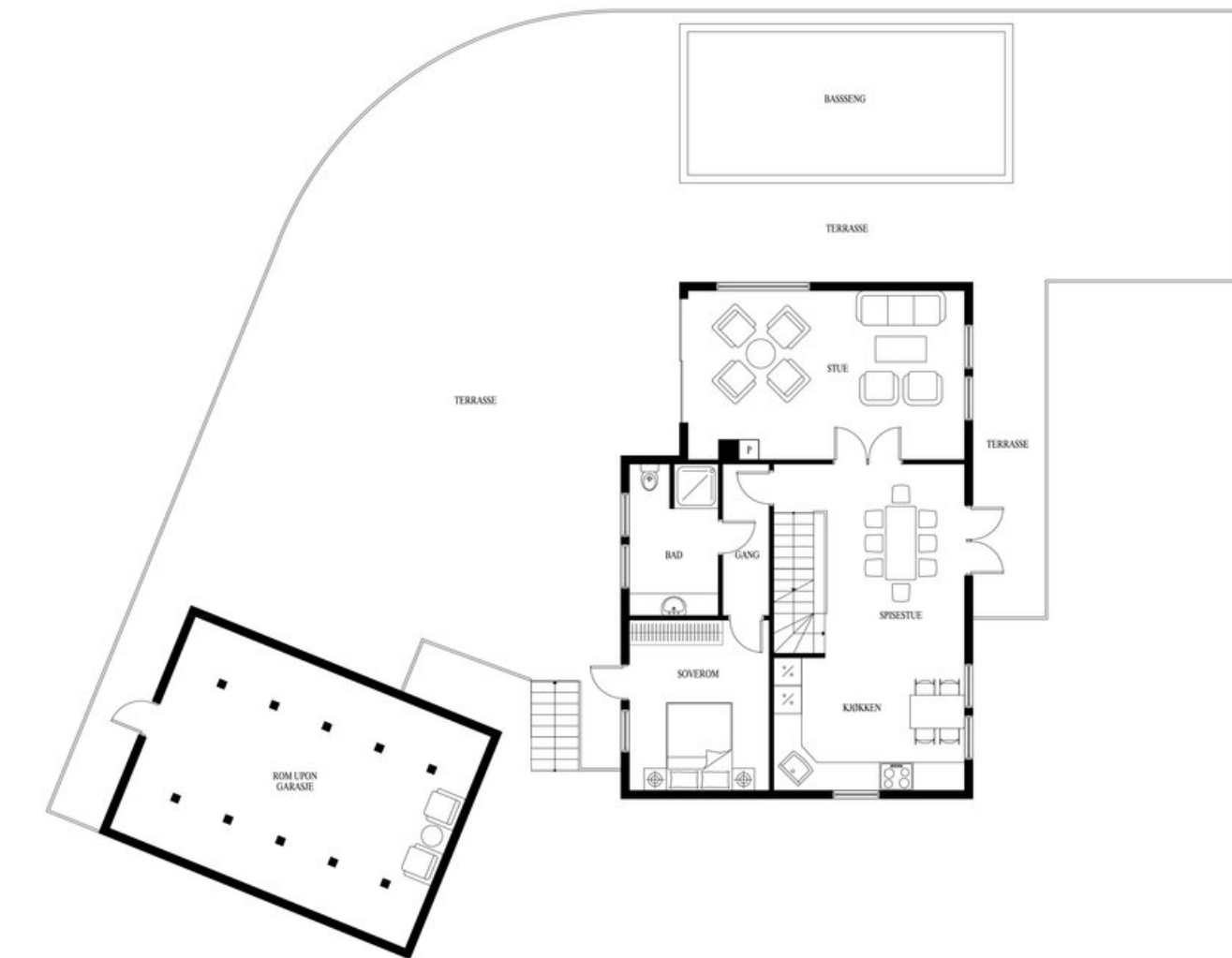
Dobbelgarasje med ladeboks. Innredet rom over garasjen med separat inngang.

BRA 278,0 m²

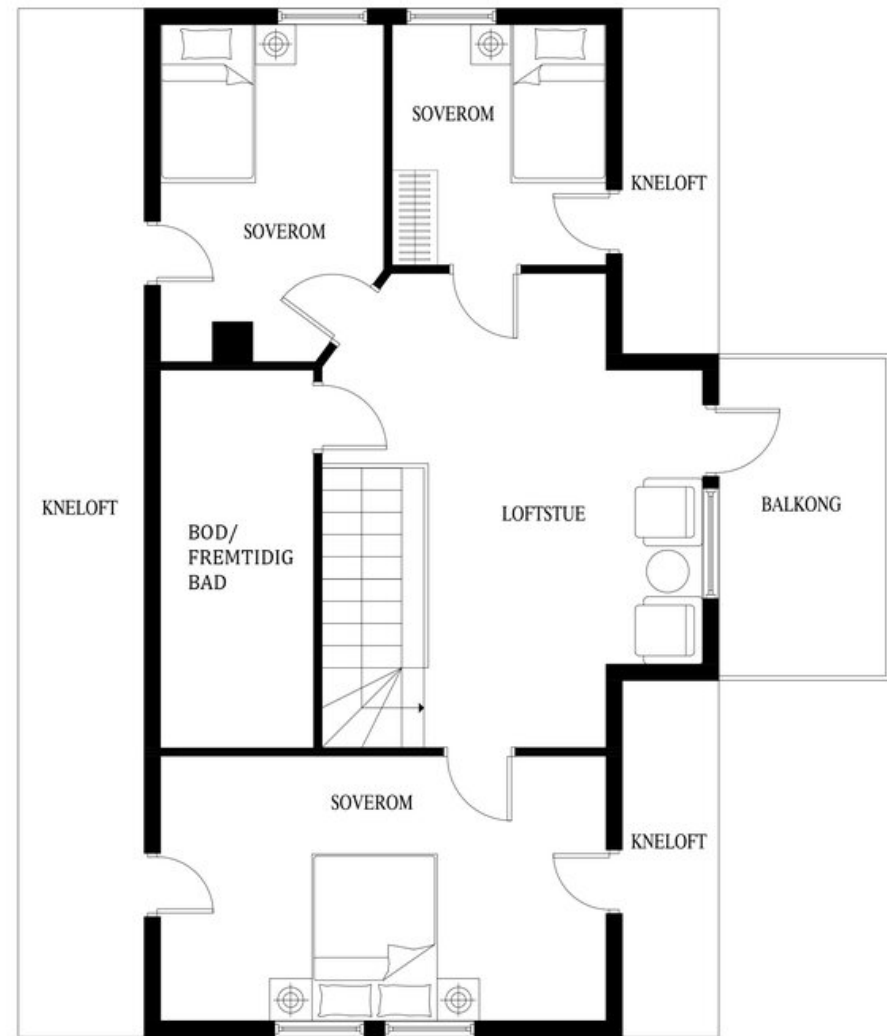
BRA-I 200,0 m²

BRA-E 78,0 m²

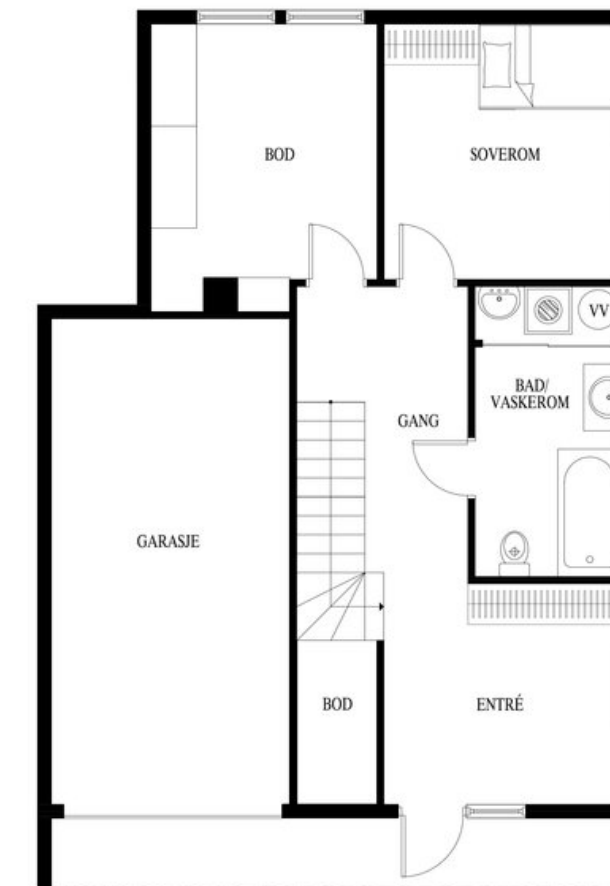
TBA 135,0 m²



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 278,0 m²

- BRA-i: 200,0 m²
- BRA-e: 78,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 135,0 m²

Takstmanns kommentar:

Det er en del kroker og kriker på uteplassen, slik at arealangivelsen kan være noe upresis. Teknisk rom under basseng er målt til 9 m², åpnet rom under terrasse er ikke tatt med i arealbegning men er ca. 13m²

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

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

Adkomst

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

Parkering

Eiendommen byr på svært gode parkeringsforhold både utenfor inngangsdøra, samt i- og utenfor dobbelgarasjen samt evt. i den opprinnelige garasjen integrert i boligen.

