



Jarlsøveien 1A



— Velkommen til

# Jarlsøveien 1A



# Tønsberg–Narverød/Husvik

Unik og sjarmerende eiendom m/fantastiske og solrike uteområder.  
Vesentlig oppgradert | Stort anneks og garasje fra 2016

Prisantydning	8 570 000,-
Omkostninger	215 600,-
Totalpris	8 785 600,-
BRA-i	166 kvm
Totalt BRA	286 kvm
Soverom	4
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1900

Megler	Jørgen Nyhus
Telefon	970 17 151
E-post	<a href="mailto:j.nyhus@nordvikbolig.no">j.nyhus@nordvikbolig.no</a>





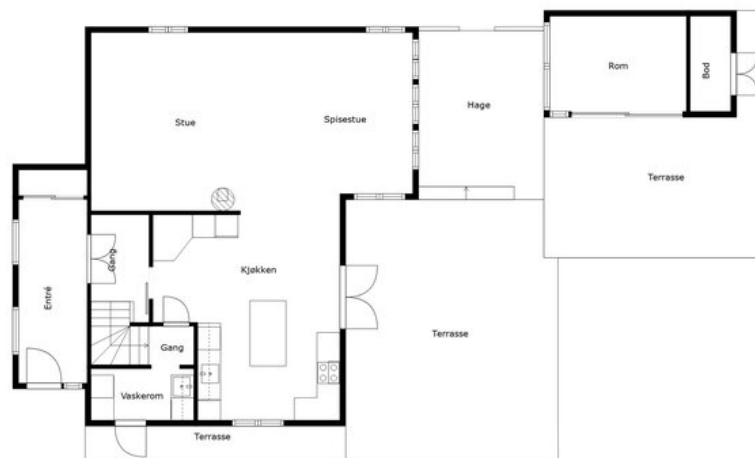


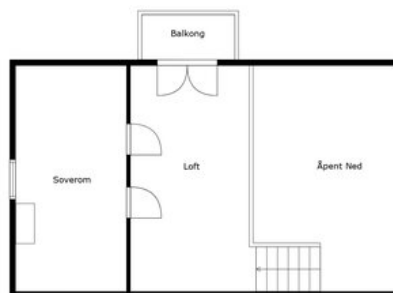
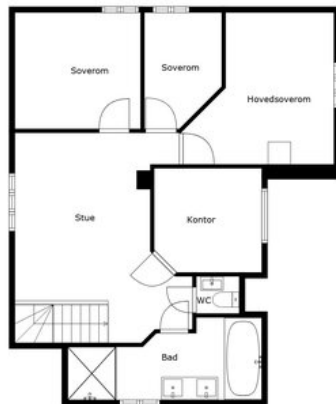
## Kort fortalt

- Velkommen til en eiendom som virkelig skiller seg ut – en innholdsrik og sjarmerende enebolig med annekst/dobbelgarasje fra 2016, stor tomt og uteområder for hele familien. Her bor du i rolige omgivelser med nærhet til turstier, strand og butikk. Boligen er oppgradert med smakfulle materialvalg og praktiske løsninger, og kombinerer moderne komfort med klassisk sjarm. Store vindusflater gir flotte lysforhold, og planløsningen gir rom for fellesskap og privatliv. Kjøkkenet er husets naturlige samlingspunkt, mens stuen inviterer til hygge med ildsted og utsikt til hagen. Uteområdet er en oase med bærbusker, stor terrasse og utestue – perfekt for lange sommerdager og rolige kvelder. Annekset gir ekstra plass, med bad, stue, oppholdsrom og soverom – og det hele omkranses av en nydelig hage!

# Arealer og innhold

		Beskrivelse	
BRA-i:	166 kvm		Areal-Enebolig
BRA-e:	120 kvm		Kjeller:
Totalt BRA:	286 kvm		BRA-i: 13 kvm. Gang, Bod, Bod 2
TBA:	87 kvm		Total BRA: 13 kvm.
			1. etasje:
			BRA-i: 88 kvm. Lagerrom, Entré, Garderobe, Trapperom, Gang m/trapp,
			Vaskerom, Kjøkken, Stue
			Total BRA: 88 kvm.
			TBA: 73 kvm. Terrasse- og balkongareal
			2. etasje:
			BRA-i: 65 kvm. Loftstue, Bad, Toalettrom, Kontor, Soverom, Soverom 2,
			Soverom 3
			Total BRA: 65 kvm.
			Areal-Bod
			1. etasje:
			BRA-e: 12 kvm. Bod, Hagestue
			Total BRA: 12 kvm.
			Areal-Anneks
			1. etasje:
			BRA-e: 108 kvm. Loftstue, Soverom, Stue m/trapp, Bad, Garasje
			Total BRA: 108 kvm.
			TBA: 14 kvm. Terrasse- og balkongareal































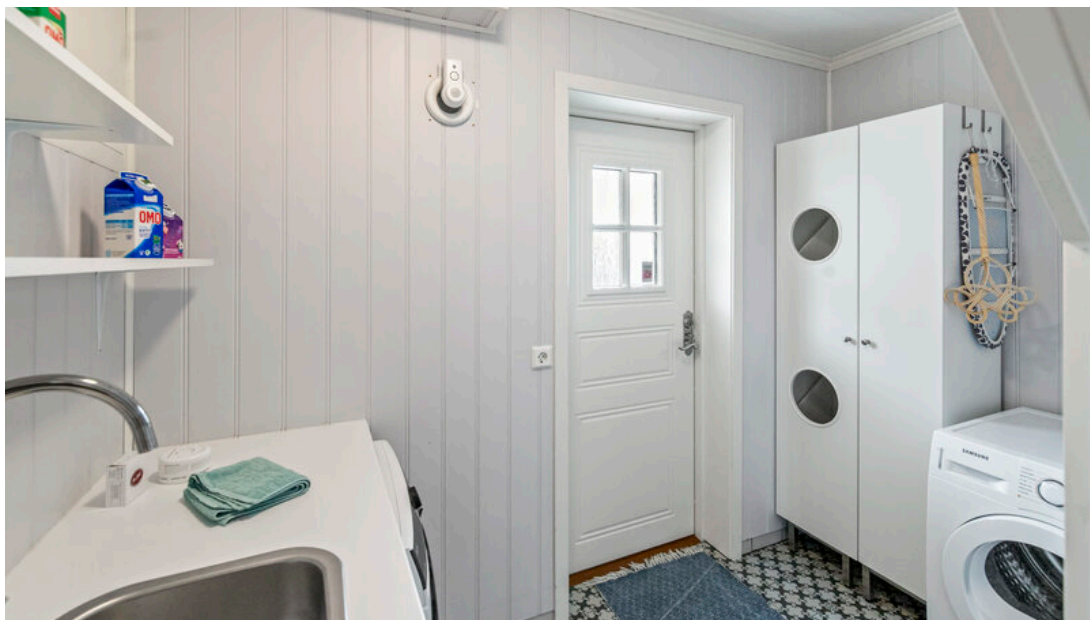















































































Informasjon

# Jarlsøveien 1A

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer

25-0091/25

### Boligtype

Enebolig

### Adresse og betegnelse

Jarlsøveien 1A, 3124 TØNSBERG

Gnr 150, bnr 5 (ideell andel 1/1) i Tønsberg kommune

### Selgere

Anders Westrum Økstad

Oda Kristin Jahr Lundteigen

### Kjøpesum og omkostninger

8 570 000,- (Prisantydning)

#### Omkostninger:

214 250,- (Dokumentavgift)

260,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst pantedokument)

545,- (Tinglyst skjøte)

19 200,- (Boligkjøperpakke\* (valgfritt))

-----  
215 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

234 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))  
-----

8 785 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

8 804 800,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))  
-----

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

## Om boligen

### Byggeår

1900

### Antall soverom

4

### Arealer

BRA-i: 166 kvm

BRA-e: 120 kvm

Totalt BRA: 286 kvm

TBA: 73 kvm

### Beskrivelse:

Areal-Enebolig

Kjeller:

BRA-i: 13 kvm. Gang, Bod, Bod 2

Total BRA: 13 kvm.

1. etasje:

BRA-i: 88 kvm. Lagerrom, Entré, Garderobe, Trapperom, Gang m/trapp, Vaskerom, Kjøkken, Stue

Total BRA: 88 kvm.

TBA: 73 kvm. Terrasse- og balkongareal

2. etasje:

BRA-i: 65 kvm. Loftstue, Bad, Toalettrom, Kontor, Soverom, Soverom 2, Soverom 3

Total BRA: 65 kvm.

Areal-Bod

1. etasje:

BRA-e: 12 kvm. Bod, Hagestue

Total BRA: 12 kvm.

Areal-Anneks

1. etasje:

BRA-e: 108 kvm. Loftstue, Soverom, Stue m/trapp, Bad, Garasje

Total BRA: 108 kvm.

TBA: 14 kvm. Terrasse- og balkongareal

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:

Annekset har ikke et fullverdig / fungerende kjøkken, måles derfor som BRA-e.

### Solforhold

Selger opplyser om sol fra tidlig morgen og hele dagen frem til 20.00 på sommeren.

### Innhold

Velkommen til en eiendom som virkelig skiller seg ut – en innholdsrik og sjarmerende enebolig med låvebygg/anneks, stor tomt og et uteområde som byr på noe for hele familien. Her bor du i rolige og barnevennlige omgivelser med

nærhet til både turstier, strand, butikk og kollektivtilbud – alt innen kort rekkevidde.

Boligen er gjennomgående oppgradert med smakfulle materialvalg og praktiske løsninger, og kombinerer moderne komfort med klassisk sjarm. Store vindusflater gir flotte lysforhold, og planløsningen gir rom for både fellesskap og privatliv. Kjøkkenet er husets naturlige samlingspunkt, mens stuen inviterer til hygge med ildsted og utsikt til hagen.

Uteområdet er en grønn oase med lekestue, bærbusker, stor terrasse og en lun hagestue – perfekt for lange sommerdager og rolige kvelder.

Annekset/låvebygget gir ekstra bruksrom og fleksibilitet, med både bad, kjøkkenløsning og hems – og det hele omkranses av en nydelig hage med sol fra morgen til kveld.

Dette er et hjem for deg som ønsker god plass, gjennomtenkte løsninger og idylliske omgivelser – både ute og inne.

Boligens inndeling er som følger;

Hovedbolig – 1. etasje:

\* Overbygd inngangsparti med velkomstfølelse

\* Entré og gang med lyse fliser, downlights og adkomst til praktisk bod bak skyvedør

\* Romslig kjøkken (2018) med moderne innredning fra Kvik, stor kjøkkenøy og direkte utgang til solrik terrasse

\* Lys og luftig stue med synlige takbjelker, store vinduer og ildsted som gir varme og stemning

\* Vaskerom pusset opp i 2015, med separat utgang, gode oppbevaringsløsninger

og plass til både vaskemaskin og tørketrommel

\* Trapperom med tilgang til øvrige etasjer

\* Bod med god lagringsplass

Hovedbolig – 2. etasje

\* Lys loftstue – ideell som lekeområde, ungdomsrom eller TV-stue

\* Stilrent bad med både dusjnise og badekar, dobbel servant og skittentøysjakt

\* Separat wc-rom med toalett, servant og speilskap

\* Fire pene soverom – samlet på ett plan, perfekt for barnefamilier.

Hovedsoverommet har rom for dobbeltseng, hjørneskap og utsikt mot hagen

Kjeller

\* Trapperom med enkel tilgang

\* To boder med plass til oppbevaring av sesongutstyr og annet

\* Ekstra lagringsmuligheter

Provisorisk loft med adkomst via trappeluke fra stuen

Krypkjeller under deler av huset

Utebod integrert i hagestuen

Anneks / Låvebygg (2016) - 1. etasje:

\* Flislagt bad med dusjkabinett og varme i gulv

\* Innredet rom med kjøkkenløsning, åpen himling og imponerende takhøyde

\* Dobbeltgarasje med god plass

Anneks / Låvebygg (2016) - 2. etasje:

\*Stort rom innredet som soverom

\*Rom innredet som loftstue

Utomhus

\* Stor og solrik hage opparbeidet med plen, trær, bærbusker og lekeplass

\* Usjenert terrasse på ca. 70 kvm med Kebony Radiata-dekke, markise, belysning og gode solforhold

\* Hagestue oppført i 2020, ideell for sene sommerkvelder og skjermet avslapning

\* Asfaltert gårdsplass med rikelig parkeringsplass

### Standard

Jarlsøveien er en klassisk og tiltalende villa oppført rundt 1900, som fremstår godt vedlikeholdt og er både inn- og utvendig oppgradert de senere årene.

Oppgraderinger inkluderer blant annet ny kledning i 2010, nye vinduer i 2012, omfattende oppgradering av rør og el-anlegg i perioden 2008–2015, nytt kjøkken i 2018 og flere gulv og overflater er fornyet senere.

Velkommen inn

Boligen har et trivelig overbygd inngangsparti. Innenfor møtes du av en romslig og praktisk entré, med lyse fliser på gulvet, integrert belysning og klassiske panelvegger i hvitt. En stor skyvedør skjuler en svært praktisk oppbevaringsbod – ideell for ytterklær og sesongutstyr, samt kjellertrappen. Mellom gangen og hoveddelen av huset står en vakker dobbeltdør med dekorative glassfelt og tidløst uttrykk.

Kjøkkenet med kvalitet og stil

Det moderne kjøkkenet fra 2018 er både funksjonelt og lekkert, med en halvåpen løsning mot stuen. Kjøkkenet er samtidig noe tilbaketrukket, som gir en fin balanse mellom sosialt samvær og ro. En dobbel glassdør leder deg rett ut til en solfylt terrasse – perfekt for helgefrokosten eller middag i det fri. Innredningen er levert

av Kvik, med stilrene, sorte fronter uten håndtak, og en benkeplate i laminat med nedfelt vask i matchende mørk tone.

En stor og innbydende kjøkkenøy byr på både oppbevaring, ekstra arbeidsflate og sitteplasser – et naturlig samlingspunkt for familien. Overskapene er tonet ned for å skape et luftig preg, men kjøkkenet har likevel rikelig med skap- og benkeplass. Hvite metrofliser og underlys over arbeidsflatene gir både stil og funksjon. Kokesonen er utstyrt med en elegant sort ventilator, og det er downlights for god belysning. Integreerte hvitevarer inkluderer koketopp, to stekeovner (hvorav én med mikrobølgefunksjon), oppvaskmaskin og kjøleskap. Alt pent samlet i et funksjonelt høyskap.

#### Lyst og romslig allrom

Stuen er rommets naturlige hjerte – en generøs og gjennomført sone for både hverdag og fest. De store, klassiske vinduene gir nydelig utsyn til hagen og låvebygget, og slipper inn mengder av dagslys. Her er det god plass til både sofagruppe og langbord, og rommet er naturlig delt inn i ulike soner.

Taket har synlige, hvitmalte bjelker som gir karakter, og belysningen forsterkes med downlights. Gulvet er lagt med lekker 1-stavs parkett, mens veggene er kledd i hvitmalt panel. En moderne peisovn gir både varme og atmosfære, og sammen med varmpumpen bidrar den til en lun helhet året rundt.

#### Loftstue med muligheter

I andre etasje finner du en lys og fleksibel stue i tilknytning til soverommene. Her er det samme gjennomgående stil med 1-stavs parkett og lyse veggflater. Dette er et ideelt rom for barnas lek, ungdommens fritid eller som en ekstra TV-stue.

#### Bad / vaskerom / toalettrom

Boligen har et pent baderom og separat toalettrom i overetasjen, samt et eget vaskerom i hovedetasjen. Badet er utført med mørke gulvfliser, hvite veggfliser og moderne løsninger som gulvvarme og vegghengt toalett. En skittentøysjakt leder praktisk ned til vaskerommet.

Her finner du både et komfortabelt badekar med dusjløsning og en romslig dusjnise med skyvedør. Innredningen er stilfull med dobbel servant, skuffeløsninger i grått, veggskap og speil med integrert lys.

Toalettrommet har egen servant, speilskap og praktisk oppbevaring.

#### Vaskerom med praktiske løsninger

Det moderne vaskerommet har egen utgang til hagen og ble oppgradert av fagfolk i 2015. Her er det lagt fliser med varme i gulvet, og innredningen inkluderer benk med vask, høyskap, hyller og tilrettelegging for både vaskemaskin og tørketrommel. En funksjonell og oversiktlig arbeidsplass i hverdagen.

#### Soverom og garderobeplass

I andre etasje ligger fire soverom samlet – en smart løsning for småbarnsfamilier. Hovedsoverommet er ekstra romslig, med god plass til dobbeltseng og garderobeløsninger. Et stort hjørneskap med speilfronter gir praktisk oppbevaring. Utsikten fra vinduene gir deg en fredelig start på dagen med utsyn mot hage og hagestue.

De øvrige tre soverommene er gjennomført innredet med smakfulle fargetoner, panelvegger og laminat i ett-stavs design. Det er også mulighet for overnattingsplasser i låvebygget, og skulle man trenge hjemmekontor, kan ett av rommene enkelt brukes til det.

Boligen har ellers rikelig med lagringsplass – både i loft, kjeller, utebod og låvebygget.

