



Velkommen til

Eketuftveien 16
3174 Revetal

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Eketuftveien 16
3174 Revetal

Koselig enebolig med bad og kjøkken fra 2022. Solrik tomt. Garasje. Barnevennlig i blindvei og kort vei til barnehage

Tiltalende og modernisert enebolig med stor, solrik og usjenert terrasse. Boligen er en del påkostet i nyere tid med bl.a.: ny vedovn, varmepumpe, nytt kjøkken og bad. Nytt badekar (2026).

- Vedovn og varmepumpe (2022)
- Drivhus og utebod
- Garasje

Eiendommen har en landlig og barnevennlig beliggenhet i Fon, med gangavstand til barnehage og balløkke. Det er skolebuss til Kirkevoll barneskole og Revetal ungdomsskole, og nærmeste bussholdeplass ligger cirka 110 meter fra boligen. Nærområdet byr på rike muligheter for friluftsliv året rundt, med stier, eikeskog, lysløype, gapahuk og rasteplasser like i nærheten, samt flere gode bade- og fiskevann. Det er ca 10 minutters kjøretur til Revetal hvor de daglige innkjøpene dekkes raskt.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 290 000
Omkostninger*	kr	108 340
Totalpris inkl. omk.	kr	4 398 340
BRA/BRA-I		171/139 m²
Ant. sov.		3
Tomteareal		ca. 970 m²
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eiet
Byggeår		1999
Energimerking		C

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Kristine Rage
Eiendomsmegler

916 75 177
kristine.rage@em1sornorge.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**4 290 000**
Omkostninger*	kr	**108 340**
Totalpris inkl. omk.	kr	**4 398 340**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 107 250
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 108 340

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Boligkjøperforsikring kr 16 400 – 19 200 (valgfritt tillegg)

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr 21 512 pr. år for 2025
I oppgitt beløp inngår også eventuell eiendomsskatt til kommunen. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Registerbetegnelse
Gnr. 640, bnr. 29 i Tønsberg kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal
Enebolig:

BRA-i: 139 m2
BRA total: 139 m2

1. etasje
BRA-i: 106 m2.
TBA: 30 m2.

2. etasje
BRA-i: 33 m2.

Garasje:

BRA-e: 32 m2
BRA total: 32 m2

1. etasje
BRA-e: 32 m2.

Arealopplysningene er basert på arealmåling utført av bygningssakkyndig i samsvar med gjeldende regler for arealberegning av boliger.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
3
Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform
Eiet

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i garasje, samt på egen gårdsplass med belegningsstein.

Tomt
Tomteareal er 970 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Tomten er forholdsvis flat og pent opparbeidet med gressplen, prydbusker og variert beplantning. Det er hekk mot naboeiendom, samt drivhus og frittstående bod i hagen. Gårdsplassen foran boligen og garasjen er belagt med belegningsstein.

Byggeår
Ca. 1999

Innhold
Enebolig:
1. etasje BRA-i: Hall m/trapp, stue, kjøkken, toalettrom, bad, tre soverom, gang, bod og bod/tekniskrom.
Loftetasje BRA-i: To soverom, bod og gang m/trapp.

Garasje:
1. etasje BRA-e: Garasje på 32 m².

Boligen har en terrasse på 30 m² med utgang fra stue. Videre er det et drivhus og en bod på eiendommen.

Det er avvik mellom godkjente byggetegninger og dagens planløsning. I 1.etasje er det innredet er vaskerom hvor det fremkommer "redskap" på fremlagte tegninger, slik omgjøring er søknadspliktig. Loftsetasjen er på tegningene angitt som disponibelt areal, men er i dag innredet med to soverom, gang og bod.

Loftet er innredet og omgjort uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjennelse er gitt. Det er derfor ikke foretatt noen offentlig kontroll av byggearbeidene. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår. Arealet på loftet er målbart selv om det ikke er godkjent til varig opphold.

Standard
Enebolig over to plan med en praktisk planløsning og familievennlige kvaliteter, beliggende på en romslig eiertomt. Boligen ble oppført i 1999 og har i nyere tid fått oppgraderinger på sentrale rom, blant annet fornyet kjøkken og oppgradert bad fra 2022. Hovedetasjen samler alle primære oppholdsrom med åpen stue- og kjøkkenløsning, bad, toalettrom, vaskerom/teknisk rom og 3 soverom.

Entré:
Entréen gir et ryddig førsteinntrykk med plass til yttertøy og sko. Rommet har laminat på gulv, malte overflater og en malt tretrapp som leder opp til loftsetasjen. Fra entréen er det direkte adkomst til toalettrommet og videre inn til stuen og soveromsfløyen.

Stue:
Stuen har gode lysforhold med store vindusflater og direkte utgang til terrassen via en malt balkongdør med isolerglass. Rommet er utstyrt med en montert vedovn tilknyttet elementpipe og luft-til-luft-varmepumpe fra 2022. Det er god plass til både sofagruppe og spisebord i den åpne forbindelsen mot kjøkkenet.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning fra 2022 med mørke, glatte fronter og benkeplate i laminat. Innredningen gir godt med skap- og benkeplass, og rommet er utstyrt med kjøkkenventilator med avtrekk ut fra 2022. Kjøkkenet inneholder hvitevarer bestående av platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Terrasse:
Terrassen har utgang direkte fra stuen og fungerer som en forlengelse av oppholdsrommet på godværsdager. Uteplassen har god plass til flere sittegrupper og grill, med utsyn mot hagen og grønne omgivelser.

Bad:
Badet ligger i 1. etasje og ble oppgradert i 2022. Rommet har flislagt gulv med gulvvarme, baderomsplater på veggene og himlingsplater i tak. Innredningen består av nedfelt servant i baderomsseksjon med speilskap, veggmontert toalett og badekar med dusjløsning. Rommet har elektrisk avtrekk på yttervegg og tilluft under dør.

Toalettrom:
Toalettrommet er plassert ved entréen i 1. etasje og er innredet med toalett og servant med underskap. Rommet har laminat på gulv, malte vegger og malt tak samt ventilasjon via avtrekkskanal.

Bod/teknisk rom:
Praktisk kombinert vaskerom og teknisk rom i 1. etasje med egen ytterdør ut mot tunet. Rommet er utstyrt med sluk i gulv, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt en varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2012.

Soverom:
Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng og garderobeskap, mens de to øvrige soverommene har plass til enkeltseng og oppbevaringsmøbler. Rommene har laminat på gulv og malte vegger.

Loftsetasje:
Loftsetasjen har adkomst via trapp fra entréen og inneholder gang, to innredede rom og en bod. Rommene i etasjen har skråtak med malt panel, malte overflater og vinduer i gavlveggene. Loftsetasjen fremkommer opprinnelig som "disp" og rommene i loftsetasjen er ikke byggesøkt og godkjent hos kommunen.

Overflater:
Gulv: Laminat og fliser.
Vegger: Malte plater, malt panel og baderomsplater.
Himling: Malte plater og malt panel.

Lagring:
Boligen har tre innvendige boder: en bod i loftsetasjen, samt en bod og et kombinert bod/teknisk rom i 1. etasje. På eiendommen er det en frittstående garasje fra 1999/2000 på ca. 32 m² oppført med støpt betongplate på grunn, bindingsverksvegger og betongtakstein. I tillegg står det en utvendig bod og et drivhus på tomten.

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet. Herunder også punktet om helse, miljø og sikkerhet.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Taktekking
Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Det er registrert spredte råteskader på vindskier og raftbord. Tekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
Takrenner, nedløp og beslag har nådd en alder som gjør at de har en usikker fremtidig funksjon. Det er registrert avflassing og rust på beslagsføringen, samt svetting i skjøter på takrenner.

- Takkonstruksjon/Loft
Det er registrert for lite lufting ved takfoten, isolasjon er trykket for langt ut slik at opprinnelige spalte på 50mm ikke er opprettholdt. Det er registrert eldre fuktmerker på pappen som er montert på undersiden av luftespalten. Pappen er benyttet for å holde isolasjonen på plass og bidra til vindtetting. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved befaringen. Ifølge eier har merkene vært til stede over lengre tid uten synlig utvikling.

- Yttervegger/Veggkonstruksjon
Stolpene ved inngangspartiet er avsluttet ned mot og delvis under terreng. Det er registrert mindre råteskader i nedre del av stolpene. Det er registrert at kledningen ikke har tilstrekkelig lufting eller åpning i nedre del. Manglende luftespalte i bunn av kledningen begrenser nødvendig ventilasjon bak kledningen. Dette kan hindre uttørking av fukt som tilføres gjennom slagregn, kondens eller diffusjon, og gir økt fuktbelastning på kledning og bakliggende konstruksjon. Det er registrert manglende beslag på vannbrett som føres ut over takflaten. Det er registrert enkelte sprekker i malingssjiktet på utvendig kledning.

- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Alle vinduer og karmer har noe værslitasje og sprekker i treverket. Det er også registrert spredte råteskader i sprosser. Vannbrett mangler beslag i nedre kant.

- Ytterdører
Dører/karmer har noe værslitasje og sprekker i treverket.

- Terrasser og plattinger på terreng
Terrassebordene er overflatebehandlet, men det er registrert oppsprekking i flere bord. Terrassebordene har begrenset gjenværende brukstid.

- Innvendige dører
Det er registrert skade på en innvendig dør. Døren har behov for reparasjon eller utskifting.

- Bod/tekniskrom
Det er registrert fuktmerker på plate i teknisk rom i området rundt rør i rør anlegget. Forholdet kan skyldes tidligere vannsøl eller vann som har trukket opp i platen fra gulvet. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i platen ved befaringen.

- 1. Etasje Bad - Dokumentasjon for våtrom
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

- 1. Etasje Bad - Overflater, vegger og himling
Veggplatene er ikke montert i henhold til leverandørens anvisninger. Det mangler en aluminiumslist i bunnen av platene, samt en tettefuge som forsegler platene nederst. Ifølge eier er det påført silikon under platene i våtsonen.

- 1. Etasje Bad - Overflater gulv
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er ikke registrert tettesjikt eller dokumentert løsning ved terskelen. Det er derfor ukjent om vann kan ledes ut fra badet ved en eventuell lekkasje.

- 1. Etasje Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk
Visuell vurdering av tettesjiktet ved sluket er ikke mulig. Slukets utforming og klemring gjør at det ikke kan fastslås om tettesjiktet er ført korrekt inn under klemringen.

- 1. Etasje Toalettrom - Avtrekk/ventilasjon
Det er naturlig ventilering fra toalettrom i henhold til forskriftskrav. Ventilasjonskanalen er avsluttet på knevegg. Det anbefales at denne føres ut gjennom yttervegg eller over tak for å sikre tilfredsstillende ventilasjon.

- Ventilasjon
Boligen var opprinnelig prosjektert med et sentralt avtrekk der avtrekksviften er plassert på loftet og styres fra kjøkkenventilatoren. Dette systemet er nå fjernet, slik at det kun er elektrisk vifte på badet.

- Terrengforhold
Eiendommen ligger innenfor område med mulighet for marin leire og innenfor NVEs aktsomhetsområde for kvikkleireskred.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig

- Tilleggsbygg
Tilleggsbygget som står på eiendommen er ikke nærmere vurdert. Tilstand og vedlikeholdsbehov for bygget er ikke vurdert i denne rapporten.

Helse, miljø og sikkerhet

- Rømningsvei: Det er registrert at rømningsveiene fra loftsetasjen ikke er tilfredsstillende fordi vinduenes konstruksjon reduserer den frie åpningen ved åpning, slik at kravene til rømningsvindu ikke tilfredsstilles.

Innbo og løsøre
Medfølger ikke salget:
- Lampe over bord/ sofa i stue.
- Liftgardiner x 2 kjøkken med «oppheng»
- Skoskap x 2 i gang ved inngangsdør
- Veggmonterte nattbord x 2 soverom nede.
- Veggmonterte nattlamper x 2 soverom nede.
- Benk/skapskuffer i boden oppe.
- Taklampe på soverommet utenfor badet.
- Hyller i matbod

Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i et etablert og barnevennlig boligområde i Fon i Tønsberg kommune, omtrent 7,5 kilometer nord for Revetal. Boligen har en fin og tilbaketrukket plassering innerst i en blindvei, omkranset av et åpent og landlig kulturlandskap med jorder, åker og skogkledde åser. Nærområdet byr på rike muligheter for friluftsliv året rundt, med stier, eikeskog, lysløype, gapahuk og rasteplasser like i nærheten, samt flere gode bade- og fiskevann.

Beliggenheten er praktisk lagt til rette for hverdagen til både store og små. Fon barnehage ligger en kort spasertur unna, og i gangavstand finner du også balløkke og lekearealer ved Krakken. For skolebarna går det skolebuss til Kirkevoll barneskole og Revetal ungdomsskole, og nærmeste bussholdeplass ligger cirka 110 meter fra boligen. Rutebussen ved Fon kirke gir i tillegg forbindelser videre i retning Revetal og Tønsberg.