Hele oppkjørselen er asfaltert for enkelt vedlikehold. Det er montert elbillader i dobbelgarasjen med egen 32amp kurs.

Selgers egenerklærings skjema

Selger har svart på blant annet følgende punkter i egenerklærings skjema:

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

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

Ja. Innredet et rom over garasjen. Utført av ufaglært. Det er ikke innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen.

31. Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Ja. Innredning med vegger og gulv over garasjen, ble utført av nevø som snart skulle ta fagprøve som snekker.

Selger opplyser også om følgende:

Fastmontert varmepumpe på kjøkken virker ikke lenger, den sluttet å virke ved årsskiftet 2025/26. Defekt lys i et av to lys i svømmebasseng og sprekk i transformator til bassenglyset i bassengrommet. Lekkasje i et vannrør inn til bassenget, lekker ekstra når sirkulasjonspumpen går. En av dørene i skapet (høyre) i gangen er løs.

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklærings skjemaet. Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklærings skjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig. Egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgaven og alle interessenter oppfordres til å lese og sette seg inn i skjemaet.

Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport

Utdrag fra Tilstandsrapport utført av takstmann Jon Nyvoll:

Boligen ligger fint til i et rolig og barnevennlig boligområde på Revetal, innerst i blindvei med usjenert uteplass og gode solforhold. Eiendommen fremstår som normalt vedlikeholdt ut fra alder og har en gjennomgående normal standard fra byggeåret. Stor flislagt terrasse med svømmebasseng gir eiendommen attraktive uteområder. Det må påregnes noe oppgraderinger og vedlikehold grunnet alder og registrert slitasje, særlig knyttet til våtrom, enkelte overflater og tekniske installasjoner.

Det er satt 3 stk. tilstandsgrad 3 - (TG3: Store eller alvorlige avvik:) - herunder:

Innvendig > Overflater - 1:

Det er stedvis påvist synlige skader på overflater. Himlingsplater har løsnet og holder på å ramle ned.

Innvendig > Andre innvendige forhold:

Det er avvik: Det er opplyst at varmepumpen er defekt.

Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er satt 22 stk. tilstandsgrad 2 - (TG2: Avvik som kan kreve tiltak) - herunder:
Utvendig: Taktekking, Nedløp og beslag,

Veggkonstruksjon, Takkonstruksjon/Loft, Vinduer, Dører, Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Innvendig: Overflater, Innvendige dører,
Tekniske installasjoner: Vannledninger, avløpsrør, ventilasjon, varmtvannstank, andre installasjoner
Tomteforhold: Fuksikring og drenering, forstøtningsmurer, utvendige vann- og avløpsledninger
Kjøkken: Overflater og innredning
Bad 1.etasje: Overflater vegger og himling, overflater gulv, sluk, membran og tettesjikt, ventilasjon.

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
-Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

TAKSTMANN KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING OG ROMBENEVNELSE, BYGGETEGNINGER M.V.

Enebolig:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det foreligger kun midlertidig brukstillatelse fra da boligen var ny, datert 03.04.1998. Det foreligger også stemplede og godkjente tegninger datert 20.10.2004 i forbindelse med oppføring av garasje, basseng og uteplass. Det foreligger godkjente tegninger, men enkelte endringer er registrert.

Garasje:
Det foreligger stemplede og godkjente tegninger datert 20.10.2004. Innredet loftsetasje er ikke godkjent for varig opphold.

Det vises forøvrig til Tilstandsrapporten for utfyllende beskrivelse av avvik, konsekvens og evt. kostnadsestimat.

Rapporten er basert på innholds krav 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

Byggemåte

Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig ihht. vedlagt tilstandsrapport.

Utvendig

Taket er tekket med betongstein, sutakplater som undertak. Takrenner og nedløp består av stål. Vannet føres i rør og videre til terreng. Tak-vegg, israft og heldekkende beslag er montert på skorstein. Stigetrinn er montert for feier. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre. Stor terrasse oppført i betong og flislagt i forbindelse med svømmebasseng. Det er også terrasse av tre på fremsiden av boligen, samt terrasse i loftsetasjen, begge oppført i trekonstruksjon.

Innvendig

Litt forskjellige overflater, på gulver er det for det meste flis, parkett og tregulv. På vegger er det stort sett panel og malte/tapetserte plate. Himlinger av stort sett panel og noe takplater. Stort sett hele og greie overflater, men bruks og alder slitasje må påregnes. Boligen har elementpipe, vedovn og peis med innsats. Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Det er en innvendig behandlet tretrapp mellom etasjene. Rekkverk er montert. Innvendig har boligen furu fyllingsdører, de fleste er malt.

Våtrom

Bad/vaskerom

Vaskerom/bad med badekar (m/bobler, eier har opplyst at det fungerer)), toalett, baderomsinnredning med servant og speil, utslagsvask samt opplegg for vaskemaskin. Badet har fliser på gulv/vegger og varmekabler. Det ble målt i tilliggende konstruksjon uten at det ble påvist fukt. Målt fuktinnhold: 8,9 Wt%.

Bad

Bad med dusjrett på gulv/vegg, wc, baderomsinnredning m/ servant og speil. Veggene har fliser. Taket har panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett og dusj rett på vegg/gulv. Det er naturlig ventilering. Det er foretatt hulltaking i tilliggende konstruksjon uten at det ble påvist fukt. Målt fuktinnhold: 9,2 Wt%.

Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat/kompositt. Det er oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og vannstoppsystem.

Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

Tekniske installasjoner

Kobberrør ifra byggeår. Røropplegget fungerte normalt ved befaringen. Røropplegget er ikke nærmere kontrollert av takstmann, da det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vegger eller vinduer. Boligen varmes opp med strøm og vedfyring. Det er opplyst at det er varmekabler på bad, bad/vaskerom i underetasjen samt i hall. ca. 200 liters varmvannstank er plassert på vaskerommet. Svømmebasseng ca. 4,1 x 7,7 m. Saltvannsbasseng hvor det er opplyst at vedlikehold og utskiftninger er utført fortløpende. Bassenget har automatisk saltgenerator. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova §2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet. (Det lokale el tilsyn) eller registrert elektro virksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tomteforhold

Grunnundersøkelse er ikke foretatt, det er ikke mottatt noen dokumentasjon på byggegrunn. Grunnmuren er utvendig fuksikret med grunnmursplast i forbindelse med oppføring av basseng og terrasse. Det er ikke mottatt dokumentasjon på arbeidene, og det er derfor usikkert om det samtidig ble etablert ny drenering i forbindelse med støping av ny terrasse i 2004. Grunnmur av bettong. Mur ved blomsterbed/gjerde på terrasse. Utvendige avløpsrør er av plast og fra 1998. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og fra 1998. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av Jon Nyvoll som er vedlagt i salgsoppgaven.

Tomt

Denne tomten er eiet 1020,00 kvm.

Pent opparbeidet eiendom med asfaltert innkjørsel og parkeringsområde, samt gressplen på nedre del av tomten. Her er det også frukttrær og hekk mot naboer. Ellers er det etablert et stort, støpt og flislagt område øverst på eiendommen hvor det hele har likt nivå som hovedetasjen. Her er det flere store blomsterbed, uteplasser og svømmebasseng.

Garasjen er oppført nær tomtegrensen mot naboeiendommen i Revetalkollen 11.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for enebolig med garasje datert 03.04.1998. Det ble anmerket flere gjenstående arbeider- jfr. vedlagte kopi av brukstillatelse (se vedlagt brukstillatelse). Tiltaket er omsøkt før 01.01.1998 og man vil således ikke få utstedt ferdigattest for tiltaket. Det foreligger godkjente tegninger datert 24.06.1997 - det er noen avvik i forhold til dagens innredning.

