

SALGSOPPGAVE



Tønsberg Kommune

[Valleåsen 1 A 3174 Revetal]

Tilstandsrapport vedlegges ved finn.no

Utført av: Takstmann Lars Tangerås Dato: 19/02/2026

INNFLYTTINGSKLAR 3-ROMS FRA 2017 - TERRASSE – BOD- PARKERING | SENTRAL BELIGGENHET

Velkommen til et hjem som kombinerer komfort, kvalitet og attraktiv beliggenhet

En stilren og svært velholdt 3-roms selveierleilighet fra 2017 Innflyttingsklar

- etasje med trappefri adkomst
- Lys og romslig planløsning
- Solrik og skjermet markterrasse
- Egen parkeringsplass
- To gode soverom
- Varmekabler i bad og entré
- Lave og forutsigbare felleskostnader



Innvendig standard

- Gjennomtenkt og tidsriktig planløsning
- Åpen stue- og kjøkkenløsning
- Store vindusflater med rikelig naturlig lys
- Lys og luftig atmosfære
- Praktisk kjøkken med medfølgende hvitevarer (oppvaskmaskin, kjøl/frys og komfyr)
- God plass til spisebord



To komfortable soverom:

Med gode møbleringsmuligheter. Hoved soverom med store vinduer og godt dagslys



Bad:

Delikat bad med flislagt gulv, varmekabler, vegghengt toalett, dusjkabinett og servant med speil



Entré med varmekabler i gulv

- Praktisk innvendig bod med gode oppbevaringsmulighetet



Utvendig og tilleggsareal

- Direkte utgang fra stue til solrik, overbygd og skjermet markterasse
- Perfekt uteplass for rolige morgener og hyggelige sommerkvelder
- Praktisk utvendig bod med gode lagringsmuligheter
- Egen parkeringsplass på felles gårdsplass



Felleskostnader inkluderer

- Forsikring av bygget - TV og internett- Snømåking

Areal hentet fra tilstandsrapport

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. etasje	70			12
SUM BYGNING	70			12
SUM BRA	70			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Felles bodanlegg		5		
SUM BYGNING		5		
SUM BRA	5			

BRA-i:

Entre, gang, stue, kjøkken, bad, soverom 1, soverom 2, bod.

BRA-e:

Utvendig bod

MERKNADER OM AREAL:

Arealene er målt med laser PT-Line P100.

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår: 2017

Bygningsmateriale: Tre **BRA:** 70

Teknisk installasjon Oppvarming: Elektrisitet

Varmepumpe: Henter varme fra uteluft

Ventilasjon: Balansert Detaljering

Varmesystem: Elektriske ovner og/eller varmekabel



Varmekabler i entre og bad, varmepumpe, balansert ventilasjon med varmegjenvinning.



leiligheten har balansert ventilasjon med varmegjenvinning og mekanisk avtrekk på kjøkken



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap.]

Kursfortegnelse

Indholdsfortegnelse

Kursusinformation		Kursusbeskrivelse	
Kursusnavn	Arkitektur 40	Kursusansvarlig	Arne Jacobsen
Kursusform	Samtale, Udgang	Kursus	Arkitektur
Adresse	Engelstvej 10	Udgang	Arkitektur
Telefon	2145 1011	Udgang	Arkitektur
E-mail	ark@arkitektur.dk	Udgang	Arkitektur

Kursus		Kursus	
Kursusnavn	Arkitektur	Kursusnavn	Arkitektur
Kursusform	Samtale, Udgang	Kursusnavn	Arkitektur
Adresse	Engelstvej 10	Kursusnavn	Arkitektur
Telefon	2145 1011	Kursusnavn	Arkitektur

Kursusinformation		Kursusbeskrivelse	
Kursusnavn	Arkitektur	Kursusansvarlig	Arne Jacobsen
Kursusform	Samtale, Udgang	Kursus	Arkitektur
Adresse	Engelstvej 10	Kursus	Arkitektur
Telefon	2145 1011	Kursus	Arkitektur
E-mail	ark@arkitektur.dk	Kursus	Arkitektur

Kursusinformation		Kursusbeskrivelse	
Kursusnavn	Arkitektur	Kursusansvarlig	Arne Jacobsen
Kursusform	Samtale, Udgang	Kursus	Arkitektur
Adresse	Engelstvej 10	Kursus	Arkitektur
Telefon	2145 1011	Kursus	Arkitektur
E-mail	ark@arkitektur.dk	Kursus	Arkitektur

Kursusinformation		Kursusbeskrivelse	
Kursusnavn	Arkitektur	Kursusansvarlig	Arne Jacobsen
Kursusform	Samtale, Udgang	Kursus	Arkitektur
Adresse	Engelstvej 10	Kursus	Arkitektur
Telefon	2145 1011	Kursus	Arkitektur
E-mail	ark@arkitektur.dk	Kursus	Arkitektur

Elektrisk anlegg - [Kursoversikt sikringsskap.]



Sluk på badet



Bad - [Fordelerskap for rør-i-rør system.]

Tilstandsrapport vedlegges salgsoppgaven. Det er ikke registrert TG2 eller TG3

Samtlige forhold er vurdert til TG1, Normalt avvik og slitasje kan anses siden i henhold til boligens alder. Brukt Leilighet fra 2017



Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil eller utilsiktede feil i salgsoppgave.

Tilstandsrapporten

Utført av:

Takstmann

Lars Tangerås

Dato: 19/02/2026

Frognerhagen Nord 17

Skien 3715

91675735

tangeraslars@outlook.com



Tilstandsrapporten viser gjennomgående TG1 på samtlige kontrollerte punkter, uten registrerte alvorlige avvik. Nedenfor fremheves noen sentrale punkter fra rapporten. Skjermbilder er tatt fra rapporten.