De daglige innkjøpene og servicetilbudene dekkes raskt på Revetal, som nås på under ti minutter med bil. På Revetal finner du handels- og aktivitetssenteret Re-torvet med et bredt utvalg av butikker, apotek, vinmonopol, serveringssteder og velassortert dagligvarebutikk. Området rundt Revetal tilbyr også idrettsanlegg og treningssenter. Nærmeste nærbutikk finner du i tillegg på Brekkeåsen, en kort kjøretur unna.

Fra Fon er det gode forbindelser med bil til de større knutepunktene i Vestfold. Tønsberg sentrum med sitt rike byliv, kulturtilbud og jernbanestasjon ligger omtrent 25 minutters kjøring sørover via Bispeveien. Reiser du mot nord eller skal pendle med tog mot Oslo-regionen, er Holmestrand stasjon en biltur på under tjue minutter unna. Sandefjord lufthavn Torp nås på rundt en halvtime med bil.

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Boligen er en enebolig bygget med støpt plate på mark/betongdekke. Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon med stående bordkledning. Huset er bygget med bjelkelag i treverk i loftetasjen. Taket er et saltak med takkonstruksjon av A-takstoler og W-takstoler i tre, tekket med betongtakstein og undertaktekking av takpapp.

Garasje:
Garasjen har støpt betongplate på grunn med oppkant i betong, yttervegger i bindingsverk med stående og liggende trekledning, og tak tekket med betongtakstein og undertak.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest for ferdigstillelse enebolig den 06.12.1999. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger godkjente bygningstegninger, men disse stemmer ikke overens med dagens bruk. Det er følgende avvik fra godkjente tegninger til dagens bruk:
- Det er innredet et vaskerom hvor det fremkommer "redskap" på tegninger. Slik omgjøring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig.
- Andre etasje er innredet med soverom og kontor, samt walk-in closet, hvor det opprinnelig fremkommer "disp" på tegninger. Innredning av tilleggsdel (disp) til hoveddel (varige oppholdsrom - soverom og kontor) er søknadspliktig.

Ovenstående er innredet uten byggemelding til kommunen og uten at eventuell nødvendig godkjennelse er gitt. Selger påtar seg ikke noe ansvar for å byggemelde eller få godkjent oppføringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f eks krav om riving eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming
Elektrisitet, varmepumpe og vedfyring. Luft-til-luft-varmepumpe og ildsted i stue, gulvvarme på badet.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring er denne eiendommen tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026.

Info energiklasse
Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd C.

TV/Internett/Bredbånd
Fiber.

Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og tv-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Adgang til utleie
Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Radon
Selger opplyser at det er utført radonmåling i tidsrommet 01.09.2025–28.02.2026 med et resultat på 96 Bq/m³.

Eiendommen ligger i et område med usikker aktsomhetsgrad for radon.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. Gjeldende plan er reguleringsplan Krakken i Fon (plan-ID 3905 R40_0004), vedtatt 15.11.2001. Eiendommen er i hovedsak regulert til boliger (felt B1), mens en mindre del er regulert til offentlig friområde.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (plan-ID 3905 99010), vedtatt 03.04.2024. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse (nåværende) og friområde (nåværende).

Leirskred/kvikkleireskred/jordskred:
Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med aktsomhet for ras- og skred f.eks. leirskred, kvikkleireskred eller jordskred. Kommunen har dermed evaluert risikoen for skred og gradert området i forhold til sannsynlighet og risiko og merket på kartene større soner og områder som kan skli ut.
I følge Norges vassdrags- og energidirektorat, NVE er det ikke som farlig å bo på kvikkleire. Det må være helning i terrenget for at leira skal renne ut og bli et større skred. Det er først når kvikkleira overbelastes at den kan kollapse. Det er derfor veldig viktig å ikke overbelaste kvikkleire. Kvikkleireskred utløses ofte av anleggsvirksomhet som grave- og fyllingsarbeider. Det stilles strenge krav til de som bygger i kvikkleireområder. Kvikkleireskred kan også utløses av erosjon i elver og bekker. Du finner mer informasjon og kart hos Skrednett - www.skrednett.no
De fleste kommuner har brukt marin grensen (ca. 200 moh) som avgrensning av områder hvor det kan finnes kvikkleire. Under marin grense stilles det krav til at sikkerhet mot skred er ivaretatt iht. Byggteknisk forskrift (TK) og NVE's veileder – Sikkerhet mot kvikkleireskred. Det kan være forbud mot tiltak og arbeider i rasutsatte områder. Ta kontakt med kommunen eller NVE dersom du har flere spørsmål i forhold til grunnforholdene.

I henhold til kommuneplanen berøres deler av eiendommen av hensynssone H310 (ras- og skredfare). Det er ikke tillatt med tiltak innenfor faresone H310 uten at den aktuelle faren er vurdert og sikkerheten ivaretatt.

Radon:
Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med usikker aktsomhet for radon. Radon er et radioaktivt grunnstoff og finnes i byggegrunnen, særlig i grunn med alunskifer og visse typer granitt. Lokale grunnforhold er derfor avgjørende for mengden radon som kan trenge inn i en bygning. Opphold i rom med høye radonkonsentrasjoner over lengre tid gir økt risiko for alvorlig sykdom. Du finner mer informasjon på hjemmesidene til Statens strålevern og Norges geologiske undersøkelse, hhv. www.stralevernet.no og www.ngu.no.

Kopi av kart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 843 115 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 3 372 458 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.
Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.
Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning
Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema.

Eier
Mariann Poulsen Myrseth
Adrian Kaurin Myrseth

Heftelser
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3905/640/29:
30.06.1999 - Dokumentnr: 3098 - Bestemmelse iflg. skjøte
Forkjøpsrett i 5 år
Rettighetshaver: Ramnes kommune
Gjelder ikke ved overføring til ektefelle eller livsarvinger under dødsboskifte

Ramnes kommune har forkjøpsrett og tilbakekjøpsrett ved salg av ubebygd tomt eller ved salg av bebygd tomt innen fem år etter utstedelse av ferdigattest, samt ved oversitting av byggefrister, manglende rettidig betaling eller ulovlig framleie. Forkjøpsretten gjelder ikke ved overføring til ektefelle eller livsarvinger under dødsboskifte. Framleie de første tre årene krever tillatelse fra rådmannen.

30.06.1999 - Dokumentnr: 3098 - Prioritetsbestemmelse
Prioritet etter lån med 1. og 2. prioritets pantesikkerhet

Bestemmelsen om forkjøpsrett og tilbakekjøpsrett for kommunen viker prioritet for lån med 1. og 2. prioritets pantesikkerhet.

30.06.1999 - Dokumentnr: 3098 - Bestemmelse iflg. skjøte
Elektriske kraftlinjer/ledninger/kabelgrøfter
Rettighetshaver: Telenor
Best. om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter/telesentral
Med flere bestemmelser
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Skjøtet inneholder blant annet følgende bestemmelser:
- Kommunen har vederlagsfri rett til å reparere, vedlikeholde, omlegge og legge nye kommunale vann- og avløpsledninger over eller langs tomten. Det forutsettes fri rett til å anlegge og vedlikeholde private vann- og avløpsledninger over tomten dersom de berører nabotomter.
- Elverket og Televerket (Telenor) har rett til vederlagsfritt å plassere stolper for elektrisitet og telefon, strekke ledninger og legge kabelgrøfter over tomten til eiendommen og nabotomter, samt foreta tilsvarende inngrep for felles antenneanlegg.
- Kjøper må selv overta vedlikehold av felles antenneanlegg og dekke sin andel av fremtidige drifts- og vedlikeholdsutgifter. Private utendørsantenner tillates ikke uten særskilt godkjenning.
- Kjøper er ansvarlig for vedlikehold av privat vei fram til tomten, samt for parkmessig vedlikehold av veikant mot offentlig vei.

- Oppsetting av gjerde mot vei er anmeldelsespliktig, og beplantning må ikke være til hinder eller ulempe for trafikken. Kommunen har rett til ved en eventuell senere veiutvidelse å overta nødvendig ubebygd grunn til opprinnelig tomtepris uten ulempeerstatning.
- Kommunen er uten ansvar for skader forårsaket av snø som kastes inn på tomten ved snørydding på offentlig vei.
- Kjøper er ansvarlig for vedlikehold av egne stikkledninger fra og med tilknytningspunktet på offentlig nett. Årsavgifter for vann og avløp betales etter gjeldende kommunale satser.
- Bestemmelser om bygge- og boforpliktelse samt transport og tilknytning i byggeperioden.

13.09.1990 - Dokumentnr: 5660 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3905 GNR: 640 BNR: 1

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.

Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Legalpant: Kommunen har pant i eiendommen som sikkerhet for skyldige kommunale avgifter, samt eventuell eiendomsskatt. Denne lovbestemte panteretten følger eiendommen ved salg.

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger
Meglers vederlag og utlegg
Provisjon* 1,17% (forutsatt salgssum kr 4 200 000,-), kr 49 140
Markedspakke, kr 18 300
Administrasjonshonorar, kr 1 500
Grunnboksutskrifter/servitutter/tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360
Oppgjør og tinglysing*, kr 9 900
Kommunale opplysninger pr. bnr., kr 5 800
Tilrettelegging, kr 14 900
Visnings-/overtakelseshonorar pr. stk/time, kr 0
FOTOPAKKE enebolig m/fotograf Eivind Stensnes, kr 6 250
Tinglysning av sikringsobligasjon, kr 545
Totalt, kr 106 695,-

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 20 000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

• Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
• HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
• Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no
• Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører

• Fotograftjenester fra flere leverandører
• Stylisttjenester fra flere leverandører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 Sør-Norge AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Sør-Norge AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/Takst
Tilstandsrapport kr. 4 300 000.
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Pri Takst AS - Tommy Kongsten den 21.09.2026.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.400,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.400,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

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.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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 etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest 2 virkedager før overtakelsesdato. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg
Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler
Kristine Rage
Eiendomsmegler MNEF
Telefon: 916 75 177
E-post: kristine.rage@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Holmestrand
Postboks 179
3081 HOLMESTRAND
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.



Plantegningen Er En Ikke Målbar Illustrasjon Og Avvik Kan Forekomme

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



Boligen har en lys og åpen stue med hyggelig ildsted i åpen løsning mot kjøkkenet



Det er god plass til sofagruppe



Fra stuen er det direkte utgang til terrassen via glassdør.



Luft-til-luft-varmepumpe fra 2022 gir jevn oppvarming i oppholdsrommet.



Kjøkkenøya danner et naturlig skille mellom stuen og kjøkkenet.



Stilig kjøkken fra 2022 med integrerte hvitevarer



Mye innlys



Her er det god plass til kjøkkenbord



Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og nattbord.



Soverom nr 2 med plass til seng og stor garderobeløsning.



Soverom nr 3.



Badet er fra 2022 og har flislagt gulv med varmekabler og moderne baderomsinnredning.



Badet har også speilskap, stor hylleseksjon, vegghengt toalett og badekar



Badekaret er nytt 2026



Separat toalettrom med wc og vask m/innredning



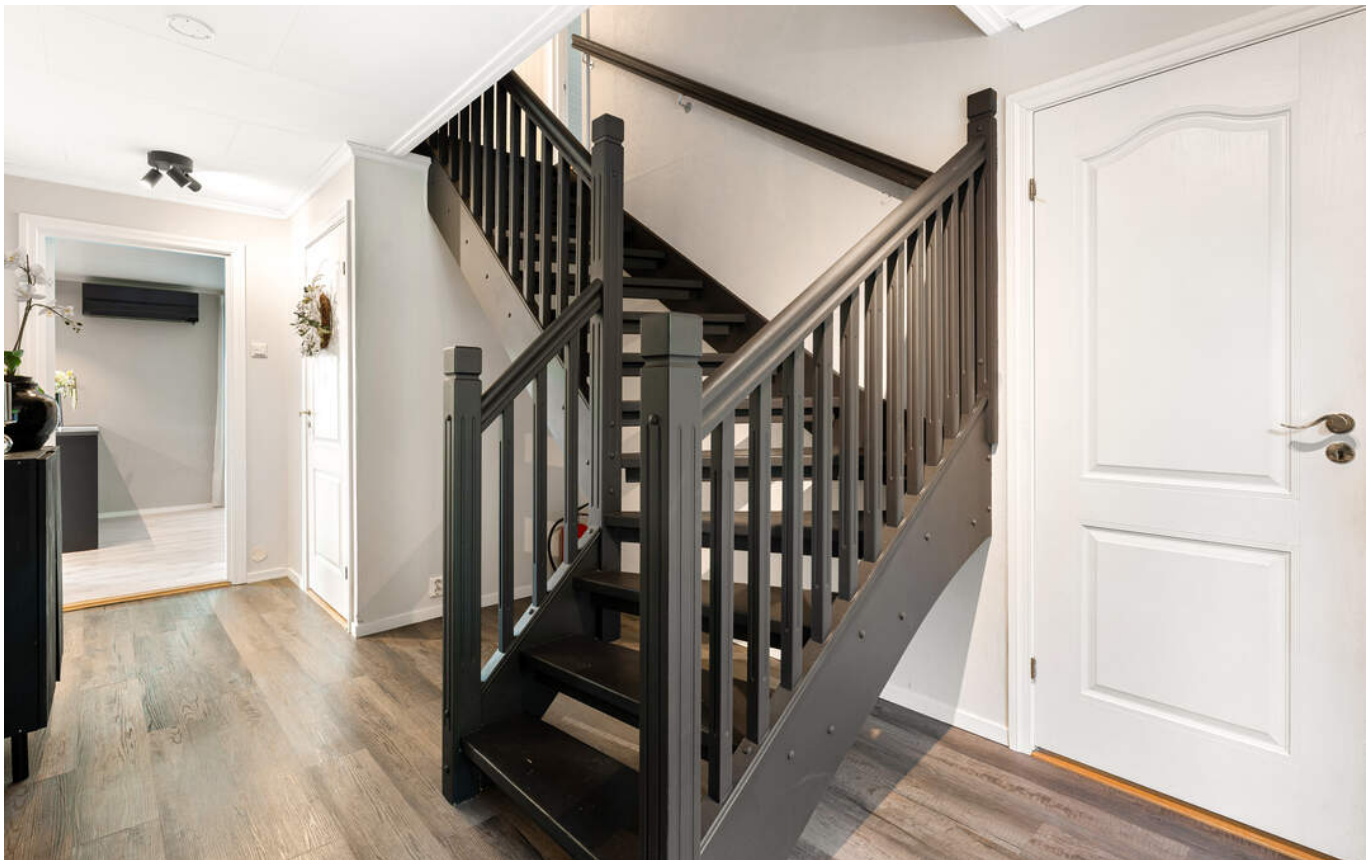
Kombinert bod og teknisk rom med opplegg for vaskemaskin og med egen utgang