Det foreligger godkjente tegninger datert 20.10.2004 i forbindelse med oppføring av dobbelgarasje, basseng og uteplass. Det foreligger vedtak om godkjennelse av tiltaket som mindre byggarbeider på bebygd eiendom etter daværende plan- og bygningslov §86-A på enkelte vilkår- herunder blant annet at garasjens loft ikke tillates brukt til rom for varig opphold og at garasjen skal være

tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Det ligger ikke noe krav om ferdigattest i vedtaket men det er uklart om det allikevel var krav til dette. Kjøper overtar ansvaret for eventuelt manglende ferdigattest. Det gjøres oppmerksom på at "oppholdsrom" på loft over dobbelgarasje - utført i selgers eiertid - ikke er omsøkt og ikke godkjent til rom for varig opphold. Dette er innredet og omgjort uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjennelse er gitt. Det er derfor ikke foretatt noen offentlig kontroll av byggarbeidene. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking mv. Dette blir kjøpers ansvar og risiko siden eiendommen selges slik den fremstår.

Adgang til utleie

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

Oppvarming / energiforbruk

Boligen varmes opp via peisovn i stua, samt varmekabler på bad i hovedetasjen, bad/vaskerom i underetasjen samt i hall. Det er diverse oljeovner og paneovner i enkelte rom for øvrig. I beboelsesrom hvor det eventuelt ikke skulle finnes panelovner/andre oppvarmingskilder medfølger dette heller ikke.

Svømmebassenget varmes opp via elektrokolbe plassert i teknisk rom.

Energikarakter: D

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 31.2.2026. Prisen settes for hvert kalenderår i statsbudsjettprosessen. Strømstøtteordning gjelder ikke ved Norgespris.

Energiforbruk foregående år var 13 407 kwh. Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand. Normalt vil en families forbruk ligge en del høyere enn selgers forbruk siste år.

Det var tilsyn med fyringsanlegget 04.08.2021. Det ble ikke avdekket noen avvik i forbindelse med tilsynet. Det ble utført tilsyn med fyringsanlegget i ovennevnte adresse 04.08.2021. Tilsynet var et visuelt tilsyn og rapporten kan ikke benyttes som en tilstandsrapport.

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 6 950 000,-

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

173 750,00,- (Dokumentavgift)

19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

7 144 740,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

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

Kommunale avgifter
Kr. 19 312,- for 2026.

Kommunale avgifter vil kunne variere/øke. Det tas forbehold om endring av avgifter og gebyr.

Løpende kostnader
Spesifikasjon over løpende kostnader: TV ved Telenor utgjør kr.898- pr. mnd. Kjøper må kontakte Telenor i god tid før overtagelse for videreføring. Fiber/ internett ca kr.1.000,- pr.mnd. Selger opplyser om at fiberledning er lagt klar til eiendommen hvis kjøper ønsker en annen leverandør.

Årlig medlemskap i velforening utgjør kr. 405,-. Alarm og bygnings- og innboforsikring kommer i tillegg. For strømkostnader, se oppvarming/energiforbruk.

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

Formuesverdi
Primær formuesverdi kr. 1 796 305,00. Sekundær formuesverdi kr. 7 185 221,00. Gjeldende for ligningsåret 2025.

Oppgitt formuesverdi er basert på beregning utført av megler i Skatteetatens boligkalkulator på nett. Det tas forbehold om endringer/ avvik i forhold til endelig verdi.

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.

Regulering

Eiendommen er regulert til boliger i reguleringsplan "Revetal III" med tilhørende reguleringsbestemmelser vedtatt 17.12.1986, sist endret 26.06.1991.

Eiendommen omfattes av bebyggelsesplan etter eldre plan- og bygningslov- herunder "tomtedelingsplan for B8, B11, B12 og B15, Revetalkollen, Revetal 3" - sist datert 23.05.2005. Området vest og nord for eiendommen er regulert til friområde og lek.

Kommunen opplyser om relaterte planer: Lefsrødåsen - vedtatt 12.12.2017.

Vei, vann og avløp

Adkomst fra offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Se forøvrig vedlagt kart med vann- og avløpsledninger (viser offentlige ledninger - ikke private stikkledninger).

Rettigheter og heftelser

Det er ingen følgende servitutter/heftelser/rettigheter registrert på eiendommen.

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

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

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

Velforening

Det er pliktig medlemskap i velforeningen i området-Rørås velforening. Medlemskontingent kr. 405- pr. år

Konsesjon og odel

Det er ingen konsesjon eller odel knyttet til denne eiendommen.

Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger ikke i handelen: Lysekrone kjøkken, lav lampe over stuebord, polestang i stue, uttrekkbar levegg på terrasse 2. etasje, vaskemaskin 1. etasje, mulig at jeg tar med kjøleskap(må

avklares)

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

Overtagelse

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

Om salgsoppgaven

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-.

Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

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

Budgivning

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

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

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom

opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet. 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 eigedom (avhendingslova) Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger,

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

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

Behandling av personopplysninger

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

Eier

Eier er Stine Skorpen.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Revetalkollen 9. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 384, bnr. 222 i Tønsberg.

Vårt oppdragsnummer er 28260128.

Megler og meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales

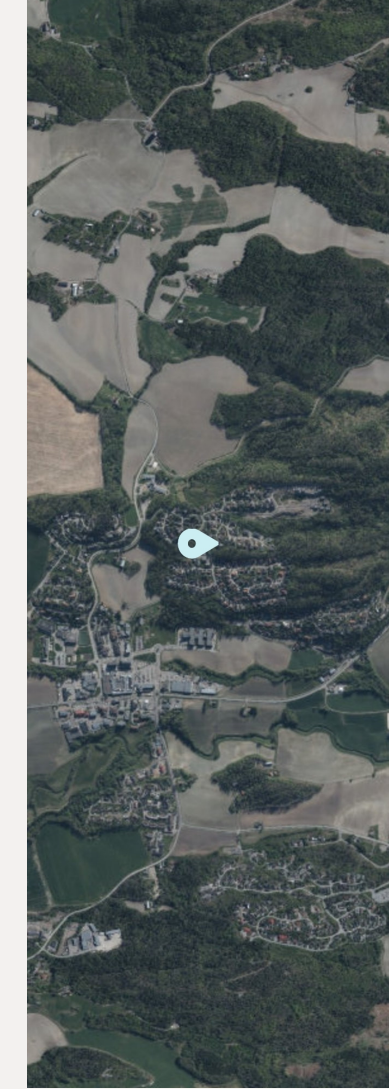
av selger: Om meglers vederlag er det avtalt 0,80% beregnet av salgssummen. I tillegg er det avtalt vederlag for oppgjør kr. 7 900,-, tilrettelegging kr. 15 900,- og internettannonsering kr. 20 990,-. Alle tall i dette avsnitt er opplyst inklusive mva.

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

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

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

Tekniske dokumenter



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

Egenerklæring

Revetalkollen 9, 3174 REVETAL

08. Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Eiendomsnummer
Revetalkollen 9	Revetalkollen 9	

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?

2016

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.

Har bodd der siden 2008, ble skilt og kjøpte boligen selv i 2016.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Skorpen, Stine

Forbehold

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

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjøpet. 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

Tak, yttervegg og fasade

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

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

 Ja Nei

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2

Rør

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Side 3

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdiggattest for saksnadspliktige 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

Nym arbeid

25.1.2 Årstall

2014

25.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglärt Ufaglärt

25.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Inneidet et rom over gangen.

25.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

 Ja Nei Nei, ikke saksnadspliktig

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

 Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 4



Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

Innredning med vegger og gulv over garagen, ble utført av nevne som snart skulle ta fagprøve som snekker.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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


Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 785K3103

Egenerklæringskjema

Name: **Stine Skorpen** Date: **2026-04-08**

Identification

 Stine Skorpen

Egenerklæringskjema

Signed by:

Stine Skorpen

08/04-2026
13:41:46

BankID OIDC
High



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

Tilstandsrapport

Enebolig
 Revetalkollen 9, 3174 REVETAL
 TØNSBERG kommune
 # gnr. 384, bnr. 222

Sum areal alle bygg: BRA: 278 m² BRA-i: 200 m²



Befaringsdato: 04.05.2026 Rapportdato: 14.05.2026 Oppdragsnr.: 20833-1260 Eiendomsverdi ref nr: XX7056

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



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



Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

TØNSBERG TAKSERING AS

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



Rapportansvarlig

Jon O. Nyvoll

Uavhengig Takstingeniør
 jon@tbg-takst.no
 990 82 621



Oppdragsnr.: 20833-1260

Befaringsdato: 04.05.2026

Side: 2 av 34



Revetalkollen 9, 3174 REVETAL
 Gnr 384 - Bnr 222
 3905 TØNSBERG

Tønsberg Taksering AS
 Valleåsen 59
 3174 REVETAL



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

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

Hva vurderer en bygningsakkyndig?
 Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktspk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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, rekkeverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annekst, naust og så videre
- utvendige trapper
- stantemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løpere slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpearbeid
- 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© Iverdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 20833-1260

Befaringsdato: 04.05.2026

Side: 3 av 34

Revetalkollen 9, 3174 REVETAL
 Gnr 384 - Bnr 222
 3905 TØNSBERG

Tønsberg Taksering AS
 Valleåsen 59
 3174 REVETAL



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 slitasje. 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.

