Gauterødveien 64

BAKKE SØRVIK & PARTNERS

innhold

04

Velkommen til Gauterødveien 64

08

Nøkkelinformasjon/Megler

46

Beliggenhet

49

Plantegninger

54

Eiendommen

62

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Gauterødveien 64

Velkommen til Gauterødveien 64 - en eldre enebolig med attraktiv beliggenhet i et rolig og familievennlig område på Gauterød. Boligen har behov for modernisering, men den gode planløsningen gir et solid utgangspunkt for å forme hjemmet akkurat slik du ønsker. Her bor du med kort vei til skole, barnehage, dagligvare og flotte turområder, samtidig som Tønsberg sentrum og skjærgården ligger bare minutter unna.

Kort fortalt:
- Høyreiste innvendige rom med klassisk utførelse
- Oppussingsbehovet er gjennomgående både utvendig og innvendig, men her kan du skape din helt egne drømmebolig!
- 3 soverom med mulighet for 4
- Tomten fradeles (se markert bilde og sit.kart) - enebolig skal bygges på nedsiden. Ved godkjenning av fradelingssøknad er det krav til riving av "vinterhagen/glassverandaen" - riving besørges og bekostes av eier
- Ny inntakskabel, fiber og nytt inntaksskap til boligen besørges og bekostes av eier.

- Pipe rehabilitert i 2012
- Garasje med skjul
- Skjermet hage på baksiden av boligen!
- Kort avstand til barnehage, skole, butikk m.m

Vi ønsker velkommen til en hyggelig visning!



Gauterødveien 64

Prisantydning	3 490 000
Omkostninger	108 240
Totalpris	3 598 240
Bruksareal	189,0 m²
BRA-I	160,0 m²
BRA-E	29,0 m²
Soverom	2
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Selveier
Tomteareal	603 m²
Byggeår	1932

Kontakt vår megler



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

&BAKKE SØRVIK PARTNERS
Storgaten 47 3126 Tønsberg













































































Beliggenhet

Enebolig med fin beliggenhet i et attraktivt og familievennlig boligområde på Gauterød/Linnom. Her bor du i rolige omgivelser med kort vei til skole, barnehage og dagligvare alt du trenger i hverdagen. Beliggenheten kombinerer det beste av to verdener, nærhet til naturen og enkel tilgang til Tønsbergs pulserende sentrum.

Området byr på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter i skogsområder som Bekketjønnmyra og Essoskogen. For deg som elsker sjøliv, ligger Ringshaugstranda kun få minutter unna en idyllisk sandstrand med steinmolo, badetrapp og stor gresslette. Her finner du også Tønsberg Brettseilerklubb. Flere populære badeplasser og småbåthavner gir deg direkte tilgang til den vakre skjærgården rundt Tønsberg, Nøtterøy og Tjøme. Vallø båthavn, Vestfolds største, ligger bare en kort sykkeltur fra boligen.

Dagligvarebutikken Kiwi ligger i enden av veien, og på Olsrød Park og Tolvsrødsenteret finner du butikker, apotek og legekontor. Tønsberg sentrum, med Farmandstredet og Kilen Handelspark, ligger kun ca. 4 km unna og nås enkelt med bil, sykkel eller buss. Sommerstid er Tønsberg en av landets mest populære byer, med yrende folkeliv, båtliv og et stort utvalg restauranter og kafeer langs bryggene.

Transportmulighetene er svært gode, med bussholdeplass kun 100 meter fra boligen, Tønsberg stasjon ca. 10 minutters kjøretur unna og Sandefjord lufthavn Torp på under en halvtime perfekt for deg som pendler eller reiser ofte.



Plantegninger



Innhold

Eneboligen går over 2 plan + kjeller, og inneholder følgende;
1.etasje: entré/gang, bad, gang med trapp opp, kjøkken, 2 stuer, soverom.
2.etasje: soveromsgang, 2 soverom, tidl. kjøkken (alt. soverom nr 4).
Kjeller med lagringsplass/boder.

Frittliggende garasje med tilknyttet skjul.

BRA 189,0 m²

BRA-I 160,0 m²

BRA-E 29,0 m²



Kj. etg

Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

1. etg



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

2. etg



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Eiendommen

Arealer
Totalt bruksareal: 189,0 m²

- BRA-i: 160,0 m²
- BRA-e: 29,0 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal.

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

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

Parkering
Gode parkeringsmuligheter på egen tomt.

Diverse
Selger har selv ikke bebodd boligen. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om boligen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene. Kjøper oppfordres til å gjøre grundige undersøkelser, helst med bistand fra bygningskyndig.

Selgers egenerklæringsskjema
Selger har svart på blant annet følgende punkter i egenerklæringsskjema:

3 .Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
Ja. Flere steder hvor det er lekket inn fra da jeg kjøpte det

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

7. Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?
Ja. Fukt flere steder i muren.

21.Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
Ja. Litt råte rundt om kring.

28. Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?
Ja. Bygges enebolig på nabo tomt.

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet. Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere. Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og alle interessenter oppfordres til å lese og sette seg inn i skjemaet. Det gjøres oppmerksom på at Selger ikke selv har bebodd eiendommen.

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

Takstmanns oppsummering:
Enebolig fra rundt 1932 som er tilbygget rundt 1964 og har en fasadeendring fra 1987. Det er i nyere tid skiftet bereder, noe vannledninger og utført mindre arbeider på el-anlegget. Badet er pusset opp på tidlig 2000 tallet. Ellers er det meste av eldre årgang. Vinterhage mot øst skal rives grunnet avstand til ny bolig som skal oppføres. Det tilhører garasje og denne er ikke er vurdert i denne rapporten.

Vurderingen av boligen er basert på de krav som gjaldt på søketidspunktet, og ferdigattest hvis det foreligger. Som det fremgår av rapporten, er det registrert mange forhold som avviker fra normal tilstand, hovedsakelig som følge av alder, slitasje, manglende vedlikehold og avvik fra dagens forskriftskrav. Det er viktig å presisere at det er tegn til lekkasjer fleres steder i boligen og det kan være mer skader inne i lukkede konstruksjoner. Det er viktig å merke seg de tiltakene og konsekvensene som er beskrevet i rapporten. Manglende utbedringer og oppfølging vil kunne føre til ytterligere svekkelser, påfølgende skader/kostnad. Det må presiseres at eiendommen etter befaringen eldes. Utvendige konstruksjoner vil i tillegg bli påvirket av vær- og klimabelastninger, og det er derfor viktig med jevnlig kontroll og forebyggende vedlikehold. Manglende oppfølging av vedlikehold og nødvendige tiltak vil kunne resultere i ytterligere forringelse og skader. Ved fraflytting vil det ofte kunne avdekkes ytterligere slitasje og misfarging. Det vises for øvrig til rapportens beskrivelser og forutsetninger. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige og veiledende anslag basert på observerte forhold. Disse må ikke anses som konkrete pristilbud, og faktiske kostnader kan variere. For mer nøyaktig kostnadsnivå må det innhenting av pristilbud fra fagkyndige. Kostnadsanslag gis for TG3 der dette er mulig.

Her kommer en oppsummering av TG i

tilstandsrapporten:
TG 1: 1
TG 2: 14
TG 3: 17
TG IU: 0

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 3:
Utvendig: Taktekking, Nedløp og beslag, Veggkonstruksjon, Takkonstruksjon/ Loft, Vinduer, Utvendige trapper
Innvendig: Overflater, Rom under Terreng, Innvendige dører
Tekniske installasjoner: Ventilasjon, Elektrisk anlegg, Utstyr for varsling og slukking brann
Tomteforhold: Fuktsikring og drenering, Forstøtningsmurer
Våtrom: Bad 1.etasje - Generell
Kjøkken: 1.etasje - avtrekk
Kjøkken: 2.etasje - avtrekk

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:
Utvendig: Dører
Innvendig: Etasjeskille/ gulv mot grunn, Radon, Pipe og ildsted, Innvendige trapper
Tekniske installasjoner: Vannledninger, Avløpsrør, Varmtvannstank
Tomteforhold: Grunnmur og fundamenter, Terrengforhold, Utvendige vann- og avløpsledninger, Septiktank
Kjøkken 1.etasje: Overflater og innredning
Kjøkken 2.etasje: Overflater og innredning

TAKSTMANN KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING OG ROMBENEVNELSE:

- Takhøyden i kjelleren på rundt 190 til 192 cm. Deler av arealer har takhøyde på ca 188 cm. Alle arealer er målt opp etter NS 3940 og vurdert etter takstbransjens retningslinjer for arealmålinger 2014 - 2. Utgave 9.2.15 og ny standard fra 01.01.2024. Arealmålingene tar ikke hensyn til byggeforskriftene og kan avvike fra disse. Oppmåling av TBA-åpent areal som er terrasse, balkonger og plattinger gjøres ofte basert på skjønn eller arealer fra tegninger. Dette som følge av hindringer som snø og sollys som vanskeliggjør målingen. Det som ikke er synlig blir ikke målt. Det er ikke kontrollert hva som er godkjent hos kommunen. Da standarden sammenligner eiendommene med nye krav vil det alltid være avvik i henhold til gjeldene krav. Det bør her bemerkes at takhøyden i gang/tilbygg er en del lavere en normalt.

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

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig ihht. vedlagt tilstandsrapport.

Taktekkingen består av skifertakstein fra byggeåret. Det er gammel sinktekking over utbygg ved kjeller og nyere takshingel over tilbygg. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det var ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke ble avdekket skader under befaringen, utelukker ikke dette at det kan foreligge skader som en nærmere undersøkelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En grundigere undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Takshingel og sinktekking kontrollert på taket. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasaden har liggende bordkledning, hvor deler av kledningen er fra byggeåret og noe fra tilbygget år. Vindskier og israft er av eldre dato. Kontroller visuelle observasjoner fra bakkenivå og stikktakninger på tilfeldige valgte steder. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Adkomst til loft via luke i taket og via luke i taket til vindfanget.