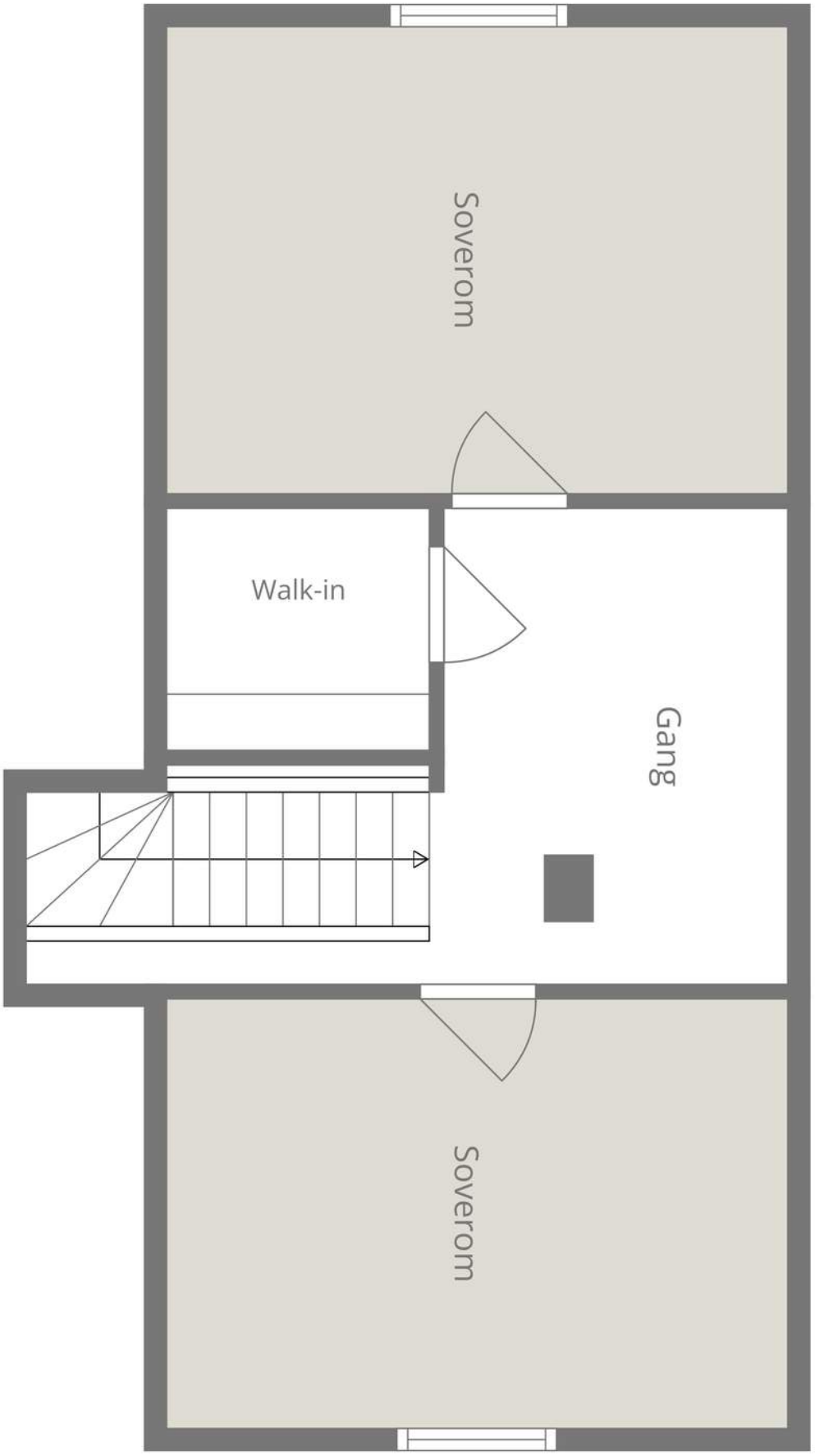
Praktisk matbod gir rikelig med hylleplass til oppbevaring.



Entréen har god plass til yttertøy og sko



Malt tretrapp i hallen knytter etasjene sammen.



Plantegningen Er En Ikke Målbar Illustrasjon Og Avvik Kan Forekomme

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



Trappegangen i loftsetasjen har lysmalt panel og hvitmalt pipe.



Innredet rom i loftsetasjen med skråtak, furugulv og adkomst til kott i knevegg. Rommet er ikke godkjent for varig opphold.



Innredet loftsrom benyttet som kontor, med vindusflate og oppbevaring i knevegg. Rommet er ikke godkjent for varig opphold.



Direkte utgang fra stuen binder uteplassen sammen med oppholdsrommene innendørs.



Terrassen har god plass til romslige loungemøbler og utsyn over det grønne landskapet.



Terrassen strekker seg langs huset og gir god plass til både spisebord og sittegrupper.



Overbygd inngangsparti med belegningsstein på gårdsplassen.



Frittstående garasje med god plass til bil og oppbevaring.



Utebod på tomten gir ekstra lagringsplass for hageredskaper og utstyr.



Drivhus i hagen gir gode vekstforhold for egendyrking.



Koselig enebolig beliggende i ett solrikt område



Boligen har en pent opparbeidet tomt og usjenert uteplass



Herfra er det kort vei til Fon barnehage og bussforbindelse mot Tønsberg og Revetal.



Eiendommen ligger i et rolig og barnevennlig bomiljø i Fon, med Fon kirke like ved.



Nærområdet byr på åpne kulturlandskap og flotte turmuligheter gjennom hele året.

EKETUFTVEIEN 16

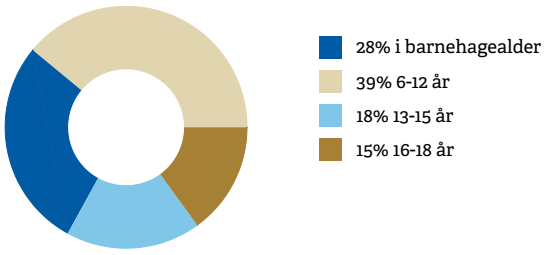
OFFENTLIG TRANSPORT

Fon kirke Linje 121		**7 min** 0.7 km
Holmestrand stasjon Linje RE11, RX11		**19 min** 16.4 km
Sandefjord lufthavn Torp		**32 min**
Oslo Gardermoen		**1 t 36 min**

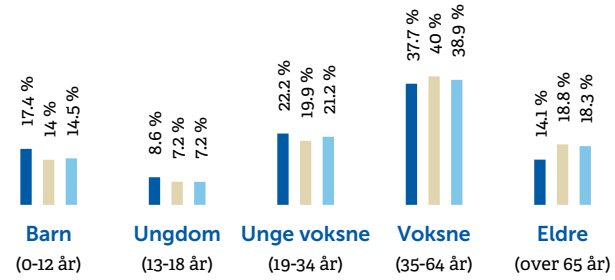
SKOLER

Kirkevoll skole (1-7 kl.) 242 elever, 13 klasser	**8 min** 6.3 km
Røråstoppen skole (1-7 kl.) 219 elever, 14 klasser	**11 min** 9 km
Revetal ungdomsskole (8-10 kl.) 341 elever, 28 klasser	**10 min** 8.4 km
Re videregående skole 600 elever	**11 min** 8.7 km
Holmestrand videregående skole 350 elever	**15 min** 14.8 km

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Fon	419	162
Kommune: Tønsberg	57 794	26 960
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Fon barnehage (1-5 år) 33 barn	**4 min** 0.4 km

DAGLIGVARE

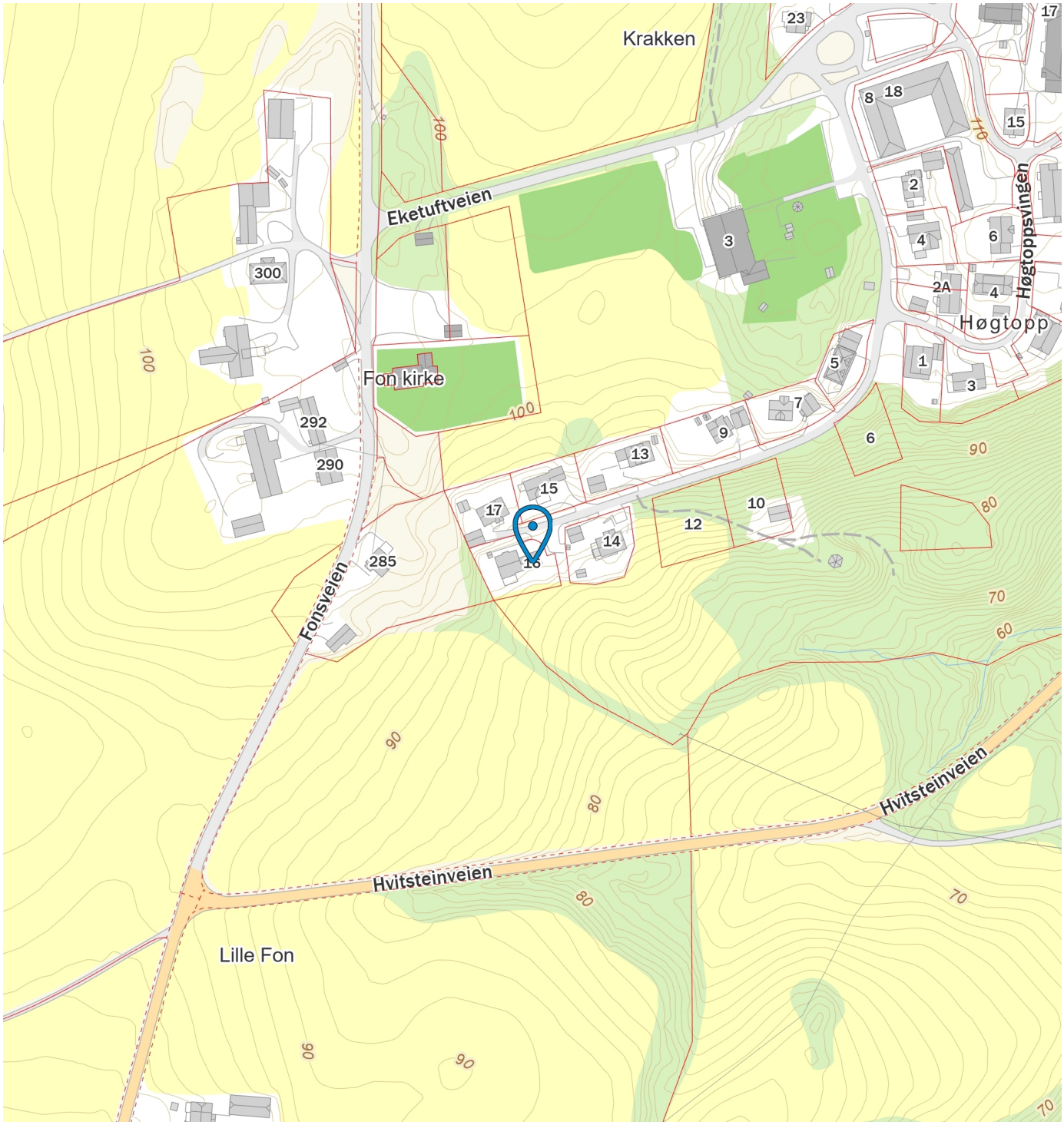
Spar Brekkeåsen Post i butikk, PostNord	**8 min** 6.2 km
Rema 1000 Revetal PostNord	**9 min** 7.9 km

SPORT

Idrettsanlegg Krakken Balløkke Ballspill	**4 min** 0.4 km
Fon skole balløkke Ballspill	**4 min** 0.4 km
Revetal Treningssenter	**8 min**
Sporty24 Holmestrand	**15 min**

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

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være 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 du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

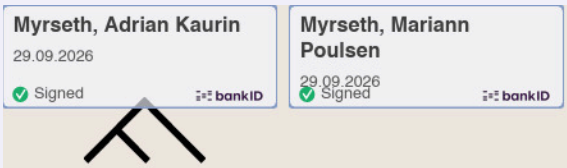
Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

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.



Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Mariann Poulsen Myrseth

Adrian Kaurin Myrseth

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2022
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Eketuftveien 16
3174 Revetal

3905-640/29/0/0

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Ja**

Det er registrert bom under enkelte fliser på badet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Forsøk på utbedring ble utført av faglært håndverker, men uten dokumentasjon eller garanti. Et firma ble først forespurt, men ønsket ikke å påta seg arbeidet fordi de ikke kunne garantere resultatet.

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Badet er totaloppgradert med Fibo baderomsplater på veggene, nytt tak, ny varmekabel, nytt flislagt gulv, ny innredning og nytt toalett. Arbeidet er utført med bistand fra faglært person som vennetjeneste. Varmekabelen er montert og tilkoblet av faglært person som vennetjeneste. Badekaret ble byttet til nytt i 2026.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

• **Ja**

Ved kraftig nedbør hadde drensrøret fra sluket foran garasjen for liten kapasitet, slik at vannet ikke ble ledet bort raskt nok og kunne samle seg foran garasjen.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Eier leide minigraver, gravde opp den gamle ledningen og byttet ut den tette delen av røret.

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Eier leide minigraver, gravde opp den gamle ledningen som ledet vannet bort fra sluket foran garasjen, og byttet ut den tette delen av røret.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

• **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Kun den delen som ledet vannet bra sluket foran garasjen.

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

• **Ja**

Det er observert mus, og det ble fanget 3 mus på kryploftet høsten 2025. Det forekommer også sporadisk enkelte sukkermaur innendørs om våren, men det er ikke observert noe større maurproblem.
Når eier kjøpte boligen i 2022 observerte selger sjeggkre.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Det er satt ut musefeller med åte på kryploftene. Før vi tok over i 2022 var det skadedyrfirma. Det er ikke observert sjeggkre i vårt eie.

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Avløpsrør og vannlåser under alle vasker, samt alle blandebatterier, ble byttet i forbindelse med oppussing i 2022.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Beskrivelse av arbeidet: Ny varmepumpe ble montert i 2022 av faglært person som vennetjeneste.

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Beskrivelse av arbeidet: Vedovn er byttet av fagperson som vennetjeneste.

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Ny varmekabel, stikkontakter, brytere og spotter på badet, samt spotter og stikkontakter på kjøkkenet, er montert av faglært person som vennetjeneste.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Det er innredet to soverom og én bod i 2. etasje.
Lagt gulv i kryploft

Er tiltaket godkjent av kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

96 Bq/m³
Måling gjort i tidsrom 01.09.2025-28.02.2026

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

Hundehuset/uteboden har begynnende råteskader og må påregnes utbedret eller skiftet ut i løpet av de kommende årene.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Vedlegg: Energiattest

enova

Energiattest



Adresse	
Eketuftveien 16, 3174 REVETAL	
Dato for energimerking **04.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-345435**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **19436381**
Gårdsnummer **640**	Bruksnummer **29**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1999**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **140,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **140,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
137,90

Vedlegg: Energiattest

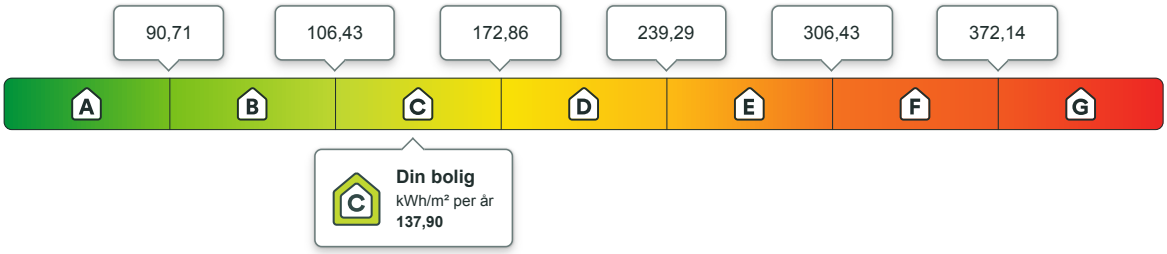
Eketuftveien 16, 3174 REVETAL

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
20 729,41	**140,12**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Vedlegg: Energiattest



Eketuftveien 16, 3174 REVETAL

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**



Eketuftveien 16, 3174 REVETAL



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt 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 2: 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 3: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 4: 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 sjelden eller bare deler av døgnet. Montér 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 5: 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 kjølekap 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 skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 11: 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 glødelamper 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 glødelamper. 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 snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: 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.

Tilstandsrapport

Enebolig
Eketuftveien 16 , 3174 REVETAL
TØNSBERG kommune
gnr. 640, bnr. 29

Markedsverdi

4 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 171 m² BRA-i: 139 m²



Befaringsdato: 21.09.2026 **Rapportdato:** 02.10.2026 **Oppdragsnr.:** 20931-2364 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** CT4225

Autorisert foretak: Pri Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tommy Kongsten

PRI TAKST
TAKSERING OG RÅDGIVNING

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Pri Takst AS

Jeg er en takstingeniør med bakgrunn som murmester og har et tilleggsfagbrev i betong. Med over 30 års erfaring i det private boligmarkedet, har jeg vært teknisk ansvarlig for totalleveranse av næringsbygg og bistått kunder med oppføring av eneboliger, 2-mannsboliger og 4-mannsboliger. Min omfattende erfaring strekker seg også til byggrådgivning, hvor jeg fokuserer på å tilby klare og forståelige råd for å sikre at kundene føler seg trygge og godt informerte gjennom hele byggeprosessen.



Rapportansvarlig



Tommy Kongsten

tommy@pritakst.no

481 33 333

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Eketuftveien 16 , 3174 REVETAL
Gnr 640 - Bnr 29
3905 TØNSBERG

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 fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Eketuftveien 16 , 3174 REVETAL
Gnr 640 - Bnr 29
3905 TØNSBERG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Eketuftveien 16 , 3174 REVETAL
Gnr 640 - Bnr 29
3905 TØNSBERG

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er en enebolig fra 1999 og fremstår med normal standard og vedlikeholdsnivå ut fra alder og konstruksjon. Det er registrert flere vedlikeholdsbehov, særlig knyttet til taktekking, beslag, lufting ved takfot, utvendig treverk, vinduer, dører og terrasse.

Badet ble ifølge eier oppgradert i 2022. Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidene, og det er registrert enkelte avvik ved veggplater, fallforhold, terskel og løsning ved sluk. Hulltaking ble utført uten å påvise unormale forhold.

Loftsetasjen er innredet med to soverom, gang og bod, mens byggemeldte tegninger viser arealet som disponibelt. Dagens bruk er ikke dokumentert godkjent, og rømningsvinduene i loftsetasjen har ikke tilfredsstillende fri åpning.

Ventilasjonsløsningen er endret fra opprinnelig utførelse, og det er anbefalt forbedring av avtrekksløsningen.

Enebolig - Byggeår: 1999

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein og undertaktekking av takpapp.
Besiktiget fra taket.
Takrenner, nedløp og beslag er utført i lakkert, plastbelagt stål, eller aluminium.
Taket er et saltak med takkonstruksjon av A-takstoler og W-takstoler i tre.
Deler av takkonstruksjonen er bygget inn, og konstruksjonen er ikke tilgjengelig for nærmere inspeksjon. Vurderingen er derfor begrenset til registrert alder og observasjoner gjort fra underliggende etasje.
Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning.
Det er malte trevinduer med 2-lags isolerglass.
Hovedytterdør og balkongdør i tre er malt, og balkongdøren har 2-lags isolerglass.
Boligen har en terrasse ut fra stue på ca. 30 m².
Tilleggsbygget som står på eiendommen er ikke nærmere vurdert. Tilstand og vedlikeholdsbehov for bygget er ikke vurdert i denne rapporten.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er belagt med laminat. Veggene har malte plater, og himlingen består av malte plater og malt panel.
Huset er bygget med plate på mark/betongdekke og bjelkelag i treverk i loftetasjen.
Konstruksjonene er for øvrig ikke nærmere vurdert.
Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målingene ligger under grenseverdiene.
Det er elementpipe i boligen og det er montert ildsted i stue.
Tilstanden er vurdert ut fra synlige avvik og alder, da ildsteder og piper bør kontrolleres av det lokale feiervesenet.
Det er malt tretrapp.
Det er malte 2-speils fyllingsdører i boligen.
Bod og teknisk rom har sluk i gulv og opplegg for vaskemaskin.
Rommet er ikke definert eller bygget som våtrom.
Selv om rommet har sluk i gulv og mulighet for tilkobling av vaskemaskin, er det ikke utført som våtrom. Dersom rommet skal benyttes som fullt vaskerom, bør det renoveres og bygges opp med løsninger som tilfredsstiller gjeldende krav til våtrom etter TEK.

VÅTROM Gå til side

Ifølge eier ble badet utført i 2022 av faglært person som en vennetjeneste. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidene.
Våtrommet har våtroms-/baderomsplater på vegger og himlingsplater på innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv.
Våtrommet er innredet med nedfelt servant, toalett, veggmontert toalett og badekar.
Badet har elektrisk avtrekk ut på yttervegg og tilluft under dør.
Hulltaking er utført og har ikke avdekket noen unormale forhold.
Selv om hulltaking ble gjennomført i dusjområdet, kan det ikke utelukkes at det kan forekomme fukt i veggene i andre deler av badet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat.
Hvitevarer og annet utstyr består av kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og mikrobølgeovn.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Det er laminat på gulvet, malte vegger og tak. Rommet har en enkel innredning og et standard toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledningene er av plast (rør-i-rør) og kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).
Boligen har naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.
Det er montert varmepumpe luft til luft. Tilstand er ikke satt det takstmann ikke har tilstrekkelig kunnskap til å vurdere den.
Det er installert en varmtvannsbereder med et volum på ca. 200 liter. Berederen er plassert i teknisk rom.
Sikringsskap med automatsikringer, med skjult og åpent spredernett. Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999. Elektrisk anlegg ble sist kontrollert 09.02.2023.

Ifølge eier er det ikke utført endringer på det elektriske anlegget etter denne kontrollen. Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer for hele anlegget.
Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og brannvarsler i begge etasjer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Tomten er forholdsvis flat.
Avløpsledningene er av PVC-plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) fra 1998, med offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 1998, med offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Eketuftveien 16 , 3174 REVETAL
Gnr 640 - Bnr 29
3905 TØNSBERG

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	171 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	139 m²
Totalpris	4 300 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 950 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Det er avvik fra de byggemeldte tegningene. Loftsetasjen er på tegningene angitt som disponibelt areal, og trapp opp til etasjen er inntegnet. Arealet er i dag innredet med to soverom, gang og bod.
Dagens bruk av loftsetasjen er ikke dokumentert godkjent i samsvar med de byggemeldte tegningene. Dette kan medføre krav om søknad og godkjenning fra kommunen.

Garasje

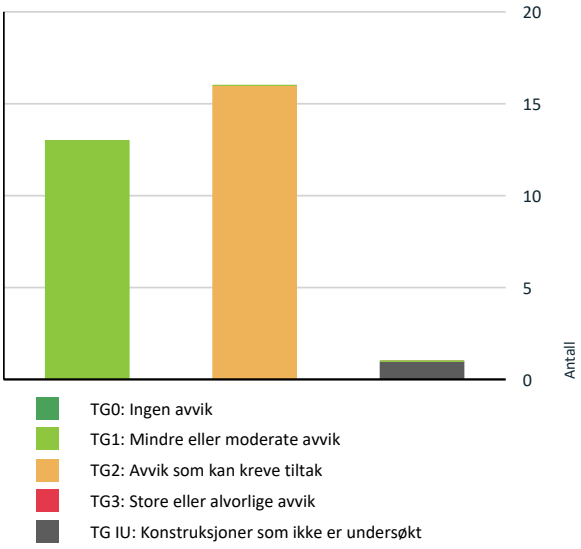
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Eketuftveien 16 , 3174 REVETAL
Gnr 640 - Bnr 29
3905 TØNSBERG

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Registreringene i rapporten bygger på en visuell befaring på nivå 1, uten destruktive inngrep, med unntak av undersøkelser som følger av gjeldende standard. Skjulte feil, skader eller utilgjengelige forhold kan derfor ikke utelukkes.

Bildene viser representative observasjoner fra befaringen, men ikke nødvendigvis hele omfanget av et avvik eller alle berørte bygningsdeler.