- TG 0** **TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**
 Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
- TG 1** **TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**
 Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
- TG 2** **TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2**
 Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om 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.
- TG 3** **TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**
 Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
- TG IU** **IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**
 Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Oppdragsnr.: 20833-1260

Befaringsdato: 04.05.2026

Side: 4 av 34



Beskrivelse av eiendommen

Boligen ligger fint til i et rolig og barnevennlig boligområde på Revetal, innerst i blindvei med usjener uteplass og gode soiforhold. Eiendommen fremstår som normalt vedlikeholdt ut fra alder og har en gjennomgående normal standard fra byggeåret. Stor flislagt terrasse med svømmebasseng gir eiendommen attraktive uteområder. Det må påregnes noe oppgraderinger og vedlikehold grunnet alder og registrert slitasje, særlig knyttet til våtrom, enkelte overflater og tekniske installasjoner.

Enebolig - Byggeår: 1998

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongstein, sutakplater som undertak. Takrenner og nedløp består av stål. Vannet føres i rør og videre til terreng. Tak-vegg, israft og heldekkende beslag er montert på skorstein. Stigetrinn er montert for feier. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvabalkongdør i malt tre. Stor terrasse oppført i betong og flislagt i forbindelse med svømmebasseng. Det er også terrasse av tre på fremsiden av boligen, samt terrasse i loftsetasjen, begge oppført i trekonstruksjon.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Litt forskjellige overflater, på gulver er det for det meste flis, parkett og tregulv. På vegger er det stort sett panel og malte/lapetserte plate. Himlinger av stort sett panel og noe takplater. Stort sett hele og greie overflater, men bruks og alder slitasje må påregnes. Boligen har elementpipe, vedovn og peis med innsats. Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hultaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hultaking unødvendig. Det er en innvendig behandlet tretrapp mellom etasjene. Rekkverk er montert. Innvendig har boligen furu fyllingsdører, de fleste er malt.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Vaskerom/bad med badekar (m/bobler, eier har opplyst at det fungerer)), toalett, baderomsinnredning med servant og speil, utslagsvask samt opplegg for vaskemaskin. Badet har fliser på gulv/vegger og varmekabler. Det ble målt i tiliggende konstruksjon uten at det ble påvist fukt. Målt fuktinnhold: 8,9 Wt%.

Bad
Bad med dusjrett på gulv/vegg, wc, baderomsinnredning m/ servant og speil.
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett og dusj rett på vegg/gulv.

Oppdragsnr.: 20833-1260

Befaringsdato: 04.05.2026

Side: 5 av 34



Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Det foreligger kun midlertidig brukstillatelse fra da boligen var ny, datert 03.04.1998. Det foreligger også stemplede og godkjente tegninger datert 20.10.2004 i forbindelse med oppføring av garasje, basseng og uteplass.

Det foreligger godkjente tegninger, men enkelte endringer er registrert.

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.
- Det foreligger stemplede og godkjente tegninger datert 20.10.2004. Imndret loftsetasje er ikke godkjent for varig opphold.

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20833-1260

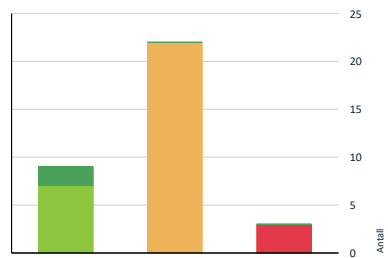
Befaringsdato: 04.05.2026

Side: 6 av 34



Sammendrag av boligens tilstand

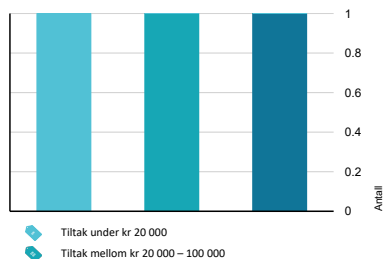
Fordeling av tilstandsgrader



- TGO: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppdragsnr.: 20833-1260

Befaringsdato: 04.05.2026

Side: 7 av 34



Sammendrag av boligens tilstand

Det må påregnes generell oppgradering av våtrommets lettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav til lett våtsone.

Såmetlet tilstandsgrad 3 (TG 3) er satt på bakgrunn av rommets alder og manglende tetthet i våtsonen.

- Følgende avvik er registrert:
- Det er lagt flis på flis.
 - Det mangler fliser rundt varmtvannsbereider.
 - Det er kun 15 mm fall til sluk.
 - Membranløsning klemt under klemring i sluk kan ikke observeres.
 - Vindu er plassert i våtsone.
 - Avløpsrør under servant er teipet.

Kostnadsestimert: 100 000 - 200 000

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekkning

[Gå til side](#)

Det er enkelte knekte takstene.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak og takstein.

Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det mangler enkelte snfangere. Beslag har avflasset maling/belegg, og takrenner har behov for rens.

Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist strålingskader i takkonstruksjonen. Lofts-luke er ikke isolert. Forholdet vurderes å være relatert til tidligere kondens/fukt påvirkning som følge av begrenset ventilering. Det anbefales å holde forholdet under oppsikt, spesielt i høst- og vinterperioden.

Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Enkelte karmen begynner å bli noe mørke, pakninger dårlige. Det ble ikke påvist punkterte glass, men utfra alder kan man forvente det innen nær fremtid.

Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Dørene er 28 år og mer en halvparten av forventet levetid er passert.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det ble registrert enkelte sprukne fliser, flere områder med bomlyd samt en del slitte fuger. Terrassedekke i tre begynner å bli noe værslitt og stedvis mørket som følge av alder og slitasje.

Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det må påberegnes en del bruksmerker og slitasje. Spesielt på tregulver og parkett.

Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Noe brukslitasje. Enkelte dører trenger justering.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonsvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonsvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Dagens løsning avviker fra dagens anbefalte løsning.

Tekniske installasjoner > Varmt vannstank

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Varmt vannstanken er over 20 år gammel, noe som medfører økt risiko for feil og redusert levetid sammenlignet med nyere tanker.

Oppdragsnr.: 20833-1260

Befaringsdato: 04.05.2026

Side: 8 av 34



Sammendrag av boligens tilstand

1 Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

Det er avvik:

Bassenget er ikke nærmere undersøkt, bortsett fra at det ble registrert en mindre lekkasje der vannet ledes inn. På bassenger av denne alderen må det generelt påregnes vedlikehold og utskifting av teknisk utstyr, samt at komponenter kan svikte uten forvarsel. Det er opplyst at belysningen ikke fungerer. Tekniske installasjoner ikke er funksjonstestet

1 Tomteforhold > Fuktisikring og drenering [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

1 Tomteforhold > Forstøttingsmurer [Gå til side](#)

Konstruksjonene har skjevheter.

Heller ca. 5 cm innover på midten.

1 Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

1 Kjøkken > 1-Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Slitte overflater. Benkeplaten begynner å smuldre opp i underkant. Det er også noe slitasje på parkettgulvet på kjøkkenet.

1 Våtrom > 1-Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er påvist svartesopp i silikonfuger.

1 Våtrom > 1-Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er bygget en ca. 6 cm høy kant i dusjområdet. Denne hindrer eventuelt lekkasjevann i å ledes til sluk. Det er også fall mot dør fra midten av rommet.



Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1998

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

10.2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongstein, sutakplater som undertak.

Vurdering av avvik:

- Det er enkelte knekte taksten.

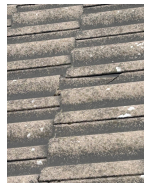
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak og takstein.

Konsekvens/tiltak

- Knekte takstein må skiftes.

Knekte takstein bør skiftes ut for å hindre vanninntrenging og følgeskader på undertak og takkonstruksjon.

Siden mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak og takstein, bør tilstanden følges opp jevnlig for å unngå økt risiko for lekkasjer og skader på bygningen.



Det ble registrert enkelte knekkete stein.

10.2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

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



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler enkelte snøfangere. Beslag har avflasket maling/belegg, og takrenner har behov for rens.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres snøfangere der dette mangler for å hindre fare for snø- og isras, som kan medføre personskafe eller skade på eiendom.

Avflasket maling/belegg på beslag bør utbedres for å forhindre rust og forringelse av materialet, noe som kan føre til lekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner.

Takrennene bør renses for å sikre god vannavledning og unngå oversvømmelse eller fuktskader på bygningen.