Byggegrunn er ukjent / ikke dokumentert. Det bør her gjøres ytterligere undersøkelser vedrørende grunnforhold/byggegrunn. Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong e.l. under grunnmur. Vurderingen er basert på det som er synlig på befaringen.

Tomt
Denne tomten er eiet.
603,00 kvm.

Dette er omtrentlig areal - oppmåling er bestilt..Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er under fradeling hvor det skal skilles ut tomt til bebyggelse - se vedlagt situasjonskart. Den delen av tomten som gjenstår og som følger denne boligen utgjør ca. 603 kvm og omtrentlige tomtegrenser er inntegnet på vedlagt situasjonskart, datert 19.12.2025.

Arealet må betraktes som omtrentlig og partene har intet å kreve overfor hverandre dersom det, etter endelig oppmåling, skulle vise seg at arealet er større eller mindre enn det oppgitte areal.

Det tas for ordens skyld forbehold om at Tønsberg kommune godkjenner fradeling som er omsøkt.

Ferdigattest/brukstillatelse
Ifølge Tønsberg kommune så foreligger det ingen dokumentasjon fra bolig ble oppført i sitt arkiv, verken byggeår, tegninger eller midl.brukstillatelse/ferdigattest. Det foreligger tegninger for tilbygg enebolig 1964 og skifte av vinduer i 1985.

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

Adgang til utleie
Det er ikke separat utleiedel i boligen.

Oppvarming / energimerke
Boligen har mursteinspipe fra byggeåret som er rehabilitert i 2012. Forøvrig foreligger det ingen opplysninger om oppvarming. I beboelsesrom hvor det eventuelt ikke skulle finnes panelovner/andre oppvarmingskilder medfølger dette heller ikke.

Det er registrert 2 avvik på pipe/fyringsanlegg i rapport etter visuelt tilsyn fra Vestfold Interkommunale Brannvesen datert 17.06.2020. Avvikene iht. Vestfold Interkommunale Brannvesen er som følger:

Gradering 2
Avvik 1Beskrivelse av avviket
Loft
Det er ikke tilfredsstillende atkomst til loft for feiing av skorstein. Det mangler fast loftstrapp.

Gradering 1
Avvik 2
Beskrivelse av avviket
2.etg
Det mangler ubrennbar plate på gulvet foran kamin på minst 30 cm foran ilegget.

Gradering 2 er avvik som følges opp av brannvernmyndighetene ved krav om skriftlig tilbakemelding fra eier om plan for utbedring av avvik. Det ser ikke ut som det er gitt tilbakemelding. Det var varslet nytt tilsyn 11.02.2025 men ingen var tilstede da tilsynet skulle gjennomføres. Kjøper overtar ansvaret for forholdene. Tilsynet er kun visuelt og kan ikke benyttes som tilstandsrapport forøvrig. Rapporten er vedlagt salgsoppgave.

Energikarakter: G

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 3 490 000,-

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

87 250,00,- (Dokumentavgift)

19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

---

3 598 240,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

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

Kommunale avgifter
Kr. 19 312,- for 2026.

Løpende kostnader
Faste løpende utgifter for denne boligen er strøm, bygg- og innboforsikring, internett/ tv og kommunale avgifter. Strøm og forsikring varierer ut ifra personlig forbruk og ønsker. Selger har ikke bebodd eiendommen og kan således ikke opplyse om pris på strøm og forsikring og internett/ tv.

Formuesverdi
Primær formuesverdi kr. 1 182 352,00.
Sekundær formuesverdi kr. 4 729 406,00.
Gjeldende for ligningsåret 2024.

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

Regulering
Eiendommen er uregulert - avsatt til boligbebyggelse-nåværende og ras-og skredfare i kommuneplanens arealdel.

Eiendommen er under fradeling og det vil bli oppført enebolig på tomten som fradeles- se vedlagt fradeling- og situasjonskart i salgsoppgaven. Vinterhage mot øst skal rives grunnet avstand til ny bolig som skal oppføres. Selger bekoster og besørger riving.

Offentlige planer
Bypakke Tønsberg-regionen ble vedtatt av Stortinget 03.06.2025. Prosjektet vil delvis bli finansiert med bompengeinnkreving fra 2026. Estimert byggestart er 2026/2027 og ferdigstillelse i 2032. Interessenter bes undersøke eventuell påvirkning på eiendommen man vurderer å kjøpe. For komplett oversikt over alle prosjektene så anbefales interessenter å gå inn på nettsiden til Vestfold Fylke:
https://www.vestfoldfylke.no/no/bypakke-tonsberg-regionen/delprosjekter/alle-delprosjektene/

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg. Det vil bli tinglyst veirett over nabotomt med felles/solidarisk plikt til vedlikehold og snøbrøyting.

Det kan være septiktank på eiendommen. Dersom denne er i aktiv bruk så må det påregnes krav om separering av avløp fra kommunen.

Det vil graves inn ny inntakskabel (strøm) til boligen, samt at det etableres nytt inntaksskap på utsiden av boligen. Dette besørges og bekostes av selger.

Rettigheter og heftelser
Eiendommen overdras med de rettigheter og forpliktelser som følger av grunnboken og eventuelle offentlige bestemmelser. Eventuelle tinglyste servitutter, erklæringer og rettigheter som fremgår av grunnboken, og som etter sin art skal følge eiendommen, overtas av kjøper. Pengeheftelser som er etablert som sikkerhet for selgers lån eller øvrige forpliktelser, vil bli innfridd og slettet for selgers regning i forbindelse med oppgjøret. Slike pengeheftelser skal ikke overtas av kjøper.

Eiendommen overdras således fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle heftelser som uttrykkelig er opplyst å skulle følge eiendommen. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

Det er tinglyst heftelser på eiendommen. Kjøper overtar kun de servitutter, erklæringer og rettigheter som fremgår av grunnboken, og som etter sin art eller etter uttrykkelig avtale skal følge eiendommen.

På eiendommen er det tinglyst følgende servitutter/heftelser:
Dnr. 900562, tgl. 04.08.1931 - Erklæring/avtale
Div. betingelser i anl. tillatelse til å legge en kjeller- og kjøkkenrenne ut i veigrøften

Det vil i tillegg tinglyses veirett over nabotomt med felles/solidarisk plikt til vedlikehold og snøbrøyting.

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

Løsøre og tilbehør
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 Adrian Vedvik og Marte Fevang Vedvik.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Eiendommens adresse er Gauterødveien 64.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 147, bnr. 45 i Tønsberg.

Vårt oppdragsnummer er 28260253.

Meglers vederlag og utlegg. Ansvarlig megler
Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,250 % av salgssummen inkl. mva

Tilrettelegging: 16 900,00
Oppgjørshonorar: 7 900,00
Garantiforsikring: 3 900,00
Markedspakke Bakke Sørvik & Partners: 24 990,00
Visninger pr. stk. / Overtagelse: 0,00
Utleggsgebyr: 4 990,00
Elektroniske oppslag og signering : 1 750,00

Vederlag er summert til kr. 104 055,-.

I tillegg kommer estimat på følgende utlegg:

Foto standard 5 700,00

Innhenting av grunnboksutskrifter og andre tinglyste dokumenter (Pris pr. innhentet dokument) 300,00

Opplysningspakke kommunen 4 000,00

Plantegninger fra fotograf pr.stk 650,00

Tinglysingsgebyr for meglers sikringsobligasjon 545,00

Utlegg er summert til kr. 11 195,-.
Estimatet vil avvike fra endelig oppstilling.
Boligselgerforsikring og andre valgfrie utlegg kan tilkomme.

Vederlag og utlegg er totalt estimert til kr. 115 250,-.

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 / Bakke Sørvik & Partners.
Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47, 3126 TØNSBERG. Org. nr. 916959478.

Tekniske dokumenter

Gauterødveien 64

Nabolaget Linnom/Flebrekke - vurdert av 59 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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

Offentlig transport

Granheimveien Linje 01, N01	3 min 🚶 0.2 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	10 min 🚌 4.1 km
Sandefjord lufthavn Torp	27 min 🚌

Skoler

Sandeåsen skole (1-7 kl.) 328 elever, 19 klasser	16 min 🚶 1.4 km
Presterød skole (1-7 kl.) 338 elever, 26 klasser	17 min 🚶 1.5 km
Elihu Kristne grunnskole (1-10 kl.) 91 elever, 5 klasser	5 min 🚌 2.5 km
Presterød ungdomsskole (8-10 kl.) 431 elever, 32 klasser	22 min 🚶 1.9 km
Ringshaug ungdomsskole (8-10 kl.) 325 elever, 23 klasser	5 min 🚌 2.6 km
Slottsfjellet videregående Steinersk... 56 elever, 3 klasser	11 min 🚌 4.5 km
Færder videregående skole 750 elever	10 min 🚌 5.2 km

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

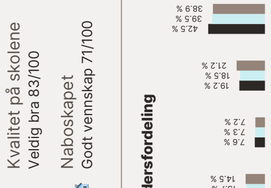
Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Barnehager

Fyllpå barnehage (1-5 år) 53 barn	15 min 🚶 1.3 km
Ilebrekke barnehage (1-5 år) 69 barn	15 min 🚶 1.4 km
Sandeåsen barnehage (0-5 år) 166 barn	17 min 🚶 1.5 km

Dagligvare

Kiwi Gauterød PostNord	5 min 🚶 0.4 km
Rema 1000 Olsrød Park Post i butikk, PostNord	15 min 🚶 1.3 km

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder og fet ofte mangler kan forekomme. Vurderinger og utsagn er innhentet på web og gir anledning til hvordan ulikene vurderer nabolaget. FINN Kart AS kan ikke ansvarlig for feilmangler i profilen. Copyright © FINN.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Sykkel

Støynivået
Lite støynivå 94/100

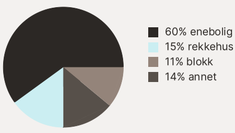
Gateparkering
Lett 88/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

Sport

Linnom Balløkke Ballspill	4 min 0.3 km
Eggeskallet Balløkke Ballspill	9 min 0.8 km
Level treningssenter	15 min
SPREK Fritid Tønsberg	23 min