Sjarmerende låvebygg med mange bruksområder  
På eiendommen står et vakkert låveinspirert bygg fra 2016 fordelt på to etasjer og er innredet med bl.a. et romslig oppholdsrom, bad, hems og dobbel garasje.

Oppholdsrommet er lyst og luftig, med høy himling og foldedører i glass som åpner ut til terrassen. Badet er innredet med dusjkabinett, toalett og servant, og har flislagt gulv med varme. Hemsene byr på gode overnattingsmuligheter eller plass for større selskap, og har egen balkong.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

### Parkering

Det er gode parkeringsmuligheter i tilhørende dobbelgarasje samt i stor gårdsplass. 1. Ladeboks 32A er montert i garasje i 2023.

### Modernisering og påkostninger

- Elbillader montert i garasje i 2023.
- Varmepumpe montert i 2023
- Bruksendring anneks 2023,
- Opparbeidet hage/uteområder i perioden 2023-2025, herunder ny Bøkehekk.

For bygg se tilstandsrapport.

### Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter

oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

- Fra tidl. salgsoppgave: Vaskerom fra 2015 arbeid utført av M&M Bygg og rehabilitering.
- Fra tidl. salgsoppgave: membran på gulv utført av M&M Bygg og rehabilitering.
- Fra tidl. salgsoppgave: Kledning 2010, Vinduer 2012, Pipe rehabilitert i 2012, terrasser bygd i perioden 2015-2020.
- Even Cudrio AS, anneks 2015, kjøkken 2018, el-billader 2023.
- Bruksendring av anneks/garasje fra anneks uten beboelse til anneks med beboelse i 2023.
- Vi er informert av tidl. eier at oljetanken er fylt med masse.
- I egenerklæring fra tidl. eier står det: Fuktantydning etter oppussing kjeller. M&M bygg og rehab. fikset dette via oppgraderte ventilering.
- En mus i tak. Evident skadedyrkontroll gjorde enkelte tiltak i desember 2023. Ikke observert mus etter dette.

### Bygningssakkyndig

Arealverdi AS

### Byggemåte

Enebolig fra 1900, senere tilbygget i 2010 og noe ombygget i 2018. Boligen er

oppført på ringmur og trebjelkelag. Kjellergulv har sluk og er støpt. Bygget er oppført i tradisjonelle trekonstruksjoner. Det er malte vinduer og dører i tre med 2-lags glass fra 2010/2012. Yttervegger er kledd med liggende trekledning fra 2010. Takkonstruksjon består av sperretak teknet med dobbeltkrum betongstein fra 2002. Takrenner og beslag i lakkert stål.

Eneboligen har en separat anneks godkjent for beboelse med en integrert garasje på ca. 37m<sup>2</sup> med aluminiumsport og automatisk portåpner. Boligen fremstår i velholdt stand. Enkelte bygningsdeler bærer preg av noe alder og slitasje. Se rapportens spesifikke punkter for ytterligere informasjon.

Bygget er oppført iht. tidligere byggeforskrifter og boligens standard vil derfor avvike noe fra dagens krav til rom, innemiljø, energiøkonomisering, etc.

Innvendig har boligen følgende rominndeling;

1etg:

Stue 37,5m<sup>2</sup>

Kjøkken 22,23m<sup>2</sup>

Vaskerom 5,1m<sup>2</sup>

Vindfang 7,6m<sup>2</sup>

Gang m/trapp 5,7m<sup>2</sup>

Gard 1,9m<sup>2</sup>

Trapperom 1,7m<sup>2</sup>

2etg:

Stue 20,5m<sup>2</sup>

Soverom 7,3m<sup>2</sup>

Soverom 6m<sup>2</sup>

Soverom 13,3m<sup>2</sup>

Soverom 6m<sup>2</sup>

Bad 6,6m<sup>2</sup>

Toalett 1m<sup>2</sup>

Bod 1m<sup>2</sup>

Kjeller:

Bod 8,6m<sup>2</sup>

Vinrom m/trapp 2,3m<sup>2</sup>

Anneks/Garasje:

1etg:

Stue 31,9m<sup>2</sup>

Bad 7,3m<sup>2</sup>

Garasje 36,8m<sup>2</sup>

2 etg:

Loftstue 16,7m<sup>2</sup>

Soverom 13,7m<sup>2</sup>

Utvendig:

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

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning fra 2010. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med åser. Taktro av tre besiktiget fra kryploft. Tilkomst til kryploft via trappeluke på loftsstue.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Kjøkkenvindu og vindu på loftsstue fra 2010. Stuevindu i 1 etg. og soveromsvinduer i 2 etg. fra 2012. Baderomsvindu fra 2007. Velux tak vindu på kontor har innvendig solskjerming/gardin. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre fra 2011.

Utgang fra stue i 1 etg. til sydvendt terrasse med kebony terrasedekke, etablert direkte på mark. Trapp med tredekke ved hovedinngang.

#### Innvendig:

Innvendig er det flislagt gulv i entré. Gulv av parkett i soverom, stue og kjøkken. Laminat på tre av soverommene i 2 etg. Veggene har panel av tre og mdf. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Etasjeskillere består av bjelkelag i tre.

Boligen har peisovn tilsluttet mursteinspipe. Pipe ble ifølge tidligere salgsannonse rehabilitert med nytt keramisk røykrør i 2012.

Boligen har malt tretrapp med teppe i trinn. Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Glassdør i entré.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Hulltaking er foretatt i påforet kjellervegg, uten å påvise unormale forhold.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Ref. NGU's kart over radonforekomster ligger eiendommen i et område med moderat til lav forekomst av radon.

#### Teknisk:

- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på vaskerom og i loftstue. Ref. tidligere salgsannonse ble røranlegg ble oppgradert i perioden 2008-2015.
- Det er avløpsrør av plast. Ref. tidligere salgsannonse er rør fra perioden 2008 - 2015.
- Boligen har naturlig ventilasjon. Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.
- Det er installert varmepumpe i stue i 1 etg i 2023.
- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter er plassert i kjellerbod.
- Sikringssskap med automatsikringer plassert på vaskerom, totalt 17 kurser i henhold til kursfortegnelse, inkludert hovedsikring. Ref. tidligere salgsoppgave ble el-anlegget oppgradert i perioden 2008-2012.
- Det er etablert panelovner på to av soverommene og kontor i 2 etg.
- El-billader i garasje ble installert i 2023.
- Boligen har røykvarslere og pulverapparat i gang.

#### Tomteforhold:

Tomten er pent opparbeidet med plen, busker og trær.

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgrad fra TG1-TG3, hvor TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående.

Følgende forhold er kommentert med TG3, med avvik som kan kreve store eller

mer alvorlige avvik - hovedbygg:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: • Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Følgende forhold er kommentert med TG2, med avvik som kan kreve tiltak - hovedbygg:

Utvendig > Veggkonstruksjon

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Innvendig > Overflater

Innvendig > Radon

Innvendig > Rom Under Terreng

Innvendig > Kryp kjeller

Innvendig > Innvendige trapper

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Tomteforhold > Terrengforhold

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater vegger og himling

Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater Gulv

Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Spesialrom > Etasje 2 > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

### Innbo og løsøre

Hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen.

Stringhylle i stue og vegglampe spisestue medfølger ikke.

Utover dette er det NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" som gjelder. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

### Adgang til utleie

Boligen har en hybel som er del av boligen, med intern tilgang. Arealet er godkjent som rom for varig opphold og kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se <https://dsa.no/radon>

## Energi og oppvarming

### Energimerking

G - gul

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

### Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Det er installert varmepumpe i stue i 1 etg i 2023.
- Stedvis vegghengte panelovner
- Gulvvarme på bad og vaskerom.
- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter er plassert i kjellerbod.
  
- Låvebygget har panelovner og gulvvarme på badet. I tillegg er det en peisovn i stuen i hovedbygget.

Varmekilders funksjon er ikke testet.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

### Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om et årlig forbruk på 25.000k Kwt og ca 21.000 kr i 2024.

## Økonomi

### Kommunale avgifter

Kr 20 492,-pr. 2025

Årsprognose for de kommunale avgiftene på boligen er stipulert til kr. 20 492,- og

inneholder vann og avløp (fastledd + forbruk), tilsyn og feiegebyr samt standard renovasjon med tillegg for restavfall og plastemballasje.

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 327 851,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 5 311 405,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

### Forsikring

Watercirkles

Polisenr: 101206505

### TV/Internett/Bredbånd

Selger har hatt Altiboks og Telenor Fiber, 790kr/mnd. Ny eier tegner eget abonnement.

## Tomt

### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 375 kvm (Eiertomt)

Eneboligen ligger tilbaketrukket på en romslig, solrik tomt som er pent opparbeidet med gressplen, trær, bærbusker, hekk, flaggstang og variert beplantning.

Tomten er innrammet av solide, hvitmalte gjerder fra Norgesgjerde, satt opp på to

sider i henholdsvis 2016 og 2017. En del av eiendommen består av naturtomt med en sjarmerende fjellskråning, og i bakhagen finnes en koselig lekestue – perfekt for de yngste. De generøse uteområdene gir rikelig med boltreplass for hele familien, og tomten har plass til både trampoline, kjøkkenhage, ballspill og annen lek og aktivitet gjennom hele året.

Mellom husene er det en asfaltert gårdsplass med godt med parkeringsplass. Fra kjøkkenet er det direkte utgang til en romslig terrasse på ca. 70 kvm. Denne ble bygget i 2015 og betydelig utvidet i 2020. Terrassen er usjenert og godt skjermet for innsyn, med direkte tilgang til hagen.

Terrassen er utstyrt med belysning, markise og Kebony Radiata-dekke, og gir mulighet for å skape ulike soner til både avslapning og sosiale sammenkomster. I 2020 ble det også oppført en stilren hagestue fra Talgø på deler av terrassen – ideell for rolige stunder eller lange sommerkvelder med gjester. Solforholdene er svært gode, og hagestuen nyter kveldssolen på varme sommerdager. Dette er et uteområde som virkelig inviterer til å nyte livet – hele dagen.

Matrikelbrev fra Tønsberg er vedlagt salgsoppgaven. Matrikelkartet viser eiendommen med sikre eiendomsgrenser.

### Adkomst

Se vedlagt kartskisse i finnannonsen, eller benytt deg av google maps. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på fellesvisning.

### Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i et rolig og barnevennlig boligområde på Råel/Narverød i Tønsberg – kun drøye 10 minutter med bil fra Tønsberg sentrum. Her bor man landlig, men samtidig med kort vei til det meste. I gangavstand finner du både barnehage, Husvik barneskole og Presterød ungdomsskole, samt nærhet til dagligvarebutikk og småbåthavn. Søndre Slagen kirke ligger også i nærheten, omgitt av flotte turmuligheter, og ved Råel er det gode lysløyper for både mosjon og rekreasjon.

Området har umiddelbar nærhet til den populære Kyststien, som snor seg gjennom vakker natur og byr på et rikt friluftsliv. På varme sommerdager frister flere badeplasser i området – deriblant de kjente og familievennlige strendene på Klopp og Nes, samt flere skjulte perler langs kystlinjen. En nærliggende strand med langgrunt vann gjør området ideelt for både små og store badegjester.

Bare en kort sykkeltur unna finner du Vallø, Vestfolds største småbåthavn. Herfra kan du enkelt legge ut på båttur og utforske skjærgården rundt Tønsberg, Nøtterøy og Tjøme. Langs bryggene i Tønsberg venter et yrende sommerliv med et rikt utvalg av restauranter, kafeer og barer – perfekt for å nyte båtlivets gleder.

Dagligvarehandelen kan gjøres enkelt hos Kiwi Råel, Joker Jarlsø eller Meny Tolvsrød. I tillegg ligger Tolvsrødsenteret og Olsrød Park kun få minutter unna med bil, begge med et godt utvalg av butikker og servicetilbud. I Tønsberg sentrum finner du også Kilen Handelpark, og det populære kjøpesenteret Farmandstredet med over 100 butikker. Byen byr ellers på et mangfold av koselige spisesteder og utesteder, som gir et levende bymiljø året rundt.

### Offentlig kommunikasjon

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog. Nærmeste holdeplass er Snippen som ligger ca. 100 meter fra boligen. Området har en enkel adkomst til E18, via Frodeåstunnelen fra Kilen. Ved å benytte bil tar det ca. 8 min til Tønsberg sentrum, 15 min til Åsgårdstrand, 25 min til Sandefjord og 45 min til Drammen.

### Skoler og barnehager

Det er gangavstand til flere barnehager i område samt Husvik og Presterød barneskole og Presterød ungdomsskole.

Boligen sogner til Husvik skolekrets.

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for opprinnelig oppført bolig. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998. Hovedboligen er oppført på 1900-tallet som trolig er grunnen til manglende ferdigattest. I eiendomsmatrikkelen er eiendommen oppført med enebolig med stats "tatt i bruk".

I kommunens arkiv ligger det en godkjent bygningstegning som viser boligens fasade fra øst og mot syd, samt plantegning av 1.etasje. Boligen ble senere tilbygget i 1979. Godkjente tegninger av første plan og kjeller stemmer med dagens bruk med unntak av lite avvik i 1.etasje :Opprinnelig inntegnet tv-stue er en del av kjøkkenet i dag. Det foreligger ikke tegninger av andre etasje som i dag

er innredet med loftstue, bad, wc, tre soverom og kontor. På grunn av manglende tegninger er denne etasjen ikke vurdert opp mot lovlighet. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av boligens rom og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for bruksendring vil bli gitt, og alle kostnader i den forbindelse. Kjøper aksepterer denne risikoen og er gjort kjent med at selger/megler skal med dette holdes skadesløse for ethvert eventuelt pålegg/krav knyttet til dette.

Boligen er tilbygget med fasadendring i 2010 med godkjente tegninger.

Anneks / låvebygg er bygget i 2016. Det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger fra 2015 som stemmer med dagens bruk. Brannskillende konstruksjoner er ikke nærmere vurdert, men ifølge eier er utførelsen av arbeidet kontrollert av fagperson/brannkontrollør. Ref. eier kan dokumentasjon fremlegges. Det foreligger også en ferdigattest datert 06.12.2023 på bruksendring fra låve/anneks uten beboelse til anneks med beboelse. Takstmann har likevel presisert i rapport at siden annekset ikke har et fullverdig kjøkken / fungerende kjøkken, måles dette som BRA-e (eksternt bruksareal).

Det foreligger for øvrig også ferdigattest for piperehabilitering datert 13.01.2012.

### Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst via offentlig vei og inn på privat vei. Det er mulig å inngå avtale om brøyting av denne.

Det foreligger også en gammel, tinglyst erklæring fra 1948 om bestemmelse om vei.

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et regulert område og følger reguleringsplan for Snippenområdet datert 05.09.2007 med planid: 3905 53031.

I gjeldende kommuneplan 2023-2035 datert 03.04.2024 er eiendommen avsatt til boligbebyggelse - nåværende samt hensynssone for ras- og skredfare som gjelder et større område.

Fra kommuneplanen vedrørende ras- og skredfare:

Det er ikke tillatt med tiltak innenfor områder angitt som faresone H310 uten at den aktuelle faren er vurdert og sikkerheten ivarettatt.

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor områder angitt som faresoner skal det foretas undersøkelse av den aktuelle faren og redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

Ved utarbeiding av reguleringsplan og byggesak innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred, jf. krav i TEK17 § 7-3 med veiledning. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019.

Retningslinje: Sonene er basert på ett eller flere av følgende farekart: Mulighet for marin leire, faresone kvikkleire samt aktsomhetskartene steinsprang, snøskred og jord- og flomskred. Framtidige endringer i kunnskapsgrunnlaget kan vektlegges i vurderingene av sikkerhet.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen med gnr. 150, bnr. 5 er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Eiendommens heftelser:

3905/150/5:

19.09.1986 - Dokumentnr: 15048 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:150 Bnr:178

Bestemmelse om kloakkledning

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningssjefen.

Meglers kommentar: Alleen fra hovedveien og opp til husene på gnr. 150, bnr. 5 skal beholdes så lenge eieren av denne eiendom ønsker det. Det område som ligger mellom Jarlsøveien og g/ bnr. 150/5, kan disponeres av eieren av gnr. 150, bnr. 178. Eventuelle inngrep og forandring kan bare foretas med samtykke fra eieren av gnr. 150, bnr. 5. Eier av gnr. 150, bnr. 5 har rett til å fullføre og senere vedlikeholde på egen bekostning den påbegynte kloakk/vannledning over gnr. 150, bnr. 178 mot å rydde pent opp etter seg. Utgifter til vedlikehold rundt gnr. 150, bnr. 178 påhviler kjøperen. Kjøperen har rett til vann- og avløpsledning samt rett til adkomst over gnr. 150, bnr. 5.