10.2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å sikre god uttørring og redusere risikoen for fuktskader og redusert levetid på kledningen. Manglende lufting kan føre til oppfukning, råte og behov for kostbare utbedringer over tid.



Det ble ikke registrert tilstrekkelig luftespalte i nedre kant av kledning mot grunnmur.

10.2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.



Tilstandsrapport

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Lofts-luke er ikke isolert. Det ble registrert tørre fuktskjolder i takkonstruksjonen ved befaringstidspunktet. Forholdet vurderes å være relatert til tidligere kondens/fuktpåvirkning som følge av begrenset ventilering. Det anbefales å holde forholdet under oppsikt, spesielt i høst- og vinterperioden.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Loftsluken bør isoleres for å hindre varmetap og redusere risikoen for kondens og fuktskader i takkonstruksjonen. Manglende isolasjon kan føre til økte oppvarmingskostnader og forverring av eksisterende fuktproblemer.

Luftespalte bør utbedres, og loftet bør generelt holdes under oppsikt, spesielt i høst- og vinterperioden, for å unngå ytterligere fuktskader og sikre et sunt inn klima.



Det ble registrert misfarging/sveting som kan være forenlig med tidligere Fukt skjolder i graden. fuktpåvirkning.



Fukt skjolder rundt lufts hatt, ikke isolert rør.

10.2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Enkelte karmen begynner å bli noe mørkne, pakninger dårlige. Det ble ikke påvist punkterte glass, men utfra alder kan man forvente det innen nær fremtid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres vedlikehold og eventuelt utskifting av mørkne karmen og dårlige pakninger for å sikre vinduene funksjon og forhindre ytterligere forringelse.

På grunn av vinduene alder må det påregnes at punkterte glass kan oppstå i nær fremtid, noe som kan medføre redusert isolasjonsevne og økt risiko for fuktskader.

10.2 Dører

Beskrivelse



Tilstandsrapport

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dørene er 28 år og mer en halvparten av forventet levetid er passert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes utskifting eller vedlikehold av dørene, da mer enn halvparten av forventet levetid er passert. Manglende tiltak kan medføre økt risiko for varmetap, redusert funksjon og behov for hyppigere reparasjoner.

10.2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Stor terrasse oppført i betong og flislagt i forbindelse med svømmebasseng. Det er også terrasse av tre på fremsiden av boligen, samt terrasse i loftsetasjen, begge oppført i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert enkelte sprukne fliser, flere områder med bomlyd samt en del slitte fuger. Terrassedekke i tre begynner å bli noe værslitt og stedvis mørkent som følge av alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres utbedring av sprukne fliser, områder med bomlyd og slitte fuger for å hindre vanninntrengning og ytterligere skader på terrassen.

Værslitte og mørke partier i tredekket bør utbedres eller skiftes ut for å unngå råte og redusert bæreevne. Manglende tiltak kan føre til økt vedlikeholdsbehov og forkortet levetid på konstruksjonen.



INNENDIG

10.2 Overflater

Beskrivelse

Litt forskjellige overflater, på gulver er det for det meste flis, parkett og tregulv. På vegger er det stort sett panel og malte/tapetserte plate. Himlinger av stort sett panel og noe takplater. Stort sett hele og greie overflater, men bruks og alder slitasje må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det må påregnes en del bruksmerker og slitasje. Spesielt på tregulver og parkett.

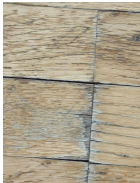
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør påregnes utbedring eller overflatebehandling av golv og andre overflater med synlig slitasje, spesielt på tregulv og parkett, for å opprettholde funksjon og estetikk. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan videre slitasje føre til redusert levetid og økte vedlikeholdskostnader.



Tilstandsrapport



Slitasje på gulver.



Noe tapet buling/spreker i plateskjøter.

10.3 Overflater - 1

Beskrivelse

Himling i bud i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Himlingsplater har løsnet og holder på å ramle ned.

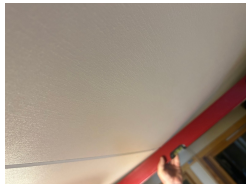
Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Himlingsplater må byttes, eventuelt skrus opp på nytt, og synlige skruer sparkles og males over.

Konsekvensen av manglende utbedring er at platene kan falle ned og forårsake skade på personer eller inventar, samt redusere rommets estetiske og funksjonelle kvalitet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



10.1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe, vedovn og peis med innsats.

10.1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

10.1 Innvendige trapper

Beskrivelse



Tilstandsrapport

Det er en innvendig behandlet tretrapp mellom etasjene. Rekkverk er montert.

10.2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen furu fyllingsdører, de fleste er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe bruksslitasje. Enkelte dører trenger justering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noen dører bør justeres for å sikre god funksjon og unngå ytterligere slitasje. Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til redusert brukervennlighet og økt slitasje på dør og karm.

10.3 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Luft-til-luft varmepumpe.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er opplyst at varmepumpen er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å reparere eller bytte ut varmepumpen for å sikre tilfredsstillende oppvarming og inneklime. Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være redusert komfort, økte oppvarmingskostnader og dårligere inneklime.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

10.3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom/bad med badekar (m/bobler, eier har opplyst at det fungerer), toalett, baderomsinnredning med servant og speil, utslagsvask samt opplegg for vaskemaskin. Badet har fliser på golv/vegger og varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det må påregnes generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav til tett våtsone.

Samlet tilstandsgrad 3 (TG 3) er satt på bakgrunn av rommets alder og manglende tetthet i våtsone.

Følgende avvik er registrert:

- Det er lagt flis på flis.
- Det mangler fliser rundt varmtvannsbereder.
- Det er kun 15 mm fall til sluk.
- Membranløsning klemt under klemring i sluk kan ikke observeres.
- Vindu er plassert i våtsone.
- Avløpsrør under servant er teipet.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.



Tilstandsrapport

Det anbefales totalrenovering av våtrommet, inkludert etablering av nytt tettesjikt/membran og utbedring av alle påviste avvik, for å sikre at rommet tåler normal bruk etter dagens krav.

Manglende eller utilstrekkelig tettesjikt, feil fall til sluk, utilstrekkelig flislegging, og uegnede løsninger rundt avløp og vindu i våtsone medfører økt risiko for vannskader, fuktskader og følgeskader på bygningskonstruksjonen.

Videre bruk uten utbedring kan føre til omfattende skader og kostnader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Ikke noe membran å se, heller ikke mottatt noe dokumentasjon.



Vannlås teipet.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

10.3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble målt i tilliggende konstruksjon uten at det ble påvist fukt. Målt fuktinnhold: 8,9 Wt%. Hulltakingen er foretatt på en tilfeldig valgt plass hvor det vil være sannsynlig at det forekommer fukt, sett opp mot fuktbelastning i våtrommet. Det kan ikke gis noen uforbeholden garanti for øvrige deler av konstruksjonen. Hullet er tatt på veggen som er bygget foran varmvannstanke.



1-ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse



Tilstandsrapport

Bad med dusjrett på gulv/vegg, wc, baderomsinnredning m/ servant og speil.



1-ETASJE > BAD

102 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må rengjøres.

Det anbefales å bytte silikonfugene i dusjområdet for å hindre videre vekst av svertesopp, som kan føre til dårligere innneklima og redusert levetid på fugene.

1-ETASJE > BAD

102 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er bygget en ca. 6 cm høy kant i dusjområdet. Denne hindrer eventuelt lekkasjevann i å ledes til sluk. Det er også fall mot dør fra midten av rommet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Det bør etableres tilfredsstillende fall mot sluk og eventuelt utbedres kant i dusjområdet slik at alt vann ledes til sluk.

Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for vannskader på omkringliggende konstruksjoner dersom det oppstår lekkasjevann som ikke ledes til sluk.



Tilstandsrapport



1-ETASJE > BAD

102 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er ikke mulig å bekrefte hvilken type membran som er benyttet. Det er opplyst at badet ble pusset opp i 2004, men det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen. Det kan heller ikke observeres synlig membran ved rørgjennomføringer under servant.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vannettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Det må innhentes dokumentasjon.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Det bør innhentes dokumentasjon på utført membran og sluk. Manglende dokumentasjon og usikkerhet rundt utførelsen medfører økt risiko for at membran og sluk ikke fungerer som forutsatt, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Videre undersøkelser anbefales for å avklare tilstanden, og det bør vurderes jevnlig tilstandsovervåking.



Tilstandsrapport



Ingen mansjett

1-ETASJE > BAD

101 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett og dusj rett på vegg/gulv.