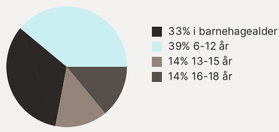
Boligmasse



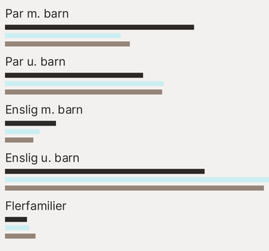
Varer/Tjenester

Olsrød senter	15 min
Boots apotek Olsrød	15 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



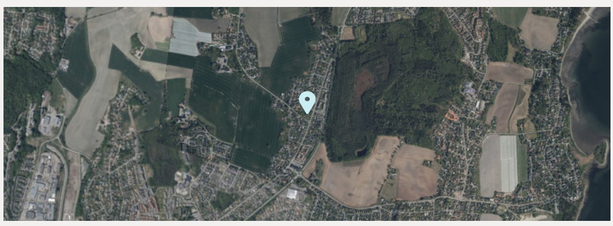
Familiesammensetning

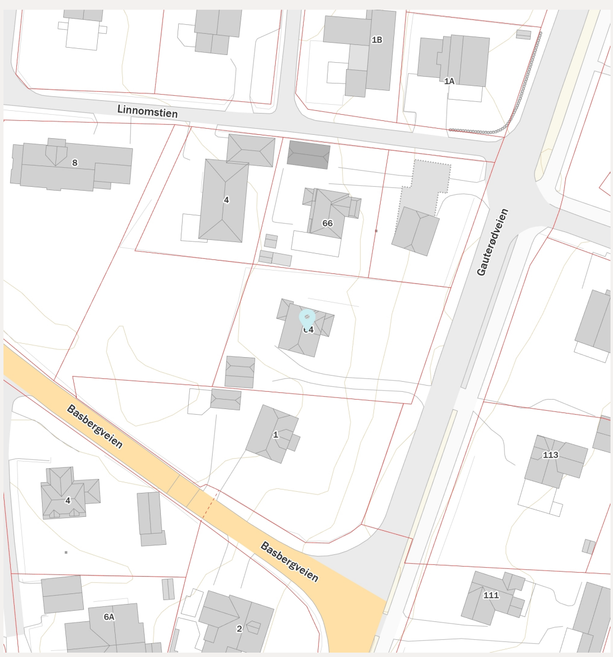


Sivilstand

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

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





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

Bakke Sørvik & Partners

Gjensidige

Egenerklæring

Gauterødveien 64, 3114 TØNSBERG

28 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Gauterødveien 64	Gauterødveien 64	

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?

Desember 2025

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Vedvik, Adrian

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Flere steder hvor det er lekket inn fra da jeg kjøpte det

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

Beskriv omfanget

Fukt flere steder i muren

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

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 setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Litt råte rundt om kring

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Bygges enebolig på nabo tomt

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 41320629

Egenerklæringsskjema

Name: Adrian Vedvik

Date: 2026-07-28

Identification

Adrian Vedvik

Signicat

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

Norsk takst

Tilstandsrapport

Gauterødveien 64, 3114 TØNSBERG

TØNSBERG kommune

gnr. 147, bnr. 45

Sum areal alle bygg: BRA: 189 m² BRA-i: 160 m²



Befaringsdato: 29.06.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 19072-2749 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** XG1717

Autorisert foretak: Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik **Sertifisert Takstingeniør:** Jan-Erik Fusdahl Rossavik

Vestfold Takst og Byggvurdering

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

Norsk takst

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

Norsk takst

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

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

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

Vestfold Takst og Byggvurdering



Rapportansvarlig

Jan-Erik Fusdahl Rossavik
Uavhengig Takstingeniør
jan-erik@byggvurdering.no
930 09 950

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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 formes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebassenger og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© Verdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

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

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

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

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra rundt 1932 som er tilbygget rundt 1964 og har en fasadeendring fra 1987. Det er i nyere tid skiftet bereder, noe vannledninger og utført mindre arbeider på el-anlegget. Badet er pusset opp på tidlig 2000 tallet. Ellers er det meste av eldre årgang. Vinterhage mot øst skal rives grunnet avstand til ny bolig som skal oppføres. Det tilhører garasje og denne er ikke er vurdert i denne rapporten.

Vurderingen av boligen er basert på de krav som gjaldt på søketidspunktet, og ferdigattest hvis det foreligger. Som det fremgår av rapporten, er det registrert mange forhold som avviker fra normal tilstand, hovedsakelig som følge av alder, slitasje, manglende vedlikehold og avvik fra dagens forskriftskrav. Det er viktig å presisere at det er tegn til lekkasjer fleres steder i boligen og det kan være mer skader inne i lukkede konstruksjoner. Det er viktig å merke seg de tiltakene og konsekvensene som er beskrevet i rapporten. Manglende utbedringer og oppfølging vil kunne føre til ytterligere svekkelser, påfølgende skader/kostnad.

Det må presiseres at eiendommen etter befaringen eldes. Utvendige konstruksjoner vil i tillegg bli påvirket av vær- og klimabelastninger, og det er derfor viktig med jevnlig kontroll og forebyggende vedlikehold. Manglende oppfølging av vedlikehold og nødvendige tiltak vil kunne resultere i ytterligere forringelse og skader.

Ved fraflytting vil det ofte kunne avdekkes ytterligere slitasje og misfarging. Det vises for øvrig til rapportens beskrivelser og forutsetninger.

Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige og veiledende anslag basert på observerte forhold. Disse må ikke anses som konkrete pristilbud, og faktiske kostnader kan variere. For mer nøyaktig kostnadsnivå må det innhenting av pristilbud fra fagkyndige. Kostnadsanslag gis for TG3 der dette er mulig.

Enebolig - Byggeår: 1932

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen består av skifertakstein fra byggeåret. Det er gammel sinktekking over utbygg ved kjeller og nyere takshingel over tilbygg.

Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det var ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke ble avdekket skader under befaringen, utelukker ikke dette at det kan foreligge skader som en nærmere undersøkelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En grundigere undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Takshingel og sinktekkingi er kontrollert på taket.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasaden har liggende bordkledning, hvor deler av kledningen er fra byggeåret og noe fra tilbygget år. Vindsker og israft er av eldre dato. Kontroller visuelle observasjoner fra bakkenivå og stikktakninger på tilfeldige valgte steder.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Adkomst til loft via luke i taket og via luke i taket til vindfanget.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av furu og belegg. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har malte plater, malt duk og trepanel. Det bør bemerkes at ved fraflytting vil det ofte fremkommer spor etter festeanordninger og misfarginger. Beskrivelser av overflater kan ha andre materialer en det som er beskrevet. Vurderingen omfatter også overflater på kjøkken.

VÅTROM Gå til side

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er pusset opp på tidlig 2000 tallet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Eldre enkel innredning. Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat e.l. Eldre og enkel innredning. Det er ingen ventilering fra kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

El-anlegget er i hovedsak av eldre årgang. Noen brytere, kontakter og ledninger er fra 2000 tallet. Sikringsskapet er plassert i 2. etasjen.

Det er montert røykvarslere og slukkeapparat er plassert i boligen. Opplegget slik det tolkes er eldre en 10 år og bør skiftes. Røykvarslere må monteres i alle etasjer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn er ukjent / ikke dokumentert. Det bør her gjøres ytterligere undersøkelser vedrørende grunnforhold/byggegrunn. Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong e.l. under grunnmur. Vurderingen er basert på det som er synlig på befaringen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det finnes ingen tegninger fra byggetiden og kun en tegning fra 1964 som viser deler av planløsningen. Følgende info er gitt av kommunen: Ingen dokumentasjon fra bolig ble oppført i vårt arkiv, verken byggeår, tegninger eller midl.brukstillatelse/ferdigattest - Tilbygg enebolig 1964 - Skifte vinduer enebolig 1985.

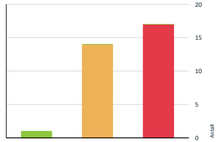
Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke kontrollert byggenes plassering, endringer av fasader, grenser og hva som er godkjent av kommunen.

Sammendrag av boligens tilstand

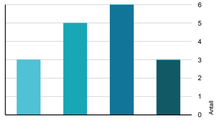
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: 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.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsvurderingen er basert på undersøkelsene, observasjonene, målingene, dokumentasjonen og opplysningene som forelå på befaringstidspunktet.

Fysiske inngrep er begrenset til hulltaking og andre undersøkelser som følger av forskriftens krav. Utførte undersøkelser, eventuelle unntak og begrensninger fremgår av rapporten.

Tilstandsgrader og øvrige vurderinger uttrykker den bygningssakkyndiges faglige vurdering av forholdene som var synlige, tilgjengelige og vurderbare på befaringstidspunktet.

Opplysninger eller forhold som først blir kjent etter befaringen, herunder ved åpning av konstruksjoner, bedre tilkomst, nye undersøkelser eller fremleggelse av ytterligere dokumentasjon, inngikk ikke i vurderingsgrunnlaget da rapporten ble utarbeidet.

Dersom gulv eller etasjeskiller er kontrollert med krysslaser eller annet måleutstyr, fremgår dette under det aktuelle punktet. Målingene er stikkprøver og gjelder de undersøkte stedene. Avvik kan forekomme utenfor målepunktene.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Taktekking — Gå til side
- Utvendig > Nedløp og beslag — Gå til side
- Utvendig > Veggkonstruksjon — Gå til side
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft — Gå til side
- Utvendig > Vinduer — Gå til side
- Utvendig > Utvendige trapper — Gå til side
- Innvendig > Overflater — Gå til side
- Innvendig > Rom Under Terreng — Gå til side
- Innvendig > Innvendige dører — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg — Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- Tekniske installasjoner > Utstyr for varsling og slukking av brann — Gå til side
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering — Gå til side
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer — Gå til side
- Våtrom > Etasje 1 > Bad > Generell — Gå til side
- Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Avtrekk — Gå til side
- Kjøkken > Etasje 2 > Kjøkken > Avtrekk — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Dører — Gå til side
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn — Gå til side
- Innvendig > Radon — Gå til side
- Innvendig > Pipe og ildsted — Gå til side
- Innvendig > Innvendige trapper — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank — Gå til side
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter — Gå til side
- Tomteforhold > Terrengforhold — Gå til side
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger — Gå til side
- Tomteforhold > Septiktank — Gå til side
- Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side
- Kjøkken > Etasje 2 > Kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1932

Kommentar
Usikkert byggeår

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

1964	Tilbygg	Tilbygg med bad

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen består av skifertakstein fra byggeåret. Det er gammel sinktekking over utbygg ved kjeller og nyere takshingel over tilbygg.