Kostnadsestimatene er veiledende faglige anslag basert på registrerte avvik og tilgjengelig informasjon. Estimatene gjelder det beskrevne omfanget, med mindre annet er opplyst, og bygger ikke på prosjektering, detaljundersøkelser eller innhentede tilbud. Faktiske kostnader kan variere ut fra valg av løsning, materialer, utførende og forhold som avdekkes under arbeidet.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

!	**Utvendig > Tillegsbygg**	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!	**Utvendig > Taktekking**	Gå til side
!	**Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak**	Gå til side
!	**Utvendig > Takkonstruksjon/Loft**	Gå til side
!	**Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon**	Gå til side
!	**Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys**	Gå til side
!	**Utvendig > Ytterdører**	Gå til side
!	**Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng**	Gå til side
!	**Innvendig > Innvendige dører**	Gå til side
!	**Innvendig > Bod/tekniskrom**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side
!	**Toalettrom > 1. etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Det er registrert at rømningsveiene fra loftsetasjen ikke er tilfredsstillende. Vinduene har tilstrekkelige ytre mål, men vinduenes konstruksjon gjør at vindusrammen føres inn i den frie åpningen når vinduene åpnes. Den faktiske frie åpningen tilfredsstiller derfor ikke kravene til rømningsvindu. Gå til side

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Eketuftveien 16 , 3174 REVETAL
Gnr 640 - Bnr 29
3905 TØNSBERG

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1999

Kommentar
Hentet fra Eiendomsverdi.

Anvendelse
Bolig, bebodd av eier.

Standard
Normal standard på bygget ut fra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

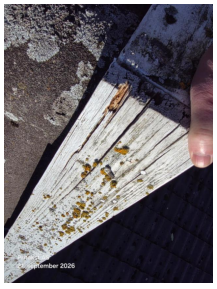
Taket er tekket med betongtakstein og undertaktekking av takpapp. Besiktiget fra taket.

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Det er registrert spredte råteskader på vindskier og raftbord.
- Tekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak

- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Råteskadene kan utvikle seg videre og redusere treverkets levetid. Skadede partier bør repareres eller skiftes, og øvrig treverk bør vedlikeholdes.
- Mose bør fjernes og slitasje på taktekkingen bør utbedres for å forlenge takets levetid og redusere risikoen for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.



Det er registrert spredte råteskader på vindskier og raftbord.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Eketuftveien 16 , 3174 REVETAL
Gnr 640 - Bnr 29
3905 TØNSBERG

Tilstandsrapport

Takrenner, nedløp og beslag er utført i lakkert, plastbelagt stål, eller aluminium.

Vurdering av avvik:
• Takrenner, nedløp og beslag har nådd en alder som gjør at de har en usikker fremtidig funksjon.
• Det er registrert avflassing og rust på beslagsføringen, samt svetting i skjøter på takrenner.

Konsekvens/tiltak
• Alderen medfører økt risiko for lekkasjer, korrosjon og redusert funksjon i vannavledningen. Bygningsdelene bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold, og utskifting må påregnes ved tegn til svekket funksjon, lekkasje eller skader.
• Overflatene bør rengjøres, rustbehandles og overmales for å hindre videre nedbrytning. Dersom beslagene er vesentlig skadet, anbefales utskifting.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

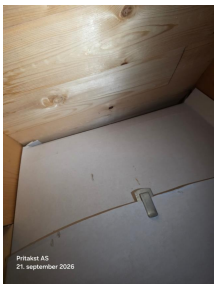
Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med takkonstruksjon av A-takstoler og W-takstoler i tre.
Deler av takkonstruksjonen er bygget inn, og konstruksjonen er ikke tilgjengelig for nærmere inspeksjon. Vurderingen er derfor begrenset til registrert alder og observasjoner gjort fra underliggende etasje.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert for lite lufting ved takfoten, isolasjon er trykket for langt ut slik at opprinnelige spalte på 50mm ikke er opprettholdt.
• Det er registrert eldre fuktmerker på pappen som er montert på undersiden av luftespalten. Pappen er benyttet for å holde isolasjonen på plass og bidra til vindtetting. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved befaringen. Ifølge eier har merkene vært til stede over lengre tid uten synlig utvikling.

Konsekvens/tiltak
• Lufting ved takfoten bør utbedres, og isolasjonen bør trekkes tilbake slik at nødvendig luftespalte på 50 mm opprettholdes.
Mangelfull lufting kan føre til kondens, råteskader og redusert levetid på takkonstruksjonen.
• Det er registrert eldre fuktmerker på pappen som avgrenser luftespalten og holder isolasjonen på plass. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved befaringen, og ifølge eier har merkene vært uendret over lengre tid. Området bør holdes under observasjon, og ved tegn til ny fuktpåvirkning bør årsaken undersøkes nærmere.



Det er registrert for lite lufting ved takfoten, isolasjon er trykket for langt ut slik at opprinnelige spalte på 50mm ikke er opprettholdt.



Det er registrert eldre fuktmerker på pappen som er montert på undersiden av luftespalten.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning.

Vurdering av avvik:
• Stolpene ved inngangspartiet er avsluttet ned mot og delvis under terreng. Det er registrert mindre råteskader i nedre del av stolpene.
• Det er registrert at kledningen ikke har tilstrekkelig lufting eller åpning i nedre del. Manglende luftespalte i bunn av kledningen begrenser nødvendig ventilasjon bak kledningen. Dette kan hindre uttørking av fukt som tilføres gjennom slagregn, kondens eller diffusjon, og gir økt fuktbelastning på kledning og bakliggende konstruksjon.
• Det er registrert manglende beslag på vannbrett som føres ut over takflaten.
• Det er registrert manglende beslag på vannbrett som føres ut over takflaten. Forholdet kan gi økt fuktbelastning og redusert levetid på treverk og tilstøtende konstruksjoner. Det bør monteres egnede beslag med korrekt avslutning og tetting.

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Eketuftveien 16 , 3174 REVETAL
Gnr 640 - Bnr 29
3905 TØNSBERG

Tilstandsrapport

• Det er registrert enkelte sprekker i malingssjiktet på utvendig kledning.

Konsekvens/tiltak

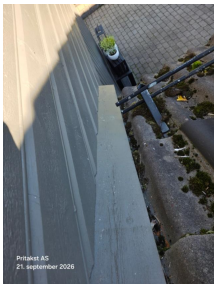
• Når stolper avsluttes ned mot eller under terreng, får treverket begrenset uttørking og økt fuktbelastning. Dette kan føre til videre råte og redusert bæreevne over tid. Det anbefales å heve fundamenteringen slik at stolpene avsluttes over bakkenivå med tilfredsstillende avstand til terreng.

• Det er registrert at kledningen ikke har tilstrekkelig lufting eller åpning i nedre del. Manglende luftespalte i bunn av kledningen begrenser nødvendig ventilasjon bak kledningen. Dette kan hindre uttørking av fukt som tilføres gjennom slagregn, kondens eller diffusjon, og gir økt fuktbelastning på kledning og bakliggende konstruksjon.

• Det er registrert enkelte sprekker i malingssjiktet på utvendig kledning. Dersom forholdet ikke vedlikeholdes, kan dette gi økt fuktbelastning og redusert levetid på kledningen. Skadde malingsoverflater bør skrapes og overflatebehandles på nytt.



Stolpene ved inngangspartiet er avsluttet ned mot og delvis under terreng. Det er registrert mindre råteskader i nedre del av stolpene.



Det er registrert manglende beslag på vannbrett som føres ut over takflaten.



Det er registrert enkelte sprekker i malingssjiktet på utvendig kledning.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte trevinduer med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

• Vinduer/karmer har noe værslitasje og sprekker i treverket.

• Alle vinduer og karmer har noe værslitasje og sprekker i treverket. Det er også registrert spredte råteskader i sprosser. Vannbrett mangler beslag i nedre kant.

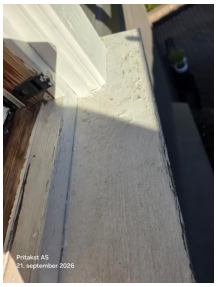
Konsekvens/tiltak

• Værslitasje, sprekker og råteskader kan redusere vinduenes levetid og gi økt fuktopptak i treverket. Manglende beslag på vannbrett gir svakere beskyttelse mot nedbør. Skadede partier bør repareres eller skiftes. Ved utskifting av vinduer bør det etableres tilfredsstillende beslag mot slagregn.

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Eketuftveien 16 , 3174 REVETAL
Gnr 640 - Bnr 29
3905 TØNSBERG

Tilstandsrapport





Alle vinduer og karmer har noe værslitasje og sprekker i treverket. Det er også registrert spredte råteskader i sprosser. Vannbrett mangler beslag i nedre kant.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

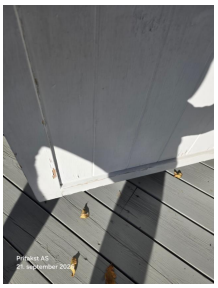
Hovedytterdør og balkongdør i tre er malt, og balkongdøren har 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

• Dører/karmer har noe værslitasje og sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

• Dører må vedlikeholdes eller byttes for å lukke avviket.
Dersom tiltak ikke utføres, kan videre værslitasje og sprekker føre til redusert levetid, dårligere isolasjonsevne og økt risiko for fuktskader i treverket.



Dører/karmer har noe værslitasje og sprekker i treverket.

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Boligen har en terrasse ut fra stue på ca. 30 m².

Vurdering av avvik:

• Terrassebordene er overflatebehandlet, men det er registrert oppsprekking i flere bord. Terrassebordene har begrenset gjenværende brukstid.

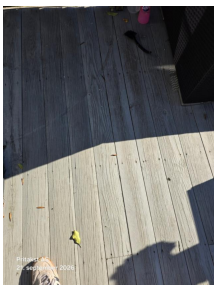
Konsekvens/tiltak

• Oppsprekking kan gi økt fuktinntrengning i treverket og videre nedbrytning over tid. Terrassebordene bør vedlikeholdes jevnlig, og utskifting av skadede eller sterkt oppsprukne bord må påregnes.

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Eketuftveien 16 , 3174 REVETAL
Gnr 640 - Bnr 29
3905 TØNSBERG

Tilstandsrapport

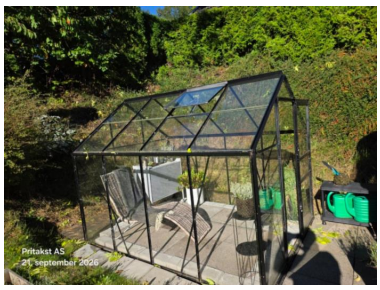


Terrassebordene er overflatebehandlet, men det er registrert oppsprekking i flere bord.

TG IU Tillegsbygg

Beskrivelse

Tilleggsbygget som står på eiendommen er ikke nærmere vurdert. Tilstand og vedlikeholdsbehov for bygget er ikke vurdert i denne rapporten.



Drivhus er definert som tilleggsbygg og er derfor ikke vurdert i denne rapporten.



Boden er definert som tilleggsbygg og er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulvet er belagt med laminat. Veggene har malte plater, og himlingen består av malte plater og malt panel.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Huset er bygget med plate på mark/betongdekke og bjelkelag i treverk i loftetasjen.
Konstruksjonene er for øvrig ikke nærmere vurdert.

Radon

Beskrivelse

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målingene ligger under grenseverdiene.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Eketuftveien 16 , 3174 REVETAL
Gnr 640 - Bnr 29
3905 TØNSBERG

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er elementpipe i boligen og det er montert ildsted i stue.
Tilstanden er vurdert ut fra synlige avvik og alder, da ildsteder og piper bør kontrolleres av det lokale feiervesenet.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malt tretrapp.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

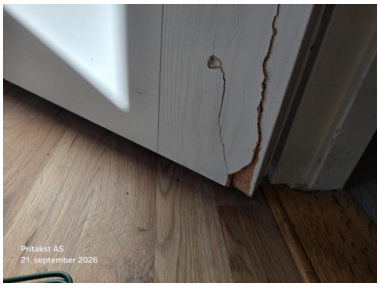
Det er malte 2-speils fyllingsdører i boligen.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert skade på en innvendig dør. Døren har behov for reparasjon eller utskifting.

Konsekvens/tiltak

• Det er registrert skade på en innvendig dør. For å lukke avviket bør døren repareres, eller skiftes dersom tilfredsstillende reparasjon ikke er mulig.



Det er registrert skade på en innvendig dør. Døren har behov for reparasjon eller utskifting.

TG 2 Bod/tekniskrom

Beskrivelse

Bod og teknisk rom har sluk i gulv og opplegg for vaskemaskin. Rommet er ikke definert eller bygget som våtrom.
Selv om rommet har sluk i gulv og mulighet for tilkobling av vaskemaskin, er det ikke utført som våtrom. Dersom rommet skal benyttes som fullt vaskerom, bør det renoveres og bygges opp med løsninger som tilfredsstiller gjeldende krav til våtrom etter TEK.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert fuktmerker på plate i teknisk rom i området rundt rør i rør anlegget. Forholdet kan skyldes tidligere vannsøl eller vann som har trukket opp i platen fra gulvet. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i platen ved befaringen.