Eiendommens grunndata:

16.06.1858 - Dokumentnr: 900017 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3905 Gnr:150 Bnr:2

06.03.1954 - Dokumentnr: 500535 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3905 Gnr:150 Bnr:93

28.06.1961 - Dokumentnr: 502088 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3905 Gnr:150 Bnr:116

01.07.1961 - Dokumentnr: 502160 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet: 39

Knr:3905 Gnr:150 Bnr:117

31.07.1961 - Dokumentnr: 502538 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3905 Gnr:150 Bnr:118

19.09.1986 - Dokumentnr: 15047 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:3905 Gnr:150 Bnr:178

17.10.1990 - Dokumentnr: 15685 - Målebrev

17.10.1990 - Dokumentnr: 15686 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere

17.10.1990 - Dokumentnr: 15698 - Grensejustering

Gjelder denne registerenheten med flere

11.06.1993 - Dokumentnr: 6291 - Målebrev

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 910532 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0704 Gnr:150 Bnr:5

01.01.2024 - Dokumentnr: 397363 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3803 Gnr:150 Bnr:5

Eiendommens rettigheter:

13.04.1948 - Dokumentnr: 987 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3905 Gnr:153 Bnr:14

13.04.1948 - Dokumentnr: 987 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3905 Gnr:153 Bnr:134

Overført fra gnr 153 bnr 45

19.09.1986 - Dokumentnr: 15048 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:3905 Gnr:150 Bnr:178

Rett til nødvendig snøopplag på d.e. i forbindelse med  
brøyting

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Meglernes kommentar: Denne eiendommen gis rett til nødvendig snøopplag over  
g/bnr. 150/78 frem til offentlig vei (Jarlsøveien).

25.09.1986 - Dokumentnr: 15329 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighet hefter i: Knr:3905 Gnr:150 Bnr:178

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Med flere bestemmelser

Meglernes kommentar: Parsellen skal bebygges med et lavt hus. Eventuell senere  
påbygging av huset kan ikke foretas uten samtykke fra eier av G/bnr. 150/5.

23.07.1999 - Dokumentnr: 8276 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:3905 Gnr:150 Bnr:93

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Denne eiendommen er tidligere opprinnelig utskilt i 1858 fra eiendommen med g/bnr. 150/2 i Tønsberg kommune («hovedbølet»).

På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene er tinglyst som heftelser på den utskilte eiendommen og vil følge eiendommen ved salg. Heftelsene kan ikke slettes.

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifisering av rettighetene.

### Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

### Verneklasse/SEFRAK

Eneboligen er registrert i SEFRAK-registeret. Dette er et nasjonalt register over boliger fra før 1900 (1945 i Finnmark).

Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke pålagt spesielle restriksjoner. Registrering i registeret fungerer som et varsel om at kommunen bør

ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygningen.

For meldepliktige bygninger (bygninger fra før 1850), er det lovfestet i §25 i Kulturminnelova at en vurdering av verneverdien må gjøres før søknad om endring eller riving kan bli godkjent. Kommunen kan gi tillatelse til riving eller endring på tross av at kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen kan uttale seg i mot dette.

### Øvrige kjøpsforhold

#### Diverse

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

#### Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

#### Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert

på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. 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 feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

### Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

### Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekkingen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:

Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

### Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

### Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å

benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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 avgis.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å omrø seg, jf. forskrift om eiendomsmeistring § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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 fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

### Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen

- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

### Offentligrettslig pålegg

Det ble utført tilsyn med fyringsanlegget på eiendommen, sist 21.10.2019. Siste feiebesøk ble utført 01.09.2020. Det ble under dette tilsynet ikke avdekket avvik, anmerkninger eller andre forhold som har betydning for sikkerheten eller adkomsten for anlegget.

### Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke

kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

### Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

## Om oppdraget

### Meglernes vederlag

Vederlag:

Fast provisjon: kr. 45 000,-

Gebyr utlegg faktura kr. 650,-

Grunnpakke Hus kr. 13 900,-

Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 26 500,-

Oppgjørshonorar\*\* kr. 7 990,-

Tilrettelegging kr. 16 900,-

Visningspakke (alt av visninger inkludert) kr. 3 900,-

Utlegg:

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 5 000,-

Samlet skal selger betale kr. 119 840,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

### Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

### Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 18. mai 2025

### Megler

Jørgen Nyhus, Eiendomsmegler MNEF / Partner

Tlf. 97017151

### Meglerforetaket

Nordvik Tønsberg

Jernbanegaten 3

3111 TØNSBERG

Juridisk navn: Tønsberg & Færder Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 925591270



Vedlegg

# Jarlsøveien 1A

# Jarlsøveien 1A

Nabolaget Teigen/Karlsebakken - vurdert av 34 lokalikjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

### Skoler

Husvåk skole (1-7 kl.) 333 elever, 19 klasser	13 min ⚡ 1,2 km
Eilhu Kristine grunnskole (1-10... 90 elever, 9 klasser	16 min ⚡ 1,4 km
Presterød skole (1-7 kl.) 328 elever, 22 klasser	22 min ⚡ 2 km
Presterød ungdomsskole (8-10 k... 405 elever, 35 klasser	18 min ⚡ 1,6 km
Slottsfillet videregående Ste... 56 elever, 3 klasser	12 min ⚡ 4,5 km
Færder videregående skole 750 elever	11 min ⚡ 5,2 km

## Offentlig transport

🚏 Snippen Linje 115	2 min ⚡ 0,1 km
🚏 Tønsberg stasjon Linje RET1, RX11	10 min ⚡ 4,1 km
✈️ Sandefjord lufthavn Torp	28 min ⚡

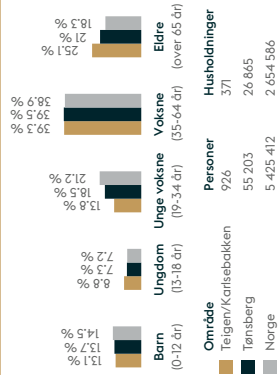
### Barnehager

Rådeåsen barnehage (1-5 år) 68 barn	4 min ⚡ 0,3 km
Regnbuen (0-5 år) 64 barn	11 min ⚡ 1 km
Slagen barnehage (1-5 år) 135 barn	13 min ⚡ 1,2 km

### Dagligvare

Kiwi Råel	9 min ⚡
Meny Tolvsrød	21 min ⚡

## Aldersfordeling



**Opplevd trygghet**  
Veldig trygt 90/100

**Kvalitet på skolene**  
Veldig bra 88/100

**Naboskapet**  
Godt vennskap 73/100

### Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

### Sport

🏊 Flintheallen	6 min ⚡
🏊 Mårveien Balløkke	9 min ⚡
🚶 PDL Center Tønsberg	6 min ⚡
🚶 Fitnesspoint Jarlsø	4 min ⚡

### Støynivået

Lite støynivå 95/100

### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 93/100

### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og slater 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 2025





# Tilstandsrapport

Enebolig  
 Jarlsøveien 1A , 3124 TØNSBERG  
 TØNSBERG kommune  
 # gnr. 150, bnr. 5



Sum areal alle bygg: BRA: 286 m<sup>2</sup> BRA-i: 166 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 15.05.2025    Rapportdato: 16.05.2025    Oppdragsnr.: 14593-1022    Referansenummer: YK1501

Autorisert foretak: Arealverdi AS    Sertifisert Takstingeniør: André Eldevik    Vår ref:



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

## Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

*André Eldevik*

André Eldevik

andre@eldevikbygg.no

480 30 482



Jarlsøveien 1A, 3124 TØNSBERG  
Gnr 150 - Bnr 5  
3905 TØNSBERG

Arealverdi AS  
Korniveien 11  
3157 BARKÅKER  
Norsk takst

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

Utytelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffesvar.

Jarlsøveien 1A, 3124 TØNSBERG  
Gnr 150 - Bnr 5  
3905 TØNSBERG

Arealverdi AS  
Korniveien 11  
3157 BARKÅKER  
Norsk takst

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



#### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsett funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Jarlsøveien 1A, 3124 TØNSBERG  
Gnr 150 - Bnr 5  
3905 TØNSBERG

Arealverdi AS  
Korniveien 11  
3157 BARKÅKER  
Norsk takst

## Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1900, senere tilbygget i 2010 og noe ombygget i 2018. Eiendommen er beliggende i familievennlige omgivelser. Boligen er oppført på ringmur og trebjelkelag. Kjellegulv har sluk og er støpt. Bygget er oppført i tradisjonelle trekonstruksjoner. Det er malte vinduer og dører i tre med 2-lags glass fra 2010/2012. Yttervegger er kledd med liggende trekledning fra 2010. Takkonstruksjon består av sperretak tekket med dobbeltkrum betongstein fra 2002. Takrenner og beslag i lakkert stål.

Innvendig er det gulv av parkett i soverom, stue og kjøkken. Laminat på tre av soverommene i 2 etg. Veggene har panel av tre og mdf. Innvendige himlinger består hovedsaklig av malt trepanel.

Bad fra 2008 har flislagte vegger og gulv, med varmekabler. I vaskerom fra 2015 er det installert sluk og flis på gulv med sokkel, mdf-panel på vegger. Kjøkkenet fra 2018 har glatte fronter med laminat benkeplater.

Boligen har gode lysforhold med utgang fra stue til sydvendt terrasse på ca. 73m<sup>2</sup>.

Eneboligen har en separat annekst godkjent for beboelse med en integrert garasje på ca. 37m<sup>2</sup> med aluminiumsport og automatisk portåpner. El- billader ble installert i garasje i 2023.

Boligen fremstår i velholdt stand. Enkelte bygningsdeler bærer preg av noe alder og slitasje. Se rapportens spesifikke punkter for ytterligere informasjon.

Bygget er oppført iht. tidligere byggeforskrifter og boligens standard vil derfor avvike noe fra dagens krav til rom, innemiljø, energioptimalisering, etc.

Innvendig har boligen følgende rominndeling;

1etg:  
Stue 37,5m<sup>2</sup>  
Kjøkken 22,23m<sup>2</sup>  
Vaskerom 5,1m<sup>2</sup>  
Vindfang 7,6m<sup>2</sup>  
Gang m/trapp 5,7m<sup>2</sup>  
Gard 1,9m<sup>2</sup>  
Trapperom 1,7m<sup>2</sup>

2etg:  
Stue 20,5m<sup>2</sup>  
Soverom 7,3m<sup>2</sup>  
Soverom 6m<sup>2</sup>  
Soverom 13,3m<sup>2</sup>  
Soverom 6m<sup>2</sup>  
Bad 6,6m<sup>2</sup>  
Toalett 1m<sup>2</sup>  
Bod 1m<sup>2</sup>

Kjeller:  
Bod 8,6m<sup>2</sup>

Vinrom m/trapp 2,3m<sup>2</sup>

Annekst/Garasje:  
1etg:  
Stue 31,9m<sup>2</sup>  
Bad 7,3m<sup>2</sup>  
Garasje 36,8m<sup>2</sup>

2 etg:  
Loftstue 16,7m<sup>2</sup>  
Soverom 13,7m<sup>2</sup>

### Enebolig

#### UTVENDIG

Taktekkingen er av betongtakstein.

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

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning fra 2010. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med åser. Taktro av tre besiktiget fra kryptof. Tilkomst til kryptof via trappeluke på loftstue.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Kjøkkenvindu og vindu på loftstue fra 2010. Stuevinduet i 1 etg. og soveromsvinduet i 2 etg. fra 2012. Badervinduet fra 2007. Velux tak vindu på kontor har innvendig solskjerming/gardin.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre fra 2011. Utgang fra stue i 1 etg. til sydvendt terrasse med kebony terrassedekk, etablert direkte på mark. Trapp med tredekke ved hovedinngang.

#### INNVEDIG

Innvendig er det flislagt gulv i entré. Gulv av parkett i soverom, stue og kjøkken. Laminat på tre av soverommene i 2 etg. Veggene har panel av tre og mdf. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Etasjeskillere består av bjelkelag i tre.

Boligen har peisovn tilsatt mursteinspipe. Pipe ble ifølge tidligere salgsannonse rehabilitert med nytt keramisk røykrør i 2012.

Boligen har malt tretrapp med teppe i trinn. Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Glassdør i entré.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Jarlsøveien 1A, 3124 TØNSBERG  
Gnr 150 - Bnr 5  
3905 TØNSBERG

Arealverdi AS  
Korniveien 11  
3157 BARKÅKER  
Norsk takst

## Beskrivelse av eiendommen

Hulltaking er foretatt i påføret kjellervegg, uten å påvise unormale forhold.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Ref. NGU's kart over radonforekomster ligger eiendommen i et område med moderat til lav forekomst av radon.

#### VÅTROM

Bad:  
Veggene har fliser. Taket har panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20mm. Det er 2 stk. plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne. Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/ Vegg mellom kneløft og våtsoner. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 07,7. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerom:  
Vegger og himling består av malte mdf-plater. Gulvet er flislagt med sokkel. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5mm Det er plastsluk og ukjent tettisjikt/membran. Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/ Vegg mot vaskerom i sokkel under kjøkken. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 06,6. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

#### KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter med flis mellom benk og overskap. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp, 1 stekeovn med dampfunksjon og 1 kombi stekeovn med mikro. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### SPESIALROM

Toalettrom

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på vaskerom og i loftstue. Ref. tidligere salgsannonse ble røranlegg ble oppgradert i perioden 2008-2015. Det er avløpsrør av plast. Ref. tidligere salgsannonse er rør fra perioden 2008 - 2015. Boligen har naturlig ventilasjon. Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Det er installert varmpumpe i stue i 1 etg i 2023. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter er plassert i kjellerbod.

Sikringskapp med automatsikringer plassert på vaskerom, totalt 17 kurser i henhold til kursfortegnelse, inkludert hovedsikring. Ref. tidligere salgsoppgave ble el-anlegget oppgradert i perioden 2008-2012.

Det er etablert panelovner på to av soverommene og kontor i 2 etg.

El-billader i garasje ble installert i 2023. Boligen har røykvarslere og pulverapparat i gang.

#### TOMTEFORHOLD

Tomten er pent opparbeidet med plen, busker og trær.

#### Annekst - Byggeår: 2016

#### UTVENDIG

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående dobbelfalset bordkledning. Takkonstruksjonen består av sperrekonstruksjon med mønredager. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er malt hovedytterdør og foldedør i tre. Utgang fra hems i 2 etg. til østvendt balkong med impregneret terrassedekk.

#### INNVEDIG

Innvendig gulvoverflater består av laminat i stue/kjøkken. På soverom er det lagt tregulv med spalter. Vegger og himlinger består av malte mdf- plater. Det er malte fyllingsdører. Det ble registrert knirk i trapp og gulv på soverom. Etasjeskiller er av trebjelkelag.

#### VÅTROM

Badet har flislagt gulv og sokkel med varmekabler. Vegger og himlinger består av malte mdf- plater.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør i plast (rør i rør) besiktiget i rørskap i bod/vaskerom. Her er også stoppekranen plassert. Det er avløpsrør av plast. Naturlig ventilasjon. Varmtvannstank på ca. 200 liter, plassert på bad. Sikringskapp med automatsikringer, totalt 13 kurser i henhold til kursfortegnelse, inkludert hovedsikring. Det er røykvarsler og pulverapparat

#### TOMTEFORHOLD

Tomten er flat.

Jarlsøveien 1A, 3124 TØNSBERG  
Gnr 150 - Bnr 5  
3905 TØNSBERG

Arealverdi AS  
Korniveien 11  
3157 BARKÅKER



## Beskrivelse av eiendommen

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Eneboilig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Rominndeling stemmer ikke med dagens bruk.
- Tegninger for 2 etg. Er ikke fremvist.

### Anneks

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Brannskillende konstruksjoner er ikke nærmere vurdert, men ifølge eier er utførelsen av arbeidet kontrollert av fagperson/brannkontrollør. Ref. eier kan dokumentasjon fremlegges.

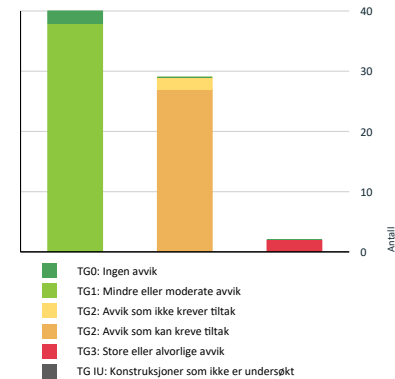
Jarlsøveien 1A, 3124 TØNSBERG  
Gnr 150 - Bnr 5  
3905 TØNSBERG

Arealverdi AS  
Korniveien 11  
3157 BARKÅKER



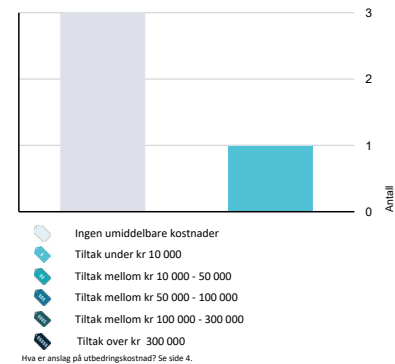
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier må lese rapport, samt melde fra om feil eller ukorrekte opplysninger. Det kan også oppdages feil ved utflytting, som bør varsles og rettes i rapport til nye eiere. Det forutsettes at det fremlegges relevante opplysninger om boligen ved salg, som tidligere rapporter etc. Krav til tetthet, ventilasjon, isolering, etc. er forhold vi ikke kan, eller vanskelig kan oppdage etter de til en hver tids gjeldende byggeforskrifter og offentligrettslige krav.