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

Takshingel og sinktekkingi er kontrollert på taket.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.

Det er på loftet flere steder registrert fuktig undertak. Skiferen er kraftig svekket og det er utett flere steder. Sinktekking og takshingel er ikke tett.

Konsekvens/tiltak
• Taktekkingen må skiftes eller utbedres.

Det bør gjennomføres en grundig undersøkelse og utbedring av taktekkingen og undertaket for å hindre videre fuktinntrenging. Det bør innhentes pris på arbeidene da estimatet kan avvike.

Dersom tiltak ikke iverksettes, er det stor risiko for omfattende fuktskader, råte og følgeskader på byggets konstruksjon.

Kostnadsestimatet kan avvike og det bør innhentes pris på arbeidene.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser og påfølgende skader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000







TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Renner, nedløp og beslag er av eldre og ukjent årgang.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
• Utvendige beslag har utettheter.

Konsekvens/tiltak
• Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
• Andre tiltak:
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Tilstandsrapport

Det bør etableres tilfredsstillende adkomst til pipe for feier, samt monteres snøfangere der det er risiko for snøras som kan skade personer eller eiendom.

Lekkasje i takrenner bør utbedres for å hindre vannskader på fasade og grunnmur.

Det bør etableres tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å redusere risikoen for fuktskader i kjeller og på bygningskonstruksjonen.

Avvik i beslagløsninger bør utbedres for å forhindre inntrenging av vann og påfølgende skader på bygget.

Kostnadsestimatet gjelder skifte av renner, nedløp og beslag som ikke er funksjonelle.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser og påfølgende skader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





TG 3 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasaden har liggende bordkledning, hvor deler av kledningen er fra byggeåret og noe fra tilbygget år. Vindskier og israft er av eldre dato. Kontroller visuelle observasjoner fra bakkenivå og stikktakninger på tilfeldige valgte steder.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

En del av kledningen flasser og det er flere svake løsninger som kan gi inngang for skadedyr.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør skiftes ut råteskadet kledning, utføres vedlikehold på kledning som flasser, samt tettes ved svake løsninger for å hindre inntrenging av skadedyr.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for videre råte- og fuktskader, samt mulighet for skadedyr å komme inn i konstruksjonen, noe som kan medføre økte utbedringskostnader over tid.

Kostnadsestimatet gjelder skifte av det som er synlig av råte, vedlikehold av kledning som flasser og tetting ved svake løsninger. Mer utskiftninger bør påregnes innen noe tid.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser og påfølgende skader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Adkomst til loft via luke i taket og via luke i taket til vindfanget.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
• Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det er i tillegg skjevheter i takkonstruksjonen og utett enkelte steder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres utbedring av råteskader, utettheter og tiltak for å bedre ventileringen av takkonstruksjonen, samt undersøkes og eventuelt utbedres skjevheter og skadedyraktivitet.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for videre råteutvikling, svekket bæreevne, samt ytterligere skader på takkonstruksjonen og innemiljøet.

Kostnadsestimatet gjelder ytterligere undersøkelser og skifte av råteskader.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000









Fuktig undertak i tilbygget.

TG 3 Vinduer

Beskrivelse
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra ca. 1985 og noen som er eldre. Kjellervinduene er eldre og har enkle glass. Ett vindu er av nyere årgang.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Som følge av alder og værpåvirkninger reduseres levetiden og svekkelser som trekk, fare for lekkasjer, punkteringer og råteskader oppstår.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vinduer med fukt- og råteskader må skiftes ut for å hindre videre forringelse og unngå følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

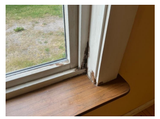
Punkterte eller sprukne glassruter må byttes for å sikre tilstrekkelig isolasjon og forhindre varmetap og fuktskader.

Avvik rundt innsettingsdetaljer bør utbedres for å sikre korrekt montering og redusere risiko for trekk, vannintrenging og ytterligere skader.

Vinduer som er vanskelige å åpne eller lukke bør utbedres for å sikre tilfredsstillende funksjon og rømningsvei ved brann.

Kostnadsestimatet gjelder de mest belastede vinduene, men flere utskiftninger bør påregnes innen kort tid.

Konsekvensen av manglende oppfølging og utbedring er ytterligere svekkelser, påfølgende skader og økte kostnader.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000









TG 2 Dører

Beskrivelse
Ytterdører er av eldre årgang. Innglasset balkong skal rives og døren er da ikke vurdert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Som følge av alder og værpåvirkninger reduseres levetiden og svekkelser som trekk, skjevheter fare for lekkasjer, punkteringer og råteskader oppstår.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Vedlikehold og eventuelle utskiftninger bør utføres for å hindre ytterligere svekkelser og redusere risiko for trekk, skjevheter, lekkasjer, punkteringer og råteskader.

Manglende utbedring kan føre til økte følgeskader og redusert levetid på dørene.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser, påfølgende skader og kostnader.





Skadet dør skal fjernes når utbygget fjernes

TG 3 Utvendige trapper

Beskrivelse
Eldre støpt trapp ved inngangspartiet og trapp i tre ved innglasset del.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tretrappen er slitt og støp trapp har ikke tilfredsstillende fall. Støpt trapp har også setning. Det mangler rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tretrappen bør utbedres, og det bør etableres tilfredsstillende fall for å sikre trygg bruk og hindre vannansamling som kan føre til råte eller glatte forhold.

Kostnadsestimatet gjelder endre fall, montere rekkverk og reparere setning.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for ulykker, skader og forringelse av trappens levetid.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser, påfølgende skader og kostnader.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





INNVENDIG

TG 3 Overflater

Beskrivelse
Innvendig er det gulv av furu og belegg. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har malte plater, malt duk og trepanel. Det bør bemerkes at ved frafl ytting vil det ofte fremkommer spor etter festeanordninger og misfarginger. Beskrivelser av overflater kan ha andre materialer en det som er beskrevet. Vurderingen omfatter også overflater på kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er flere steder fuktskjolder og tegn til skader inne i vegger. Generelt er det slitte og misfarget overflater.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfanget av fuktskjolder og skader i vegger. Skadede overflater bør utbedres eller skiftes for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for utvikling av råte og sopp.

Kostnadsestimatet gjelder ytterligere undersøkelser og reparasjoner av mest belastede overflater. Ytterligere oppgraderinger bør påregnes innen noe tid.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser, påfølgende skader og økte kostnader.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000









TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er kontrollert stue og kjøkken i 1. etasje samt gang og soverom mot sør i 2. etasje. Det er benyttet Leica krysslaser for å utføre målinger, som er plassert på tilfeldig valgte steder. Møblering hindrer fullstendige målinger av etasjene.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Fuktig kjeller over tid kan føre til skader på bjelkelaget.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Skjevheter og svanker/knirk i gulv bør rettes opp ved eventuell modernisering for å unngå videre forringelse av gulvets funksjon og komfort. Bjelkelaget bør undersøkes nærmere.

Dersom slike forhold ikke utbedres og undersøkes nærmere, kan det medføre økt risiko for oppsprekking, knirk og redusert brukervennlighet.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser, påfølgende skader og kostnader.

TG 2 Radon

Beskrivelse
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke om radonnivåene overstiger anbefalte grenseverdier.

Manglende radonmåling og fravær av radonsperre medfører usikkerhet om innemiljøet, og forhåpentlig radonnivåer kan gi økt helserisiko.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse
Boligen har murstenspipe fra byggeåret som er rehabilitert i 2012. Det er sotluke i kjeller og feieluke på loftet. Det er etablert to eldre vedovner. Ved tilsyn i 2020 ble det bemerket to avvik og ingen var til stede ved nytt varslet tilsyn i 2025.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Følgende avvik er registrert:

Loft

Det er ikke tilfredsstillende atkomst til loft for feiing av skorstein. Det mangler fast loftstrapp.

2.etg

Det mangler ubrennbar plate på gulvet foran kamin på minst 30 cm foran ilegget.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør etableres tilfredsstillende atkomst til loftet, for eksempel ved å montere fast loftstrapp, slik at feiing og tilsyn av skorstein kan utføres på en sikker og forskriftsmessig måte. Manglende atkomst kan medføre økt risiko for brann og redusert mulighet for nødvendig vedlikehold.

Det bør monteres ubrennbar plate på gulvet foran kamin med minimum 30 cm utstikk foran ildegget, for å redusere risikoen for brann ved glør eller aske som faller ut av ildstedet.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser, påfølgende skader og kostnader.



TG 3 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.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Det er påvist synlige fukt-/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
- Kjeller har ingen ventilering/luftgjennomstrømming.

Det også spor etter treskadeinsekter. Råteskader er også registrert i kjellerlemmen og utbygget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene

Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt- og råteskadene, samt utbedre råteskadene og skifte ut skadet treverk.

Det bør også vurderes tiltak mot treskadeinsekter for å hindre videre skadeutvikling. Luftingen bør forbedres.