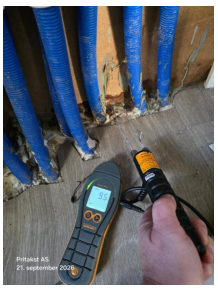
Konsekvens/tiltak

• Området bør holdes under observasjon. Dersom det oppstår nye fuktmerker eller andre tegn til lekkasje, bør årsaken undersøkes nærmere og utbedres.

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Eketuftveien 16 , 3174 REVETAL
Gnr 640 - Bnr 29
3905 TØNSBERG

Tilstandsrapport



Det er registrert fuktmerker på plate i teknisk rom i området rundt rør i rør anlegget.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Ifølge eier ble badet utført i 2022 av faglært person som en vennetjeneste. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidene.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har våtroms-/baderomsplater på vegger og himlingsplater på innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Veggplatene er ikke montert i henhold til leverandørens anvisninger. Det mangler en aluminiumslist i bunnen av platene, samt en tettefuge som forsegler platene nederst.
Ifølge eier er det påført silikon under platene i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Selv om det ikke er behov for umiddelbare utbedringstiltak, kan levetiden til veggplatene bli redusert hvis de blir utsatt for vann på grunn av måten de er montert på.

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Eketuftveien 16 , 3174 REVETAL
Gnr 640 - Bnr 29
3905 TØNSBERG

Tilstandsrapport



Veggplatene er ikke montert i henhold til leverandørens anvisninger. Det mangler en aluminiumslist i bunnen av platene.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

• Det er ikke registrert tettesjikt eller dokumentert løsning ved terskelen. Det er derfor ukjent om vann kan ledes ut fra badet ved en eventuell lekkasje.

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

• Terskel løsningen bør dokumenteres. Dersom dokumentasjon ikke kan fremlegges, anbefales det at overgangen mellom gulv og terskel fuges for å sikre at vann ikke kan renne ut av baderommet.



Det er ikke registrert tettesjikt eller dokumentert løsning ved terskelen. Det er derfor ukjent om vann kan ledes ut fra badet ved en eventuell lekkasje.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv.

Vurdering av avvik:

• Visuell vurdering av tettesjiktet ved sluket er ikke mulig. Slukets utforming og klemring gjør at det ikke kan fastslås om tettesjiktet er ført korrekt inn under klemringen.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å innhente dokumentasjon på hvordan tettesjiktet er ført til sluket, eventuelt få dette kontrollert av fagperson.

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Eketuftveien 16 , 3174 REVETAL
Gnr 640 - Bnr 29
3905 TØNSBERG

Tilstandsrapport



Visuell vurdering av tettesjiktet ved sluket er ikke mulig. Slukets utforming og klemring gjør at det ikke kan fastslås om tettesjiktet er ført korrekt inn under klemringen.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, toalett, veggmontert toalett og badekar.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

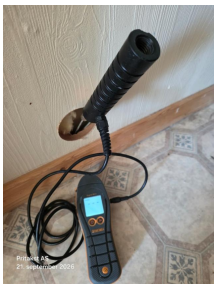
Badet har elektrisk avtrekk ut på yttervegg og tilluft under dør.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Hulltaking er utført og har ikke avdekket noen unormale forhold. Selv om hulltaking ble gjennomført i dusjområdet, kan det ikke utelukkes at det kan forekomme fukt i veggene i andre deler av badet.



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr består av kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Eketuftveien 16 , 3174 REVETAL
Gnr 640 - Bnr 29
3905 TØNSBERG

Tilstandsrapport

mikrobølgeovn.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Det er laminat på gulvet, malte vegger og tak. Rommet har en enkel innredning og et standard toalett.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Vurdering av avvik:
• Det er naturlig ventilering fra toalettrom i henhold til forskriftskrav.
Ventilasjonskanalen er avsluttet på knevegg. Det anbefales at denne føres ut gjennom yttervegg eller over tak for å sikre tilfredsstillende ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledningene er av plast (rør-i-rør) og kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Boligen var opprinnelig prosjektert med et sentralt avtrekk der avtrekksviften er plassert på loftet og styres fra kjøkkenventilatoren. Dette systemet er nå fjernet, slik at det kun er elektrisk vifte på badet.

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Eketuftveien 16 , 3174 REVETAL
Gnr 640 - Bnr 29
3905 TØNSBERG

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres styrt avtrekk fra toalettrom, kjøkken og bad for å sikre tilfredsstillende ventilasjon i boligen.
Manglende ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er montert varmepumpe luft til luft. Tilstand er ikke satt det takstmann ikke har tilstrekkelig kunnskap til å vurdere den.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er installert en varmtvannsbereder med et volum på ca. 200 liter. Berederen er plassert i teknisk rom.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

Sikringsskap med automatsikringer, med skjult og åpent spredernett. Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999. Elektrisk anlegg ble sist kontrollert 09.02.2023.

Ifølge eier er det ikke utført endringer på det elektriske anlegget etter denne kontrollen. Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer for hele anlegget.

⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og brannvarsler i begge etasjer.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert at rømningsveiene fra loftsetasjen ikke er tilfredsstillende. Vinduene har tilstrekkelige ytre mål, men vinduenes konstruksjon gjør at vindusrammen føres inn i den frie åpningen når vinduene åpnes. Den faktiske frie åpningen tilfredsstiller derfor ikke kravene til rømningsvindu.

Konsekvens/tiltak
• Det er registrert at rømningsveiene fra loftsetasjen ikke er tilfredsstillende. Vinduenes konstruksjon reduserer den frie åpningen ved åpning. Vinduene bør skiftes til enten sidehengslede eller topphengslede vinduer slik at kravene til fri rømningsåpning oppfylles.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Eketuftveien 16 , 3174 REVETAL
Gnr 640 - Bnr 29
3905 TØNSBERG

Tilstandsrapport

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er forholdsvis flat.

Vurdering av avvik:

• Eiendommen ligger innenfor område med mulighet for marin leire og innenfor NVEs aktsomhetsområde for kvikkleireskred.

Konsekvens/tiltak

• Kartene viser potensiell forekomst og aktsomhet, men dokumenterer ikke konkrete grunnforhold på eiendommen. Ved større terrenginngrep eller byggetiltak bør behov for geoteknisk vurdering avklares.



Eiendommen ligger innenfor marin grense.



Boligen ligger i et området der det er mulighet for marin leire.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av PVC-plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) fra 1998, med offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 1998, med offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er registrert at rømningsveiene fra loftsetasjen ikke er tilfredsstillende. Vinduene har tilstrekkelige ytre mål, men vinduenes konstruksjon gjør at vindusrammen føres inn i den frie åpningen når vinduene åpnes. Den faktiske frie åpningen tilfredsstiller derfor ikke kravene til rømningsvindu.

Konsekvens/tiltak

• Det er registrert at rømningsveiene fra loftsetasjen ikke er tilfredsstillende. Vinduenes konstruksjon reduserer den frie åpningen ved åpning. Vinduene bør skiftes til enten sidehengslede eller topphengslede vinduer slik at kravene til fri rømningsåpning oppfylles.

Eketuftveien 16 , 3174 REVETAL
Gnr 640 - Bnr 29
3905 TØNSBERG

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

139 m²/139 m²

Enebolig: 5 Soverom, 3 Bod, 2 Gang, Stue, Kjøkken, Hall m/trapp, Toalettrom, Bad

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 32 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 300 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 950 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**4 300 000**
Konklusjon markedsverdi	**4 300 000**

Markedsvurdering
Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Kapellanveien 8 ,3174 REVETAL 177 m²	2022	3 sov	16-03-2026	6 290 000	**6 000 000**		6 000 000	**33 898**
2	Eketuftveien 15 ,3174 REVETAL 120 m²	1998	3 sov	05-05-2024	3 950 000	**3 950 000**		3 950 000	**31 600**
3	Forpakterveien 19 ,3174 REVETAL 162 m²	2006	2 sov	06-01-2026	4 750 000	**4 600 000**		4 600 000	**28 395**
4	Forpakterveien 13 ,3174 REVETAL 214 m²	2012	4 sov	18-08-2022	4 990 000	**5 530 000**		5 530 000	**25 841**
5	Forpakterveien 19 ,3174 REVETAL 162 m²	2006	2 sov	25-02-2021	3 650 000	**4 000 000**		4 000 000	**24 691**
6	Høgtoppsvingen 1 ,3174 REVETAL 152 m²	1984	3 sov	11-02-2021	3 300 000	**3 600 000**		3 600 000	**23 684**

Kilde :
Eiendomsverdi

Eketuftveien 16 , 3174 REVETAL
Gnr 640 - Bnr 29
3905 TØNSBERG

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter	Kr.	21 512
Forsikring	Kr.	7 500
Vedlikeholdskostnader ca. 80-150 pr.m2	Kr.	20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**49 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 040 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**3 550 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		320 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	100 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**220 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**3 770 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	1 200 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**1 200 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**4 950 000**

Eketuftveien 16 , 3174 REVETAL
Gnr 640 - Bnr 29
3905 TØNSBERG

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

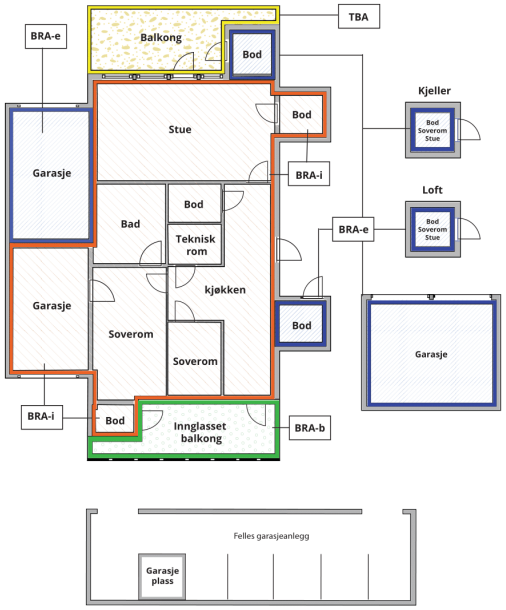
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Eketuftveien 16 , 3174 REVETAL
Gnr 640 - Bnr 29
3905 TØNSBERG

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loftetasje	33			33	
1. etasje	106			106	30
SUM	**139**				**30**
SUM BRA	**139**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftetasje	Soverom, bod, gang m/trapp, soverom 2		
1. etasje	Stue, kjøkken, hall m/trapp, toalettrom, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, gang, bod, bod/tekniskrom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er avvik fra de byggemeldte tegningene. Loftsetasjen er på tegningene angitt som disponibelt areal, og trapp opp til etasjen er inntegnet. Arealet er i dag innredet med to soverom, gang og bod.
Dagens bruk av loftsetasjen er ikke dokumentert godkjent i samsvar med de byggemeldte tegningene. Dette kan medføre krav om søknad og godkjenning fra kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		32		32	
SUM		**32**			
SUM BRA	**32**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Vedlegg: Takstrapport

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.9.2026	Tommy Kongsten	Takstingeniør
	Mariann Poulsen Myrseth	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	640	29		0	970.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Eketuftveien 16

Hjemmelshaver
Myrseth Adrian Kaurin, Myrseth Mariann Poulsen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og familievennlig boligområde på Fon i Tønsberg kommune, ca. 7,5 km nord for Revetal sentrum. Boligen ligger i blindgate og har landlige omgivelser med jorder, åker og eng i nærområdet.

Det er kort vei til tur og friluftsområder, blant annet eikeskog, lysløype, gapahuk, rasteplass og flere bade og fiskemuligheter. Nærmeste bussholdeplass ligger ca. 110 meter fra boligen, og det er skolebuss til Kirkevoll barneskole og Revetal ungdomsskole.

Revetal sentrum ligger under 10 minutters kjøring fra eiendommen og har dagligvareforretninger, butikker, helsetilbud og øvrige servicetilbud. Tønsberg sentrum ligger ca. 25 minutters kjøring unna.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt, opparbeidet med gressplen, beplantning og prydbusker. Belegningsstein i gårdsplass. Parkering i egen gårdsplass og i garasje.

Varme generelt

Boligen oppvarmes med varmepumpe og ildsted i stue, varmekabler på bad, samt panelovner i øvrige rom. Varmekildene er ikke funksjonstestet i forbindelse med befaringen.

Eketuftveien 16 , 3174 REVETAL
Gnr 640 - Bnr 29
3905 TØNSBERG

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
2000

Kommentar
Hentet fra Eiendomsverdi.

Standard
Ikke vurdert.

Vedlikehold
Tilstanden og vedlikeholdet av bygget er ikke vurdert.

Beskrivelse
Garasjen på eiendommen er ikke vurdert, da den er definert som et tilleggsbygg, og i henhold til gjeldende retningslinjer er det ikke et krav å vurdere slike bygg på samme måte som hovedboligen. Dette innebærer at de forskjellige bygningsdelene i garasjen ikke er underlagt den samme grundige evalueringen og tilstandsvurderingen (TG-tilstandsgraderinger) som boligens hoveddeler. Derfor har garasjen ikke blitt tildelt spesifikke TG-tilstandsgraderinger, som vanligvis brukes for å angi tilstanden til de ulike komponentene i en boligstruktur.