1-ETASJE > BAD

102 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Det bør vurderes å etablere mekanisk avtrekk for å forbedre ventilasjonen i rommet, da kun naturlig ventilasjon kan gi utilstrekkelig luftutskifting og dårligere luftkvalitet. Dette kan medføre økt risiko for fuktproblemer og redusert bokomfort.

1-ETASJE > BAD

100 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking i tilliggende konstruksjon uten at det ble påvist fukt. Målt fuktnivå: 9,2 Wt%. Hulltakingen er foretatt på en tilfeldig valgt plass hvor det vil være sannsynlig at det forekommer fukt, sett opp mot fuktbelastning i våtrommet. Det kan ikke gis noen uforbeholden garanti for øvrige deler av konstruksjonen. Hullet er tatt i gangen, bakenforliggende dusjområde.



Tilstandsrapport



KJØKKEN

1-ETASJE > KJØKKEN

102 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat/kompositt. Det er oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og vannstoppssystem.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Slitte overflater. Benkeplaten begynner å smuldre opp i underkant. Det er også noe slitasje på parkettgulvet på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det bør gjennomføres utbedring eller utskifting av skadede og slitte overflater samt benkeplate for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktskader og ytterligere slitasje.

Slitasje på parkettgulvet bør også utbedres for å unngå økt skadeomfang og redusert levetid på gulvet.



Kjøkkenet



Benkeplate smuldre opp i underkant.



Slitt overflate



Parkett gulv, slitt overflate på kjøkken

1-ETASJE > KJØKKEN

101 Avtrekk

Beskrivelse



Tilstandsrapport

Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

10.2 Vannledninger

Beskrivelse

Kobberrør ifra byggeår. Rørpropplegget fungerte normalt ved befaringen. Rørpropplegget er ikke nærmere kontrollert av takstmann, da det kreves spesielt utstyr og kompetanse.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det anbefales å være oppmerksom på at skjulte kobberrør fra byggeåret har passert mer enn halvparten av forventet brukstid. Skader kan oppstå plutselig, noe som kan føre til lekkasjer og påfølgende fukt- eller vannskader i tilstøtende konstruksjoner. Regelmessig tilsyn og vurdering av røropplegget bør vurderes for å redusere risikoen for uforutsette skader.

10.2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Konsekvensen av gamle avløpsrør er økt risiko for lekkasje i konstruksjonen.

10.2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vegger eller vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dagens løsning avviker fra dagens anbefalte løsning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare om ventilasjonsløsningen tilfredstiller forskriftskravene som gjaldt ved oppføring.

Dersom løsningen ikke oppfyller kravene, må ventilasjonen utbedres for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og unngå risiko for dårlig innemiljø og fuktskader.

10.1 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen varmes opp med strøm og vedfyring. Det er opplyst at det er varmekabler på bad, bad/vaskerom i underetasjen samt i hall.

10.2 Varmvannstank

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 20833-1260

Befaringsdato: 04.05.2026

Side: 21 av 34



Tilstandsrapport

ca. 200 liters varmvannstank er plassert på vaskerommet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Varmvannstanken er over 20 år gammel, noe som medfører økt risiko for feil og redusert levetid sammenlignet med nyere tanker.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å vurdere utskifting av varmtvannstanken, da alder over 20 år gir økt risiko for plutselige feil og lekkasjer, noe som kan føre til vannskader og driftstans.

10.2 Andre installasjoner

Beskrivelse

Svømmebasseng ca. 4,1 x 7,7 m. Saltvannsbasseng hvor det er opplyst at vedlikehold og utskiftninger er utført fortløpende. Bassenget har automatisk saltgenerator.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bassenget er ikke nærmere undersøkt, bortsett fra at det ble registrert en mindre lekkasje der vannet ledes inn. På bassenger av denne alderen må det generelt påregnes vedlikehold og utskifning av teknisk utstyr, samt at komponenter kan svikte uten forvarsel. Det er opplyst at belysningen ikke fungerer. Tekniske installasjoner ikke er funksjonstestet

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres en grundigere kontroll av bassenget, inkludert utbedring av lekkasje ved vanninntaket og kontroll eller utskifting av defekt belysning.

Manglende utbedring kan føre til ytterligere vannlekkasjer, skade på teknisk utstyr og redusert sikkerhet ved bruk av bassenget. På grunn av alder må det også påregnes økt risiko for svikt i tekniske komponenter.



Lekkasje rundt dette røret.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

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

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

Oppdragsnr.: 20833-1260

Befaringsdato: 04.05.2026

Side: 22 av 34



Tilstandsrapport

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1998 Når boligen var ny.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Oppgradert sikringsskapet med mange nye automatsikringer i forbindelse med at det ble installert elbil lader i garage i 2024. Samsvarserklæringer ligger i boligmappa.
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Ja, i 2024 ble sikringsskapet totalrenovert i forbindelse med opplegg av hjemmelader i garagen til EL-bil.
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- 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, jømfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
- Inntak og sikringsskap
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
Ja
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- 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 anbefales en kontroll av elanlegget av en fagkyndig. For eksempel en Elkontroll NEK 405-2-3 Avhending, grunnet alder på anlegget.

Generell kommentar

Skjult elektrisk anlegg. Sikringsskapet er plassert i teknisk rom/bod. Anlegget har automatsikringer. Det er totalt 20 kurser i henhold til kursfortegnelse, samt tilleggsapp i forbindelse med basseng.

Oppdragsnr.: 20833-1260

Befaringsdato: 04.05.2026

Side: 23 av 34



Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

10.2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Grunnmuren er utvendig fuktsikret med grunnmursplast i forbindelse med oppføring av basseng og terrasse. Det er ikke mottatt dokumentasjon på arbeidene, og det er derfor usikkert om det samtidig ble etablert ny drenering i forbindelse med støping av ny terrasse i 2004.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underet/kjeller vil og være avgjørende.

Det bør innhentes dokumentasjon på utført fuktsikring og eventuell drenering i forbindelse med terrasse og basseng. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er fagmessig, og det er økt risiko for fuktinntrengning og skader på grunnmur og tilstøtende konstruksjoner.

10.1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av betong.

10.2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Mur ved blomsterbed/gjerde på terrasse

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Heller ca. 5 cm innover på midten.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det bør vurderes tiltak for å rette opp muren og sikre stabiliteten, da skjevheten på ca. 5 cm kan føre til at muren etter hvert faller innover.

Ved fortsatt jordtrykk, vind og nedbør øker risikoen for ytterligere forskyvning eller sammenbrudd, noe som kan medføre skader på omkringliggende konstruksjoner og uteområder.

Oppdragsnr.: 20833-1260

Befaringsdato: 04.05.2026

Side: 24 av 34



Tilstandsrapport



0 to 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og fra 1998. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og fra 1998. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det anbefales å gjennomføre kontroll og eventuelt vedlikehold av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av manglende oppfølging kan være økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller skader på ledningsnett, noe som kan medføre betydelige kostnader for utbedring.

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 bygningssakkynndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Punktet kan omfatte uteplasser og rekkverk, utvendig og innvendig trapp, radon, brannskiller/brannceller, rømningsveier, brannvernrelaterte forhold, forstøttingsmurer samt risiko knyttet til flom- og rasfare.

Innholdet tilpasses den enkelte boligen og det som er relevant å kontrollere på befaringstidspunktet. Det settes ingen tilstandsgrad på disse forholdene.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Rekkverket på balkong eller terrasse bør forhøyes til dagens krav for å redusere risikoen for fallulykker.

Det bør monteres håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fall.

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger, da manglende radonsperre og målinger medfører usikkerhet om radonnivået i boligen, noe som kan utgjøre en helsemessig risiko for beboerne.



Tilstandsrapport



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2004

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kommentar

I følge stemplede tegninger ifra kommunen.



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

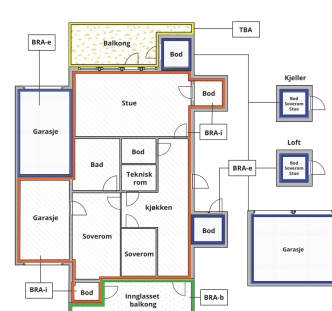
Hva er måleverdig areal?

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

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



Innært bruksareal (BRA-i) Areal innenfor boenheten(e)

Eksternt bruksareal (BRA-e) Areal av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodler

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

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

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

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

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved måling og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.