### Oppsummering av avvik

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

#### Eneboilig

##### Y0 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

##### Y0 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Innvendig > Krypkljeller [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

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

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

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

Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)



## Sammendrag av boligens tilstand

1	Spesialrom > Etasje 2 > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	<a href="#">Gå til side</a>
1	Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	<a href="#">Gå til side</a>
1 TO 2	<b>AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK</b>	
1	Innvendig > Etg. Skille 1/2 etg.	<a href="#">Gå til side</a>
1	Tekniske installasjoner > Vannledninger - kobber	<a href="#">Gå til side</a>
<b>Anneks</b>		
1 TO 3	<b>STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK</b>	
1	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	<a href="#">Gå til side</a>
1 TO 2	<b>AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK</b>	
1	Utvendig > Nedløp og beslag	<a href="#">Gå til side</a>
1	Utvendig > Veggkonstruksjon	<a href="#">Gå til side</a>
1	Utvendig > Vinduer	<a href="#">Gå til side</a>
1	Utvendig > Dører	<a href="#">Gå til side</a>
1	Innvendig > Radon	<a href="#">Gå til side</a>
1	Innvendig > Innvendige trapper	<a href="#">Gå til side</a>
1	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	<a href="#">Gå til side</a>
1	Tomteforhold > Terrengforhold	<a href="#">Gå til side</a>
1	Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	<a href="#">Gå til side</a>
1	Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	<a href="#">Gå til side</a>
1	Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	<a href="#">Gå til side</a>



## Tilstandsrapport

### ENEBOLIG

#### Kommentar

#### Anvendelse

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

### UTVENDIG

#### 1 TO 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein.

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

Årstall: 2002 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### 1 TO 1 Nedløp og beslag

Takrenner, beslag og nedløp av lakkert stål.

Årstall: 2002 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### 1 TO 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning fra 2010.

#### Vurdering av avvik:

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

Det ble registrert spredte tørsprekker i kledningen. I kjellerlem ble det observert tegn til råte i kledningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.



#### 1 TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med åser. Taktro av tre besiktiget fra kryploff. Tilkost til kryploff via trappeluke på loftsstue.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert manglende lufting av skrå takflater mellom gesims og kryploff. På kryploff ble det observert tegn til tidligere vanninntrenging, men på befaringdagen fremsto loftet som tørt. Det ble imidlertid observert indikasjon på fuktgjennomtrenging i himling fra kryploff over dør inn til toalettrom på loftstue. Det ble også registrert muselort på kryploff.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved dårlig lufting kan kondens oppstå, det bør etableres bedre lufting av skrå takflater for å unngå dette. Tilstand vedr. fuktgjennomtrenging og tilkomst for skadedyr bør overvåkes og ev. undersøkes nærmere for å unngå ev. fuktskader.



Jarlsøveien 1A, 3124 TØNSBERG  
Gnr 150 - Bnr 5  
3905 TØNSBERG

Arealverdi AS  
Korniveien 11  
3157 BARKÅKER  
Norsk takst

## Tilstandsrapport

### TO 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Kjøkkenvindu og vindu på loftsstue fra 2010. Stuevindu i 1 etg. og soveromsvinduer i 2 etg. fra 2012. Baderomsvindu fra 2007. Velux tak vindu på kontor har innvendig solskjerming/gardin.

### TO 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre fra 2011.

### TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue i 1 etg. til sydendt terrasse med kebony terrassedekke, etablert direkte på mark.

### TO 1 Utvendige trapper

Trapp med tredekke ved hovedinngang.

## INNVEDIG

### TO 2 Overflater

Innvendig er det flislagt gulv i entré. Gulv av parkett i soverom, stue og kjøkken. Laminat på tre av soverommene i 2 etg. Veggene har panel av tre og mdf. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Generelt ble det observert krypsprekker i panel og stedvis noe slitt lakk og skjolder/sår i parkettgulv.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør påregnes oppgradering av parkett og malte overflater.



### TO 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

#### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### TO 3 Etg. Skille 1/2 etg.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### TO 1 Etg. skille kjeller/1 etg.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

### TO 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Ref. NGU's kart over radonforekomster ligger eiendommen i et område med moderat til lav forekomst av radon.

Jarlsøveien 1A, 3124 TØNSBERG  
Gnr 150 - Bnr 5  
3905 TØNSBERG

Arealverdi AS  
Korniveien 11  
3157 BARKÅKER  
Norsk takst

## Tilstandsrapport

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

### TO 1 Pipe og ildsted

Boligen har peisovn tilsattet mursteinspipe. Pipe ble ifølge tidligere salgsannonse rehabilitert med nytt keramisk øykrør i 2012.

### TO 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drainering'

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i i påforet vegg mot øst. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 16,7

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er med fuktindikator registrert fukt i gulv i kjeller.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det påviste fuktnivået i betonggulvet gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



### TO 2 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Kryp kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er avvik:

Det er bjelkelagskonstruksjon under deler av boligen, uten tilkomst. Tilstand er ikke nærmere vurdert.

#### Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

### TO 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med teppe i trinn.

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er avvik:

Trappen tilfredsstiller ikke dagens krav til fri høyde.

#### Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Andre tiltak:

### TO 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Glassdør mellom enté

## VÅTROM

### ETASJE 2 > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2008 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### ETASJE 2 > BAD

### TO 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

Årstall: 2008 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er påvist fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Det er avvik:

Det er benyttet panel / ikke fuktbestandig materiale over våtsoner/badekar. Det er installert luke til skittentøysjakk i våtsonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes å skifte fuktømfintlige materialer i vindussmyg og over badekar til egnet materiale som tåler fuktbelastning.

## Tilstandsrapport



## ETASJE 2 &gt; BAD

## TO 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20mm.

Årstall: 2008 Kilde: Tidligere salgsopp-gaver

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det bør foretas tiltak med å løfte oppkant på vanntett sjikt ved dørterskel for å for å hindre at ev. lekkasjevann renner ut i tilstøtende rom.

## ETASJE 2 &gt; BAD

## TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er 2 stk. plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2008 Kilde: Tidligere salgsopp-gaver

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

## Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



## ETASJE 2 &gt; BAD

## TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2008

## Vurdering av avvik:

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

- Det er påvist skader på innredning.

Det ble registrert et mindre hakk i servant.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedrings tiltak.

## ETASJE 2 &gt; BAD

## TO 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2008 Kilde: Tidligere salgsopp-gaver

## ETASJE 2 &gt; BAD

## Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/ i Vegg mellom kneløft og våtsoene. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 07,7.

## Tilstandsrapport



## ETASJE 1 &gt; VASKEROM

## Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

## ETASJE 1 &gt; VASKEROM

## TO 1 Overflater vegger og himling

Vegger og himling består av malte mdf-plater.

Årstall: 2015 Kilde: Tidligere salgsopp-gaver

## ETASJE 1 &gt; VASKEROM

## TO 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med sokkel. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5mm

Årstall: 2015 Kilde: Tidligere salgsopp-gaver

## ETASJE 1 &gt; VASKEROM

## TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2015 Kilde: Tidligere salgsopp-gaver

## Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

## Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.



## ETASJE 1 &gt; VASKEROM

## TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

## ETASJE 1 &gt; VASKEROM

## TO 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

## ETASJE 1 &gt; VASKEROM

## Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/ i Vegg mot vaskerom i sokkel under kjøkken. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 06,6.



## KJØKKEN

## ETASJE 1 &gt; KJØKKEN

## TO 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter med flis mellom benk og overskap. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp, 1 stekeovn med dampfunksjon og 1 kombi stekeovn med mikro.

Årstall: 2018 Kilde: Tidligere salgsopp-gaver

Jarlsøveien 1A, 3124 TØNSBERG  
Gnr 150 - Bnr 5  
3905 TØNSBERG

Arealverdi AS  
Korniveien 11  
3157 BARKÅKER  
Norsk takst

## Tilstandsrapport

### ETASJE 1 > KJØKKEN

#### TO 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPELALROM

### ETASJE 2 > TOALETTRUM

#### TO 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Andre tiltak:

Det anbefales å montere mekanisk avtrekk fra toalettrom.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TO 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på vaskerom og i loftstue. Ref. tidligere salgsannonse ble røranlegg ble oppgradert i perioden 2008-2015.

#### TO 2 Vannledninger - kobber

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er ikke besiktiget i rørskap.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

#### TO 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Ref. tidligere salgsannonse er rør fra perioden 2008 - 2015.

#### TO 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

#### TO 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe i stue i 1 etg.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

#### TO 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter er plassert i kjellerbod.

Årstall: 2008 Kilde: Tidligere salgspopgaver

#### TO 1 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 eittilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden 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.

Sikringskap med automatsikringer plassert på vaskerom, totalt 17 kurser i henhold til kursfortegnelse, inkludert hovedsikring. Ref. tidligere salgspopgave ble el-anlegget oppgradert i perioden 2008-2012.

Det er etablert panelovner på to av soverommene og kontor i 2 etg.

El-billader i garasje ble installert i 2023.

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

#### Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2008 Ref.vtidligere salgsannonse er anlegget rehabilitert 2008 - 2012.**

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**

- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**

Samsvarserklæring er lastet opp i boligmappe på deler av arbeidet.

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

Jarlsøveien 1A, 3124 TØNSBERG  
Gnr 150 - Bnr 5  
3905 TØNSBERG

Arealverdi AS  
Korniveien 11  
3157 BARKÅKER  
Norsk takst

## Tilstandsrapport

- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**

- Har det vært brann, branttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

#### Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jåmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**

- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

#### Inntak og sikringskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**

- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**

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

#### Generell kommentar

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 eittilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden 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.

#### TO 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarslere og pulverapparat i gang.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**

- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**

- Er det mangler på røykvarslar i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**

- Er det skader på røykvarslere?  
**Nei Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.**  
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

#### TO 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det ble stedvis observert grunnmurpsalt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Konsekvens/tiltak

## Tilstandsrapport

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

### TO 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

### TO 2 Terrengforhold

Flat tomt

#### Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

### TO 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

## ANNEKS

Byggeår 2016  
Kommentar

Anvendelse  
Anneks godkjent for beboelse

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

Vedlikehold  
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TO 1 Taktekkning

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

### TO 2 Nedløp og beslag

Takrenner, beslag og nedløp av lakkert stål.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.

Det ble registrert ufagmessig utførelse av beslagsløsning i overgang yttervegg og tak.

#### Konsekvens/tiltak

- Avvik i beslagløsninger må utbedres.

Beslag har ikke tilfredsstillende oppkant og vann kan drive inn mot yttervegg.



### TO 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

#### Vurdering av avvik:

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

Det ble registrert tørrsprekker i kledning samt langsgående sprekker i skjøter mellom bordene.

#### Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggevekst.
- Tiltak:

Sprekker i kledning bør utbedres for å unngå vanninntrengning gjennom ytterste klimaskall.

## Tilstandsrapport



### TO 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Takkonstruksjonen består av sperrekonstruksjon med mønederager.

### TO 2 Vindu

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2015 Kilde: Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Omrammingsbord står tett ned til beslag.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør etableres spalte mellom omrammingsbord og beslag for å unngå oppfukning og ev. råte i belistning rundt vindu.



### TO 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og foldedør i tre.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist uttethet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

#### Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

### TO 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra hems i 2 etg. til østvendt balkong med impregneret terrasedekke,

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Det er avvik:

Det er påvist råte i rekkverk på balkong.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Råteskadet rekkverk må skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 10 000



## INNENDIG

### TO 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat i stue og kjøkken. Veggene har malte mdf-plater. Innvendige himlinger består av malte mdf-plater.

### TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

### TO 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Ref. NGU's kart over radonforekomster ligger eiendommen i et område med moderat til lav forekomst av radon.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

### TO 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er betydelig knirk i trapp.

#### Konsekvens/tiltak

## Tilstandsrapport

• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

### TO 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

### ETASJE > BAD

#### TO 2 Overflater vegger og himling

Veggene og himlinger består av malte mdf-plater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

#### Konsekvens/tiltak

- Ueguede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

### ETASJE > BAD

#### TO 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterkel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Da det ikke er forskriftsmessig fall på gulvet og ingen/udokumentert oppkant på membran ved dørterkel er det fare for at ev. lekkasjevann kan renne ut i tilstøtende rom.

#### Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert 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.

Det bør foretas tiltak med å løfte oppkant på vannrett sikt ved dørterkel for å for å hindre at ev. lekkasjevann renner ut i tilstøtende rom.

### ETASJE > BAD

#### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smørmembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

• Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

#### Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.
- Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.



### ETASJE > BAD

#### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og dusjkabinett.

### ETASJE > BAD

#### TO 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

### ETASJE > BAD

#### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TO 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

### TO 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

### TO 1 Ventilasjon

## Tilstandsrapport

Boligen har naturlig ventilasjon.

### TO 1 Varmesentral

Det er montert panelovner.

### TO 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, plassert på badrom.

### TO 1 Elektrisk anlegg

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

*Tilstandsgraden 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.*

Sikringsskap med automatsikringer, med totalt 13 kurser i henhold til kursfortegnelse, inkludert hovedsikring.

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

#### Spørsmål til Eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2016**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**

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

#### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jampfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**

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

#### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

#### Generell kommentar

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



## Tilstandsrapport



### TO 0 Branntekniske forhold

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

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

Leiligheten har røykvarsler og pulverapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**  
Brannskillende konstruksjoner er ikke nærmere vurdert, men ifølge eier er utførelsen av arbeidet kontrollert av fagperson/brannkontrollør. Ref. eier kan dokumentasjon fremlegges.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor

oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

### TO 2 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 2016.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

#### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

### TO 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen er fundamentert med støpt pate på mark.

### TO 2 Terrenghold

Flat tomt

#### Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

### TO 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2016. Det er offentlig avløp på private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2016. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

## Bygninger på eiendommen

### Bod



#### Anvendelse

#### Byggeår

#### Kommentar

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

### Hva er måleverdig areal?

Areal et 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.



Internt bruksareal (BRA-i)	Areal et innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Areal et av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Areal et av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Areal et 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.

### Areal et kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal et 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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.

### Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kryploft							
Etasje 2	65			65		9	74
Etasje 1	88			88	73		88
Kjeller	13			13			13
<b>SUM</b>	<b>166</b>				<b>73</b>	<b>9</b>	<b>175</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>166</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kryploft	Lagerrom		
Etasje 2	Loftstue, Bad, Toalettrom, Kontor, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		
Etasje 1	Entré, Garderobe, Trapperom, Gang m/trapp, Vaskerom, Kjøkken, Stue		
Kjeller	Gang, Bod, Bod 2		

### Kommentar

Det er en bod bak knevegg på ca. 2m<sup>2</sup>  
Bod/grokkjeller har lav himlingshøyde. Rommet ble målt til ca. 10m<sup>2</sup>  
Det er kun lagt et provisorisk gulv på kryploft.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Rominndeling stemmer ikke med dagens bruk.  
Tegninger for 2 etg. Er ikke fremvist.

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

#### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:* Vinduer i 2 etg. Tilfredsstillende ikke krav til rømningsvinduer.

### Bod

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		12		12	
<b>SUM</b>		<b>12</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>12</b>				

## Arealer

Jarlsøveien 1A , 3124 TØNSBERG  
Gnr 150 - Bnr 5  
3905 TØNSBERG

Arealverdi AS  
Korniveien 11  
3157 BARKÅKER



### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, Hagestue	

### Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft		31		31	3	6	37
Etasje		77		77	11		77
<b>SUM</b>		<b>108</b>			<b>14</b>	<b>6</b>	<b>114</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>108</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Loftstue, Soverom	
Etasje		Stue m/trapp, Bad, Garasje	

### Kommentar

Annekset har ikke et fullverdig / fungerende kjøkken, måles derfor som BRA-e.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Brannskillende konstruksjoner er ikke nærmere vurdert, men ifølge eier er utførelsen av arbeidet kontrollert av fagperson/brannkontrollør. Ref. eier kan dokumentasjon fremlegges.

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslyflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	151	15
Bod	0	0
Anneks	0	0

Jarlsøveien 1A , 3124 TØNSBERG  
Gnr 150 - Bnr 5  
3905 TØNSBERG

Arealverdi AS  
Korniveien 11  
3157 BARKÅKER



### Kommentar

#### Enebolig

Bod Utvendig bod/hagestue er målt til 12m<sup>2</sup>

Anneks Annekset har en "boligdel" på 71m<sup>2</sup> og garasje på 37m<sup>2</sup>

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.5.2025	André Eldevik	Takstingeniør
	Sivert Sørvik	
	Anders Westrum Økstad	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	150	5		0	1375.9 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Jarlsøveien 1A

### Hjemmelshaver

Økstad Anders Westrum, Lundteigen Oda Kristin  
Jahr

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Boligen ligger i et barnevennlig og etablert boligområde på Husvik i Tønsberg kommune, ca. 3 km fra Tønsberg sentrum. Eiendommen grenser til Teigenåsen med fine turstier. Fra eiendommen er det kort vei til badestrand, idrettsanlegg, barnehage, barneskole og ungdomsskole, samt bussholdeplass og Tolvsrød torg med et variert tilbud av butikker og apotek.