Garasje fra 1999 med innvendig areal på ca. 32 m². Garasjen har støpt betongplate på grunn og vegger i bindingsverk. Veggene er utvendig kledd med både stående og liggende trekledning. Veggkonstruksjonen står på oppkant i betong langs ytterkant.

Taket er tekket med betongtakstein og har undertak. Det er registrert fuktskjolder på undertaket. Videre er det registrert spredte råteskader i vindskier og generelt preg av værslitasje på utvendig treverk.

Garasjeporten har værslitasje og fremstår med redusert overflatebehandling. Porten henger noe og har behov for justering og vedlikehold.

Garasjen fremstår ellers som en enkel og eldre konstruksjon med normalt alderspreg.

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

Eketuftveien 16 , 3174 REVETAL
Gnr 640 - Bnr 29
3905 TØNSBERG

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	20.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	30.09.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	06.12.1999		Gjennomgått		Nei
Tegninger	04.02.1998		Gjennomgått		Nei
Tegninger garasje	08.02.2000		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Eketuftveien 16 , 3174 REVETAL
Gnr 640 - Bnr 29
3905 TØNSBERG

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

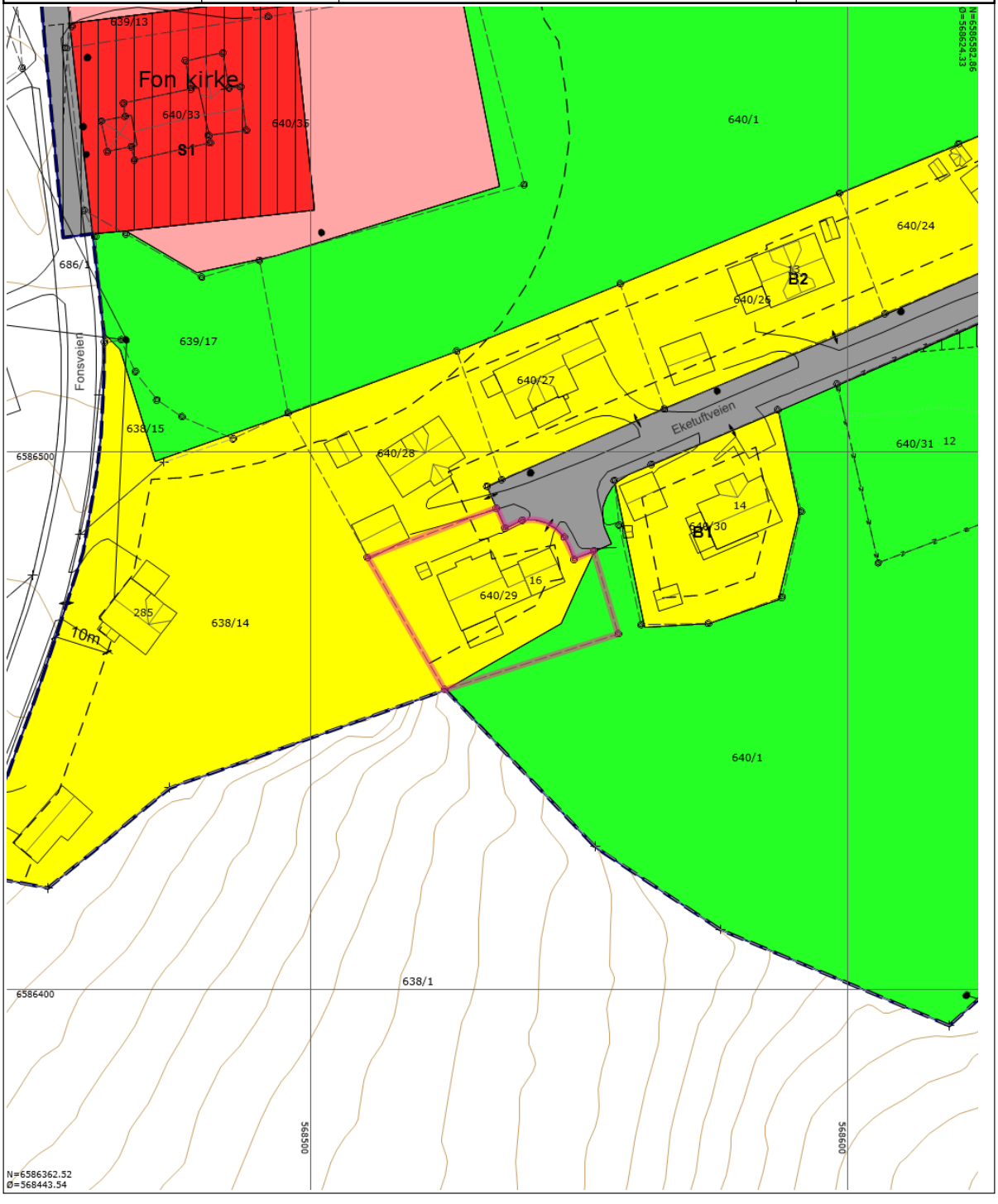
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tønsberg kommune	Reguleringsplaner				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 640	Bnr: 29	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Eketuftveien 16 3174 REVETAL			
	Annen info:	Krakken i Fon			



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring

Sirkeleiendom	Nøyaktig eiendomsgrense	Anslått eiendomsgrense
Nøyaktig grensepunkt	Anslått grensepunkt	RpOmråde vedtatt på bakkenivå
Matrikkelnummer.	A Bygg og anlegg	Gatelys (belysningspunkt)
Mast	Masteomriss	Trase
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Annet vegareal avgrensning
Vegdekkekant	Traktorveg	Husnummer
Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .	RpGrense
RpFormålgrense	Avkjørsel	Eiendomsgrense som skal oppheves
Byggegrense	Frisiktlinje	Måle- og avstandslinje
Bevaringsområde	Boligområde	Offentlig bygg - kirke
Kjøreveg	Offentlig friområde	Grav- og urnelund
Høydekurve		

Tønsberg kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3905 - Tønsberg kommune	**640**	**29**	**0**	**0**	Eketuftveien 16, 3174 REVETAL

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	806.12m^2
Friområde - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	163.86m^2
Ras- og skredfare	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	869.71m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3905 R40_0004	Krakken i Fon (15.11.2001)	Boliger	805.52m^2
	3905 R40_0004	Krakken i Fon (15.11.2001)	Offentlig friområde	162.61m^2

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

	PLANID	Plannavn
Nei		

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

Ligger eiendommen eller del av eiendommen innenfor et område med nedlagt midlertid forbud mot tiltak?

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

	PLANID	Plannavn
Nei		

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?	
PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tønsberg kommune	Vegadkomst				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 640	Bnr: 29	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Eketuftveien 16 3174 REVETAL			
	Adkomst:	Fra off.vei			



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring

Sluk	Kumlokk	Matrikkelnummer
Matrikkelnummer..	Bygg og anlegg	Gatelys (belysningspunkt)
Mast	Masteomriss	Trase
Flaggstang	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Mønelinje	Takkant	Takoverbyggkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Takoverbygg	Udefinerte bygg	Bolig
Garasje og uthus	Annen næring	Steingjerde
Annet gjerde	Loddrett mur	Hekk
Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant	Traktorveg
Trapp	Nøyaktig grensepunkt	Anslått grensepunkt
Teiggrense	Husnummer	Kommunalveg gatenavn .
Privatveg gatenavn .	Veg	Høydekurve
Gravplass	Bebygd område	Dyrka mark
Skog	Annet	

Vedlegg: Kommunalinformasjon

RAMNES KOMMUNE
Etat for landbruk, miljø og kommunalteknikk

ProBo A/S
Storgaten 13

3110 TØNSBERG

Dato:	Vår ref.:	Arkivnr.:	L.nr.:	Saksbehandler:
06.12.99	99/01337/AKJ	GBNR 140/29	006989/99	Ann Kathrin Jensen, tlf. 33 30 65 29

FERDIGATTEST.

Tillatelse til tiltak er gitt 16.06.99, sak DS 33/99.

Gjelder:	*Ferdigstillelse enebolig*
Byggested:	*Gbnr. 140/29, Eketuftveien 16*
Tiltakshaver:	*Unni Jaldar*

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).

Ferdigattest utstedes herved.