Kostnadsestimatet gjelder ytterligere undersøkelser, forbedre ventilering og skifte av råteskader.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for ytterligere fukt-, råte- og insektsskader, som kan medføre svekket konstruksjon og økte utbedringskostnader over tid.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser og påfølgende skader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000







Gauterødveien 64, 3114 TØNSBERG
Gnr 147 - Bnr 45
3905 TØNSBERG

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendige trapper er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Trappene er slitte og spesielt kjellertrappen. Det mangler håndløpere og rekkverket er for lavt. Det er lav fri høyde på kjellertrappen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Trappene bør utbedres eller rehabiliteres for å ivareta sikkerhet og funksjonalitet, spesielt med tanke på slitasje, manglende håndløpere, lavt rekkverk og lav fri høyde.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for fall og personskade, samt ytterligere svekkelser og påfølgende skader.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser og påfølgende skader.





TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er i hovedsak av eldre årgang.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har betydelige skader

Dørene er slitte, preges av alder og enkelte er skjeve.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning av flere innvendige dører.
- Andre tiltak:

Flere dører bør skiftes innen rimelig tid for å sikre funksjonalitet og estetikk.

Kostnadsestimatet gjelder justeringer og vedlikehold.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det medføre redusert brukervennlighet og ytterligere forringelse av dørene.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser, påfølgende skader og kostnader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er pusset opp på tidlig 2000 tallet.

Gauterødveien 64, 3114 TØNSBERG
Gnr 147 - Bnr 45
3905 TØNSBERG

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Dette er basert på mottall til sluk, membran er ikke synlig i sluk og baderomspanel er ufagmessig montert.

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.

Det bør gjennomføres en totalrenovering av våtrommet for å oppfylle dagens krav til funksjon og sikkerhet.

Manglende dokumentasjon, mottall til sluk, usynlig membran og ufagmessig montert baderomspanel medfører økt risiko for fuktskader og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimatet er basert på dagens tilstand og nødvendig oppgradering.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser og påfølgende skader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





ETASJE 1 > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i i kott under trappen. Her er det gjort kontroll inne i åpning. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.

KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat e.l. Eldre og enkel innredning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Innredningen er også slitt og preges av alder. Kjøkkenbenk er ikke festet til vegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Det bør vurderes utskiftning eller oppgradering av kjøkkeninnredningen for å oppnå tilfredsstillende funksjonalitet og brukervennlighet.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette er redusert brukskvalitet og økt risiko for ytterligere slitasje eller skader.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser, påfølgende skader og kostnader.





ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

Gauterødveien 64, 3114 TØNSBERG
Gnr 147 - Bnr 45
3905 TØNSBERG

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

Tilstandsrapport

- Rommet har ingen ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mekanisk avtrekk må etableres for å sikre tilstrekkelig ventilasjon på kjøkkenet.

Manglende ventilasjon kan føre til oppfopning av fukt, matos og dårlig inneluft, noe som over tid kan gi skader på bygningsdeler og redusert bokomfort.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer, kan føre til ytterligere svekkelser, påfølgende skader og kostnader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat e.l. Eldre og enkel innredning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Innredningen er også slitt og preges av alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes utskiftning eller oppgradering av kjøkkeninnredningen for å sikre tilfredsstillende funksjonalitet og brukervennlighet.

Videre bruk av slitt og eldre innredning kan medføre økt risiko for skader, redusert hygiene og lavere bokomfort.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser, påfølgende skader og kostnader.





ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Innredningen er også slitt og preges av alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må etableres ventilasjon på kjøkkenet for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og fjerning av matos og fukt.

Manglende ventilasjon kan føre til dårlig innekllma, økt risiko for fuktskader og ubehag for beboerne.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer, kan føre til ytterligere svekkelser, påfølgende skader og kostnader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber som er av eldre årgang. Noe rør i rør system er nyere men ikke satt i vannskap. Stoppekran er plassert i kjellerbod.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Vannrørene har passert halvparten av forventet levetid og kan da ha begynnende svekkelser som groing, svake skjøter og i noen tilfeller brudd.

Konsekvens/tiltak
• Anlegget bør sjekkes av fagperson.
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Andre tiltak:

Det anbefales at vannrørene kontrolleres av fagperson, og at nødvendige utbedringer eller utskiftninger vurderes og gjennomføres for å redusere risikoen for lekkasjer og følgeskader.

Konsekvensen av å ikke følge opp kan være ytterligere svekkelser, vannskader og økte kostnader til reparasjon.



TO 2 Avløpsrør

Beskrivelse
Det er avløpsrør av støpejern og plast av eldre årgang.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avløpsrørene har passert halvparten av forventet levetid og kan da ha begynnende svekkelser som groing, svake skjøter og i noen tilfeller brudd. Flere avløp er ikke tilfredsstillende festet.

Konsekvens/tiltak
• Anlegget bør sjekkes av fagperson.
• Andre tiltak:
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Luftingen til kloakk bør utbedres for å sikre korrekt funksjon, og flere avløp bør festes bedre.

Da avløpsrørene har passert halvparten av forventet levetid, kan det oppstå svekkelser som groing, svake skjøter eller brudd, noe som kan føre til lekkasjer og behov for utskiftninger.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for vannskader på konstruksjoner og driftsforstyrrelser i avløpssystemet.

Dersom nødvendige tiltak og vedlikehold ikke utføres, kan dette føre til ytterligere svekkelser, påfølgende skader og økte kostnader.



TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Det er ingen ventilasjon foruten badet.

Vurdering av avvik:
• Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak
• Bedre ventilering må etableres.

Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon i alle rom for varig opphold for å sikre et godt innemiljø og redusere risiko for fuktskader og dårlig luftkvalitet.

Kostnadsestimatet gjelder montering av lufteluker i rom for varig opphold.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer, kan føre til ytterligere svekkelser og påfølgende skader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TO 2 Varmtvannstank

Beskrivelse
Varmtvannstanken er på ca. 200 litere plassert i kjeller og er fra 2021.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

I 2010 kom det krav om tilkobling til bereder via bryter.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling til varmtvannstanken i henhold til gjeldende forskrift for å redusere risikoen for varmegang og brannfare.

Manglende forskriftsmessig tilkobling kan medføre økt fare for elektriske feil og skader på anlegget.

Konsekvensen for å ikke følge opp kan føre til lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner.



TO 3 Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse
El-anlegget er i hovedsak av eldre årgang. Noen brytere, kontakter og ledninger er fra 2000 tallet. Sikringsskapet er plassert i 2. etasjen.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntaksskiring og videre.
   Som bemerket i beskrivelsen.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1997?
   Ja
   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei
   Manglende samsvarserklæring fører til usikkerhet vedrørende el-anlegget og ingen dokumentasjon på faglig utførelse. Anlegget bør da kontrolleres av en fagmann for avklaring vedrørende tilstand og nødvendige påkostninger. Det bør påpekes at forholdene bør avklares før kjøp.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

7. Har det vært brann, brannutløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ja

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Ja

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

Inntak og sikringsskap

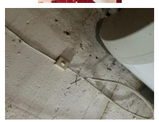
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Ja

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Enkelte ledning er usikret og noe er frakoblet/ikke i drift. Kostnadestimatet gjelder en utvidet el-kontroll og enkelte utbedringer av usikrede ledninger. Konsekvens av at anlegget er eldre, ikke kontrollert og mangler dokumentasjon, fører til stor usikkerhet vedrørende nødvendige påkostninger. Vær klar over denne risikoen og forholdene bør avklares før kjøp.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TO 3 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Beskrivelse
Det er montert røykvarslere og slukkeapparat er plassert i boligen. Opplegget slik det tolkes er eldre en 10 år og bør skiftes. Røykvarslere må monteres i alle etasjer.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Ja

2. Er det skader på brannslokningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Ukjent

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Ja

4. Er det skader på røykvarslere?
   Ukjent

Kostnadsestimat: Under 20 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse
Byggegrunn er ukjent / ikke dokumentert. Det bør her gjøres ytterligere undersøkelser vedrørende grunnforhold/byggegrunn.

TO 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse
Dreneringen er fra 1932. Det er viktig å presisere at drenering og fuktsikring i hovedsak er skjulte konstruksjoner. Dreneringen vurderes ut fra alder og det som er mulig å kontrollere ved visuell inspeksjon.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Kjelleren er fuktig og det er tegn til noe innsig i to hjørner og ved kjellertrapp.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dreneringen bør skiftes ut for å sikre tilstrekkelig fuktsikring av kjelleren.

Kostnadsestimatet gjelder kun skifte av drenering og her bør det innhentes pris på nødvendige arbeider.

Dagens utilstrekkelige drenering medfører økt risiko for fuktskader, råte og soppdannelse, samt forringelse av bygningskonstruksjonen.

Videre innsig av vann kan føre til ytterligere skader og redusert bruksmulighet for kjelleren.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser, påfølgende skader og kostnader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TO 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Bygningen har betongrunnmur. Det er stripefundamenter av betong e.l. under grunnmur. Vurderingen er basert på det som er synlig på befaringen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er en del skjevheter i kjellergulv og deler av dekket er svekket. Noe skjeve murer har enkelte sprekker.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres en grundig vurdering av kjellergulv og grunnmur for å avdekke årsak til skjevheter og sprekker.

Utbedring bør utføres for å hindre videre svekkelse av konstruksjonen og redusere risiko for fuktskader, setningsskader eller ytterligere forringelse av bæreevnen.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser, påfølgende skader og kostnader.



TO 3 Forstøtningsmurer

Beskrivelse
Forstøtningsmurer er av betong.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Forstøtningsmuren bør utbedres eller bygges opp på nytt for å hindre ytterligere skader og redusere risikoen for utrasing eller sammenbrudd. Sprekker og skjevheter kan føre til at muren mister sin funksjon og kan utgjøre en fare for omkringliggende områder.

Kostnadsestimatet gjelder lokale utbedringer.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser og påfølgende skader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TO 3 Terrengforhold

Beskrivelse
Det er ikke vurdert opparbeidelser på tomten. Dette medregnet gjerder, opparbeidelser og steinsatt arealer. Vurderingen gjelder terrengforhold og visuell vurdering av mulige vannansamlinger.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Terrenget er også for høyt i forhold til flere kjellervinduer.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør etableres tilstrekkelig fall på terrenget bort fra grunnmuren for å hindre vannansamlinger mot bygget, og terrenget bør senkes rundt kjellervinduer for å unngå at vann trenger inn.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fuktskader på grunnmur og kjeller, samt forringelse av innemiljøet.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser, påfølgende skader og kostnader.