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 1** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Bad fra byggeår med keramiske fliser på veggene og gipsplater i himling. Badet har sanitærutstyr av normal god kvalitet med dusjhjørne, vegghengt WC, baderomsinnredning med slette fronter, heldekkende nedsenket servant med 1-greps blandebatteri, opplegg til vaskemaskin og avtrekksventil. Speil med lys over servant. Fordelerskap rør-i-rør system med dreneringsspalte er plassert på vegg ved servant. Det er ingen synlige tegn til fuktmerker/skader eller unormale fuktverdier på vegger/himling eller i tilstøtende rom.

Merknader:**TG 1** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Keramiske fliser på gulvet over membran og varmekabler. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Det er ingen synlige tegn til fuktmerker/skader eller unormale fuktverdier på gulvet.

Merknader:

Tilstandsrapporten

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2017

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Sluket var godt tilgjengelig og rengjort på befaringsdagen. Det ble ikke registrert noen avvik ift. det som kan forventes. Det ble foretatt overflatesøk i våtsone uten nevneverdige fuktverdier. Det fuktkontrollert med egent fuktmåler (Protimeter MMS3) i et boret hull.

Merknader: Membranen er en bygningsdel som har en naturlig slitasje. Forventet levetid for membran er 20 år.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2017

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken fra byggeår i tilknytning til stue. Innredning med profilerte fronter, oppvaskkum med 1-greps blandebatteri, platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøl/frys og mekanisk avtrekk. Det er kermaiske fliser på vegg mellom benkeplater og overskap. Varmtvannsbereder på 107 liter, plassert i kjøkkenskap. Det er installert water-stop system og komfyrvakt. Ved stikkprøvekontroll med fuktmåler på erfaringsmessig utsatte steder, ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Enkel funksjonstest på vann og avløp viste ingen avvik.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Andre rom i leiligheten fremstår i normalt god stand, uten tegn til skader eller mangler utover bruksslitasje utfra alder.

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Leiligheten har vinduer, ytterdør og terrassedør fra byggeår. Vinduene og terrassedøren har 3 lags isolerglass, ytterdør med glassfelt. Vinduene, ytterdør og terrassedør i leiligheten ble visuelt undersøkt og kontrollert med stikkprøver. Ingen feil og mangler.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Overbygd terrasse på bakkeplan fra byggeår på 12 m². Terrassegulv av normalt godt trevirke, med utebelysning og stikkkontakt.

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2017

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vegghengt WC fra byggeår på badet. Eiendommen er påkoblet offentlig vann- og avløp. Innvendige vannledninger av plast (rør i rør) og avløpsrør av plast. Kraner ble testet for trykk og avrenning og det registreres normalt vanntrykk og god avrenning.

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2017

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 107 liter, plassert på kjøkken. Det er installert "water-stop" system.

Merknader: Forventet levetid for varmtvannsberedere er 20 år.

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2017

Det var sist inspisert i 2025

Det var rengjort i 2025

Boligen har ikke naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Leiligheten har balansert ventilasjon med varmegjenvinning og mekanisk avtrekk på kjøkken. Det er ikke observert fuktmerker eller åpenbare symptom på mangelfull ventilasjon i leiligheten.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i Ukjent

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 2017

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i boden.

Merknader: Det legges vekt på at undersøkelsene ikke er utført av en elektrofaglig person.

Lokasjon og dokumentasjon



Valleåsen 1

3174 Revetal



[Veibeskr.](#) [Del](#)

Valleåsen 1A
3174 REVETAL
Gnr./Bnr.: 528/9
Seksjonsnr. : 6
Tønsberg kommune

4 pl. kr 15,-

Kjøpekontrakt.

Underskrevne Ola Flåten og Thor Myrland erklærer herved å ha inngått følgende kontrakt: Ola Flåten er født 20/11.97 og Myrland 11/4.1926.

Ola Flåten, eier av Skogly, gnr. 28, bnr. 9 og 10 av samlet sk.m. 0,08 i Ramnes selger herved til Thor Myrland, eier av Solgløtt, gnr. 28, bnr. 11 av sk.m. 0,06 i Ramnes herred vannrett fra borrehull i brønn beliggende på eiendommen Skogly, gnr. 28, bnr. 9 og 10, for en kjøpesum stor kr. 1.100 - ettusen etthundre kroner - som betales kontant ved underskrift av denne kontrakt.

I ovenstående kjøpesum er også inkludert del av omkostningene som er påløpet ved boring etter vann.

I tilfelde anskaffelse av dypvannspumpe med tilbehør, skal partene bekoste denne med en halvpart hver.

Ramnes, den 30. januar 1954.

Thor Myrland (sign.)

Ola Flåten. (sign.)

At Ola Flåten og Thor Myrland har skrevet navna sine på dette dokument i mitt nærvær, og at de er over 21 år, attesteres.

Adolf Gran (sign.)

Erik Rustan (sign.)

In fidem:

Hennig Hennings
lensmann.



Partens rigtighed bekræft

Medten sorenskriverembete 25/3 1954

R.J.

Rett kopi bekræftes
Runhild Larsen





Tønsberg
kommune

Vegadkomst

Eiendom:	Gnr: 528	Bnr: 9	Fnr: 0	Snr: 6
Adresse:	Valleåsen 1A 3174 REVETAL			
Adkomst:	Fra off.vei			



Målestokk
1:1000