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

#### 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

Eiendommen har en relativt flat tomt, pent opparbeidet med gressplen, trær og busker.

Jarlsøveien 1A , 3124 TØNSBERG  
Gnr 150 - Bnr 5  
3905 TØNSBERG

Arealverdi AS  
Korniveien 11  
3157 BARKÅKER  
Norsk takst

## Siste hjemmelovergang

Kjøpesum                      År  
7 300 000                      2023

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	06.05.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	15.05.2025		Fremvist		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Jarlsøveien 1A , 3124 TØNSBERG  
Gnr 150 - Bnr 5  
3905 TØNSBERG

Arealverdi AS  
Korniveien 11  
3157 BARKÅKER  
Norsk takst

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

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

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

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

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

### PREISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

### TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsendersøkelser utover minimumskravet i Forskriften.

### BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det forventes ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevare og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjører: Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkestyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet målestyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
  - Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som oppas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

### PERSONVERN

iVerdi AS, bygningsakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningsakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/reservasjon/>

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YK1501>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningsakkyndiges arbeid eller opptrøden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon



## Signing Information Side 1/1

### Egenerklærings skjema\_for\_boligsalg

Økstad, Anders Westrum	9578-5999-4-2399970	2025-05-08 20:50:15
Lundteigen, Oda Kristin Jahr	9578-5993-4-3111083	2025-05-08 20:52:35



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

## Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger 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.

Uttytt dato  
8. mai 2025  
Oppdragsnummer  
25-0091/25

## Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Jarlsøveien 1A, 3124 TØNSBERG	Meglerfirma Nordvik Tensberg
Selgere Oda Kristin Jahr Lundteigen, Anders Westrum Økstad	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 3. april 2023	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjennskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisenummer: 101206505 Forsikret i: Watercircles	

## Utført arbeid

### 1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fra tidl. salgsoppgave: Vaskerom fra 2015 arbeid utført av M&M Bygg og rehabilitering.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fra tidl. salgsoppgave: membran på gulv utført av M&M Bygg og rehabilitering.

### 1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Fra tidl. salgsoppgave: Kledning 2010, Vinduer 2012, Pipe rehabilitert i 2012, terraser bygd i perioden 2015-2020.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Even Cudrio AS, annek 2015, kjøkken 2018, el-billader 2023.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Even Cudrio AS - april 2023.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bruksendring av annekts/garasje fra annekts uten beboelse til annekts med beboelse i 2023.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

Eventuell kommentar: Vi er informert av tidl. eier at oljetanken er fylt med masse.

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

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

## Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja

Beskriv: I egenerklæring fra tidl. eier står det: Fuktantydning etter oppussing kjeller. M&M bygg og rehab. fikset dette via oppgradert ventilering.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: En mus i tak. Evident skadedyrkontroll gjorde enkelte tiltak i desember 2023. Ikke observert mus etter dette.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmpumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

## Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport ifbm. salg.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrappert, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdiggattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

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

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja

Beskriv: Vi er informert av tidl. eier at oljetanken er fylt med masse.

31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes /saneres eller fylles igjen?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

### Boligen selges med boligselgerforsikring

#### Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.



Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: <https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring>

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

**Oppdragsnummer: 25-0091/25**

### Egenerklærings skjema\_for\_boligsalg

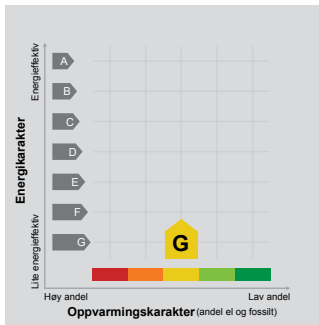
Navn	Dato	Navn	Dato
Lundteigen, Oda Kristin Jahr	2025-05-08	Økstad, Anders Westrum	2025-05-08
Identifikasjon		Identifikasjon	
 Lundteigen, Oda Kristin Jahr		 Økstad, Anders Westrum	





## ENERGIATTEST

Adresse	—
Postnummer	
Sted	
Kommunenavn	Tønsberg
Gårdsnummer	150
Bruksnummer	5
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	162049100
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-118591
Dato	12.05.2025



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energiarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energiarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel et, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel et, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

### Målt energibruk 27 125 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

25 800 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm <sup>3</sup> gass
0 kg bio (pellets/halm/fiis)	1 000 liter ved

### Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

### Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

### Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette av tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Slå el. apparater helt av**

- **Isolere varmtvannsrør**
- **Følg med på energibruken i boligen**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

### Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig med utleiedel
<b>Byggeår</b>	1900
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	170
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

#### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Varmepumpe Ved
<b>Ventilasjon</b>	Mekanisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

### Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

### Om energimerkeordningen

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 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/>).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova. Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

**Pålitelighet:** Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 forhåndsinnstilling.

#### Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Brukertiltak

#### Tiltak 5: Slå e.l. 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 6: 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 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

#### Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

#### Tiltak 9: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/ryk eller steartnys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

#### Tiltak 10: 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 forhåndsinnstilling. 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 11: 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 12: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk kokk, 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. Kjøøl - 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 kjøleibber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer 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 13: 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 spjelket lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

#### Tiltak 14: 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 15: 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 på sanitæranlegg

#### Tiltak 16: Isolere varmtvannsrør

Isolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

#### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

#### Tiltak 17: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftskifning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

#### Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnsvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukkesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m<sup>2</sup>.

#### Tiltak på elektriske anlegg

#### Tiltak 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskifting 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 20: 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.

#### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 21: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

**Tiltak 22: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom**

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

**Tiltak 23: Termografering og tetthetsprøving**

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

**Tiltak 24: Montering tetningslister**

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

**Tiltak 25: Etterisolering av yttervegg**

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



Tønsberg kommune

# Matrikelkart

MATRIKKELENHET

Kommune

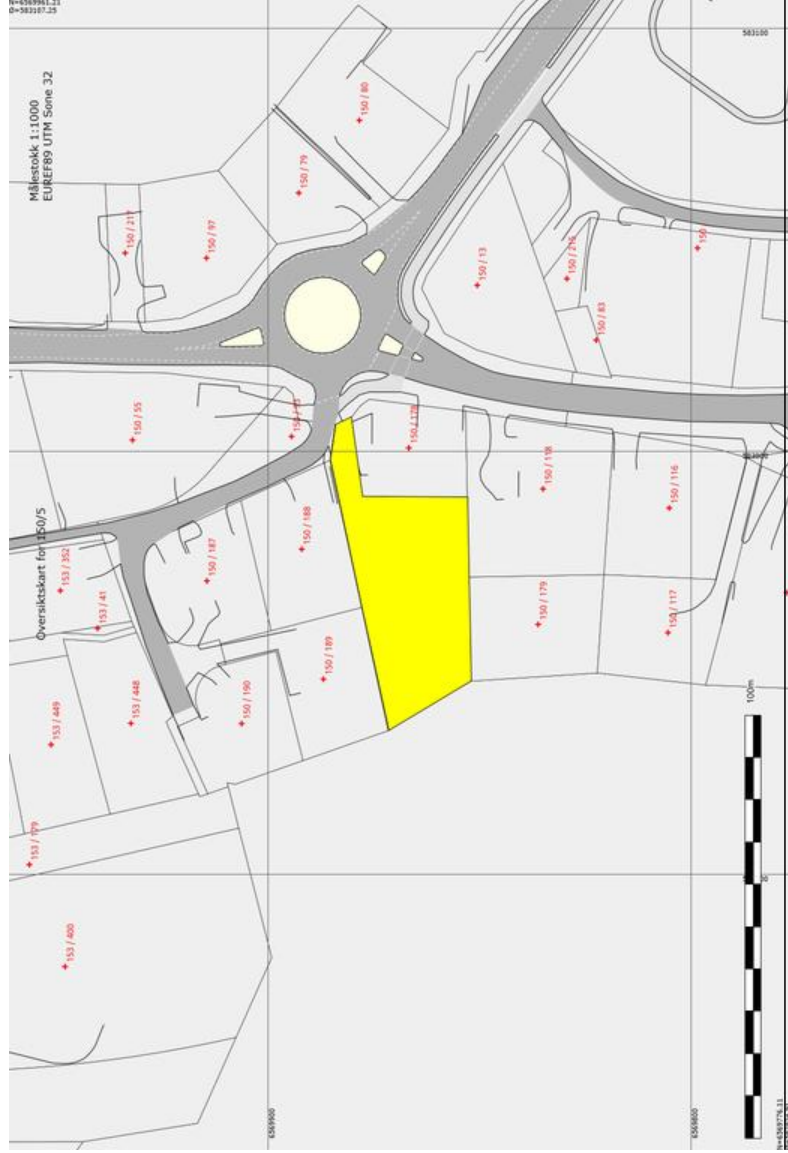
Gnr Bnr Fnr Snr

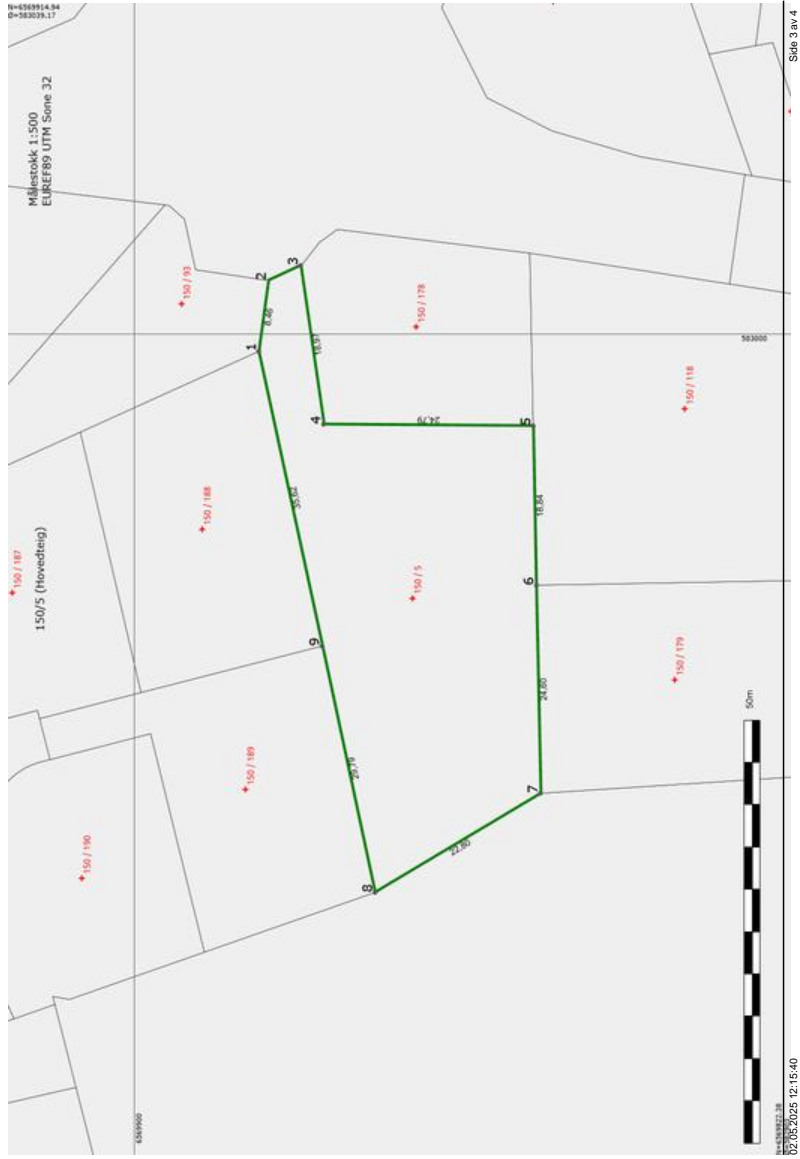
3905 - Tønsberg kommune

150 5 0 0

## Orientering om matrikelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedsfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer usynlige mot rød, som er skissemåyaktighet.





### Areal og koordinater

Areal: 1375,90

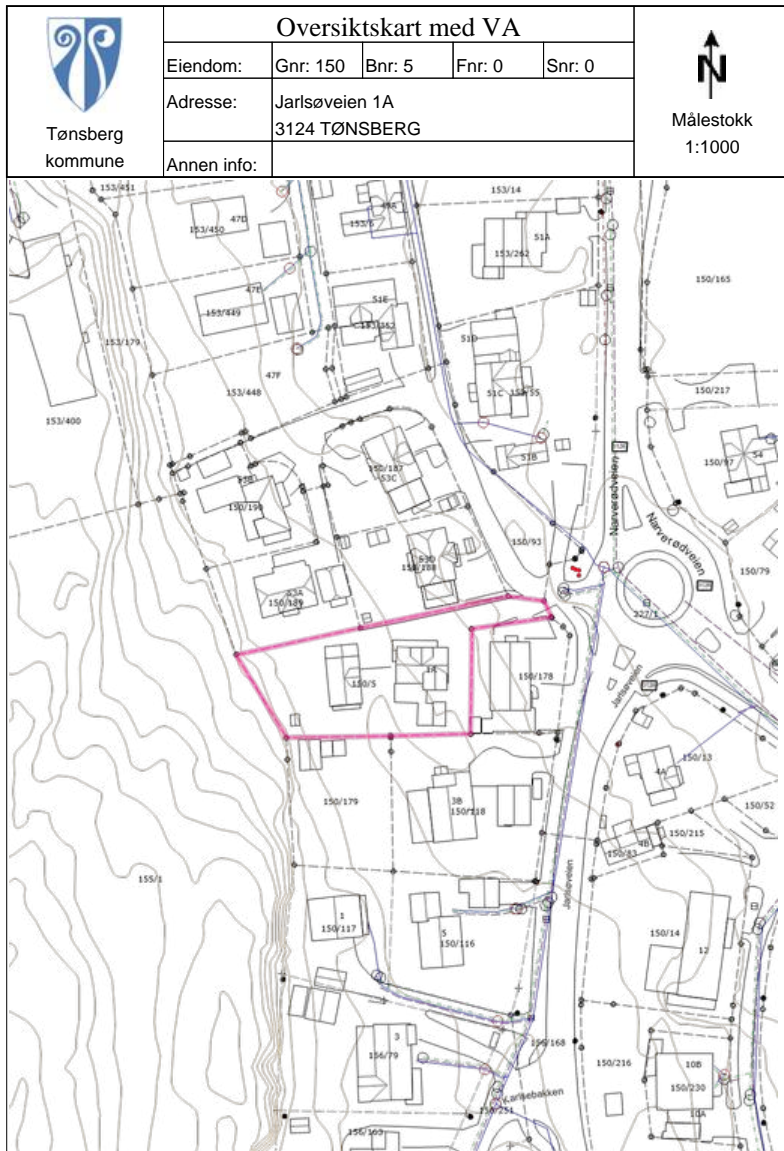
Arealenhet: m<sup>2</sup>





































Representasjonssystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6669867,11 Øst: 582968,79

### Ytre avgrensning

Løpnr	Grensepunkt		Øst	Lengde	Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/ Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
	Nord	Øst						
1	6569885,31	582997,98			Ikke spesifisert	10 Terrangmålt	13	
				8,46	Jord		13	
2	6569884,13	583006,36			Ikke hjelpe-linje	96 GPS kinematisk (Real time kinematisk)	13	
				4,17	Jord		13	
3	6569880,36	583008,14			Ikke hjelpe-linje	96 GPS kinematisk (Real time kinematisk)	13	
				18,97	Jord		13	
4	6569877,65	582989,36			Ikke spesifisert	10 Terrangmålt	13	
				24,79	Jord		13	
5	6569852,86	582989,18			Ikke spesifisert	10 Terrangmålt	13	
				18,84	Jord		13	
6	6569852,49	582970,34			Ikke spesifisert	10 Terrangmålt	13	
				24,60	Jord		13	
7	6569852,01	582945,75			Ikke spesifisert	10 Terrangmålt	13	
				22,80	Jord		13	
8	6569871,57	582934,03			Ikke spesifisert	10 Terrangmålt	13	
				29,79	Jord		13	
9	6569877,83	582963,15			Ikke spesifisert	10 Terrangmålt	13	
				35,62	Jord		13	



Tegnforklaring			
	Brannventil		Kran
	Sandfangskum		Sluk
	Overvannsledning		Spillvannsledning
	Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense
	Anslått grensepunkt		Matrikelnummer.
	Mast		Skap
	Fasadeliv		Mønelinje
	Takoverbyggkant		Taksprang
	Veranda		Overkjørbart areal avgrensning
	Vegdekkekant		Husnummer
	Fylkesvegboks		Fylkesveg gatenavn .
	Privatveg gatenavn .		Høydekurve
	Kum - annen eier		Avløp_felles
	Vannledning - annen eier		Nøyaktig grensepunkt
	Gatelys (belysningspunkt)		Bygningslinje
	Takkant		Trapp inntill bygg
	Annet vegareal avgrensning		Husnummer med bokstav
	Kommunalveg gatenavn .		