Tilstandsrapport

TG 2 **Utvendige vann- og avløpsledninger**

Beskrivelse

Ifølge opplysninger fra kommunen og selger er boligen tilknyttet offentlig vann og kloakk. Alder er ukjent men ser ut til å være eldre vann og avløp. Det foreligger ingen informasjon om septiktank på eiendommen.

Det er viktig å presisere at utvendige vann og avløpsledninger er skjulte konstruksjoner som ikke kan kontrolleres uten at det graves opp. Vurderinger blir gjort på bakgrunn av alder.

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.

Avløpsrør/vannrør har passert halvparten av forventet levetid og kan da ha begynnende svekkelser som groing, svake skjøter og i noen tilfeller brudd.

Konsekvens/tiltak

Det anbefales å gjennomføre kontroll av utvendige vann- og avløpsledninger, for eksempel ved bruk av kamerainspeksjon, for å avdekke eventuelle skader eller svakheter.

Konsekvensen av å ikke undersøke eldre rør er økt risiko for lekkasjer, driftsavbrudd og fuktskader på eiendommen.

Dersom nødvendige utbedringer og vedlikehold ikke utføres, kan dette føre til ytterligere svekkelser og påfølgende skader.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser og påfølgende skader.

TG 2 **Septiktank**

Beskrivelse

Det foreligger ingen opplysninger om boligen har septik.

Vurdering av avvik:

• Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør innhentes dokumentasjon på om det finnes septiktank og hvordan denne er utført. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om anleggets tilstand og funksjon, noe som kan øke risikoen for forurensning av grunn og grunnvann, samt pålegg om utbedring fra kommunen.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer, kan føre til ytterligere svekkelser, påfølgende skader og kostnader.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse	
Byggeår	**Kommentar**
Standard	
Vedlikehold	

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

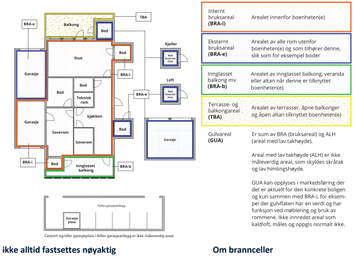
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er brukareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Kjeller	36			36		17	53
Etasje 1	66			66			66
Etasje 2	58			58			58
SUM	**160**					**17**	**177**
SUM BRA	**160**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller	Bod, bod 2, bod 3, bod 4, vaskekjeller		
Etasje 1	Bad, soverom, kjøkken, stue, vindfang, trapperom, spisestue		
Etasje 2	Gang, kjøkken, soverom, stue, bod		

Kommentar

Takhøyden i kjelleren på rundt 190 til 192 cm. Deler av arealer har takhøyde på ca 188 cm. Alle arealer er målt opp etter NS 3940 og vurdert etter takstbransjens retningslinjer for arealmålinger 2014 -2. Utgave 9.2.15 og ny standard fra 01.01.2024. Arealmålingene tar ikke hensyn til byggeforskriftene og kan avvike fra disse.

Oppmåling av TBA-åpent areal som er terrasse, balkonger og plattinger gjøres ofte basert på skjønn eller arealer fra tegninger. Dette som følge av hindringer som snø og sollys som vanskeliggjør målingen. Det som ikke er synlig blir ikke målt. Det er ikke kontrollert hva som er godkjent hos kommunen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det finnes ingen tegninger fra byggetiden og kun en tegning fra 1964 som viser deler av planløsningen. Følgende info er gitt av kommunen: Ingen dokumentasjon fra bolig ble oppført i vårt arkiv, verken byggeår, tegninger eller midl.brukstillatelse/ferdigattest - Tilbygg enebolig 1964 - Skifte vinduer enebolig 1985.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Da standarden sammenligner eiendommene med nye krav vil det alltid være avvik i henhold til gjeldene krav. Det bør her bemerkes at takhøyden i gang/tilbygg er en del lavere en normalt.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		29		29	
SUM		**29**			
SUM BRA	**29**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, garasje 2	

Kommentar

Alle arealer er målt opp etter NS 3940 og vurdert etter takstbransjens retningslinjer for arealmålinger 2014 -2. Utgave 9.2.15 og ny standard fra 01.01.2024. Arealmålingene tar ikke hensyn til byggeforskriftene og kan avvike fra disse.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke kontrollert byggenes plassering, endringer av fasader, grenser og hva som er godkjent av kommunen.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	0	0
Garasje	0	29

Kommentar

Enebolig

P-rom er beregnet ut i fra dagens bruk og tar ikke hensyn til byggeforskriftenes krav, isolering, oppvarming eller hva som er godkjent av arealer hos kommunen.

Garasje

Gauterødveien 64, 3114 TØNSBERG
Gnr 147 - Bnr 45
3905 TØNSBERG

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.6.2026	Jan-Erik Fusdahl Rossavik og eier	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	147	45		0	603 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Gauterødveien 64

Hjemmelshaver

Vedvik Adrian, Vedvik Marte Fevang

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	04.08.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Eksisterer Ikke		Nei
Tegninger	05.03.1964	Gjelder tilbygg og fra 1985 gjelder fasadeendring.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	07.08.2012	Rehabilitering av pipen	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.06.2026	
2	04.08.2026	
3	10.08.2026	
4	10.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Gauterødveien 64, 3114 TØNSBERG
Gnr 147 - Bnr 45
3905 TØNSBERG

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i eit 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. Normalt slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Gauterødveien 64, 3114 TØNSBERG
Gnr 147 - Bnr 45
3905 TØNSBERG

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

• Fuktsjø: Overflatesøk med egnet søkesutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter oppført i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke anses 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: "Deler av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

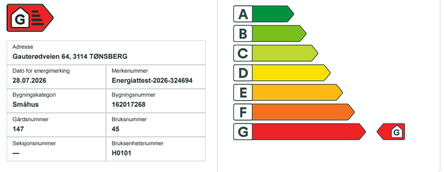
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://saemtykke.vendu.no/KG1717

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

enova

Energiattest



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1932**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **186,3 m²**	Oppvarmet bruksareal **132,4 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
494,60 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **507,65 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **67 213 kWh**



Gauterødveien 64, 3114 TØNSBERG

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vinduer **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Yttertårer **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Gauterødveien 64, 3114 TØNSBERG

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av bnbjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 2: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 5: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Brukertiltak

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på glatt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl – og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjøleskap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skyllprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 12: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer gløedelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for gløedelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanleggget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder, jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjeldnere eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 15: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsbereederen har nok kapasitet kan temperaturen i bereederen reduseres til 70gr.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / sparepluggp på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanleggget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fukføler i luften.Snøsmelteanleggget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 22: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

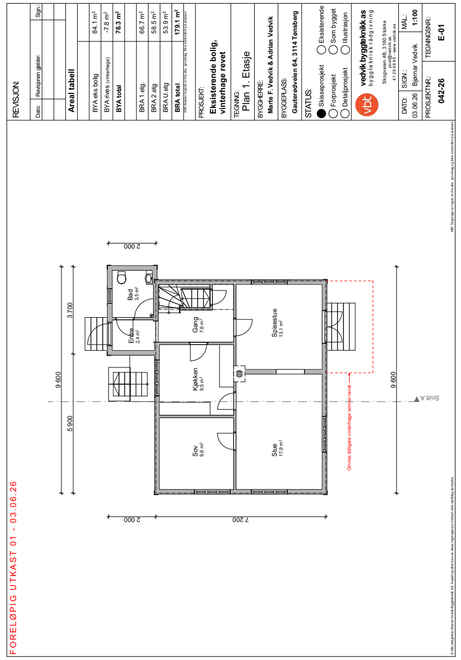
https://www.enova.no/energimerking

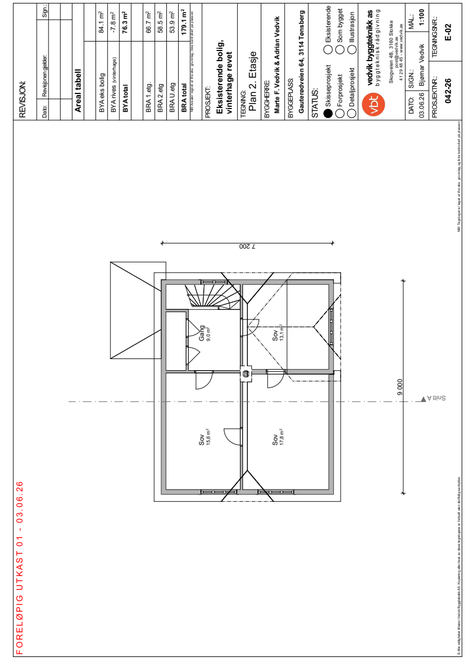
Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

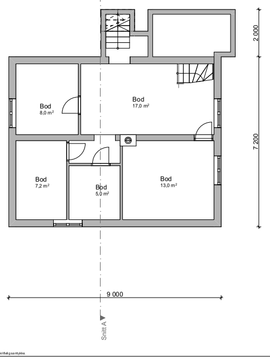
For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no





FORELØPIG UTKAST 01 - 03.06.26



REVISJON:

Dato:	Revisjonen gjelder:	Sign.:

Areal tabell

BYA eks bolig	84.1 m²
BYA rivets (vinterhage)	-7.8 m²
BYA total	**76.3 m²**
BRA 1.etg.	66.7 m²
BRA 2.etg	58.5 m²
BRA U.etg	53.9 m²
BRA total	**179.1 m²**

Alle arealer regnet ut fra ute mål, grunnlag, tekst kontroll skal alltid utføres

PROSJEKT:
Eksisterende bolig, vinterhage revet

TEGNING:
Plan U.etg

BYGGHERRE:
Marte F. Vedvik & Adrian Vedvik

BYGGEPLASS:
Gauterødveien 64, 3114 Tønsberg

STATUS:
● Skisseprosjekt ○ Eksisterende
○ Forprosjekt ○ Som bygget
○ Detaljprosjekt ○ Illustrasjon

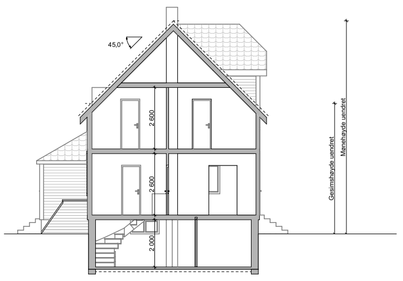
vedvik byggteknikk as
byggteknisk rådgivning
Skogveien 4B, 3160 Stokke
post@vedvik.as
41 29 48 47 - www.vedvik.as

DATO:	SIGN.:	MÅL.:
03.06.26	Bjørnar Vedvik	1:100

PROSJEKTNR.:	TEGNINGSNR.:
042-26	E-03

© Alle rettigheter tilhører Vedvik Byggteknikk AS. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.
NB! Tegningene er laget ut fra ute mål, grunnlag og bruk kontroll skal utføres!