Med hilsen

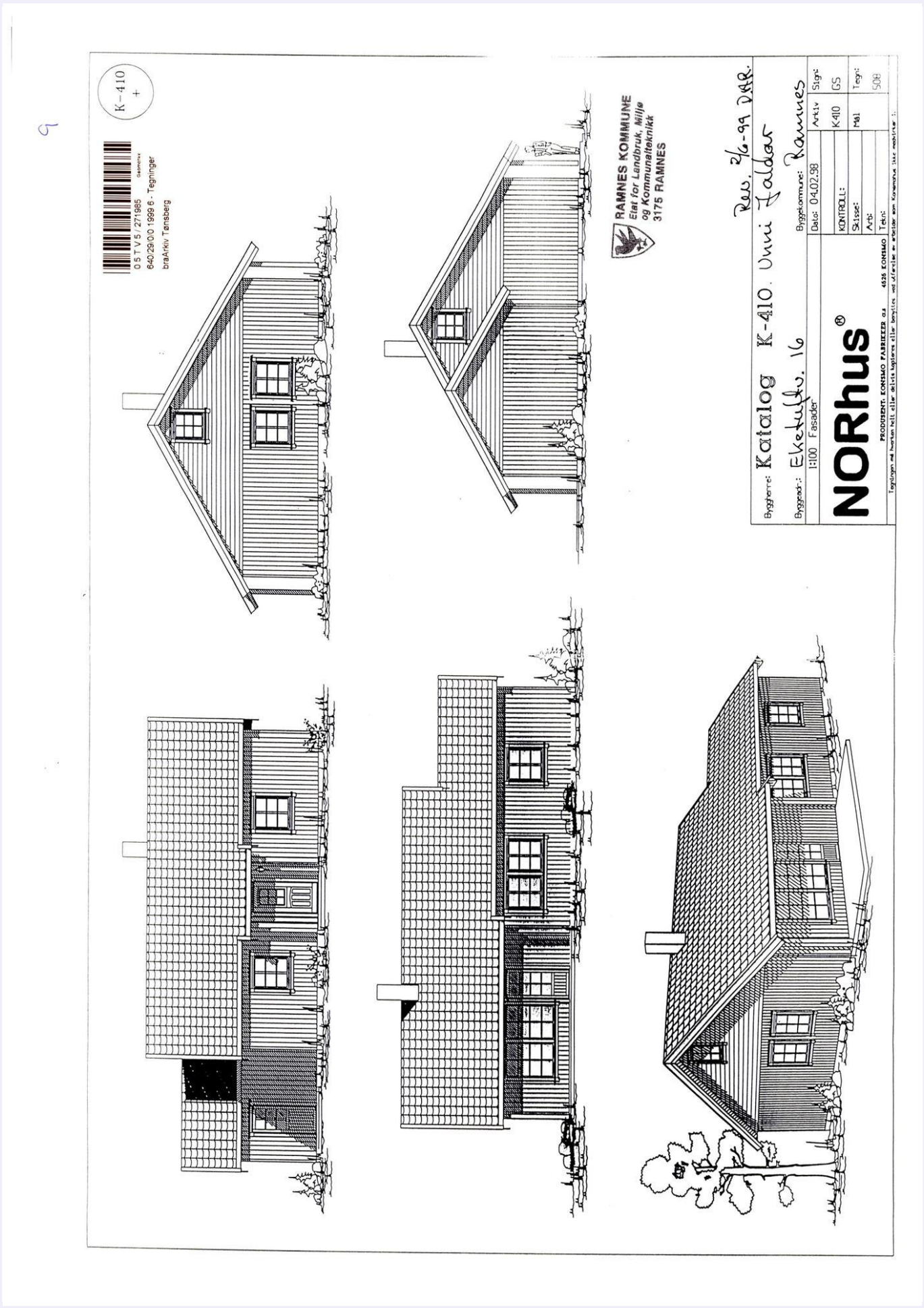
Ann Kathrin Jensen
Byggesaksbehandler

Kopi til: Unni Jaldar

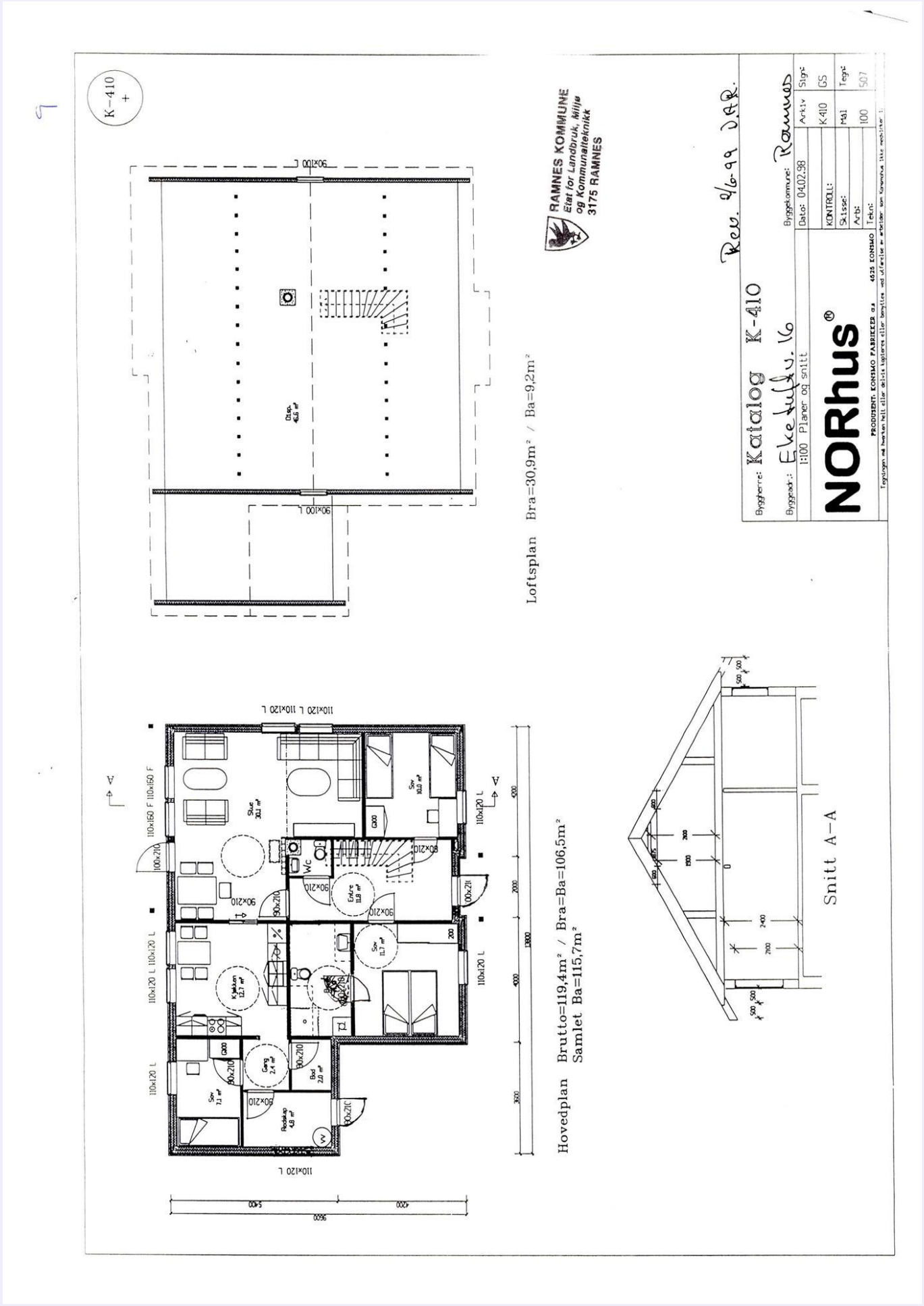
05TV0/271980 Geomatikk
640/29/0/0 1999 1 - Ferdigattest
braArkiv Tønsberg

Postadresse: 3175 Ramnes
Telefon: 33 30 65 30
Telefaks: 33 30 65 35
Bankgiro: 2557.09.01268

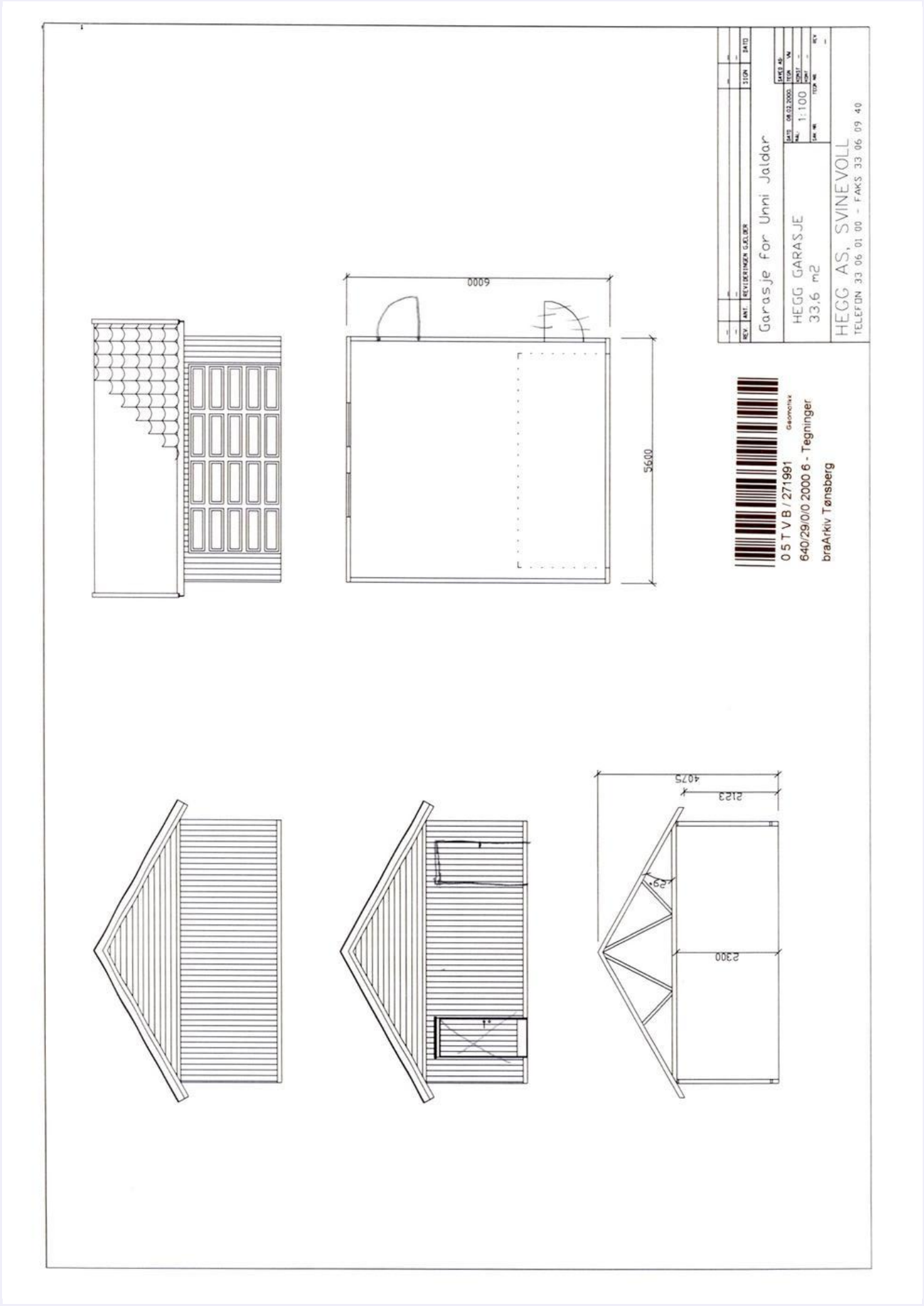
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3905-640/29, Eketuftveien 16, 3174 REVETAL

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	31.08.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	31.08.2026	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

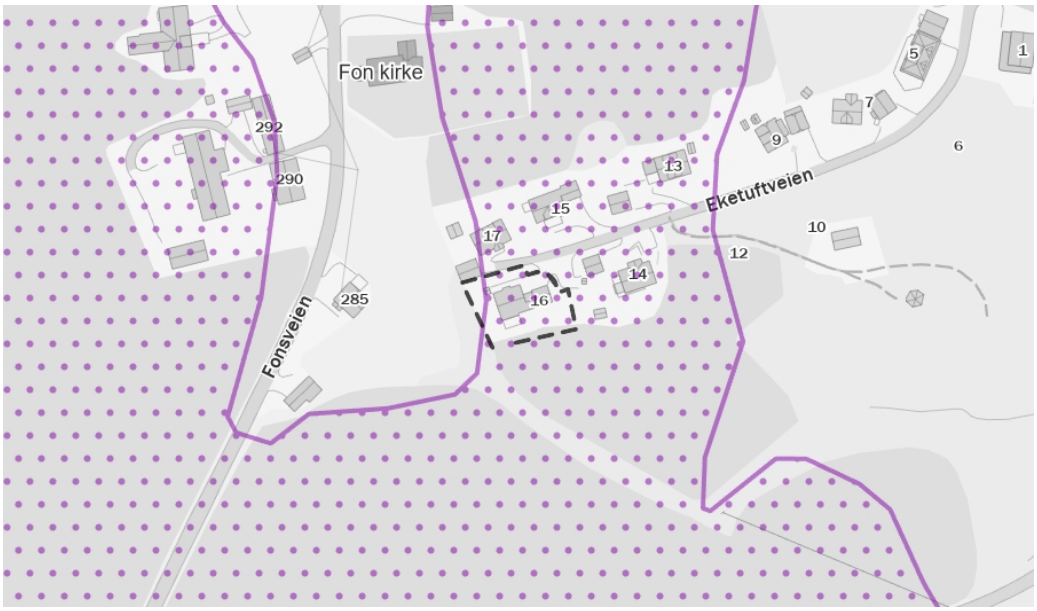
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	17.08.2026	Ikke funnet	0.64 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.37 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.63 km
Flomfaresoner	31.08.2026	Ikke funnet	0.1 km
Forurenset grunn	31.08.2026	Ikke funnet	4.4 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	05.09.2026	Ikke funnet	0.03 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	31.08.2026	Ikke funnet	0.08 km
Skredfaresoner	31.08.2026	Ikke funnet	34.2 km
Stormflo	10.08.2026	Ikke funnet	9.7 km
Støysoner	31.08.2026	Ikke funnet	0.08 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

ambita

Kvikkleire

Sist sjekket:	31.08.2026			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

Ingen risiko for skred | Lav risiko for skred | Middels risiko for skred | Høy risiko for skred | Aktsomhets-område

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

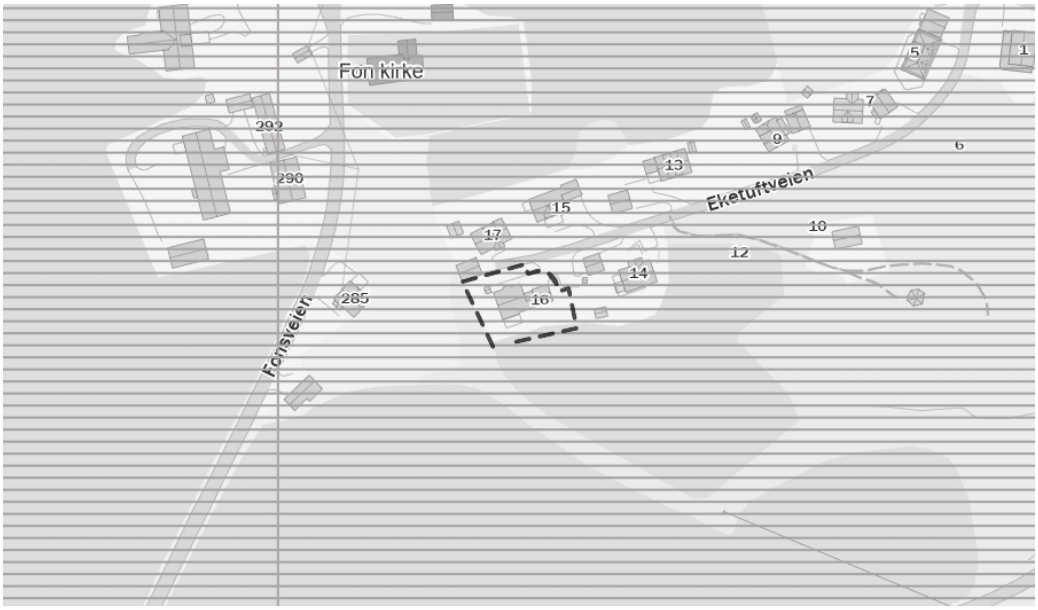
Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

ambita

Radonutsatt område

Sist sjekket:	31.08.2026			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet | Middels til lav aktsomhet | Høy aktsomhet | Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien

www.sparebank1.no

+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!

Start din lånesøknad ved å skanne QR-koden!

SpareBank 1 SØR-NORGE



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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 utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2868260051 / Kristine Rage, tlf. 91675177
Eketuftveien 16, 3174 Revetal
Gnr. 640, bnr. 29 i Tønsberg kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

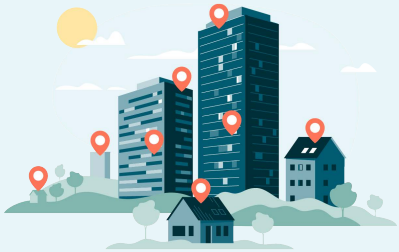
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

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 ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

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

Oppdragsnr: 2868260051
Salgsoppgaven er sist oppdatert 06.10.2026

Kristine Rage
Eiendomsmegler MNEF

916 75 177
kristine.rage@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Holmestrand
Postboks 179, 3081 HOLMESTRAND

eiendomsmegler1.no