## Tønsberg kommune

**Adresse:** Postboks 2410 Kommunalteknikk, 3104 TØNSBERG

**Telefon:** 90725905

Utskriftsdato: 02.05.2025

### Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Tønsberg kommune

<b>Kommunenr.</b>	3905	<b>Gårdsnr.</b>	150	<b>Bruksnr.</b>	5	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Jarlsøveien 1A, 3124 TØNSBERG								

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

#### Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vanngebyr bolig 71-300m <sup>2</sup>	1 stk.	4 375,00 kr	1/1	0 %	4 375,00 kr	1 093,75 kr
Fastledd vann	1 stk.	1 508,75 kr	1/1	0 %	1 508,75 kr	377,19 kr
Avløpsgebyr bolig 71-300m <sup>2</sup>	1 stk.	6 657,50 kr	1/1	0 %	6 657,50 kr	1 664,38 kr
Fastledd avløp	1 stk.	2 841,25 kr	1/1	0 %	2 841,25 kr	710,31 kr
Tilsyn og feiegebyr uten mva.	1 stk.	521,00 kr	1/1	0 %	521,00 kr	130,25 kr
Standard renovasjon	1 stk.	3 688,00 kr	1/1	0 %	3 688,00 kr	922,00 kr
Tillegg bleie restavfall	1 stk.	500,00 kr	1/1	0 %	500,00 kr	125,00 kr
Beholder for plastemballasje, 240 l	1 ab.	400,00 kr	1/1	0 %	400,00 kr	100,00 kr
				<b>Sum</b>	<b>20 491,50 kr</b>	<b>5 122,88 kr</b>

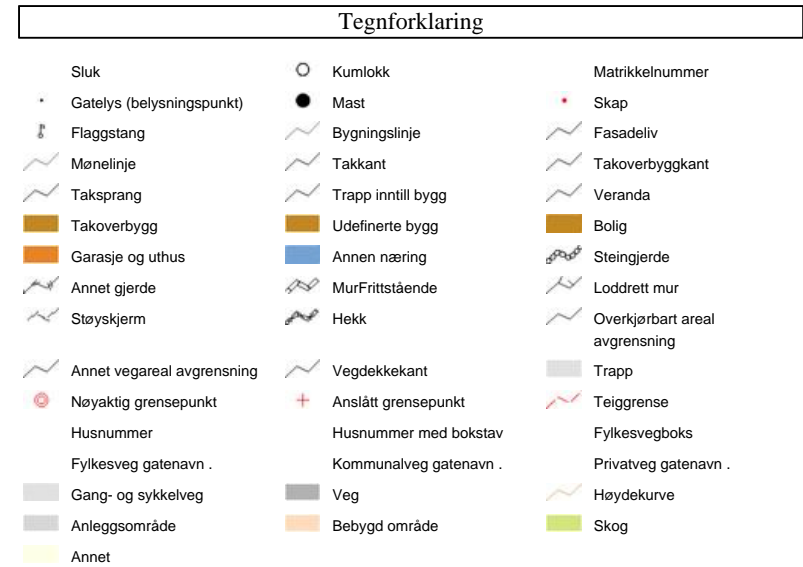
Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt.

Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.





Tønsberg kommune

## Bygningsinformasjon

MATTRIKKELENHET	
Kommune	Gnr Bnr Fnr Snr
3905 - Tønsberg kommune	150 5 0 0

BYGNING						
Bygningstype	Bygningssnr Tilbyggnr Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebyggd	Areal annet	Areal totalt
Enebolig	162049100 0	Tatt i bruk	0	0	0	0
Representasjonspunkt	Hels	Ant. boliger	Godkjendtdato	Igangsettingsliløelse	Tatt i bruk	
Nord: 6569869 Øst: 562978	System: EPSG:25832	Nei	1			

Energiløsløder	
Oppvarming	Stjetttdato

Bygningsstatushistorikk		
Tilbyggnr	Dato	Registrertdato
Tilbyggnr: TB-Tatt i bruk		22.01.2008

Belgnr.	Type	Bruksareal	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	0	0		0	0	Jarfsvøvelen 1A	150	5	0	0
Etasjennummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt				
1	Hovedetasje	0	0	1	0	0	0				

Referanse

K-Kulturminne: 07210701034

Sefraknummer 721 701 34

Tilknyttet bygning 162049100

45. Objektnavn VANINGSHUS, BOBAKKEN

48. Lokalt navn VANINGSHUS

23. Etasjell 1.5 - Hus i 1/2 etasje

24. Hovedmål, lengde 1100

24. Hovedmål, bredde 800

02.05.2025 12:15:09 Klode: Mannikelen (Statens kartverk).

Side 1 av 3

25. Skorstøier, antall 1
12. Opprinnelig funksjon 110 - Bolighus innen landbruk, fiske og fangst
13. Nærværende funksjon 210 - Bolighus uten tilknytning til næringsdrift
14. Opprinnelig sosialt miljø 25 - Bonde
15. Forhold til andre hus AF - Del av anlegg (gruppe), fritidsende
16. Fysisk miljø 12 - Ikke sentralt bystrekk
17. Konstruksjon underbygning 11 - Grunnmur. Naturstein uten bindemiddel (tørrmur)
17. Konstruksjon underbygning 14 - Grunnmur. Teglstøin, fugt
18. Unyttelse kjeller/underbygning LECA
19. Unyttelse yttervegg 21 - Gangheide. Rommet overdekket med trebjelker og tregolv
19. Unyttelse yttervegg 15 - Lafteverk
20. Fasadekleining 17 - Bindingsverk
20. Fasadekleining, merknad 1/3 LAFTEVERK
21. Takform 62 - Aluminium bølgeplater
22. Taktekkingsmaterialer ALUMINUMSPANEL, STAENDE
28. Tidfesting/byggeår 11 - Vanlig saltak
28. Tidfesting/byggeår 43 - Flat tegl takstein, uglassert (eks. beverhøle)
29. Tilbygging/ombygging 183 - 1850-1874
29. Tilbygging/ombygging IFØLGE SEM BYGDEBOK KULTURBIND 2 FRA FØR 1865
29. Tilbygging/ombygging 192 - 1925-1949
29. Tilbygging/ombygging 193 - 1950-1974
29. Tilbygging/ombygging, merknad 1965: VINDUER, PANEL 1940: UTVIDET. 1906: MODERNISERT AV HERMAN OLSEN (BYGDEBOK)
- Felt registrert dato 11.06.1984
- Felt registrert dato, merknad SEM, 11/06-84 NILS RYHOLT
2. Fotohenvisninger Filmlnr: 5 Bildenr fra: 31 Bildenr til: 33
43. Andre opplysninger, merknad EIER VED REG. LEIF BACKE, JARLSØV.1, 3100 TØNSBERG

BYGNING						
Bygningstype	Bygningssnr Tilbyggnr Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebyggd	Areal annet	Areal totalt
Garasjehus annekst til bolig	300537538 0	Ferdigstilt	Bolig	98	90	98
Representasjonspunkt	Hels	Ant. boliger	Godkjendtdato	Igangsettingsliløelse	Tatt i bruk	
Nord: 6569865 761 Øst: 592958 981	System:	Nei	0			

02.05.2025 12:15:09 Klode: Mannikelen (Statens kartverk).

Side 2 av 3

EPSSG-25832

Energiilder		Oppvarming							
Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato						
RA-Rammellatelse	25.06.2015	05.01.2016							
IG-Igangsettningstillatelse	25.06.2015	05.01.2016							
FA-Ferdiggattest	25.06.2016	25.08.2016							
Etsjenummer	Etsjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt		
1	Hovedetasje	0	0	0	70	0	70		
Etsjenummer	Etsjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt		
1	Loft	0	0	0	28	0	28		
Referanse									
B-Bygningsrådsvedtak: DFUB-sak 475/15									

**Bygninger:** Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Tønsberg kommune		Eiendomsinformasjon									
MATTRIKKLENHET											
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkode	
3905 - Tønsberg kommune	150	5	0	0	Grunneiendom	BOBAKKEN	Ja	1375,9	1437,9	1-Målebrev	
16.06.1858	Nei	Har aktive feste grunnet	Nei	Er seksjonert	Sameiebrøk	Representasjonspunkt	Nordt. 6569867.11 Øst: 5829688.79 System: EPSG:25832				
FORRETNINGER											
Foreretningstype	Forettingsdato	Matrikkeløfningsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhets	Arealendring					
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			150/5	0					
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			150/5	0					
Oppmålingsforretning/løse aloveføring	25.06.2012	25.06.2012		Avgiver	150/178	-11.1					
				Mottaker	227/1	11.1					
				Mottaker	227/1	17.2					
Oppmålingsforretning/løse aloveføring	25.06.2012	25.06.2012			150/178	0					
					150/93	0					
				Avgiver	150/5	-17.2					
					150/5	0					
Oppmålingsforretning/løse aloveføring	25.06.2012	25.06.2012		Mottaker	227/1	70.3					
				Avgiver	150/93	-70.3					
					227/1	0					
Kart- og delingsforretning	05.05.2011	05.05.2011			156/221	0					
					156/122	0					
					156/109	0					
					156/114	0					

02.05.2025 12:15:06 Kilde: Matrikkelen (Statens kartverk).

Side 1 av 5

	156/126	0									
	156/225	0									
	156/120	0									
	156/111	0									
	156/112	0									
	156/168	-18360.1									
	150/2	0									
	150/117	0									
	156/115	0									
	156/130	0									
	150/186	0									
	156/164	0									
	156/89	0									
	156/123	0									
	156/113	0									
	156/128	0									
	156/110	0									
	156/252	0									
	150/178	0									
	150/93	0									
	156/232	0									
	156/255	0									
	150/14	0									
	156/106	0									
	156/129	0									
	156/119	0									
	158/1	0									
	156/102	0									
	156/182	0									
	156/214	0									
	156/101	0									
	156/219	0									

02.05.2025 12:15:06 Kilde: Matrikkelen (Statens kartverk).

Side 2 av 5



ANLEGGSPROJEKSONSFLATER  
Areal Representasjonspunkt

Hovedflate Medium

**Beregnet areal:** Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

**Oppgitt areal:** For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skyldbøker. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

**Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer:** Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

**Bygninger:** Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:



Tønsberg kommune

# Planstatus

<b>MATRIKULENHET</b>	
Kommune	Gnr Bnr Fnr Snr Adresse
3905 - Tønsberg kommune	150 5 0 0 Jærsvøveien 1A, 3124 TØNSBERG
<b>KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN</b>	
Endommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)
Boligbyggelse - Næverende	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)
Rås- og skredfare	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)
<b>GJELDENDE REGULERING</b>	
Ligger eiendommen i et regulert område?	
PLANID	Plannavn
.Ja	3905 53031 Snippenområdet (5.9.2007)
<b>BEBYGGELSESPLAN</b>	
Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?	
PLANID	Plannavn
Nei	
<b>MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK</b>	
Ligger eiendommen eller del av eiendommen innenfor et område med nedlagt midlertid forbud mot tiltak?	
Nei	
<b>REGULERING UNDER ARBEID</b>	
Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?	
PLANID	Plannavn
Nei	
<b>PLANFORSLAG</b>	
Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?	
PLANID	Plannavn

02.05.2025 12:15:51

Side 1 av 2

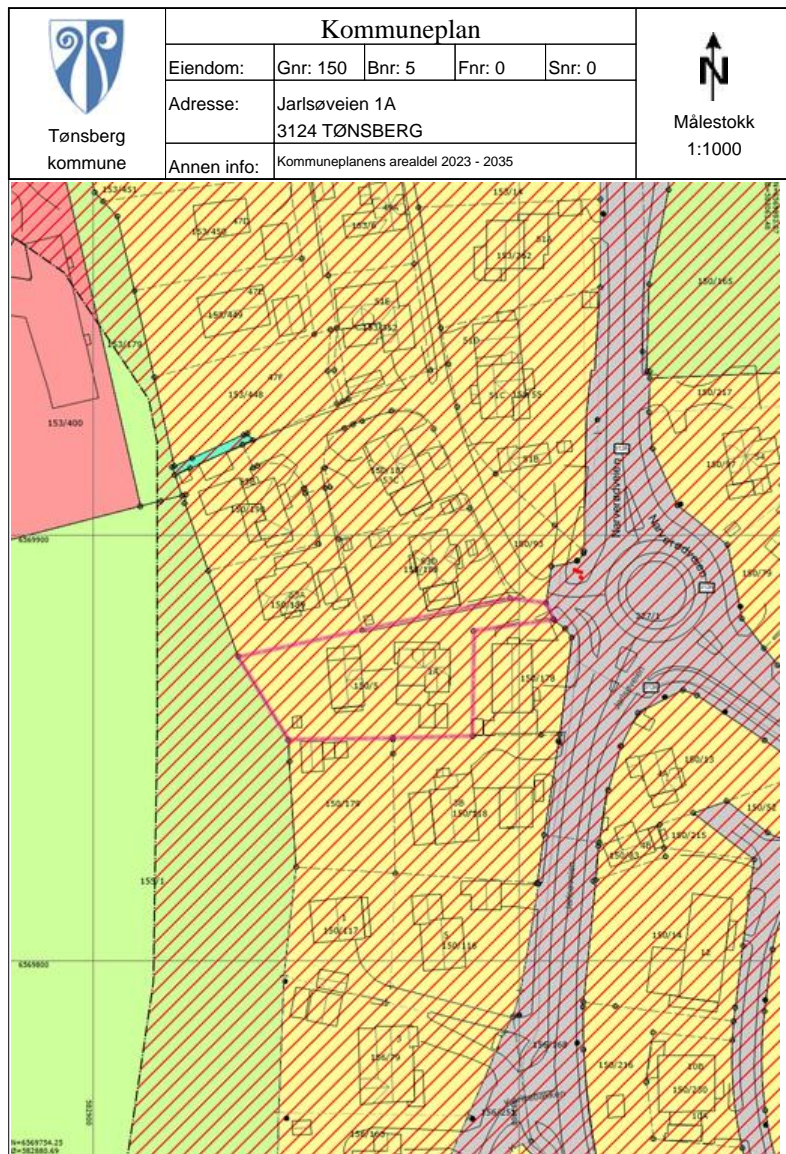
Nei









































KOMMENTARFELT:

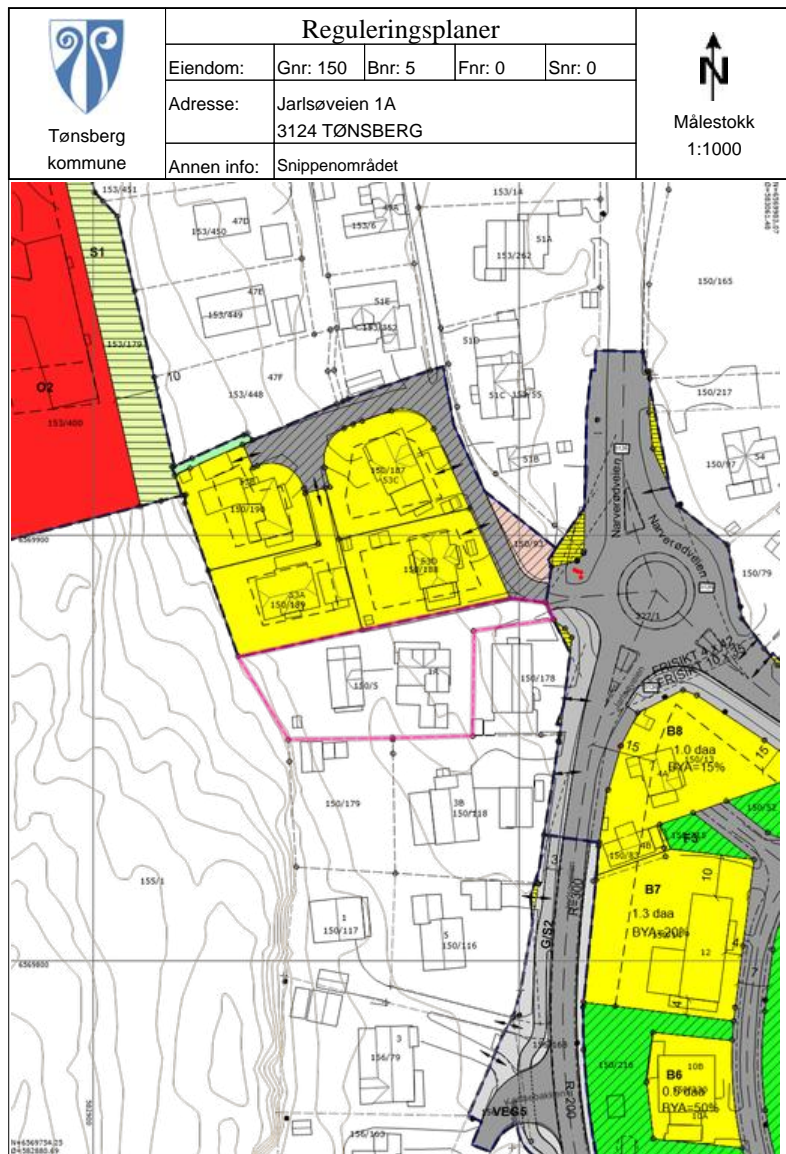
Det tus forbehold om feil og mangler.



















