FORELØPIG UTKAST 01 - 03.06.26



1:100 Snitt A

REVISJON:

Dato:	Revisjonen gjelder:	Sign.:

Areal tabell

BYA eks bolig	84.1 m²
BYA rivets (vinterhage)	-7.8 m²
BYA total	**76.3 m²**
BRA 1.etg.	66.7 m²
BRA 2.etg	58.5 m²
BRA U.etg	53.9 m²
BRA total	**179.1 m²**

Alle arealer regnet ut fra ute mål, grunnlag, tekst kontroll skal alltid utføres

PROSJEKT:
Eksisterende bolig, vinterhage revet

TEGNING:
Snitt AA

BYGGHERRE:
Marte F. Vedvik & Adrian Vedvik

BYGGEPLASS:
Gauterødveien 64, 3114 Tønsberg

STATUS:
● Skisseprosjekt ○ Eksisterende
○ Forprosjekt ○ Som bygget
○ Detaljprosjekt ○ Illustrasjon

vedvik byggteknikk as
byggteknisk rådgivning
Skogveien 4B, 3160 Stokke
post@vedvik.as
41 29 48 47 - www.vedvik.as

DATO:	SIGN.:	MÅL.:
03.06.26	Bjørnar Vedvik	1:100

PROSJEKTNR.:	TEGNINGSNR.:
042-26	E-04

© Alle rettigheter tilhører Vedvik Byggteknikk AS. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.
NB! Tegningene er laget ut fra ute mål, grunnlag og bruk kontroll skal utføres!

FORELØPIG UTKAST 01 - 03.06.26



1:100 Fasade mot Øst

REVISJON:

Dato:	Revisjonen gjelder:	Sign.:

Areal tabell

BYA eks bolig	84.1 m²
BYA rivets (vinterhage)	-7.8 m²
BYA total	**76.3 m²**
BRA 1.etg.	66.7 m²
BRA 2.etg	58.5 m²
BRA U.etg	53.9 m²
BRA total	**179.1 m²**

Alle arealer regnet ut fra ute mål, grunnlag, tekst kontroll skal alltid utføres

PROSJEKT:
Eksisterende bolig, vinterhage revet

TEGNING:
Fasade mot Øst

BYGGHERRE:
Marte F. Vedvik & Adrian Vedvik

BYGGEPLASS:
Gauterødveien 64, 3114 Tønsberg

STATUS:
● Skisseprosjekt ○ Eksisterende
○ Forprosjekt ○ Som bygget
○ Detaljprosjekt ○ Illustrasjon

vedvik byggteknikk as
byggteknisk rådgivning
Skogveien 4B, 3160 Stokke
post@vedvik.as
41 29 48 47 - www.vedvik.as

DATO:	SIGN.:	MÅL.:
03.06.26	Bjørnar Vedvik	1:100

PROSJEKTNR.:	TEGNINGSNR.:
042-26	E-05

© Alle rettigheter tilhører Vedvik Byggteknikk AS. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.
NB! Tegningene er laget ut fra ute mål, grunnlag og bruk kontroll skal utføres!

FORELØPIG UTKAST 01 - 03.06.26



1:100 Fasade mot Sør

REVISJON:

Dato:	Revisjonen gjelder:	Sign.:

Areal tabell

BYA eks bolig	84.1 m²
BYA rivets (vinterhage)	-7.8 m²
BYA total	**76.3 m²**
BRA 1.etg.	66.7 m²
BRA 2.etg	58.5 m²
BRA U.etg	53.9 m²
BRA total	**179.1 m²**

Alle arealer regnet ut fra ute mål, grunnlag, tekst kontroll skal alltid utføres

PROSJEKT:
Eksisterende bolig, vinterhage revet

TEGNING:
Fasade mot Sør

BYGGHERRE:
Marte F. Vedvik & Adrian Vedvik

BYGGEPLASS:
Gauterødveien 64, 3114 Tønsberg

STATUS:
● Skisseprosjekt ○ Eksisterende
○ Forprosjekt ○ Som bygget
○ Detaljprosjekt ○ Illustrasjon

vedvik byggteknikk as
byggteknisk rådgivning
Skogveien 4B, 3160 Stokke
post@vedvik.as
41 29 48 47 - www.vedvik.as

DATO:	SIGN.:	MÅL.:
03.06.26	Bjørnar Vedvik	1:100

PROSJEKTNR.:	TEGNINGSNR.:
042-26	E-06

© Alle rettigheter tilhører Vedvik Byggteknikk AS. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.
NB! Tegningene er laget ut fra ute mål, grunnlag og bruk kontroll skal utføres!

FORELØPIG UTKAST 01 - 03.06.26



1:100 Fasade mot Vest

REVISJON:

Dato:	Revisjonen gjelder:	Sign.:

Areal tabell

BYA eks bolig	84.1 m²
BYA rivets (vinterhage)	-7.8 m²
BYA total	**76.3 m²**
BRA 1.etg.	66.7 m²
BRA 2.etg	58.5 m²
BRA U.etg	53.9 m²
BRA total	**179.1 m²**

Alle arealer regnet ut fra ytre akse, grunnlag, ikke kontrollert på plassen

PROSJEKT:
Eksisterende bolig, vinterhage revet

TEGNING:
Fasade mot Vest

BYGGHERRE:
Marte F. Vedvik & Adrian Vedvik

BYGGEPLASS:
Gauterødveien 64, 3114 Tønsberg

STATUS:
- (●) Skisseprosjekt
- ( ) Eksisterende
- ( ) Forprosjekt
- ( ) Som bygget
- ( ) Detaljprosjekt
- ( ) Illustrasjon

vbt vedvik byggteknikk as
byggteknisk rådgivning
Skogveien 4B, 3160 Stokke
post@vedvik.as
41 29 48 47 - www.vedvik.as

DATO:	SIGN.:	MÅL.:
03.06.26	Bjørnar Vedvik	1:100

PROSJEKTNR.:	TEGNINGSNR.:
042-26	E-07

© Alle rettigheter tilhører Vedvik Byggteknikk AS. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Alle mål tegnes på ytre akse, grunnlag, ikke kontrollert på plassen

FORELØPIG UTKAST 01 - 03.06.26



1:100 Fasade mot Nord

REVISJON:

Dato:	Revisjonen gjelder:	Sign.:

Areal tabell

BYA eks bolig	84.1 m²
BYA rivets (vinterhage)	-7.8 m²
BYA total	**76.3 m²**
BRA 1.etg.	66.7 m²
BRA 2.etg	58.5 m²
BRA U.etg	53.9 m²
BRA total	**179.1 m²**

Alle arealer regnet ut fra ytre akse, grunnlag, ikke kontrollert på plassen

PROSJEKT:
Eksisterende bolig, vinterhage revet

TEGNING:
Fasade mot Nord

BYGGHERRE:
Marte F. Vedvik & Adrian Vedvik

BYGGEPLASS:
Gauterødveien 64, 3114 Tønsberg

STATUS:
- (●) Skisseprosjekt
- ( ) Eksisterende
- ( ) Forprosjekt
- ( ) Som bygget
- ( ) Detaljprosjekt
- ( ) Illustrasjon

vbt vedvik byggteknikk as
byggteknisk rådgivning
Skogveien 4B, 3160 Stokke
post@vedvik.as
41 29 48 47 - www.vedvik.as

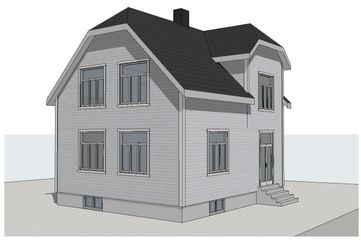
DATO:	SIGN.:	MÅL.:
03.06.26	Bjørnar Vedvik	1:100

PROSJEKTNR.:	TEGNINGSNR.:
042-26	E-08

© Alle rettigheter tilhører Vedvik Byggteknikk AS. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Alle mål tegnes på ytre akse, grunnlag, ikke kontrollert på plassen

FORELØPIG UTKAST 01 - 03.06.26



REVISJON:

Dato:	Revisjonen gjelder:	Sign.:

Areal tabell

BYA eks bolig	84.1 m²
BYA rivets (vinterhage)	-7.8 m²
BYA total	**76.3 m²**
BRA 1.etg.	66.7 m²
BRA 2.etg	58.5 m²
BRA U.etg	53.9 m²
BRA total	**179.1 m²**

Alle arealer regnet ut fra ytre akse, grunnlag, ikke kontrollert på plassen

PROSJEKT:
Eksisterende bolig, vinterhage revet

TEGNING:
Perspektiv-1

BYGGHERRE:
Marte F. Vedvik & Adrian Vedvik

BYGGEPLASS:
Gauterødveien 64, 3114 Tønsberg

STATUS:
- (●) Skisseprosjekt
- ( ) Eksisterende
- ( ) Forprosjekt
- ( ) Som bygget
- ( ) Detaljprosjekt
- ( ) Illustrasjon

vbt vedvik byggteknikk as
byggteknisk rådgivning
Skogveien 4B, 3160 Stokke
post@vedvik.as
41 29 48 47 - www.vedvik.as