Carport og/eller garasjeplass i Hvile garasjeplasser 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 bygningkonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkynndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinnndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Revetalkollen 9, 3174 REVETAL Gnr 384 - Bnr 222 3905 TØNSBERG	Tønsberg Taksering AS Valleåsen 59 3174 REVETAL	
---	---	---

Oppdragsnr.: 20833-1260 Befaringsdato: 04.05.2026 Side: 29 av 34

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke målevendig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Underetasje	54	28		82			82
1-Etasje	88			88	129		88
Loft	58			58	6	9	67
SUM	200	28			135	9	237
SUM BRA	228						

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Garasje, bad/vaskerom, hall m/trapp, bod, soverom	Teknisk rom	
1-Etasje	Stue, soverom, kjøkken, bad, gang		
Loft	Loftstue, bod, soverom, soverom 2, soverom 3		

Kommentar

Det er en del kroker og kriker på uteplassen, slik at arealangivelsen kan være noe upresis. Tekniskrom under basseng er målt til 9 m2, åpent rom under terrasse er ikke tatt med i arealbegning men er ca. 13m2

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger kun midlertidig brukstillatelse fra da boligen var ny, datert 03.04.1998. Det foreligger også stemplede og godkjente tegninger datert 20.10.2004 i forbindelse med oppføring av garasje, basseng og uteplass.

Det foreligger godkjente tegninger, men enkelte endringer er registrert.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Oppgradert sikringsskapet med mange nye automatsikringer i forbindelse med at det ble installert elbil lader i garasjen i 2024.

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke målevendig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1-Etasje		42		42			42
Loft		8		8		35	43
SUM		50				35	85
SUM BRA	50						

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1-Etasje		Garasje	
Loft		Allrom	

Oppdragsnr.: 20833-1260 Befaringsdato: 04.05.2026 Side: 29 av 34

Revetalkollen 9, 3174 REVETAL Gnr 384 - Bnr 222 3905 TØNSBERG	Tønsberg Taksering AS Valleåsen 59 3174 REVETAL	
---	---	---

Oppdragsnr.: 20833-1260 Befaringsdato: 04.05.2026 Side: 30 av 34

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke målevendig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Underetasje	54	28		82			82
1-Etasje	88			88	129		88
Loft	58			58	6	9	67
SUM	200	28			135	9	237
SUM BRA	228						

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger stemplede og godkjente tegninger datert 20.10.2004. Innredet loftsetasje er ikke godkjent for varig opphold.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Dato	Til stede	Rolle
04.5.2026	Jon O. Nyvoll	Takstingeniør
	Stine Skorpen	Kunde

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	384	222		0	1020.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse	Revetalkollen 9						
Hjemmelshaver	Skorpen Stine						

Revetalkollen 9, 3174 REVETAL Gnr 384 - Bnr 222 3905 TØNSBERG	Tønsberg Taksering AS Valleåsen 59 3174 REVETAL	
---	---	---

Oppdragsnr.: 20833-1260 Befaringsdato: 04.05.2026 Side: 31 av 34

Diagnose
Eiendomsopplysninger
Beliggenhet
Boligen har en fin beliggenhet i Revetalkollen 9, innerst i en blindvei, med usjeneret uteplass og basseng. Området er rolig og barnevennlig, med lekeplasser og fine turstier i nærområdet.

Det er kort vei til Revetal sentrum med de fleste fasiliteter, herunder barnehager, skoler, kjøpesenter, apotek, lege, post, bank, restauranter, treningssenter og Vinmonopol m.m.

Adkomstvei
Privat frem til offentlig

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten
Om tomten: Tomten er meget pent opparbeidet med prydbusker, noe gressplen og hekkbeplantning. Stor flislagt uteplass med svømmebasseng. Steinlagt innkjørse/gårdsplass med blant annet murt gjerde mot nabo.

Tinglyste/andre forhold
Det er ikke opplyst om spesielle forhold knyttet til eiendommen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.04.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	04.05.2026	Var tilstede og ga informasjon.	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	03.04.1998		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 20833-1260	Befaringsdato: 04.05.2026	Side: 31 av 34
-------------------------	---------------------------	----------------

Revetalkollen 9, 3174 REVETAL Gnr 384 - Bnr 222 3905 TØNSBERG	Tønsberg Taksering AS Valleåsen 59 3174 REVETAL	
---	---	---

Oppdragsnr.: 20833-1260 Befaringsdato: 04.05.2026 Side: 32 av 34

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER
<ul style="list-style-type: none">Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene. Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) Tilstandsgrad 0, TG0: ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.
ii) Tilstandsgrad 1, TG1: Mindre avvik. Normal siltasje. Straktstak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.
iii) Tilstandsgrad 2, TG2: Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk siltasje eller nedslatt 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 fallskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

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

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevner 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.

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

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

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevner 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.

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

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

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

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

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

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

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevner 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.



Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

• Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

Oppdragsnr.: 20833-1260

Befaringsdato: 04.05.2026

Side: 33 av 34

• 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetak behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XK7056>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller



Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

RE KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER

TIL

REGULERINGSPLAN

FOR

BOLIGOMRÅDET REVETAL III

R10/0003

PLANBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO
Varsel om oppstart av regulering	
1. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker	14.04.1986
Høring og offentlig ettersyn i tidsrommet	(16.05.86-09.06.86)
2. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker	18.08.1986
Teknisk hovedutvalg	26.08.1986
Kommunestyrevedtak	17.12.1986
Stadfestet av Fylkesmannen i Vestfold	18.02.1987

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BOLIGOMRÅDET REVETAL III I VÅLE KOMMUNE

§1

Disse bestemmelsene gjelder innenfor det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense. Området reguleres til følgende formål:

1. Byggeområde
2. Landbruk
3. Trafikkområder
4. Friområder
5. Spesialområde
6. Fellesareal

§2

Byggeområder:

- a) Generelt

Innenfor feltene oppføres boliger med tilhørende anlegg i inntil 2 etasjer (kfr. pkt. 2.b.)

Utnyttelsesgraden for de enkelte feltene fastsettes til U=0,3. Garasjen medregnet.

Utnyttelsesgraden skal forstås som en øvre (maksimal) grense om defineres som forholdet mellom bygningenes grunnflate og tomtens netto areal.

Mellom garasjeport og veiens reguleringsgrense skal det i utkjørings-retningen være en avstand på minst 5 m.

I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for minst 1 bil pr. boenhet.

Før utbygging igangsettes skal det foreligge en bebyggelsesplan/- tomtedelingsplan for det enkelte utbyggingsområdet godkjent av bygningsrådet.

Denne plan skal vise:

- * Tomtegrenser
- * Bygningenes plassering og adkomst
- * Eksisterende og framtidig terreng
- * Interne kjøreveier, gangveier, parkeringsplasser, lekearealer og andre områder for felles bruk
- * Områder for eksisterende og framtidig vegetasjon
- * Forstøtningsmurer
- * Eventuelle telefonkiosker/trafokiosker m.v.

Bestemmelser for enkelte felter

Områdene B3 – B22, samt B31 skal bebygges med frittliggende eneboliger.

Bygninger kan plasseres inntil 2 meter fra nabogrense.

Vegg som ligger nærmere enn 4 meter skal utføres som brannvegg, og kan ikke ha dør eller vindu med mindre forskriftsmessige brannsikring dokumenteres på annen måte.

Frittliggende garasjer kan plasseres i nabogrense i samsvar med byggeforskriftenes bestemmelser.

Områdene B1, B2, B24 – B30 og B32 skal bebygges med gruppebebyggelse, sammenhengende bebyggelse eller tilsvarende i samsvar med byggeforskriftenes bestemmelser.

Innenfor området 02 kan det oppføres grendehus og barnehage i inntil 2 etasjer. Gesimshøyden fastsettes av bygningsrådet.

§3

Offentlig friområde

I offentlige friområder kan det oppføres transformatorbokser, telefonbokser og andre mindre bygg med tilknytning til det tekniske opplegget. I forbindelse med barns lek kan det oppføres/anlegges lekeapparater, ballsletter, byggelekeplasser m.v.

Det kan også oppføres fellesanlegg for radio og TV etter nærmere godkjenning av bygningsrådet.

§4

Fellesarealer

Fellesarealene skal nyttes til felles lekearealer for boligeiendommene innenfor det respektive "kvartalet".

Bruksrett og vedlikeholdsplikt skal sikres på ettervislig måte.

§5

Spesialområde

Innenfor område 01 kan det oppføres høydebasseng for vannforsyning samt andre bygg og anlegg med tilknytning til det tekniske anlegg.

Maksimal høyde for vannbassenget fastsettes til kote + 90.

Innenfor området kan det også oppføres fellesanlegg for radio- og TV etter nærmere godkjenning av bygningsrådet.

§6

Frisiktssoner

I området mellom frisiktslinjen og veg (frisiktssoner) skal det ved kryss, avkjørsler og kurver være en fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende plan.