02.05.2025 12:15:51

Side 2 av 2



Tegnforklaring					
	Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt
	Anslått grensepunkt		Matrikkelnummer.		Gateløys (belysningspunkt)
	Mast		Skap		Bygningslinje
	Fasadeliv		Mønelinje		Takkant
	Takoverbyggkant		Taksprang		Trapp inntill bygg
	Veranda		Overkjørbart areal avgrensning		Annet vegareal avgrensning
	Vegdekkekant		Husnummer		Husnummer med bokstav
	Fylkesvegboks		Fylkesveg gatenavn .		Kommunalveg gatenavn .
	Privatveg gatenavn .		Hovedveg - På bakken - Nåværende		Samleveg - På bakken - Nåværende
	Atkomstveg - På bakken - Nåværende		Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende		Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig
	Grense for arealformål		Grense for faresoner		Ras- og skredfare
	Boligbebyggelse - Nåværende		Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende		Veg - Nåværende
	Blå/grønnstruktur - Nåværende		LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende		KpOmråde gjeldende
	Høydekurve				



Tegnforklaring					
	Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt
	Anslått grensepunkt		RpOmråde vedtatt på bakkenivå		Matrikelnummer.
	Gatelys (belysningspunkt)		Mast		Skap
	Bygningslinje		Fasadeliv		Mønelinje
	Takkant		Takoverbyggkant		Taksprang
	Trapp inntill bygg		Veranda		Overkjørbart areal avgrensning
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant		Husnummer
	Husnummer med bokstav		Fylkesvegboks		Fylkesveg gatenavn .
	Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .		RpGrense
	RpFormålgrense		Avkjørsel - både inn og utkjørsel		Regulert tomtegrense
	Byggegrense		Regulert senterlinje		Frisiklinje
	Regulert kant kjørebane		Regulert kjørefelt		Regulert fotgjengerfelt
	Måle- og avstandslinje		Bevaring av landskap og vegetasjon		Frisiktsone ved veg
	Boligområde		Offentlig bygg - barnehage		Kjøreveg
	Annen veggrunn		Gang-/sykkelveg		Turveg
	Friluftsområde		Felles avkjørsel		Felles grøntareal
	Annet fellesareal		Høydekurve		

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR  
SNIPPENOMRÅDET  
PLANID 0704 53031

§1

Bestemmelsene er del av reguleringsplan datert 30.05.07 innenfor planens avgrensning er arealet i medhold av §25 i plan- og bygningsloven regulert til:

§25.1.nr. 1 BYGGEOMRÅDER

- Boliger

§25.1.nr. 3 OFFENTLIG VEIAREAL

- Veier

§25.1.nr. 6 SPESIALOMRÅDE

- Frisiktsone
- Bevaring av trær

§25.1.nr. 7 FELLESOMRÅDER

- Lek og uteoppfold
- Adkomst og parkering

§2

FELLESBESTEMMELSER

2.1 Situasjonsplan

Det skal utarbeides en situasjonsplan for området. Planen skal blant annet vise områdets bruk, bebyggelsens utforming og høyder, adkomster, parkering, lekeplasser, andre utearealer, miljøstasjoner, vegetasjon og terrengbehandling.

2.2 Forhold til kulturminner

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og Vestfold fylkeskommune varsles umiddelbart. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet. Kulturminneforvaltningen avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker – om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan under gitte forhold forlenges.

2.3 Miljørisiko

For planområdet er det utarbeidet en Miljørisikovurdering med en tilhørende tiltaksplan. Rapportens konklusjon og tiltaksplanen skal legges til grunn i videre prosjektering/ utbygging.

2.4 Støy

Kravene til støynivå, jfr. Statlig retningslinje T-1442 skal være oppfylt. Innvendig støynivå skal ikke overstige 30 dBA og eventuelle fasadetiltak må dokumenteres ved byggesøknad.

§3  
BYGGEOMRÅDER

I området kan det oppføres inntil 56 nye boliger i flerfamiliehus innenfor byggeområdene B1 – B6 etter bestemmelsene under (også angitt på plankartet). Grunnutnyttelse er angitt som % BYA.

Utbygging innenfor planområdet er delt inn i to trinn: Trinn 1 omfatter B1-B3 og trinn 2 omfatter B4-B8.

Trinn 1

**B1 – B3:** bya 70%. Bebyggelsen skal oppføres i 3 etasjer pluss tilbaketrukket 4 etasje med inntil 1930m<sup>2</sup> bruksareal i byggeområde **B1** og inntil 1570m<sup>2</sup> bruksareal hvert av byggeområdene **B2** og **B3**. Bebyggelsen skal oppføres med flatt tak. Gesims 3 etasje: 9.7m over ferdig planert terreng, gesims 4 etasje: 2.4m over gesims 3 etasje. Det kan i tillegg etableres tekniske takoppbygg (heis/ventilasjon). For slike takoppbygg skal det tilstrebtes lav konstruksjonshøyde. Det skal anlegges parkering under bebyggelsen med kjørbær forbindelse mellom områdene på parkeringsplan.

Trinn 2

**B4-B6** BYA 50%, Bebyggelsen skal oppføres i 2 etasjer, med flatt tak eller saltak med lav takvinkel. (garasje i underetasje): gesimshøyde inntil 8.1m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

Områdene **B7** og **B8** er bebygget med 2 boliger i B7 og 1 bolig i B8. Antall boliger skal ikke økes. BYA for områdene er: B9. 20%, B10: 15%. Ved eventuell ombygging skal eksisterende byggehøyde ikke økes.

§4  
OFFENTLIG VEIAREAL

Det skal etableres ny rundkjøring i krysset Narverødveien/Jarlsøveien samt gang- og sykkelvei fra denne langs Narverødveien til Bülowstua. Til søknad om byggetillatelse skal det foreligge byggetegninger for de offentlige trafikkearealene.

§4  
SPESIALOMRÅDE

Frisikt

I frisiktsonene skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 m. over tilstøtende veiens plan. Oppstammede enkelttrær tillates.

§5  
FELLESOMRÅDER

5.1 Lek og opphold

Innenfor område F1 skal det anlegges et sammenhengende leke- og oppholdsareal på minimum 2daa tilpasset barn og unge i alderen 6-15 år. Området skal ha utstyr og benker og være egnet for lek hele året. Deler av området kan tilrettelegges for ballek. Det skal i tillegg anlegges småbarnslekeplasser. Inntil 20 enheter kan dele 100kvm, men lekeplassene kan slås sammen

---

for å bedre kvaliteten. Lekeklassene skal tilrettelegges for barn i alderen 1-12 år med sandkasse, apparater og noe fast dekke for lek hele året.  
Det skal bevares mest mulig av de naturgitte elementer innenfor området, slik som store steiner, knauser, sildrebekker samt trær og kratt.

Det skal sikres adkomst til utmark i syd. Det opprinnelige steingjerdet langs eiendomsgrensen mot Jarlsøveien skal bevares. Det tillates inngrep for å innpasse avkjørsel, men inngrepet skal begrenses så langt det er mulig. F2 og F3 skal opparbeides til park/grøntområde.

### **5.2 Adkomst og parkering**

Det skal anlegges adkomster og parkering som angitt på plankartet og i disse bestemmelsene, 2 parkeringsplasser pr ny bolig, til sammen 124 parkeringsplasser. Plassene skal fordeles på avkjørslene til området i forhold til antall boliger som benytter avkjørselen.

## **§6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

### **6.1 Før det gis byggetillatelse innenfor byggetrinn 1 i planområdet skal:**

- Rundkjøring og gang- /sykkelvei være ferdig opparbeidet.
- Fellesområde F1, samt F4-F8 være ferdigstilt og eventuelle tiltak etter §2 for støy og miljørisiko være gjennomført.
- Felles avkjørsel og parkering være opparbeidet.

### **6.2 Før det gis byggetillatelse innenfor byggetrinn 2 i planområdet skal:**

- Fellesområdene F2 og F3 være ferdigstilt og eventuelle tiltak etter §2 for støy og miljørisiko være gjennomført.
- Ny kommunal adkomstvei og parkering være opparbeidet, og avkjørsel fra B8 til Jarlsøveien stenges.
- Det sikres tilstrekkelig skolekapasitet i Søndre Slagen.

Vedtatt i Tønsberg bystyre  
den 05.09.07, sak: 114/07

Per Engeseth  
byggesaks-og arealplansjef

Mindre endring vedtatt i UBA-sak: 222/16 den 25.11.2016





**Tønsberg kommune**  
Kommuneutvikling

Saksbehandler: Age Hammer  
Direkte telefon: 33 34 86 75  
Vår ref.: 15/48896  
Arkiv: GBR-0150/0005  
Deres ref.:

**KOPI**

Dato: 25.08.2016

M & M Bygg og rehabilitering  
Lakstjønnveien 36

3158 ANDEBU

**Jarlsøveien 1A - 0150/0005 - låve/anneks uten beboelse - ferdigattest**

Tiltakshaver: Erlend Vinje Jarlsøveien 1A 3124 Tønsberg  
Søker: M & M Bygg og rehabilitering Lakstjønnveien 36 3158 Andebu

Gbnr. : 0150/0005/III  
DFUB-sak : 475/15  
Arkivsaknummer : 15/7258  
Bygningsnummer : 300537538  
Gjennomføringsplan : 25.06.2015 (endret)  
Arbeidets art : Nytt bygg  
Tiltakets formål : Låve/anneks uten beboelse

MED HJEMMEL I PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 21-10 UTFERDIGES FERDIGATTEST FOR  
OVENNEVNTE TILTAK

  
Age Hammer  
saksbehandler

Kopi til:  
Erlend Ellefsen Vinje Jarlsøveien 1A 3124 TØNSBERG  
Live Kirkeby Saksbehandler Bydrift  
Tibor Vari Saksbehandler  
Geodata  
Vestfold Interkommunale Ollbukta 6 3126 TØNSBERG  
Brannvesen IKS



0 3 T A Y / 177946  
150/S/O/0 2015 1 - Ferdigattest  
braArkiv Tønsberg

Postadresse: Postboks 2410, 3104 Tønsberg Telefon: 33 34 80 00 Bank: 33 34 80 00  
Besøksadresse: Halvdan Wiheimsens Allé 1 Telefaks: 33 34 80 10 Org.nr. 950 611 839  
E-post: postmottak@tonsberg.kommune.no Internett: www.tonsberg.kommune.no



Tønsberg kommune  
Byggesak

Saksbehandler: Kine Rypdal  
Direkte telefon: 904 05 150

JpID: 23/167043  
Vedtaksdato: 06.12.2023  
Vedtaksnummer: 1757/23

Anders Westrum Økstad  
Jarlsøveien 1a  
3124 TØNSBERG

**Jarlsøveien 1 A - 150/5 - bruksendring fra låve/anneks uten beboelse til anneks med beboelse - Ferdigattest**

Søker			
Hans Holt	Havørnveien 5A	3124	TØNSBERG

Tiltakshaver			
Anders Westrum Økstad	Jarlsøveien 1a	3124	TØNSBERG

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

	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
	150	5		
Bygningsnummer:	300537538			
Bruksenhet:	Unummerert			
Bygningstype:	Låve/anneks			
Tiltakstype:	Bruksendring fra anneks uten beboelse til anneks med beboelse			
Arkivsaksnummer:	23/15880 og 15/7258			
Vedtaksnummer:	UPB 187/23	Ett-trinns tillatelse		
	DPB 1757/23	Ferdigattest		

Sted	Dato	Underskrift
Tønsberg	06.12.2023	Kine Rypdal <i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.</i>





**Tønsberg kommune**  
Kommuneutvikling

Saksbehandler: May Brit Staff  
Direkte telefon: 33 34 86 28  
Vår ref.: 12/1836  
Arkiv: GBR-0150/0005  
Deres ref.: SØK

Dato: 13.01.2012

Vestfold Peis og Pipe AS  
Torødveien 6

3135 TORØD



0 2 7 Y N / 103631  
150/5/0/0 2011 1 - Ferdigattest

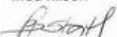
**Jarlsøveien 1A - 0150/0005 - piperehabilitering - Ferdigattest**

Tiltakshaver:	Fredrik Reichert Santi	Jarlsøveien 1A	3124 TØNSBERG	Gbnr:	0150/0005/III
Søker:	Vestfold Peis og Pipe AS	Torødveien 6	3135 TORØD		

Gbnr. : 0150/0005  
DFUB-sak : 596/11  
Bygningsnr. : 162049100  
Arbeidets art : piperehabilitering  
Byggets art : Enebolig

MED HJEMMEL I PBL. § 21-10 UTFERDIGES HERMED FERDIGATTEST FOR  
OVENNEVNTTE BYGGEARBEID

Med hilsen

  
May Brit Staff  
saksbehandler

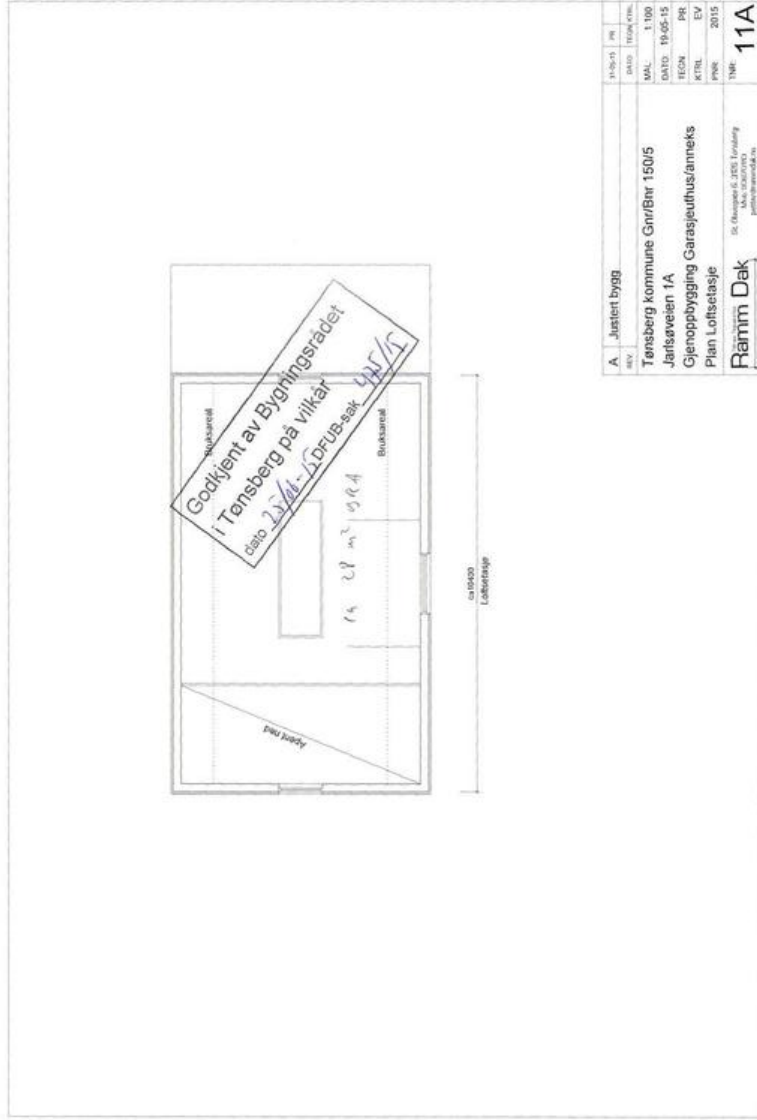
Intern kopi: Brannsjefen

Kopi til:  
Fredrik Reichert Santi Jarlsøveien 1A 3124 TØNSBERG

Postadresse:	Postboks 2410, 3104 Tønsberg	Telefon:	33 34 80 00	Bank:	
Besøksadresse:	Haldjarn Wittelmsens Allé 1	Telefaks:	33 34 80 10	Org.nr.	
E-post:	postmottak@tonsberg.kommune.no	Internett:	www.tonsberg.kommune.no		

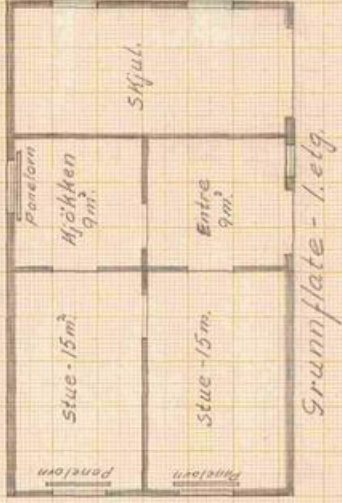
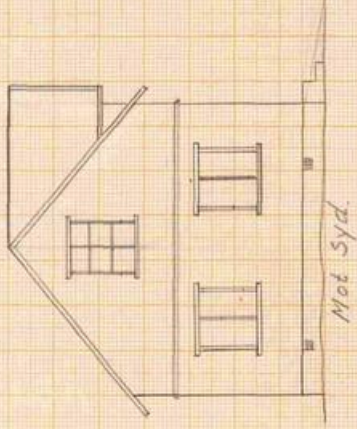
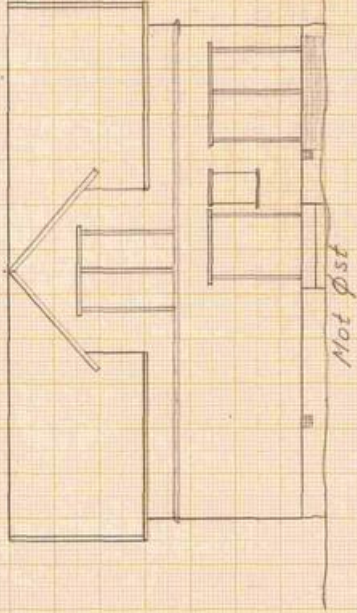


Vedlegg 2-10 - NY/REVIDERT





Lote nr. 76/55.



q. nr. 150 - b. nr. 5





Vestfold  
Interkommunale  
Brannvesen IKS

06.05.2025

## Feie og tilsynsopplysninger:

3905/150/5/0/0  
Adresse: Jarlsøveien 1A,  
3124 TØNSBERG

	Ja	Nei
Er det utført tilsyn med fyringsanlegget? Tilsynet er en visuell kontroll og ikke noen tilstandskontroll av fyringsanlegget.	Det ble utført tilsyn med fyringsanlegget i ovennevnte adresse den 21.10.19 Tilsynet var et visuelt tilsyn og rapporten kan ikke benyttes som en tilstandsrapport.	