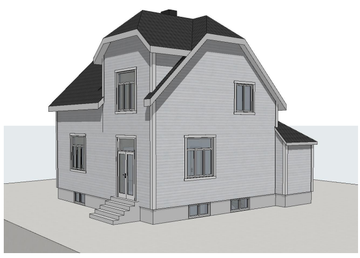
DATO:	SIGN.:	MÅL.:
03.06.26	Bjørnar Vedvik	1:326,06

PROSJEKTNR.:	TEGNINGSNR.:
042-26	E-09

© Alle rettigheter tilhører Vedvik Byggteknikk AS. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Alle mål tegnes på ytre akse, grunnlag, ikke kontrollert på plassen

FORELØPIG UTKAST 01 - 03.06.26



REVISJON:

Dato:	Revisjonen gjelder:	Sign.:

Areal tabell

BYA eks bolig	84.1 m²
BYA rivets (vinterhage)	-7.8 m²
BYA total	**76.3 m²**
BRA 1.etg.	66.7 m²
BRA 2.etg	58.5 m²
BRA U.etg	53.9 m²
BRA total	**179.1 m²**

Alle arealer regnet ut fra ytre akse, grunnlag, ikke kontrollert på plassen

PROSJEKT:
Eksisterende bolig, vinterhage revet

TEGNING:
Perspektiv-2

BYGGHERRE:
Marte F. Vedvik & Adrian Vedvik

BYGGEPLASS:
Gauterødveien 64, 3114 Tønsberg

STATUS:
- (●) Skisseprosjekt
- ( ) Eksisterende
- ( ) Forprosjekt
- ( ) Som bygget
- ( ) Detaljprosjekt
- ( ) Illustrasjon

vbt vedvik byggteknikk as
byggteknisk rådgivning
Skogveien 4B, 3160 Stokke
post@vedvik.as
41 29 48 47 - www.vedvik.as

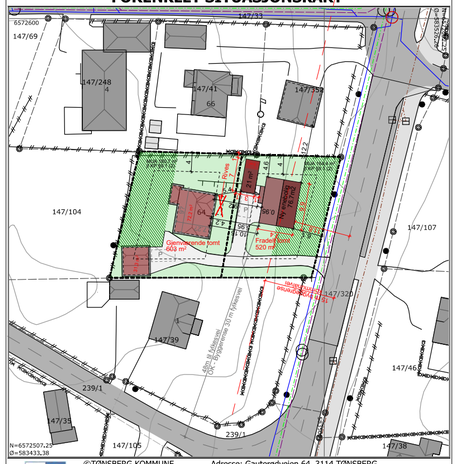
DATO:	SIGN.:	MÅL.:
03.06.26	Bjørnar Vedvik	1:308,46

PROSJEKTNR.:	TEGNINGSNR.:
042-26	E-10

© Alle rettigheter tilhører Vedvik Byggteknikk AS. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Alle mål tegnes på ytre akse, grunnlag, ikke kontrollert på plassen

FORENKLET SITUASJONSKART


6572600
147/69
147/248
4
147/41
65
147/33
147/104
64
66
147/107
147/39
147/32
147/46
239/1
147/35
147/105
147/38
239/1
N=6572507,23
Ø=583433,38
Gjerde
Gjerde
Gjerde

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS

Saksnummer	2025/1166
Dokumentdato	11.02.2025
Kontrolldato	11.02.2025
Saksbehandler	Brita Tysse
Gnr/bnr.	147/45
Adresse	Gauterødveien 64
Leilighet	H0101

ODD RICHARD MIKKELSEN
C/O Ole Viggo Eiring
Postboks 21 Råel
3134 TØNSBERG

Det vises til tidligere utsendt varsel. Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS skulle utføre tilsyn i Gauterødveien 64, bruksenhet H0101, 3114 TØNSBERG, 11.02.2025

Manglende adgang for tilsyn
Eier var ikke tilstede, har utsatt tilsynet eller har ikke sørget for at brannvesenet har fått adgang for å gjennomføre varslet tilsyn i Gauterødveien 64, bruksenhet H0101, 3114 TØNSBERG.

Tilbakemelding/ny avtale
Med henvisning til brann- og eksplosjonsvernloven § 33, 1.ledd ber vi om at eier eller representant ta kontakt for å gjøre avtale om nytt tidspunkt for tilsyn. Vi ber om at dere oppgir vårt saksnummer 2025/1166 ved svar.

Spørsmål rettes til Brita Tysse på **brannforebygging@vibr.no** eller **45 49 98 89**.

Med vennlig hilsen

Brita Tysse
Feier

-

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS

Saksbehandler: Jonas Skjelstad
Direkte tlf:
Vår ref.: 2012001087
Deres ref.:

Vår dato: 18.06.2020

Ove Mikkelsen
Gauterødveien 64
3114 TØNSBERG

GAUTERØDVEIEN 64 - 0147/0045 - Tønsberg kommune - Rapport etter tilsyn med fyringsanlegg

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 17.06.20 i ovennevnte objekt. Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr 20 brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, samt forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6.

Til stede ved tilsynet:
For eier: Ove Mikkelsen
For VIB: Jonas Skjelstad

Innledning
Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten.

Omfang
Tilsynet omfatter kontroll med at fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade.
Tilsynsrapporten omhandler alle avvik som er avdekket.

Definisjoner
Avvik
Dersom det foreligger overtredelse av krav fastsatt i eller i medhold av helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen vil det foreligge avvik. Avvik vil i hovedsak være brudd på følgende krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6.

Fyringsanlegget skal virke som forutsatt, og ikke inneha feil som vesentlig øker risikoen for brann.

Fyringsanlegget skal være tilfredsstillende kontrollert, ettersett og vedlikeholdt

Melding til kommunen (brannvesenet) om nytt ildsted eller vesentlige endringer av fyringsanlegget skal være sendt.

Fyringsanlegget skal ha tilfredsstillende atkomst for brannvernmyndigheten.

Anmerkning
Forhold som tilsynsetatene mener det er nødvendig å påpeke for å ivareta helse-, miljø- og sikkerhet, og som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

Beskrivelse av avvik
Utfyllende beskrivelse av avvik/funn som beskriver de faktiske forhold ved anlegget.

Gradering av avvik
Alle avvik er brudd på forskriftskrav og eier har plikt til at fyringsanlegget til en hver tid er intakt og i forskriftsmessig/godkjent tilstand.
Vestfold Interkommunale Brannvesen har valgt å gradere avvikene.

Graderingskriterier av avvik.
1. Gradering 1, er avvik som brannvernmyndighetene ikke følger opp men overlater til eier at avviket blir fulgt opp og utbedret. Tilsynet regnes som avsluttet fra Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS.
2. Gradering 2, er avvik som følges opp av brannvernmyndighetene ved krav om skriftlig tilbakemelding fra eier om plan for utbedring av avvik.
3. Gradering 3. er avvik som følges opp av brannvernmyndigheten ved krav om skriftlig tilbakemelding fra eier om plan for utbedring av avvik og ved at brannvernmyndigheten vil føre tilsyn med utbedringen.

Avvik
Følgende avvik ble konstatert under tilsynet:

Gradering 2
Avvik 1
Beskrivelse av avviket
Loft
Det er ikke tilfredsstillende atkomst til loft for feiing av skorstein. Det mangler fast loftstrapp.

Gradering 1
Avvik 2
Beskrivelse av avviket
2.etg
Det mangler ubrennbar plate på gulvet foran kamin på minst 30 cm foran ilegget.

Tilbakemelding
Med henvisning til brann- og eksplosjonsvernloven § 33, 1.ledd ber vi om skriftlig tilbakemelding med fremdriftsplan som viser hvordan og når påpekte avvik vil bli rettet. Fremdriftsplanen oversendes til VIB innen 30 dager helst til post@vibr.no, eventuelt til postadresse som står nederst på rapporten. Husk å merke tilbakemeldingen med "vår referanse" (står øverst på denne siden).

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS

Vår dato 18.06.2020
Vår ref.: 2012001087

Andre forhold
Dette er forhold som Vestfold Interkommunale Brannvesen (VIB) ønsker å opplyse eier/bruker om, samt forhold som vi mener bidrar til økt personsikkerhet og generell brannsikkerhet. Disse forhold krever VIB ingen tilbakemelding på.

Forhold:

- Det må sørges for at det er tilstrekkelig og hensiktsmessig brannslukningsutstyr i boligen som alle beboerne kan betjene. Kravet er enten 6 kg pulverapparat, 9 liter skumapparat eventuelt 6 liter med slukkeeffekt minst 21A eller husbrannslange tilkoblet vann som rekker alle ytterpunktene i boligen. Brannslukkeutstyr skal jevnlig kontrolleres og vedlikeholdes. I henhold til forskrift om brannforebygging § 7.
- Røykvarsler må monteres i tilstrekkelig antall og hensiktsmessig.
  Røykvarsler/brannalarmanlegg skal jevnlig kontrolleres og vedlikeholdes. I henhold til forskrift om brannforebygging § 7.

Med vennlig hilsen

Mona Larsen
Feiermester

Jonas Skjelstad
Feiersvenn

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

ADVOKATFORENINGEN

EIENDOM NORGE

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

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

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

Huseierne

Norsk takst

EIENDOM NORGE

Hva må du passe på som selger?

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

Hva må du passe på som kjøper?

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

Den viktige tilstandsrapporten

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

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

Vite mer? Les her!

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

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er 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 for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 28260253
Adresse: Gauterødveien 64, 3114 TØNSBERG
Betegnelse: GNR 147, BNR 45 i Tønsberg kommune

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

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

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

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

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet .....

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bakke Sørvik & Partners, Tønsberg Tlf: 333 11 333
Salgsoppgaven er opprettet 11.08.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

BAKKE SØRVIK & PARTNERS

www.partners.no