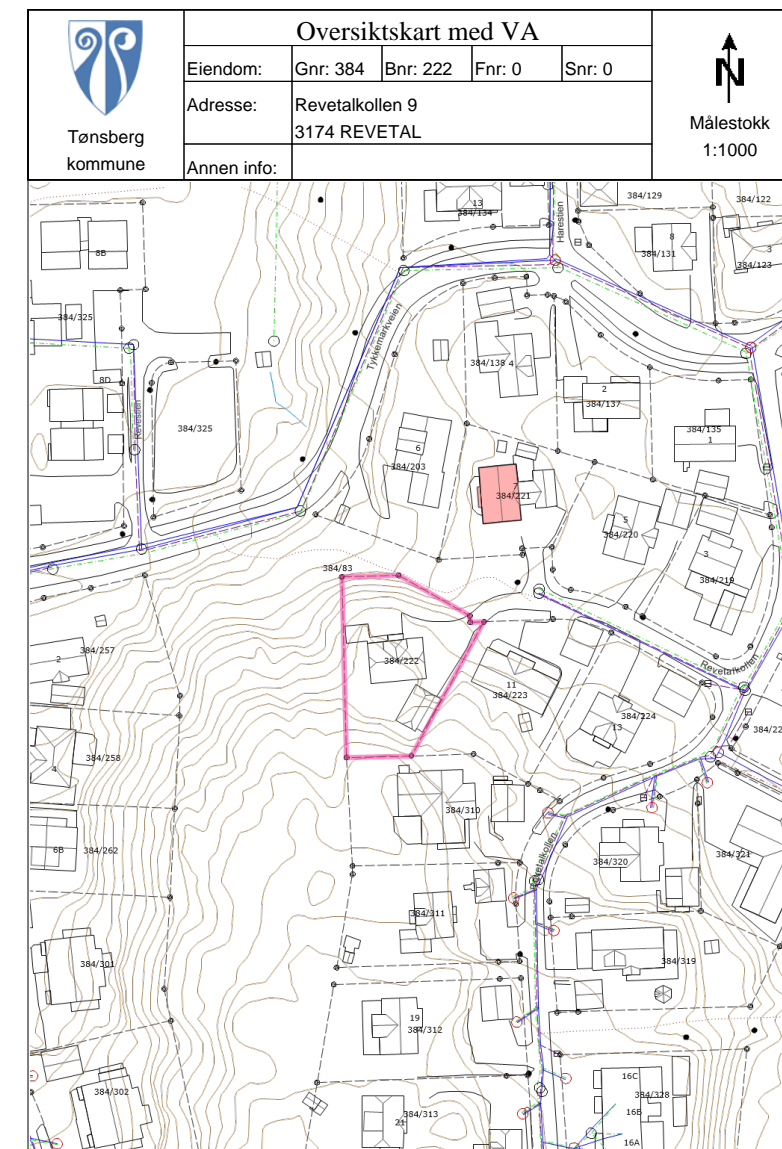
Eventuelle fartsreducerende tiltak som f.eks. henvisninger, innsnevringer m.v. tillates hvor dette er nødvendig for å redusere hastigheten til 30 km/t.

§7

Områder for landbruk

Innenfor området L1 og L2 tillates etablert anlegg o.l. som er nødvendig for å opprettholde en forsvarlig landbruksmessig drift m.v.

Vedtatt av Våle kommunestyre den 17.12.1986 jfr. sak 58/86.Stadfestet av Fylkesmannen i Vestfold den 18.02.1987.



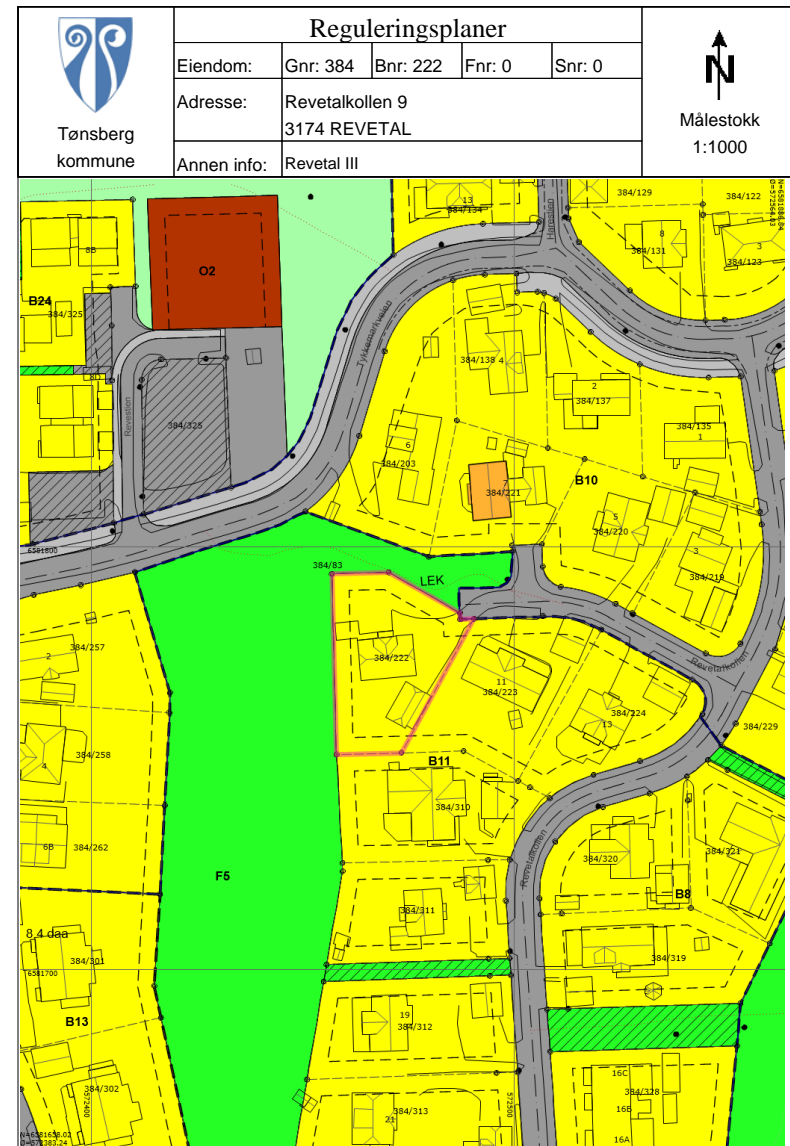
08.04.2026 12:35:12 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring		
○ Brannventil	○ Kran	○ Kum - annen eier
☒ Sluk	— Drenslledning	— Overvannsledning
— Spillvannsledning	— Vannledning uten Vestfold vann	— Nøyaktig eiendomsgrænse
⊙ Nøyaktig grensepunkt	Matrikelnummer.	• Gateløys (belysningspunkt)
● Mast	— Nettkraftstasjon grunnriss	— Bygningsdelelinje
— Bygningslinje	— Låvebru	— Mønelinje
— Takkant	— Takoverbyggkant	— Taksprang
— Trapp inntil bygg	— Veranda	— Godkjente byggetiltak
— Annet vegareal avgrensning	— Vegdekkekant	— Traktorveg
— Sti	Husnummer	Husnummer med bokstav
— Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .	— Kanal og grøft
— Høydekurve		

08.04.2026 12:35:12 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2



08.04.2026 12:37:38 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring			
	Nøyaktig eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt
	Matrikelnummer.		Gatelys (belysningspunkt)
	Nettverksstasjon grunnriss		Bygningsdelelinje
	Låvebru		Mønelinje
	Takoverbyggkant		Taksprang
	Veranda		Godkjente byggetiltak
	Vegdekkekant		Traktorveg
	Husnummer		Husnummer med bokstav
	Privatveg gatenavn		RpGrense
	Byggegrense		Regulert senterlinje
	Boligområde		Konsentrert småhusbebyggelse
	Kjøreveg		Gate m/fortau
	Parkeringsplass		Offentlig friområde
	Felles parkeringsplass		Felles lekeareal
	Høydekurve		Kanal og grøft
	RpOmråde vedtatt på bakkenivå		Mast
	Bygningslinje		Takkant
	Trapp inntill bygg		Annet vegareal avgrensning
	Sti		Kommunalveg gatenavn
	RpFormålgrense		Regulert kant kjørebane
	Almennyttig formål - barnehage		Park
	Gang-/sykkelveg		Kanal og grøft

08.04.2026 12:37:38 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.


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

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


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

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

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



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 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 bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

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

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

Vite mer? Les her!

Huseiernes.no/boligsalg
Norstatstat.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:

- 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.
- Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.
- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
- Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
- Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
- Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 28260128

Adresse: Revetalkollen 9, 3174 REVETAL

Betegnelse: GNR 384, BNR 222 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 eiendomsmedling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& BAKKE SØRVIK
PARTNERS**

 www.partners.no