	Dato	Utført	Ikke utført
Siste feiebesøk	01.09.20	X	

**Postadresse**  
Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS  
Ollebukta 6, 3126 Tønsberg  
Tlf 33 00 36 00  
E-post: [post@vibr.no](mailto:post@vibr.no)  
Org.nr.: 982 847 796  
Bankkonto: 2470.25.42215

**Fakturaadresse**  
Vestfold Interkommunale  
Brannvesen  
c/o Fakturamottak  
Postboks 4228  
8608 Mo i Rana  
E-post: [4228@invoicecenter.net](mailto:4228@invoicecenter.net)

Tønsberg brannstasjon  
Ollebukta 6, Tønsberg  
Faks: 33 00 36 09  
Kopstad brannstasjon  
Nykirke

Netterøy brannstasjon  
Kirkeveien 222, Borgheim  
Faks: 33 40 22 73



Vestfold  
Interkommunale  
Brannvesen IKS

Saksbehandler: Jonas Skjelstad  
Direkte tlf.:  
Vår ref.: 08/2030  
Deres ref.:

Vår dato: 29.10.2019

Marte Ellefsen og Erlend Vinje  
Jarlsøveien 1 A  
3124 TØNSBERG

#### JARLSØVEIEN 1 A - 0150/0005 - TØNSBERG KOMMUNE - RAPPORT ETTER TILSYN MED FYRINGSANLEGG

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget 21.10.19 i ovennevnte objekt. Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr 20 brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, samt forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6.

Til stede ved tilsynet:

Eier/representant for eier: Erlend Vinje  
For VIB: Jonas Skjelstad

Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten til anlegget. Tilsynet omfattet kontroll med at fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade.

#### Status

Det ble under dette tilsynet ikke avdekket avvik, anmerkninger eller andre forhold som har betydning for sikkerheten eller atkomsten for anlegget.

Denne gangs tilsyn er herved formelt avsluttet.

Med vennlig hilsen

Jonas Skjelstad  
Feiersvenn

Mona Larsen  
Feiermester

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur*

Postadresse:  
Ollebukta 6, 3126 Tønsberg  
Tlf 33 00 36 00  
E-post: [post@vibr.no](mailto:post@vibr.no)  
Org.nr.: 982 847 796  
Bankkonto: 2470.25.42215

Fakturaadresse:  
c/o Fakturamottak  
Postboks 4228  
8608 Mo i Rana  
E-post: [4228@invoicecenter.net](mailto:4228@invoicecenter.net)

Tønsberg brannstasjon Ollebukta 6, Tønsberg  
Nøtterøy brannstasjon Kirkeveien 222, Borgheim  
Kopstad brannstasjon Nykirke



Megleropplysning					
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse	
150	5	0	0	Jarlsøveien 1A	

Legalpant

Restanse pr. 31.03.2025	Kr	0,-
-------------------------	----	-----

Faktura 1. kvartal (01.01 - 31.03)	Forfall 20.03.2025
Faktura 2. kvartal (01.04 - 30.06)	Forfall 20.05.2025
Faktura 3. kvartal (01.07 - 30.09)	Forfall 20.09.2025
Faktura 4. kvartal (01.10 - 31.12)	Forfall 20.11.2025



TØNSBERG & FÆRDER EIENDOMSMEGLING AS  
V/MARTE HØGLUND  
JERNBANEGATEN 3  
3111 TØNSBERG

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: 25-0091/25  
Vår referanse: 3742245/26315729  
Bestilling: C3 2025-05-05 (7) 70

Dato  
05.05.2025

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
15329	91	25.9.1986	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE ERKLÆRING/AVTALE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3905 TØNSBERG	150	178	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom  
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss  
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01  
E-post: [tinglysing@kartverket.no](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238



Attestert kopi av dok.nr. 1986/15329/91  
Uthentet 2025-05-05 11:19

Side 1 av 2

Bruk skrivemaskin eller trykte bokstaver. Les orientering side 4 før blanketten utfylles.

2.760,-

DAGBOKFØRT  
25.SEP.86 15329  
Skjøte TØNSBERG BYRETT

#### EIENDOMMEN(E)

Registernummer <sup>2</sup>	Kommune
Gnr 150 bnr 178	Sem

#### OVERDRAS FRA

Navn	Fødselsnummer <sup>3</sup> Dag · mnd. · år · personnr
Leif Backe, Jarlsøvn 1	01 09 28 [REDACTED]

#### TIL

Navn	Fødselsnummer <sup>3</sup> Dag · mnd. · år · personnr
Kjetil Helberg, Mølla, Sundbyfoss	17 09 64 [REDACTED]

KJØPESUMMEN KR. 138.000,- er oppgjort på avtalt måte.

Det er gjort særskilt avtale om:<sup>4</sup>

Gnr 150 bnr 5 i Sem gis rett til nødvendig snøopplag over gnr 150 bnr /78 frem til offentlig vei (Jarlsøvn).  
Alleen fra hovedveien og opp til husene på gnr 150 bnr 5 skal beholdes så lenge eieren av denne eiendom ønsker det.  
Parsellen skal bebygges med et lavt hus (1 etasje m/loft). Evt. senere påbygging av huset kan ikke foretas uten samtykke fra eieren av gnr 150 bnr 5.  
Det området som ligger mellom Jarlsøveien og gnr 150 bnr 178, og som tilhører gnr 150 bnr 5, kan disponeres av eieren av gnr 150 bnr 178. Eventuelle inngrep og forandring kan bare foretas med samtykke fra eieren av gnr 150 bnr 5.  
Hvis Dem kommune gir tillatelse til å fraskille denne del fra gnr 150 bnr 5, forplikter eieren av gnr 150 bnr 178 seg til å kjøpe den for en kvadratmeterpris som tilsvarende ekspansjonspris.  
Eieren av gnr 150 bnr 5 har rett til å fullføre og senere vedlikeholde på egen bekostning den påbegynte kloakk/vannledning over gnr 150 bnr 178 mot å rydde pent opp etter seg.  
Utgifter til gjerdehold rundt gnr 150 bnr 178 påhviler kjøperen.

Nr 48 P1 lagr: Sem & Stensan AS; Oslo, 1-81



Fortsett

Kjøperen har rett til vann- og avløpsledning samt rett til adkomst over gnr 150 bnr 5 i henhold til kjøpekontrakt av 16.9.1986.

Tønsberg, den 17 september 1986  
 Kjetil Helberg (s)

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære:

- Jeg er ugift.  
 Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

Tønsberg

17. september 1986

Sted

Dato

Leif Backe (s)

Utstederens underskrift

Ektefellens underskrift

Fødselsnr. 6

Jeg/vi<sup>x</sup> bekrefter<sup>7</sup> at utstederen og ektefellen er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt<sup>x</sup> nærvær. Jeg/vi<sup>x</sup> er myndig(e) og bosatt i Norge.

Karl Styren (s)

 Vitneunderskrift  
 h. m. advokat

Vitneunderskrift

Gjentes med blokkbokstaver

Gjentes med blokkbokstaver

x) Stryk det som ikke passer.

Rett kopi bekreftes: *[Signature]*



TØNSBERG & FÆRDER EIENDOMSMEGLING AS  
V/MARTE HØGLUND  
JERNBANEGATEN 3  
3111 TØNSBERG

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: 25-0091/25  
Vår referanse: 3742249/26315750  
Bestilling: C3 2025-05-05 (?) 68

Dato  
05.05.2025

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
8276	91	23.7.1999	BEST. OM ADKOMSTRETT BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3905 TØNSBERG	150	93	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesentret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom  
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss  
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01  
E-post: [tinglysing@kartverket.no](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238



Attestert kopi av dok.nr. 1999/8276/91  
Uthentet 2025-05-05 11:17

Side 1 av 1

### ERKLÆRING

Hjemmelshavere til eiendommene gbnr. 150/187, 150/188, 150/189 og 150/190 i Tønsberg kommune har rett til å anlegge og plikt til å vedlikehold av intern veg, vann og avløp i henhold til reguleringsplan 53019 stadfestet 17.03.99.

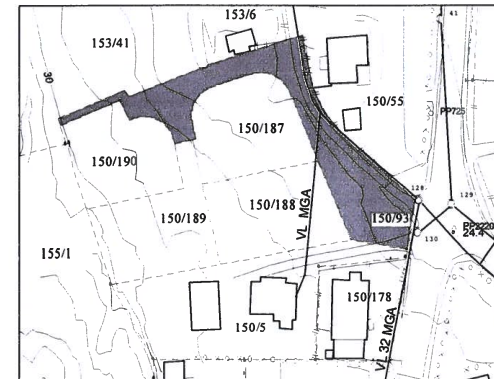
Eiendommen 150/93 skal eies av følgende boligeiendommer:

Eiendommens gbnr.	Andel
150/187	1/4
150/188	1/4
150/189	1/4
150/190	1/4

Eiendommene gbnr. 153/41, 153/6, 150/5 og 150/55 gis rett til adkomst over eiendommen gbnr. 150/93.

Grunneier av eiendommen gbnr. 153/41 har rett til å benytte veien og tekniske anlegg på gbnr. 150/93 for evt. senere utbygging mot at eiere av alle nye boligenheter deltar i vanlig vedlikehold av disse anlegg på lik linje med de øvrige brukere.

Erklæringen tinglyses som heftelse på eiendommene gbnr. 150/93, 153/41, 150/187, 150/188, 150/189 og 150/190 og kan ikke slettes uten samtykke fra Tønsberg kommune.



Tønsberg, 28/6.99



Doknr: 8276 Tinglyst: 23.07.1999 Emb: 091  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

*Oddgeir Kirkeberg*  
Oddgeir Kirkeberg

hjemmelshaver av eiendommene gbnr. 150/93, 153/41, 150/187, 150/188, 150/189 og 150/190



TØNSBERG & FÆRDER EIENDOMSMEGLING AS  
V/MARTE HØGLUND  
JERNBANEGATEN 3  
3111 TØNSBERG

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: 25-0091/25  
Vår referanse: 3742243/26315718  
Bestilling: C3 2025-05-05 (7) 72

Dato  
05.05.2025

#### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
15048	91	19.9.1986	BEST. OM ADKOMSTRETT ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3905 TØNSBERG	150	5	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom  
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hanefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hanefoss  
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01  
E-post: [tinglysing@kartverket.no](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238



Attestert kopi av dok.nr. 1986/15048/91  
Uthentet 2025-05-05 11:20

Side 1 av 1

LEIF BACKE  
Jarlsøveien 1,

3100 Tønsberg, den 8. september 1986.

DAGBOKFØRT  
19.SEP.86 15048  
TØNSBERG BYRETT

Bygningssjefen i Sem,  
Sem rådhus,  
3100 TØNSBERG.

#### ERKLÆRING.

- Eiendommen gnr 150 bnr 178 i Sem gis rett til bruk av privat avløpsledning tilhørende gnr 150 bnr 5 i Sem.
- Eiendommen gnr 150 bnr 178 i Sem gis rett til adkomst over gnr 150 bnr 5 i Sem fram til offentlig vei -- Jarlsøveien.
- Eiendommen gnr ~~150~~ 150 bnr 5 i Sem gis rett til nødvendig snøopplag på eiendommen gnr 150 bnr 178 i Sem i forbindelse med brøyting av adkomstvei.

Erklæringen tinglyses som en heftelse på eiendommene gnr 150 bnr 5 og 178 i Sem, og kan ikke slettes uten samtykke av bygningssjefen i Sem.

Leif Backe

*Leif Backe*  
Riktig gjensvant bekreftet  
Per Arnesen

## Arkivverket

Jarlsberg sorenskriveri, AV/SAKO-A-131/G/Gaa/L0024: Pantebok nr. A-24, 1947-1948, Dagboknr: 987/1948

*Send. til eldstepl. Spt. ka. 5. - mot gnr. ka. 19. - her 2613  
Finansdep. ark. d. 14. febr. 1949. 085*

Avskilt av  
Vedlegg til dagbok nr. 987. 13 APR 1948  
Tønsberg sorenskriverembete

ERKLÆRING.

Undertegnede tomteiere på Övre Råel erklærer seg enig i den ordning av vegspørsmålet ved Gravdahls fabrikk som framgår av nedenstående skisse.

Karl G. Nilssen, gnr. 153 bnr. 6	153	6
Knut Kirkeberg	153	12 og gnr. 150 bnr. 5
Anna Andersen	150	55 - ansettelse (12)
S. Endresen	153	18
v.A. Gravdal	153	15

Den gamle veg stenges ved A, samtidig som herr Gravdahl opparbeider en utkjørselsveg som inntegnet med rødt. Den skal ha en bredde av 5 m., og utføres på for-svarlig måte. Bruksrettens verdi ansettes til kr. 100.--

Övre Råel, den 7. november 1947.

Karl G. Nilssen(sign),  
S. Endresen(sign). Anna Andersen.  
A. Gravdahl(sign). Knut Kirkeberg.



Nordvik

# Kontaktinformasjon

— Velkommen til

# Nordvik Tønsberg

**Jernbanegaten 3, 3111 TØNSBERG**

I Nordvik vet vi hva det er verdt med en trygg og effektiv salgsprosess.

Kontoret består av lokalkjente eiendomsmeglere som kjenner Tønsberg, Færder, Horten og Holmestrand godt.

Vi vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på

**[nordvikbolig.no/tonsberg](http://nordvikbolig.no/tonsberg)**

helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

**33 31 31 32**



Bolighandel med Nordvik

---

# Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

## Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

## Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på [storebrand.no/nordvik](https://storebrand.no/nordvik)



## Boligkjøperpakke - Hytte

Er du klar for å realisere hyttedrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for Nordviks kunder

### Boligkjøperpakke Hytte

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Hytteforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris: 19 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til 16 300,- og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

 **Storebrand**

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.



 **HELP**

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.



35 % rabatt på hytte- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

### Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:  
<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar>

IPID – Insurance product information document - Storebrand:  
<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid>

#### Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:  
<https://help.no/selskapet/klageadgang>

Forsikringer levert av Storebrand:  
<https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon>

#### Forsikringene i pakken kan kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

#### Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

#### Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

 **Storebrand**

**Storebrand Forsikring AS**  
 Besøksadresse: Professor Kohts vei 9, Lysaker  
 Postadresse: Postboks 500, 1327 Lysaker  
 Telefon: 915 08 880  
 Organisasjonsnummer: NO 916 300 484

 **HELP**

**HELP Forsikring AS**  
 Besøksadresse: Essendropsgate 3, 0368 Oslo  
 Postadresse: Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo  
 Telefon: 22 99 99 99  
 Organisasjonsnummer: NO 981 877 888

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

## GENERELT

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

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

detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

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

**2. HELDEKKENDE TEPER** følger med uansett festemåte.

**3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerer/ dekker/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkkanlegg 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. AVTREKKSIVIFTER**

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 robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

## **17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

## **18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

## **20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLE**r medfølger der dette er påbudt. Det er eier

og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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

# — Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. 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 avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

### Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
  2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.
- Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

# Budskjema

Bud mottatt: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ - \_\_\_\_ kl. \_\_\_\_

Adresse: Jarlsøveien 1A 3124 TØNSBERG

Betegnelse: Gnr 150, bnr 5 (ideell andel 1/1) i Tønsberg kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. \_\_\_\_\_ Skriver \_\_\_\_\_

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato \_\_\_\_\_ kl. \_\_\_\_\_ Ønsket overtakelse: \_\_\_\_\_

## Budet gis med følgende forutsetning:

 Uten forbehold     Annet: \_\_\_\_\_

## Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

 Egenkapital ved salg av egen bolig.     Bankinnskudd     Annet \_\_\_\_\_

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

## Budgiver

Navn 1: \_\_\_\_\_ Personnr: \_\_\_\_\_

Navn 2: \_\_\_\_\_ Personnr: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Postnr/poststed: \_\_\_\_\_

Mobil: \_\_\_\_\_ Mobil 2: \_\_\_\_\_ Tlf jobb: \_\_\_\_\_ Fax: \_\_\_\_\_

Sted: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_ Kl: \_\_\_\_\_ Underskrift: \_\_\_\_\_

 Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

 Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet



