NORDVIK

# Valløveien 81B

4 soverom | 208 kvm | Enebolig



Velkommen til

# Valløveien 81B

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 7 | Bilder |
| 26 | Om boligen |
| 36 | Nabolagsprofil |
| 38 | Tilstandsrapport |
| 63 | Egenerklæringsskjema |
| 70 | Andre vedlegg |
| 109 | Kontaktinfo |
| 112 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 115 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 116 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 16.10.2026









# Nøkkelinformasjon

## Tolvsrød: Innholdsrik og tiltalende enebolig med barnevennlig beliggenhet, utleiedel og dobbeltgarasje!

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **7 990 000,-** |
| Omkostninger | **200 840,-** |
| Totalpris | **8 190 840,-** |
| BRA-i | **208 kvm** |
| Soverom | **4** |
| Boligtype | **Enebolig** |
| Byggeår | **1996** |
| Eierform | **Eiet** |

## Kort fortalt

Velkommen til Valløveien 81B!

En innholdsrik og tiltalende enebolig beliggende sentralt til på Tolvsrød med gangavstand til alt! Her er det få minutters gange til Tolvsrødsenteret, idrettsanlegg, barnehage og til både barne- og ungdomsskole!

Boligen er opprinnelig fra 1996 og går over to plan. Inneholder:
1. etasje: hall, 2 bad, stue/kjøkken, gang og 3 soverom.
Underetasje: trapperom benyttet som soverom, TV-stue, vaskerom og 2 praktiske boder.
Underetasje utleiedel: hall, stue/kjøkken, soverom, bad og bod. Denne delen har egen inngang og uteplass.

Hagen er pent opparbeidet med flere solrike uteplasser, Hot Spring boblebad og stor stenlagt gårdsplass.

Stor og flott isolert dobbeltgarasje med el-bil lader.

# Planløsning

**1.etasje**
BRA-i: 15 kvm

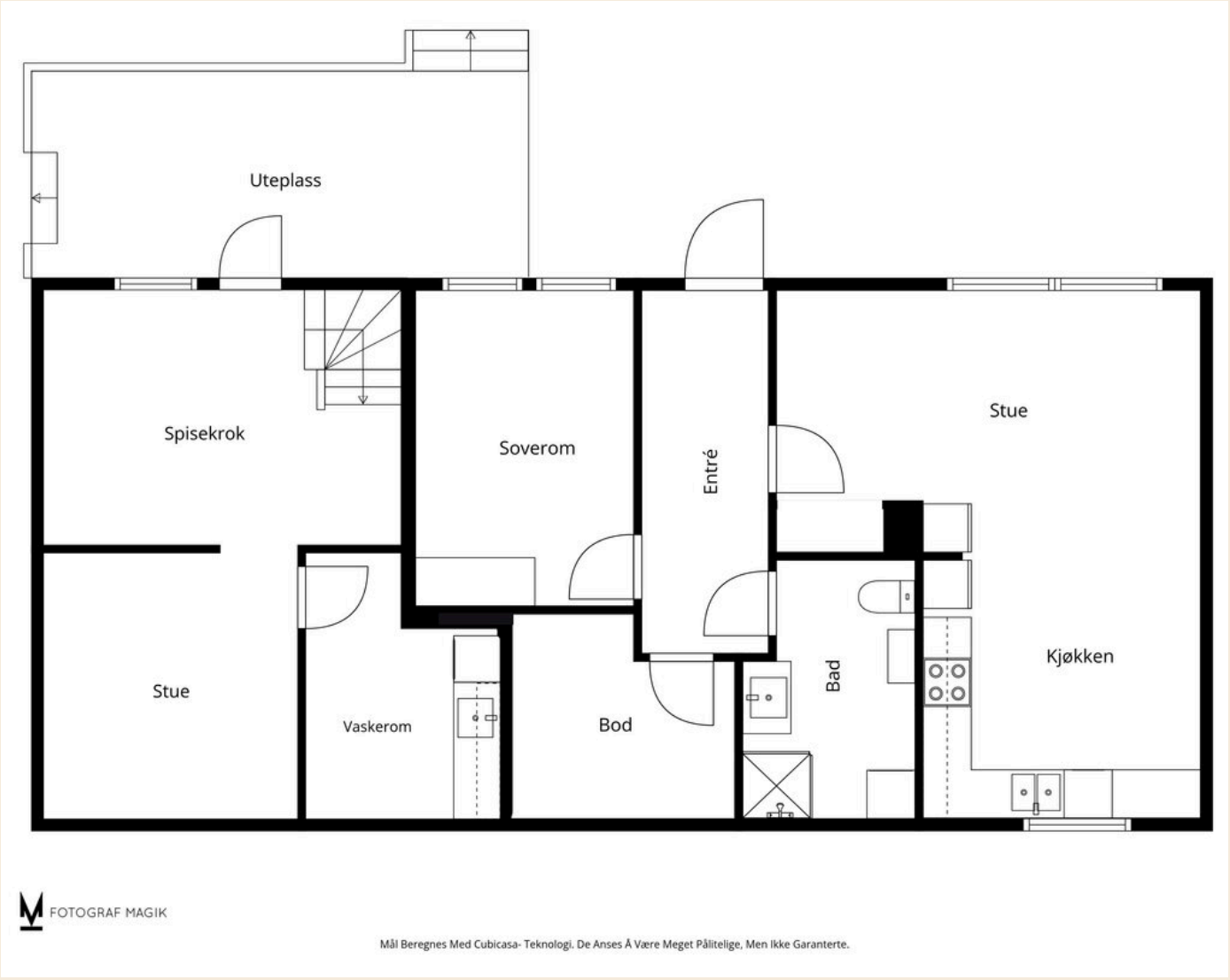



FOTOGRAF MAGIK

Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

# Planløsning

**Underetasje**
BRA-i: 93 kvm








81 B














































SAMSUNG
Heatpump
BOSCH


















Corona







# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**
25-0184/26

**Boligtype og eierform**
Enebolig (Eiet)

**Adresse og betegnelse**
Valløveien 81B, 3154 TOLVSRØD
Gnr 140, bnr 1178 (ideell andel 1/1) i Tønsberg kommune

**Selger**
Jan Roger Lauby

**Kjøpesum og omkostninger**
7 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
199 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
200 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
220 540,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 190 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 210 540,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Ved papirbasert tinglysing av pantedokument tilkommer en tilleggskostnad på kr 290,- for pantattest.

Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

## Om boligen

**Byggeår**
1996

**Etasje**
2

**Antall soverom**
4

**Arealer**
BRA-i: 208 kvm
BRA-e: 62 kvm
Totalt BRA: 270 kvm
TBA: 70 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 93 kvm. Soverom, vaskerom, hall, stue/kjøkken, soverom, bod, bad/vaskerom
BRA-e: 18 kvm. Ute-bod
Total BRA: 111 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 115 kvm. Hall, bad (gjestebad), stue/kjøkken, gang, 3 soverom, bad (hovedbad), trapperom
BRA-e: 2 kvm. Ute-bod
Total BRA: 117 kvm.
TBA: 70 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 42 kvm. Garasje
Total BRA: 42 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Areal (TBA) inkluderer terrasseplatting ved stue (ikke terrasseplatting mellom bolig og garasje).

Ikke målbare arealer:

Loft er ikke måleverdig i hht takstbransjens retningslinjer ved arealmåling.

**Solforhold**
Selger opplyser om veldig gode solforhold. Det finnes flere uteplasser, både terrasser og verandaer, så det er sol fra tidlig morgen til sen kveld.

**Innhold**
Boligen har en innholdsrik og fleksibel planløsning fordelt over to etasjer, med gode oppholdsrom, flere soverom og praktiske birom. Hovedetasjen byr på en romslig stue- og

kjøkkenløsning, tre soverom og bad, mens underetasjen inneholder en utleiedel med egen stue/kjøkken, soverom og bad/wc/vaskerom, i tillegg til øvrige rom og oppholdsarealer. Utleiedelen gir mulighet for leieinntekter og bidrar til økt fleksibilitet for boligen. I tillegg medfølger to eksterne boder som gir ekstra lagringsplass.

Boligens rominndeling er som følger;

1. etasje:
Hall
Stue med utgang til terrasse
Kjøkken i åpen løsning til stuen
3 soverom
Bad/wc (gjestebad)
Bad/wc (hovedbad)
Soveromsgang
Trapperom med trapp til underetasjen.

Underetasje hoveddel:
Trapperom/soverom:
TV-stue
Separat vaskerom:

Underetasje utleiedel:
Stue med åpen kjøkkenløsning
Soverom med plass til seng og tilhørende møblement.
Bad/wc/vaskerom
Lagringsbod

Utvendige rom:
I tillegg medfølger 2 eksterne boder på totalt 18 m² (BRA-E), som gir gode oppbevaringsmuligheter.

**Standard**
Velkommen til Valløveien 81B!

En innholdsrik og tiltalende enebolig beliggende sentralt til på Tolvsrød med gangavstand til alt! Her er det få minutters gange til Tolvsrødsenteret, idrettsanlegg, barnehage og til både barne- og ungdomsskole!

Boligen er opprinnelig fra 1996 og går over to plan. Det er en familievennlig og arealeffektiv planløsning med store og gode rom. Man kommer inn i en innbydende entre med plass til oppbevaring av sko og ytterklær. Her er det tilknytning til et gjestebad med fliser på gulv og vegger. Inneholdende vegghengt toalett, innredning med servant og dusj. Videre er det tre fine soverom, alle med plass til seng og ulike oppbevaringsmøblement. Det er også et hovedbad med fliser på gulv og vegger. Inneholdende vegghengt toalett, innredning med servant og dusjkabinett.

Stue, kjøkken og spisestue er i delvis åpen løsning. Er stort og koselig allrom for hele familien! Stuedelen er oppgradert med nytt tak, spotter og tiltalende spilevegg! I spisestuen er det god plass til et langt spisebord, og det er utgang til en solrik og nydelig uteplass med Hot Spring boblebad. Strategisk plassert i spisestuen har man også varmepumpe som varmer opp rommene på kaldere dager. Kjøkkenet har en klassisk og fin innredning i malt utførelse og med laminat benkeplate. Det er integrerte hvitevarer og rikelig med skap - og benkeplass.

Underetasjen er delt i to, en del tilhørende hovedetasjen, og del innredet som utleiedel. Hoveddelen er bestående av et tiltalende og nyoppusset trapperom benyttet som soverom og et rom benyttet som tv-stue. Disse rommene har stilrene og moderne farge - og materialvalg, men disse rommene er ikke forsøkt omsøkt. Det er også et praktisk vaskerom utstyrt med innredning med skyllekar, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Utleiedelen har egen inngang og er bestående av hall, stue/kjøkken, soverom, bad og bod. Denne leies ut for kr 9 500 per mnd.

Hagen er pent opparbeidet med flere solrike uteplasser og stor stenlagt gårdsplass. Stor og flott isolert dobbeltgarasje med el-bil lader.

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

Velkommen!

**Parkering**
Gode parkeringsmuligheter i dobbeltgarasje med Easee elbillader samt i stor, steinsatt gårdsplass.

**Modernisering og påkostninger**
Selger opplyser om følgende moderniseringer og påkostninger:
- Nytt tak i stue, byttet ut tak-ess med gips og montert downlights.
- Smart lysstyring i mesteparten av boligen.
- Nybygd isolert garasje.
- Service på varmepumpe i stue ble utført 30.06.2025.

**Sammendrag selgers egenerklæring**
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

**Bygningssakkyndig**
Metiri 4 AS

**Byggemåte**
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av

boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Rapporten omhandler en enebolig fra 1996 med leilighet i underetasjen, oppført i bindingsverk av tre over grunnmur av isolerte elementer og støpt plate. Boligen har valmet takkonstruksjon med betongtakstein. Frittstående dobbelgarasje fra omkring 2021 er oppført med betongvegger, utvendig trekledning og støpt gulv.

Eiendommen har gjennomgått enkelte oppgraderinger. Ifølge tidligere salgsopplysninger ble taktekkingen fornyet i 2012, gjestebadet i 1. etasje renovert samme år og overflatene på bad/vaskerom i leiligheten oppgradert i 2016.

Hovedbadet i 1. etasje har eldre sluk og tettesjikt og behov for oppgradering. Vaskerommet i underetasjen er fra byggeåret og har ikke tilfredsstillende vanntette konstruksjoner. Det mangler også snøfangere på deler av taket.

På generelt grunnlag opplyses det om at dette er en bolig fra 1996, med påfølgende risiko for skjulte feil og skader som ikke nødvendigvis avdekkes ved befaring. For øvrig henvises det til rapportens respektive bygningsdeler med tilstandsgrader, registrerte avvik og anbefalte tiltak.

UTVENDIG:
Boligen har valmet takkonstruksjon med W-takstoler i tre og kaldtloft. Taket er tekket med betongtakstein fra 2012. Undertaket fremstår som papp-/foliebasert. Takrenner og nedløp er av metall. Ytterveggene er oppført i bindingsverk av tre fra byggeåret 1996, med utvendig liggende bordkledning. Vinduene er malte trevinduer med 2-lags glass. Hovedytterdøren er fra 2012, mens ytterdøren til leiligheten i underetasjen er fra 1996. Begge er malte og har 2-lags glass. Veranda- og balkongdørene er fra 1996, utført i malt tre med 2-lags glass. I 1. etasje er det en tofløyet verandadør fra stue/kjøkken og en balkongdør fra soverom. I underetasjen er det en enkel balkongdør. Boligen har en veranda over bodene i underetasjen, en balkong utenfor soverom i 1. etasje og et overbygd inngangsparti med treplatå. Det er også to terrasser i trekonstruksjon, hvorav den ene ligger mellom boligen og garasjen, og den andre i tilknytning til trappen fra verandaen. Alle har gulv med terrassebord. To utvendige trapper i tre forbinder henholdsvis verandaen med terrassen og terrassen mellom boligen og garasjen med terrengnivå ved underetasjen.

INNVENDIG:
Innvendige gulvoverflater består hovedsakelig av laminat i hovedboligen, parkett i leiligheten og malt betong på vaskerommet i underetasjen. Veggoverflatene består av tapet, malt tapet og malte plater. Himlingene har malte plater og malt trepanel. Selger opplyser at flere av overflatene er malt i løpet av det siste året. Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Grunnmursveggene i underetasjen er innvendig utforet. Boligen har en dobbeltløpet elementpipe med sotluker. Pipen er avsluttet på loftet og er ikke ført over tak. Det er ikke montert ildsted. Innvendig trapp er utført i malt tre. De innvendige dørene er malte fyllingsdører, enkelte med glassfelt.

TEKNISKE INSTALLASJONER:
- Innvendige vannledninger er av kobber med ulike skjøtetyper og vanninntak av plast.
- Hovedstoppekran er plassert på vaskerommet i hovedboligen, mens leiligheten har stoppekran i bod.
- Innvendige avløpsrør er av grå PVC-plast fra byggeåret 1996, med stakeluke på vaskerommet i hovedboligens underetasje.
- Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon med avtrekksventiler i våtrom og avtrekksmotor plassert på loftet. Tilluft tilføres via vindusventiler.
- Oppvarming skjer blant annet med luft-til-luft-varmepumpe plassert i stue/kjøkken i 1. etasje.
- Hovedboligen har en varmtvannsbereder på ca. 300 liter plassert på vaskerommet, mens leiligheten i underetasjen har en bereder på ca. 120 liter. - Hovedboligen har elektrisk anlegg med hovedsikring på 63 A og kurser fra 10 til 20 A. Leiligheten har hovedsikring på 40 A og kurser på 13, 16 og 20 A.
- Begge anleggene har automatsikringer og er oppgradert med elektriske arbeider etter 1999. Boligen er utstyrt med røykvarslere og håndslukkerutstyr.

TOMTEFORHOLD:
Byggegrunnen og massene som er benyttet ved opparbeidelse av tomten og fundamenteringen, er ukjente. Bygningen har grunnmur av isolerte elementer og støpt plate som fundament. Fuktsikring og drenering er oppgitt fra byggeåret 1996, men utførelse og materialer er ukjente. Tomten har tilnærmet flatt terreng fordelt på to nivåer, med enkelte lett skrånende partier. Utvendige avløpsledninger er av PVC-plast fra 1996, mens vannledningene er av plast (PEL/PE) fra samme år. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig > Taktekking
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Utvendig > Verandadør/balkongdør
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
Innvendig > Overflater - gulv
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Leilighet
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Tomteforhold > Terrengforhold
Våtrom > 1. Etasje > Bad (gjestebad) > Dokumentasjon for våtrom
Våtrom > 1. Etasje > Bad (gjestebad) > Overflater, vegger og himling
Våtrom > 1. Etasje > Bad (gjestebad) > Vanntett sjikt, membran og sluk
Våtrom > 1. Etasje > Bad (gjestebad) > Sanitærutstyr og innredning

Kjøkken > Underetasje (Leilighet) > Stue/kjøkken > Overflater og innredning
Våtrom > Underetasje (Leilighet) > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom
Våtrom > Underetasje (Leilighet) > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling
Våtrom > Underetasje (Leilighet) > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk

Bygningsdeler som har fått TG3:
Våtrom > 1. Etasje > Bad (hovedbad) > Generell:
· Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell:
· Våtrommet er ikke utført med vanntette konstruksjoner og må oppgraderes for å tåle normal bruk. Det er også registrert sprekkdannelser i det malte betonggulvet.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- X

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

- Det mangler snøfangere på deler av taket mot nord/øst. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere.
- Rekkverkene på balkong og veranda er for lavt i forhold til dagens krav.
-Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Garasje:
Frittstående dobbelgarasje på ca. 42 m², oppført omkring 2021.
Garasjen har støpt betongdekke og vegger i betong. Utvendig er bygningen kledd med liggende trekledning. Helvalmet takkonstruksjon med undertak av takpapp og taktekking av dobbeltkrummet betongtakstein. Takrenner og nedløp. Garasjen har to motorstyrte leddporter i stål fra 2021 og malt ytterdør. Innvendig er garasjen isolert og kledd med malte OSB-plater på veggene. Himlingen er utført med systemhimling og himlingsplater. Garasjen har luft-til-luft-varmepumpe med produksjonsår 2020, elektrisk belysning, elbillader og eget sikringsskap med automatsikringer. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

**Innbo og løsøre**
Hvitevarer medfølger i handelen.
Følgende medfølger ikke i handelen:
- Lysekroner og vegglampe.
- Høyttalere og TV på bad.
-Gardiner

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" som ligger vedlagt bak i salgsoppgaven. Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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.

**Adgang til utleie**
Eiendommen er oppført i kommunens matrikkel som enebolig med hybel/sokkelleilighet.
Boligen er godkjent med egen utleiedel. Dette innebærer at utleiedelen er søkt og godkjent av plan- og bygningsmyndighetene som en selvstendig boenhet.

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

# Energi og oppvarming

**Energimerking**
Energimerking på boligen er D
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

**Oppvarming**
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Oppvarming med varmepumpe (luft til luft).
- Varmekabler i de fleste rom i underetasje samt i begge bad i 1. etasje.
- Varmtvannsbereder på 116 l.

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

**Informasjon om strømforbruk**
Selger opplyser om følgende strømforbruk i 2025:
22.063kwt

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Med tanke på dagens strømpriser er det vanskelig å estimere kostnad i forhold til forbruk.

# Økonomi

**Kommunale avgifter**
Kr 34 327,-pr. 2026

De kommunale avgiftene for 2026 er stipulert til kr. 34 327-. I disse inngår fastledd vann og avløp X 2 + vannforbruk og avløpsgebyr for bolig 0-70 kvm og bolig 71-300 kvm, standard renovasjon X 2 med rabatt for

fellesløsning og tillegg for beholder plastemballasje, 360 liter.

**Andre utgifter**
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 11449,- pr år.
- Kabel-tv/internett ca. kr 900,- pr mnd.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

**Vannavgift**
Vann- og avløpsgebyrer inngår i de kommunale avgiftene.

**Formuesverdi**
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 prosentandeldel av denne boligverdien.

**Forsikring**
Gjensidige
Polisenr: 72219485

**TV/Internett/Bredbånd**
Telenor bredbånd, 900 kr i måneden

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 825 kvm (Eiertomt)
En solrik og flott opparbeidet tomt med sol fra morgen til kveld. Her er det flere lune og hyggelige uteplasser, samt en fin gressplen på baksiden av boligen.

Det er en stor, stenlagt gårdsplass.

Matrikkelbrev fra Tønsberg kommune er vedlagt salgsoppgaven. Eindomskartet 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.

# Områdebeskrivelse

**Beskrivelse av nærområdet**
Eiendommen har en attraktiv og familievennlig beliggenhet på populære Tolvsrød, et veletablert boligområde som kombinerer rolige og hyggelige omgivelser med nærhet til både sjøen, flotte rekreasjonsområder og et bredt utvalg av servicetilbud. Her ligger alt til rette for en komfortabel og innholdsrik hverdag, med kort vei til skoler, barnehager, dagligvarebutikker og offentlig kommunikasjon. Tønsberg sentrum ligger kun ca. 10 minutters kjøretur unna.

For den som setter pris på sjøliv og naturskjønne omgivelser, byr beliggenheten på en rekke attraktive muligheter. I kort avstand fra eiendommen finner man idylliske Ringshaugstranda, en av områdets mest populære badeplasser. Her kan sommerdagene nytes på en flott sandstrand med steinmolo, badetrapp og store grøntarealer som innbyr til både avslapning, lek og hyggelige sammenkomster. På sørsiden av stranden holder Tønsberg Brettseilerklubb til, og langs kysten ligger flere flotte badeplasser som perler på en snor. Det er også kort vei til Vallø småbåthavn, noe som gjør området særlig attraktivt for den som ønsker å nyte livet ved sjøen.

Tolvsrød byr dessuten på et mangfold av aktivitets- og rekreasjonsmuligheter for både store og små. Nærområdet har flotte turmuligheter, grøntområder og flere idrettsanlegg med både gress- og grusbaner. Flint idrettslag har sitt tilholdssted på Løveid og tilbyr et bredt spekter av aktiviteter innen ulike idrettsgrener, barneidrett og mosjon. I tillegg ligger Slagenhallen ved Presterød ungdomsskole, med gode muligheter for innendørs idrett og aktivitet gjennom hele året.

På nærliggende Olsrød finner man et innendørs aktivitets- og velværesenter med tilbud for hele familien. Her kan man blant annet benytte seg av treningsfasiliteter, squashhall og badeland med vannsklie, grottebad og badstuer. For den som ønsker litt ekstra avslapning, byr senteret også på en egen spaavdeling. Dette gir et variert aktivitetstilbud uavhengig av årstid og værforhold.

De daglige innkjøpene kan enkelt gjøres på blant annet Kiwi, Rema 1000 og Meny på Tolvsrød. Området har også et godt utvalg av øvrige servicetilbud, med blant annet apotek, butikker og andre praktiske fasiliteter. Her har man det meste man trenger i hverdagen innen kort rekkevidde. Ønsker man et enda større utvalg av handel, serveringssteder og kulturelle opplevelser, ligger Tønsberg sentrum kun en kort kjøretur unna.

Tønsberg er en levende og sjarmerende kystby som byr på et rikt kultur- og byliv gjennom hele året. Særlig sommerstid våkner byen virkelig til liv, med yrende folkeliv, båter langs bryggene og et stort utvalg av restauranter, kafeer og hyggelige utesteder. Den populære Tønsberg brygge er et naturlig samlingspunkt på varme sommerdager, mens historiske Slottsfjellet byr på flotte turområder, spennende kulturminner og en fantastisk utsikt over byen og fjorden.

Med denne beliggenheten får man en svært tiltalende

kombinasjon av naturskjønne omgivelser, nærhet til sjøen, gode oppvekstvilkår og enkel tilgang til byens mange fasiliteter. Et område som passer ypperlig for både barnefamilier og andre som ønsker å bo i rolige omgivelser, uten å gi avkall på en aktiv og innholdsrik hverdag.

**Offentlig kommunikasjon**
Det er ca. to minutters gange til nærmeste bussholdeplass på Tolvsrød. 10 minutter med bil til Tønsberg togstasjon og en halvtimes kjøretur til Sandefjord lufthavn Torp.

**Skoler og barnehager**
Det er flere barnehager og skoler i nærområdet. Kontakt Tønsberg kommune for ytterligere informasjon. Eiendommen sogner til Presterød skolekrets.

# Offentlige forhold

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen i kommunens arkiv. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998. Enebolig m/sekundærleilighet og garasje fra 1996 er meldt inn som unntatt søknadsplikt i 2022.

Det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger datert 11.07.1996 av boligens fasade, begge etasjeplan og garasje.
Det er enkelte avvik fra godkjente tegninger og dagens rom- og planløsning.

1. etasje:
Det er åpnet opp mellom stue og kjøkken. Terrasse mellom hus og garasje er ikke inntegnet på godkjente tegninger.

Underetasje:
Rom som i dag er benyttet som soverom og innredet rom er på opprinnelige tegninger benevnt med "disponibelt rom" og derfor ikke omsøkt til rom for varig opphold. Areal som er byggemeldt som krypkjeller er bygd som bod. Etablert utvendig bod i underetasje. Det foreligger ikke dokumentasjon på at tiltakene byggemeldt/omsøkt.

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.

**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. Alle seks husene med samme innkjøring fra Valløveien spleiser på snømåking og strøing på vinterstid. Kostnad har pleid å ligge på 2500 kr.

**Regulerings- og arealplaner**
I kommuneplanens arealdel 2023-2035 datert 3.4.2024 er 794,48 kvm av eiendommen avsatt til boligbebyggelse - nåværende og 30,54 kvm er avsatt til vei. Hele eiendommen ligger også innenfor hensynssone for ras- og skredfare.

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 ivaretatt.

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.

En liten del av eiendommen mot Valløveien på 30,54 kvm ligger innenfor reguleringsplan for gang- og sykkelvei langs Valløveien, datert 6.12.1995. Reguleringsformål er offentlig traffikområde med planid: 3905 53014

Relaterte planer:
05331 Del av Gauterød (18.10.2017)
05440 Nordby - Dyrhaven (18.10.2017)
53012 Tolvsrød Senter (17.3.1993)
20200200 Valløveien 19 (12.6.2024)

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

**Boplikt**
Det er ikke boplikt for eiendommen.

**Odelsrett**
Det er ikke odelsrett på eiendommen.

**Konsesjon**

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

**Offentligrettslig pålegg**
I VIB sin database er det ikke registrert noe ildsted tilkoblet skorstein. Det gjøres allikevel oppmerksom på at det er meldepliktig til brannvesenet dersom det monteres ildsted for fyring med gass, olje eller ved.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**
På eiendommen med gnr. 140, bnr. 1178 er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Eiendommens grunndata:
3905/140/1178:
12.07.1996 - Dokumentnr: 8681 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3905 Gnr:140 Bnr:147

01.01.2020 - Dokumentnr: 1185895 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0704 Gnr:140 Bnr:1178

01.01.2024 - Dokumentnr: 422524 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3803 Gnr:140 Bnr:1178

17.07.1996 - Dokumentnr: 8864 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i:  Knr:3905 Gnr:140 Bnr:147
Med flere bestemmelser

Eiendommens rettigheter:
1996/8864-2/91 17.07.1996 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Rettighet hefter i: KNR: 3905 GNR: 140 BNR: 147
Med flere bestemmelser
Meglers kommentar: For de private ledninger for vann, spillvann og overvann som er lagt fra 140/1178 over 140/147 og ned til Fossilveien har eier av 140/1178 vedlikeholdsplikt av disse på lik linje med øvrige brukere. Eier av 140/1178 er inneforstått med at stor bjerk på 140/147 skal bli stående.

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr. 140/1178  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 spesifikasjon 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.

# 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**
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 budaksept.

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-dekningen 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. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet).

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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 områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 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.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

**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 dekningssalg 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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

**Andre forsikringer**
Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på kjøper.

# Om oppdraget

**Meglers vederlag**
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 40 000,-

Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningspakke (alt av visninger er inkludert) kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 800,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 5 000,-

Samlet skal selger betale kr. 118 050,- 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 16. oktober 2026

**Ansvarlig megler**
Jørgen Nyhus, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97017151

**Meglerforetaket**
Nordvik Tønsberg
Jernbanegaten 3
3111 TØNSBERG
Juridisk navn: Tønsberg & Færder Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 925591270

**Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik**
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

# Valløveien 81B

Nabolaget Tolvsrød - vurdert av 54 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Presterød skole (1-7 kl.)** | **11 min** |
| 338 elever, 26 klasser | 0.9 km |
| **Sandeåsen skole (1-7 kl.)** | **20 min** |
| 328 elever, 19 klasser | 1.7 km |
| **Husvik skole (1-7 kl.)** | **21 min** |
| 324 elever, 19 klasser | 1.9 km |
| **Presterød ungdomsskole (8-10 k...** | **13 min** |
| 431 elever, 32 klasser | 1.1 km |
| **Ringshaug ungdomsskole (8-10 k...** | **4 min** |
| 325 elever, 23 klasser | 2 km |
| **Slottsfjellet videregående Ste...** | **11 min** |
| 56 elever, 3 klasser | 4.4 km |
| **Færder videregående skole** | **10 min** |
| 750 elever | 5.2 km |

## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Tolvsrød** | **2 min** |
| Linje 116A, 116B, N116 | 0.2 km |
| **Tønsberg stasjon** | **10 min** |
| Linje RE11, RX11 | 4 km |
| **Sandefjord lufthavn Torp** | **27 min** |

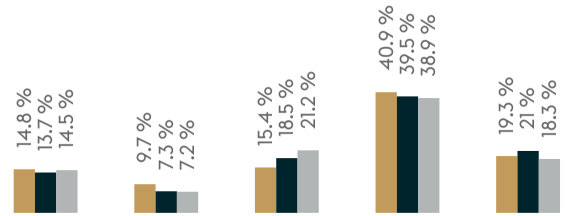
## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Tolvsrød barnehage (1-5 år)** | **7 min** |
| 52 barn | 0.6 km |
| **Bogen barnehage (1-5 år)** | **9 min** |
| 26 barn | 0.9 km |
| **Fyllpå barnehage (1-5 år)** | **10 min** |
| 57 barn | 0.9 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| **Meny Tolvsrød** | **8 min** |
| **Kiwi Gauterød** | **17 min** |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Tolvsrød | 1 336 | 582 |
| Tønsberg | 55 203 | 26 865 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

### Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

### Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

### Naboskapet

Godt vennskap 69/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Sykkel

## Sport

| | |
|---|---|
| Flint Idrettspark | 5 min |
| Tolvsrød Balløkke | 8 min |
| Level treningssenter | 17 min |
| PDL Center Tønsberg | 21 min |

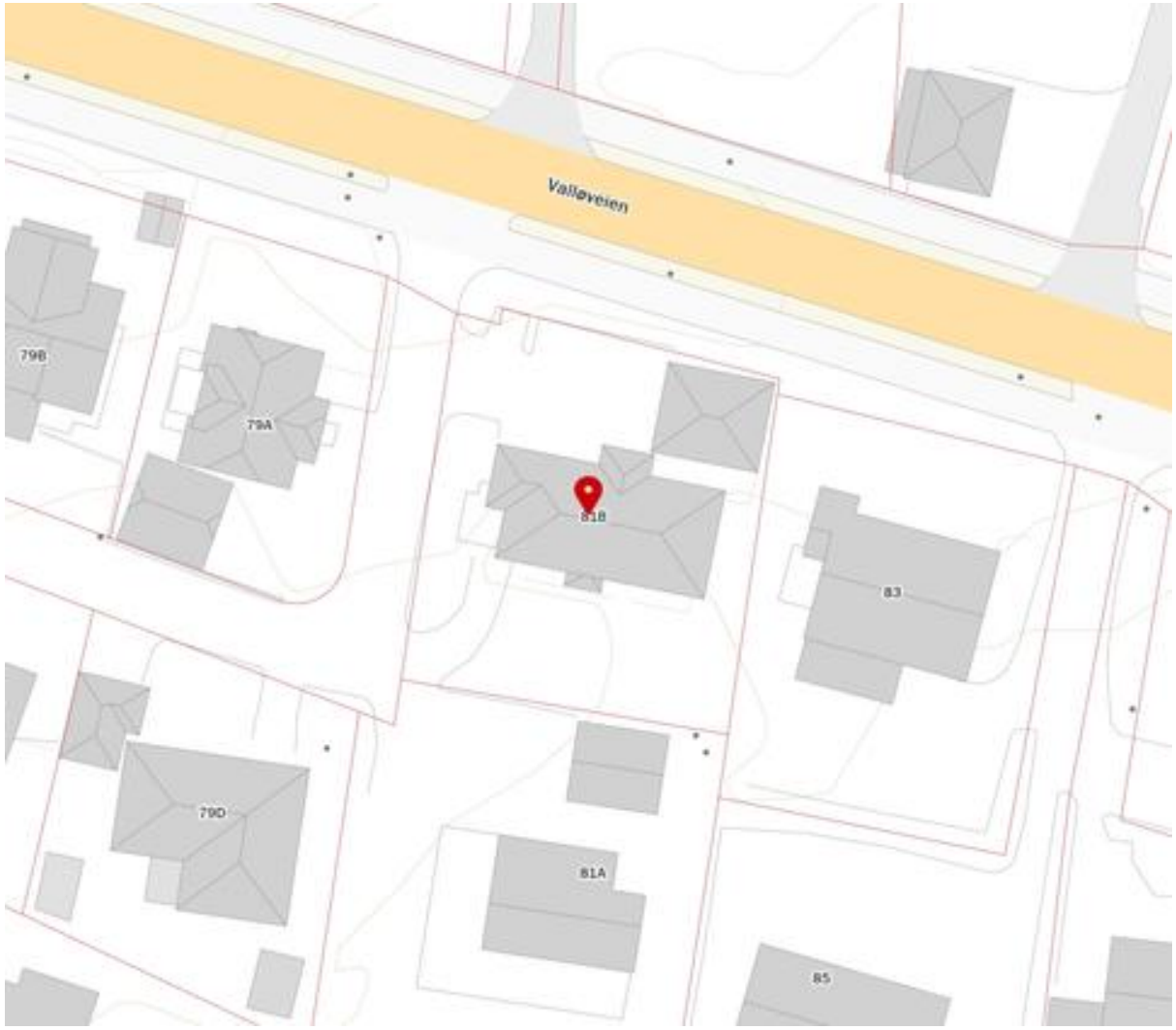
*«Har bodd her i ti år og elsker det.»*

— Sitat fra en lokalkjent

**Støynivået**
Lite støynivå 91/100

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 87/100

**Gateparkering**
Lett 86/100




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

# Tilstandsrapport

Enebolig
Valløveien 81B , 3154 TOLVSRØD
TØNSBERG kommune
gnr. 140, bnr. 1178

**Sum areal alle bygg: BRA: 270 m² BRA-i: 208 m²**



**Befaringsdato:** 08.10.2026 **Rapportdato:** 16.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22688-1065 **Eiendomsverdi ref nr:** DN1762

**Autorisert foretak:** Metiri 4 AS

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

## Metiri AS

**Rapportansvarlig**

Einar Lund
Uavhengig Takstingeniør
einar@metiri.no
906 15 443

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE**

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

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

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

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

# Beskrivelse av eiendommen

Rapporten omhandler en enebolig fra 1996 med leilighet i underetasjen, oppført i bindingsverk av tre over grunnmur av isolerte elementer og støpt plate. Boligen har valmet takkonstruksjon med betongtakstein. Frittstående dobbelgarasje fra omkring 2021 er oppført med betongvegger, utvendig trekledning og støpt gulv.

Eiendommen har gjennomgått enkelte oppgraderinger. Ifølge tidligere salgsopplysninger ble taktekkingen fornyet i 2012, gjestebadet i 1. etasje renovert samme år og overflatene på bad/vaskerom i leiligheten oppgradert i 2016.

Hovedbadet i 1. etasje har eldre sluk og tettesjikt og behov for oppgradering. Vaskerommet i underetasjen er fra byggeåret og har ikke tilfredsstillende vanntette konstruksjoner. Det mangler også snøfangere på deler av taket.

På generelt grunnlag opplyses det om at dette er en bolig fra 1996, med påfølgende risiko for skjulte feil og skader som ikke nødvendigvis avdekkes ved befaring. For øvrig henvises det til rapportens respektive bygningsdeler med tilstandsgrader, registrerte avvik og anbefalte tiltak.

**Enebolig - Byggeår: 1996**

UTVENDIG Gå til side

Boligen har valmet takkonstruksjon med W-takstoler i tre og kaldtloft. Taket er tekket med betongtakstein fra 2012. Undertaket fremstår som papp-/foliebasert. Takrenner og nedløp er av metall. Ytterveggene er oppført i bindingsverk av tre fra byggeåret 1996, med utvendig liggende bordkledning. Vinduene er malte trevinduer med 2-lags glass. Hovedytterdøren er fra 2012, mens ytterdøren til leiligheten i underetasjen er fra 1996. Begge er malte og har 2-lags glass. Veranda- og balkongdørene er fra 1996, utført i malt tre med 2 -lags glass. I 1. etasje er det en tofløyet verandadør fra stue/kjøkken og en balkongdør fra soverom. I underetasjen er det en enkel balkongdør. Boligen har en veranda over bodene i underetasjen, en balkong utenfor soverom i 1. etasje og et overbygd inngangsparti med treplatå. Det er også to terrasser i trekonstruksjon, hvorav den ene ligger mellom boligen og garasjen, og den andre i tilknytning til trappen fra verandaen. Alle har gulv med terrassebord. To utvendige trapper i tre forbinder henholdsvis verandaen med terrassen og terrassen mellom boligen og garasjen med terrengnivå ved underetasjen.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige gulvoverflater består hovedsakelig av laminat i hovedboligen, parkett i leiligheten og malt betong på vaskerommet i underetasjen. Veggoverflatene består av tapet, malt tapet og malte plater. Himlingene har malte plater og malt trepanel. Selger opplyser at flere av overflatene er malt i løpet av det siste året. Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Grunnmursveggene i underetasjen er innvendig utforet. Boligen har en dobbeltløpet elementpipe med sotluker. Pipen er avsluttet på loftet og er ikke ført over tak. Det er ikke montert ildsted. Innvendig trapp er utført i malt tre. De innvendige dørene er malte fyllingsdører, enkelte med glassfelt.

VÅTROM Gå til side

Bad (gjestebad), 1. etasje:

Badet ble ifølge tidligere salgsdokumentasjon renovert i 2012. Rommet har flislagte vegger og gulv med elektriske varmekabler samt himlingsplater i tak. Badet har plastsluk, servantinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusj med forheng. Mekanisk avtrekksventilasjon via ventil i himlingen, tilkoblet avtrekksmotor på loftet. Tilluft via luftespalter i dør og vindu.

Bad (hovedbad), 1. etasje:
Badet er fra byggeåret 1996. Ifølge tidligere salgsdokumentasjon ble overflatene pusset opp i 2015, mens sluk, membran og elektriske varmekabler er oppgitt å være fra byggeåret. Rommet har flislagte vegger og gulv, malt trepanel i himlingen, servantinnredning, vegghengt toalett, dusjkabinett og plastsluk. Mekanisk avtrekksventilasjon via ventil i himlingen og tilluft via luftespalter i dør og vindu.

Vaskerom, underetasje (hovedbolig):
Vaskerommet er fra byggeåret 1996 og har malt betonggulv, malte platekledde vegger og himling. Rommet har skyllekar, opplegg for vaskemaskin og plastsluk. Mekanisk avtrekksventilasjon via ventil i himlingen og tilluft via luftespalte ved dør.

Bad/vaskerom, underetasje (leilighet):
Ifølge tidligere salgsdokumentasjon ble rommets overflater oppgradert i 2016. Veggene har baderomsplater og himlingen er malt. Gulvet har vinylbelegg med sveiseskjøter, oppgitt fornyet i 2016. Plastsluk og elektriske varmekabler er fra byggeåret 1996. Sluket har synlig klemring. Rommet har servantinnredning med nedfelt servant, toalett, dusjhjørne med dusjvegger og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekksventilasjon via ventil i himlingen og tilluft via luftespalte ved dør.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken, 1. etasje:
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, benkeplate i laminat og nedfelt oppvaskkum av kompositt. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken, underetasje (leilighet):
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, benkeplate i laminat og nedfelt oppvaskkum. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber med ulike skjøtetyper og vanninntak av plast. Hovedstoppekran er plassert på vaskerommet i hovedboligen, mens leiligheten har stoppekran i bod. Innvendige avløpsrør er av grå PVC-plast fra byggeåret 1996, med stakeluke på vaskerommet i hovedboligens underetasje. Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon med avtrekksventiler i våtrom og avtrekksmotor plassert på loftet. Tilluft tilføres via vindusventiler. Oppvarming skjer blant annet med luft-til-luft-varmepumpe plassert i stue/kjøkken i 1. etasje. Hovedboligen har en varmtvannsbereder på ca. 300 liter plassert på vaskerommet, mens leiligheten i underetasjen har en bereder på ca. 120 liter. Hovedboligen har elektrisk anlegg med hovedsikring på 63 A og kurser fra 10 til 20 A. Leiligheten har hovedsikring på 40 A og kurser på 13, 16 og 20 A. Begge anleggene har automatsikringer og er oppgradert med elektriske arbeider etter 1999. Boligen er utstyrt med røykvarslere og håndslukkerutstyr.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen og massene som er benyttet ved opparbeidelse av

# Beskrivelse av eiendommen

tomten og fundamenteringen, er ukjente. Bygningen har grunnmur av isolerte elementer og støpt plate som fundament. Fuktsikring og drenering er oppgitt fra byggeåret 1996, men utførelse og materialer er ukjente. Tomten har tilnærmet flatt terreng fordelt på to nivåer, med enkelte lett skrånende partier. Utvendige avløpsledninger er av PVC-plast fra 1996, mens vannledningene er av plast (PEL/PE) fra samme år. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger.

## Arealer

Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

## Lovlighet

Gå til side

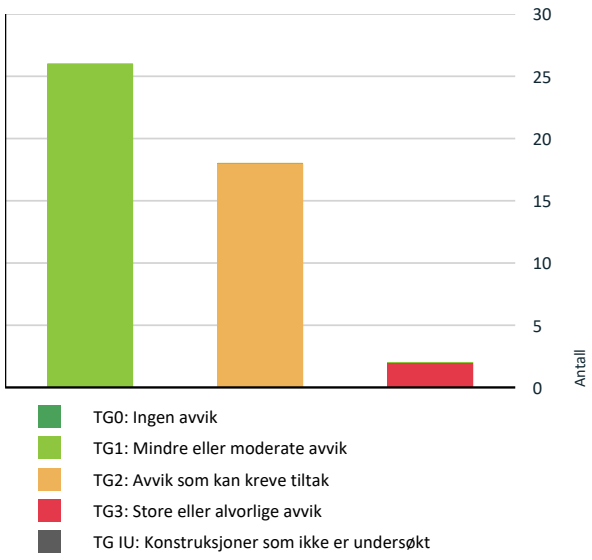
**Enebolig**

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

Det foreligger godkjente byggetegninger fra 1996, men dagens planløsning og bruk avviker på enkelte punkter fra disse. I 1. etasje er en innvendig lettvegg mellom stue og kjøkken fjernet, slik at rommene i dag har en åpen løsning. I underetasjen er et rom som på godkjente tegninger er betegnet som disponibelt rom, innredet og benyttet som soverom. Arealet som er vist som krypkjeller på tegningene, er utført som bod. I tillegg er det etablert en utvendig bod under verandaen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på godkjenning av endringene i underetasjen. Eventuell søknadsplikt og godkjenningsstatus er ikke avklart og bør undersøkes nærmere hos kommunen.

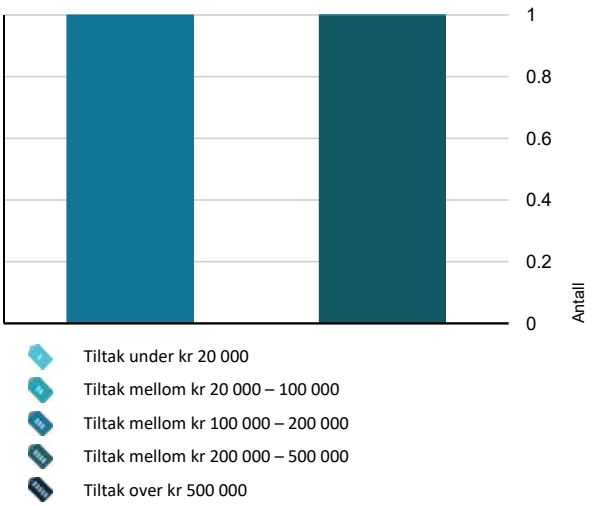
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Rapporten bygger på befaring utført 08.10.2026, fremlagt dokumentasjon og opplysninger fra selger. Opplysninger om tidligere utførte arbeider, oppgraderinger og årstall bygger delvis på tidligere salgsdokumentasjon. Tilstandsrapporten fra 2025 er benyttet som historikk og kontrollgrunnlag. Der dokumentasjon på utførelse ikke er fremlagt, er dette omtalt under de aktuelle bygningsdelene. Fuktmålinger i tilliggende konstruksjoner til våtrom og innvendig utforet grunnmursvegg er utført gjennom eksisterende inspeksjonshull. Det er ikke foretatt ny hulltaking. Undersøkelsene er begrenset til de tilgjengelige målepunktene og gir ikke grunnlag for å fastslå tilstanden i øvrige skjulte konstruksjoner. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radonmålinger eller radonsperre. Radonnivået i boligen er ukjent. Det anbefales å gjennomføre radonmålinger, særlig med tanke på leiligheten i underetasjen. Godkjente byggetegninger er sammenholdt med dagens planløsning og bruk. Registrerte avvik og uavklarte forhold knyttet til godkjenningsstatus er omtalt under Lovlighet.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

| | |
|---|---|
| **Våtrom > 1. Etasje > Bad (hovedbad) > Generell** | Gå til side |
| **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Taktekking** | Gå til side |
| **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** | Gå til side |
| **Utvendig > Verandadør/balkongdør** | Gå til side |
| **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** | Gå til side |
| **Innvendig > Overflater - gulv** | Gå til side |
| **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Leilighet** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** | Gå til side |

# Sammendrag av boligens tilstand

| | | |
|---|---|---|
| ❗ | **Tomteforhold > Terrengforhold** | Gå til side |
| ❗ | **Våtrom > 1. Etasje > Bad (gjestebad) > Dokumentasjon for våtrom** | Gå til side |
| ❗ | **Våtrom > 1. Etasje > Bad (gjestebad) > Overflater, vegger og himling** | Gå til side |
| ❗ | **Våtrom > 1. Etasje > Bad (gjestebad) > Vanntett sjikt, membran og sluk** | Gå til side |
| ❗ | **Våtrom > 1. Etasje > Bad (gjestebad) > Sanitærutstyr og innredning** | Gå til side |
| ❗ | **Kjøkken > Underetasje (Leilighet) > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** | Gå til side |
| ❗ | **Våtrom > Underetasje (Leilighet) > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** | Gå til side |
| ❗ | **Våtrom > Underetasje (Leilighet) > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling** | Gå til side |
| ❗ | **Våtrom > Underetasje (Leilighet) > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** | Gå til side |

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

| | | |
|---|---|---|
| ⚠ | Det mangler snøfangere på deler av taket mot nord/øst. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere. | Gå til side |
| ⚠ | Rekkverkene på balkong og veranda er for lavt i forhold til dagens krav. | |
| ⚠ | Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler. | |

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**
1996

**Kommentar**
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**
Bolig

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Taket er tekket med betongtakstein fra 2012, ifølge tidligere salgsopplysninger. Undertaket fremstår som papp-/foliebasert, men nøyaktig type er ikke fastslått. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

**Årstall:** 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**

• Det er registrert stedvis mosedannelse på taksteinene, samt sprekk i minst én takstein.

**Konsekvens/tiltak**

• Mose bør fjernes og taksteinene rengjøres for å hindre fuktopptak og forlenget levetid på taket.
Sprukket takstein bør skiftes ut for å unngå vanninntrengning og påfølgende skader på undertak og takkonstruksjon.





### TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

**Beskrivelse**

Takrenner og nedløp er av metall.

**Vurdering av avvik:**

• Det mangler snøfangere på deler av taket mot nord/øst. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere.

**Konsekvens/tiltak**

• Snøfangere bør monteres på de aktuelle takflatene for å oppfylle sikkerhetskrav og redusere risikoen for snø- og isras, som kan medføre personskader eller skade på eiendom.

### TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Taket er valmet, med takkonstruksjon av W-takstoler i tre og undertak av duk, folie eller lignende. Det er kaldtloft.

### TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Yttervegger er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har liggende bordkledning.

### TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

**Beskrivelse**

Vinduene er malte trevinduer med 2-lags glass.

**Årstall:** 1996 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**

• Det er registrert manglende dryppkant i underkant av vinduene i underetasjen.

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør monteres dryppkant under vinduene i underetasjen for å lede bort vann og hindre fuktskader på karm og vegg. Manglende dryppkant øker risikoen for vanninntrengning og råteskader i tilstøtende konstruksjoner.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Ytterdører

**Beskrivelse**

Hovedytterdøren er malt, har 2-lags glass og er fra 2012.
Ytterdøren til leiligheten i underetasjen er malt, har 2-lags glass og er fra 1996.

## TG 2 Verandadør/balkongdør

**Beskrivelse**

Boligen har en tofløyet verandadør i stue/kjøkken og en enkel balkongdør på soverommet i 1. etasje. I underetasjen er det en enkel balkongdør. Dørene er utført i malt tre med 2-lags glass og er fra 1996.

**Vurdering av avvik:**

• Det er registrert aldersrelatert slitasje og oppsprekking i overflatebehandlingen på den tofløyede verandadøren i 1. etasje, særlig i nedre del av dørbladet.

**Konsekvens/tiltak**

• Overflatebehandlingen bør utbedres for å hindre videre oppsprekking og forringelse av treverket.
Dersom tiltak ikke iverksettes, kan fukt trenge inn i treverket, noe som øker risikoen for råte og behov for utskifting av døren på sikt.





## TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

**Beskrivelse**

Boligen har en veranda i 1. etasje, beliggende over bodene i underetasjen. I tillegg er det en balkong i 1. etasje, plassert utenfor ett av soverommene med direkte adkomst fra dette. Inngangspartiet er overbygd og har et treplatå. Alle konstruksjonene har gulv belagt med terrassebord.

**Vurdering av avvik:**

• Det er registrert grønske/groe på terrassebordene på verandaen.

• Det er ikke avklart hvordan verandaen over bodene i underetasjen er fuktsikret. Eventuelt tettesjikt er skjult under terrassebordene og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Utførelse, alder og tilstand er ukjent.

• Rekkverkene på balkong og veranda er for lavt i forhold til dagens krav.

**Konsekvens/tiltak**

• Terrassebordene bør rengjøres og eventuelt behandles med egnet overflatebehandling for å fjerne grønske/groe og forhindre videre vekst. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til økt fuktbelastning, redusert levetid på materialene og fare for glatte overflater.

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på hvordan verandaen over bodene er fuktsikret, eventuelt bør det foretas nærmere undersøkelser for å avdekke utførelse og tilstand på tettesjiktet.
Konsekvensen av manglende dokumentasjon og skjult utførelse er økt risiko for at fuktsikringen er mangelfull eller har svekket funksjon, noe som kan føre til vanninntrenging og skader på underliggende konstruksjoner.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.



## TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**
Boligen har to terrasser i trekonstruksjon med terrassebord som gulvdekke. Den ene terrassen ligger mellom boligen og garasjen, mens den andre er tilknyttet trappen fra verandaen.

### Utvendige trapper

**Beskrivelse**
Boligen har to utvendige trapper i tre. Den ene går fra verandaen i 1. etasje ned til terrassen, mens den andre går fra terrassen mellom boligen og garasjen ned til terrengnivå ved underetasjen.

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater - gulv

**Beskrivelse**
Innvendige gulvoverflater består hovedsakelig av laminat i hovedboligen, parkett i leiligheten og malt betong på vaskerommet i underetasjen.

**Vurdering av avvik:**
• Det er registrert stedvis hakk og merker i parketten i leiligheten.

**Konsekvens/tiltak**
• Det anbefales å utbedre hakk og merker i parketten for å opprettholde gulvets funksjon og estetikk. Dersom skadene ikke utbedres, kan det føre til ytterligere slitasje og redusert levetid på gulvet.



### TG 1 Overflater - vegger og himlinger

**Beskrivelse**
Veggoverflatene består av tapet, malt tapet og malte plater. Himlingene har malte plater og malt trepanel. Selger opplyser at flere av overflatene er malt i løpet av det siste året.

### TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

**Beskrivelse**
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag.

### Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

**Beskrivelse**
Boligen har en dobbeltløpet elementpipe med sotluker. Pipen er avsluttet på loftet og er ikke ført over tak. Det er ikke montert ildsted.

### TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

**Beskrivelse**
Gulvene i underetasjen består av laminat og betong.
Grunnmursveggene er innvendig utforet.

**Vurdering av avvik:**
• Ved fuktmåling i bunnsvill i innvendig utforet grunnmursvegg ble det målt 17 vektprosent. Det ble ikke registrert synlige fuktskader i det undersøkte området. Undersøkelsen er begrenset til eksisterende inspeksjonsåpning ved stoppekranen.

**Konsekvens/tiltak**
• Vedvarende forhøyet fuktinnhold i treverk kan medføre risiko for fuktskader. Det anbefales å følge opp med kontrollmålinger og eventuelt nærmere undersøkelser. Forholdet må ses i sammenheng med fuktsikring og drenering.



### Innvendige trapper

**Beskrivelse**
Innvendig trapp er en malt tretrapp.

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

**Konsekvens/tiltak**
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

### TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**
Innvendige dører er malte fyllingsdører med glassfelt i enkelte dører.

### TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Selger opplyser at det ikke er kjent forekomst av skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD (GJESTEBAD)

#### Generell

**Beskrivelse**

Badet ble ifølge tidligere salgsdokumentasjon renovert i 2012. Rommet har flislagte vegger og gulv med elektriske varmekabler, samt himlingsplater i tak. Badet har plastsluk, servantinnredning, vegghengt toalett og dusj med forheng. Mekanisk avtrekksventilasjon via ventil i himlingen, tilkoblet avtrekksmotor på loftet. Tilluft via luftespalter i dør og vindu.



### 1. ETASJE > BAD (GJESTEBAD)

#### TG 2 Dokumentasjon for våtrom

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

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

### 1. ETASJE > BAD (GJESTEBAD)

#### TG 2 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Veggene er flislagte. Himlingen har himlingsplater på innvendig tak.

**Årstall:** 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**
• Det er registrert dør med fuktfølsomme materialer i våtsonen ved servanten.

**Konsekvens/tiltak**
• Dør med fuktfølsomme materialer bør beskyttes mot direkte vannsprut og fukt, eller byttes ut med mer egnet materiale for våtrom. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for fuktskader, oppsvelling og redusert levetid på døren.

### 1. ETASJE > BAD (GJESTEBAD)

#### TG 1 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Gulvet er flislagt. Det er registrert lokalt fall mot sluket, med målt høydeforskjell på ca. 10 mm i området rundt sluket.

**Årstall:** 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### 1. ETASJE > BAD (GJESTEBAD)

#### TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Badet har flislagt gulv og vegger med underliggende tettesjikt av ukjent utførelse. Det er plastsluk. Målt høydeforskjell mellom overkant slukrist og gulvoverflate ved dørterskel er ca. 18 mm. Membranens høyde ved dørterskelen er ikke påvist.

**Årstall:** 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**
• Det er målt ca. 18 mm høydeforskjell mellom overkant slukrist og gulvoverflaten ved dørterskelen. Membranens avslutning ved terskelen er ikke påvist, og høydeforskjellen til vanntett sjikt kan derfor ikke fastslås.

**Konsekvens/tiltak**
• Membranens høyde ved dørterskelen er ikke påvist. Det er derfor usikkert om terskelløsningen gir tilstrekkelig sikkerhet ved eventuell vannbelastning. Ved senere arbeider anbefales kontroll av membranens avslutning og overgang ved terskelen.



### 1. ETASJE > BAD (GJESTEBAD)

#### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Våtrommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusj med forheng.

**Årstall:** 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

# Tilstandsrapport

**Konsekvens/tiltak**
• Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

## 1. ETASJE > BAD (GJESTEBAD)

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**
Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon via ventil i himlingen, tilkoblet avtrekksmotor på loftet. Og luftespalte i dør og vindu.

## 1. ETASJE > BAD (GJESTEBAD)

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**
Fuktsøk og fuktkvotemåling ble utført gjennom eksisterende inspeksjonshull i vegg fra tilliggende hall, bak dusj/våtsone. Fuktkvoten ble målt til 8 vektprosent. Det ble ikke påvist unormale fuktforhold i det undersøkte området. Ny hulltaking ble ikke foretatt, da eksisterende inspeksjonshull ga tilstrekkelig tilgang for undersøkelsen.

## 1. ETASJE > BAD (HOVEDBAD)

### TG 3 Generell

**Beskrivelse**
Badet er fra byggeåret 1996. Ifølge tidligere salgsdokumentasjon ble overflatene pusset opp i 2015, mens sluk, membran og elektriske varmekabler er oppgitt å være fra byggeåret. Rommet har flislagte vegger og gulv, malt trepanel i himlingen, servantinnredning, vegghengt toalett, dusjkabinett og plastsluk. Mekanisk avtrekksventilasjon via ventil i himlingen og tilluft via luftespalter i dør og vindu.

**Vurdering av avvik:**
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

**Konsekvens/tiltak**
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**





## 1. ETASJE > BAD (HOVEDBAD)

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**
Fuktsøk og fuktkvotemåling ble utført gjennom eksisterende inspeksjonshull i vegg fra tilliggende soverom, bak dusjkabinettet. Fuktkvoten ble målt til 8 vektprosent. Det ble ikke påvist unormale fuktforhold i det undersøkte området. Ny hulltaking ble ikke foretatt.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 3 Generell

**Beskrivelse**
Vaskerommet er fra byggeåret 1996 og har malt betonggulv, malte platekledde vegger og himling. Rommet har skyllekar, opplegg for vaskemaskin og plastsluk. Mekanisk avtrekksventilasjon via ventil i himlingen og tilluft via luftespalte ved dør.

**Vurdering av avvik:**
• Våtrommet er ikke utført med vanntette konstruksjoner og må oppgraderes for å tåle normal bruk. Det er også registrert sprekkdannelser i det malte betonggulvet.

**Konsekvens/tiltak**
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



# Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Fuktmåling ble utført i bunnsvill i innvendig utforet grunnmursvegg gjennom eksisterende inspeksjonsåpning ved stoppekranen. Fuktkvoten ble målt til 17 vektprosent. Det ble ikke registrert synlige fuktskader i det undersøkte området. Ny hulltaking ble ikke foretatt.

I tilstandsrapporten fra 2025 er det oppgitt en fuktkvote på 9 vektprosent fra samme inspeksjonsåpning. Det er ikke bekreftet at målingene er utført i nøyaktig samme målepunkt.

UNDERETASJE (LEILIGHET) > BAD/VASKEROM

### Generell

**Beskrivelse**

Ifølge tidligere salgsdokumentasjon ble rommets overflater oppgradert i 2016. Veggene har baderomsplater og himlingen er malt. Gulvet har vinylbelegg med sveiseskjøter, oppgitt fornyet i 2016. Plastsluk og elektriske varmekabler er fra byggeåret 1996. Rommet har servantinnredning, toalett, dusjhjørne med dusjvegger og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekksventilasjon via ventil i himlingen og tilluft via luftespalte ved dør.



UNDERETASJE (LEILIGHET) > BAD/VASKEROM

### TG 2 Dokumentasjon for våtrom

**Vurdering av avvik:**

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

**Konsekvens/tiltak**

• Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen av vanntett sjikt, herunder tilslutninger mot sluk og gjennomføringer. Dette innebærer ikke nødvendigvis at utførelsen er mangelfull. Dokumentasjon bør fremskaffes dersom den finnes. Ved senere arbeider bør skjulte løsninger kontrolleres.

UNDERETASJE (LEILIGHET) > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

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

**Vurdering av avvik:**

• Det er registrert misfarging og sopp-/mugglignende vekst i fuger/skjøter på baderomsplatene i dusjsonen.

**Konsekvens/tiltak**

• Fuger og skjøter med misfarging og sopp-/mugglignende vekst bør renses grundig, og det bør vurderes å benytte soppdrepende middel. Videre bør området overvåkes jevnlig for å hindre videre vekst, da sopp og mugg kan føre til dårlig inneklima og skade på konstruksjonen over tid. Dersom problemet vedvarer, bør årsaken til fuktigheten kartlegges og utbedres for å unngå fremtidige skader.

UNDERETASJE (LEILIGHET) > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Gulvet har våtromsbelegg av vinyl. Det er registrert lokalt fall mot sluket, med målt høydeforskjell på ca. 40 mm i området rundt sluket.

UNDERETASJE (LEILIGHET) > BAD/VASKEROM

### TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Gulvet har våtromsbelegg av vinyl med sveiseskjøter, oppgitt fornyet i 2016 ifølge tidligere salgsdokumentasjon. Belegget fungerer som vanntett sjikt. Plastsluket er fra byggeåret 1996 og har synlig klemring. Målt høydeforskjell fra overkant slukrist til overkant vinylbelegg ved dørterskelen er ca. 50 mm.

**Vurdering av avvik:**

• Baderomsplatenes eksakte alder og utførelse er ikke dokumentert. Ifølge tidligere salgsdokumentasjon ble våtrommets overflater oppgradert i 2016. Det foreligger usikkerhet om tettesjiktets fremtidige funksjon.

**Konsekvens/tiltak**

• Manglende dokumentasjon på baderomsplatenes utførelse og alder medfører usikkerhet om tettesjiktets tilstand og fremtidige funksjon. Eventuelle utettheter i skjøter og overganger kan føre til fuktinntrengning i bakenforliggende konstruksjoner. Det anbefales jevnlig kontroll av skjøter og overganger, særlig i dusjsonen, samt nærmere undersøkelser ved tegn til utettheter.

# Tilstandsrapport



UNDERETASJE (LEILIGHET) > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE (LEILIGHET) > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon via ventil i himlingen, tilkoblet avtrekksmotor i ventilatorskapet på kjøkkenet, samt luftespalte i døren.

UNDERETASJE (LEILIGHET) > BAD/VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Fuktsøk og fuktkvotemåling ble utført gjennom eksisterende inspeksjonshull i vegg fra tilliggende bod, bak dusj/våtsone. Fuktkvoten ble målt til 8 vektprosent. Det ble ikke påvist unormale fuktforhold i det undersøkte området. Ny hulltaking ble ikke foretatt.

## KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter oppvaskkum av kompositt.

**Årstall:** 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

**Årstall:** 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE (LEILIGHET) > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er nedfelt oppvaskkum.

**Vurdering av avvik:**

- Det er registrert hakk og merker i enkelte kjøkkenfronter.

**Konsekvens/tiltak**

- Hakk og merker i kjøkkenfronter bør utbedres eller overflatebehandles for å opprettholde funksjon og estetikk, samt forhindre ytterligere slitasje.



# Tilstandsrapport





UNDERETASJE (LEILIGHET) > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Innvendige vannledninger

**Beskrivelse**

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre typer skjøter og inntak i plast. Stoppekran for hovedboligen er plassert på vaskerommet, og for leiligheten i boden.

### TG 1 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**

Innvendige avløpsrør er av grå PVC-plast fra byggeåret 1996. Stakeluke er plassert på vaskerommet i hovedboligens underetasje.

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon med avtrekksventiler i våtrom og kanaler til avtrekksmotor plassert på loftet. Tilluft tilføres via ventiler i vinduene.

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

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

**Beskrivelse**

Det er installert luft-til-luft varmepumpe i stue/kjøkken i 1. etasje. Sist service ble utført i 2025.

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



### TG 1 Varmtvannsbereder/tank

**Beskrivelse**

Det er en ca. 300 liters varmtvannsbereder plassert på vaskerommet.

**Årstall:** 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



### TG 2 Varmtvannsbereder/tank Leilighet

**Beskrivelse**

Det er en ca. 120 liters varmtvannsbereder plassert i leiligheten i underetasjen.

**Årstall:** 1996 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

# Tilstandsrapport



## Elektrisk anlegg

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

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

**Beskrivelse**

Hovedboligen har elektrisk anlegg med hovedsikring på 63 A, teknisk kurs på 20 A og øvrige kurser med sikringsstørrelser fra 10 til 16 A.

Leiligheten i underetasjen har hovedsikring på 40 A, teknisk kurs på 20 A og øvrige kurser på 13 og 16 A.

Begge anleggene har automatsikringer. Det er utført endringer og tilleggsarbeider på de elektriske anleggene etter 1. januar 1999.

Ifølge tilstandsrapporten fra 2025 var det utført el-tilsyn i løpet av de foregående fem årene. Rapport fra el-tilsynet er ikke fremlagt ved denne befaringen. Tidspunktet for tilsynet og eventuelle registrerte avvik er derfor ikke bekreftet.

Det er fremlagt samsvarserklæring fra Werth Elektro, datert 05.07.2012, for elektriske arbeider i hovedetasjen. Det foreligger også garantiskjema fra samme firma, datert 05.07.2012, for elektriske varmekabler på bad.

I tilstandsrapporten fra 2025 er følgende ytterligere samsvarserklæringer oppgitt, men disse er ikke fremlagt for kontroll ved denne befaringen:

25.02.2021: Montering av stikkontakter, spotter og nye sikringer samt tilkobling av koblingsbokser.

31.05.2021: Visuell kontroll av elektrisk anlegg i leiligheten i underetasjen m.m.

08.06.2021: Utskifting av tre innfelte stikkontakter m.m.

05.10.2023: Utskifting av komfyrvakt og montering av stikkontakt.

02.10.2024: Kontroll og elektriske arbeider i underetasjen, herunder tilkobling av stikkontakter, belysning og termostat.

11.10.2024: Samsvarserklæring hvor utførte arbeider ikke er nærmere spesifisert.



Sikringsskap 1. Etasje

# Tilstandsrapport



Sikringsskap Leilighet i Underetasje

### Branntekniske forhold

**Beskrivelse**

Det er brannvarslere og håndslukkerutstyr i boligen.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

**Beskrivelse**

Byggegrunnen er ukjent.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

**Beskrivelse**

Fuktsikring og drenering er ukjent. Materiale brukt til å opparbeide boligens tomt og fundament er ukjent. Fra årstall er 1996.

**Vurdering av avvik:**

• Dreneringens utførelse, alder og tilstand er ikke dokumentert og kunne ikke kontrolleres ved befaringen. Det er registrert et fuktinnhold på 17 vektprosent i bunnsvill i innvendig utforet grunnmursvegg. Årsaken til fuktforholdet er ikke fastslått.

**Konsekvens/tiltak**

• Dersom drenering og utvendig fuktsikring ikke fungerer tilfredsstillende, kan dette medføre økt fuktbelastning på grunnmuren og tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å fremskaffe opplysninger om dreneringens utførelse og foreta nærmere undersøkelser ved behov. Forholdet må ses i sammenheng med registrert fuktnivå under "Rom under terreng".









### TG 2 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer og støpt plate som fundament.

**Vurdering av avvik:**

• Det er registrert riss i murpussen på underetasjen ved soverommet.

# Tilstandsrapport

**Konsekvens/tiltak**
• Det anbefales å tette rissene i murpussen for å forhindre at fukt og vann trenger inn i konstruksjonen, noe som kan føre til skader på grunnmur og innvendige overflater.

## TG 2 Terrengforhold

**Beskrivelse**
Tilnærmet flatt terreng i to nivåer, med lett skrånende partier.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

**Konsekvens/tiltak**
• Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

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

**Beskrivelse**
Avløpsledningene er av PVC plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) fra 1996, med offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 1996, med offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

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

## ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler snøfangere på deler av taket mot nord/øst. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere.
• Rekkverkene på balkong og veranda er for lavt i forhold til dagens krav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

**Konsekvens/tiltak**
• Snøfangere bør monteres på de aktuelle takflatene for å oppfylle sikkerhetskrav og redusere risikoen for snø- og isras, som kan medføre personskader eller skade på eiendom.
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



**Anvendelse**
Parkering

**Byggeår**
2021

**Kommentar**
Byggeåret er basert på opplysninger fra takstrapport 2025.

**Standard**

**Vedlikehold**

**Beskrivelse**
Frittstående dobbelgarasje på ca. 42 m², oppført omkring 2021.

Garasjen har støpt betongdekke og vegger i betong. Utvendig er bygningen kledd med liggende trekledning. Helvalmet takkonstruksjon med undertak av takpapp og taktekking av dobbeltkrummet betongtakstein. Takrenner og nedløp.

Garasjen har to motorstyrte leddporter i stål fra 2021 og malt ytterdør.

Innvendig er garasjen isolert og kledd med malte OSB-plater på veggene. Himlingen er utført med systemhimling og himlingsplater.

Garasjen har luft-til-luft-varmepumpe med produksjonsår 2020, elektrisk belysning, elbillader og eget sikringsskap med automatsikringer.

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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




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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| Loft | | | | | |
| 1. Etasje | 115 | 2 | | 117 | 70 |
| Underetasje | 32 | 18 | | 50 | |
| Underetasje (Leilighet) | 61 | | | 61 | |
| **SUM** | **208** | **20** | | | **70** |
| **SUM BRA** | **228** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Loft | | | |
| 1. Etasje | Hall, bad (gjestebad), stue/kjøkken, gang, 3 soverom, bad (hovedbad), trapperom | Ute-bod | |
| Underetasje | Soverom, vaskerom | Ute-bod | |
| Underetasje (Leilighet) | Hall, stue/kjøkken, soverom, bod, bad/vaskerom | | |

### Lovlighet

**Byggetegninger**

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

*Kommentar:* Det foreligger godkjente byggetegninger fra 1996, men dagens planløsning og bruk avviker på enkelte punkter fra disse. I 1. etasje er en innvendig lettvegg mellom stue og kjøkken fjernet, slik at rommene i dag har en åpen løsning. I underetasjen er et rom som på godkjente tegninger er betegnet som disponibelt rom, innredet og benyttet som soverom. Arealet som er vist som krypkjeller på tegningene, er utført som bod. I tillegg er det etablert en utvendig bod under verandaen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på godkjenning av endringene i underetasjen. Eventuell søknadsplikt og godkjenningsstatus er ikke avklart og bør undersøkes nærmere hos kommunen.

**Nyere håndverkstjenester**

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

## Garasje

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| 1. Etasje | | 42 | | 42 | |
| **SUM** | | **42** | | | |
| **SUM BRA** | **42** | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1. Etasje | | Garasje | |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 08.10.2026 | Einar Lund | Takstingeniør |
| | Jan Roger Lauby | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3905 TØNSBERG | 140 | 1178 | | 0 | 825 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Valløveien 81B

**Hjemmelshaver**
Lauby Jan Roger

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Tegninger | 24.12.1992 | | Gjennomgått | 6 | Nei |
| Ferdigattes | | Ifølge Tønsberg kommune foreligger det ikke midlertidig brukstilatelse og ferdigattest | Finnes ikke | | Nei |
| Egenerklæringsskjema | 07.10.2026 | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 16.10.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

**Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang**

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

**Grunnlag og formål**

**Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).** Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

**Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå**

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

**Undersøkelsesnivå og befaring**

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

**Tilleggsundersøkelser**

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

**Areal**

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

# Signing Information 

**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Jan Roger Lauby | 9578-5995-4-892348 | 2026-10-06 00:36:32 |

SIGNICAT 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.

**Utfylt dato**
5. okt. 2026

**Oppdragsnummer**
25-0184/26

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Valløveien 81B, 3154 TOLVSRØD

**Meglerfirma**
Nordvik Tønsberg

**Selgere**
Jan Roger Lauby

**Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?**
Nei

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
12. oktober 2025

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Nei

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Ja

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja, privat forsikring
Polisenummer: ukjent
Forsikret i: Gjensidige

## Utført arbeid

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

**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?**

Nei

**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.?**

Nei

**Eventuell kommentar:** Garasje oppført senere

**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

**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)**

Nei

**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.**

Nei

**19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, 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?**

Ja

**Beskriv:** Se salgsoppgave 2025

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

Nei

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

Ja

**Hvilket dokument og når er målingen foretatt?** Salgsoppgave 2025

---

**24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester 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 endinger 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?**

Nei

---

**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: 25-0184/26**

# Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Jan Roger Lauby** | **2026-10-06** |

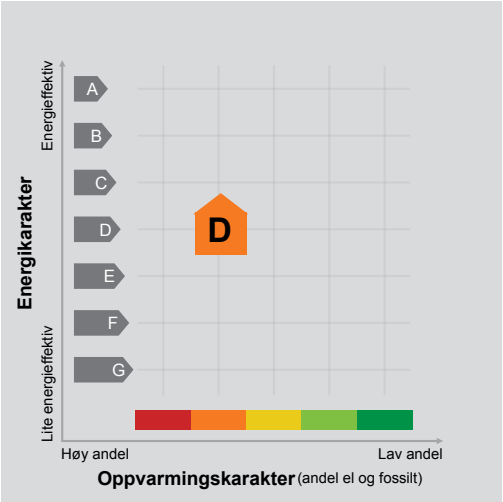
Identifikasjon

Jan Roger Lauby

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

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Valløveien 81B |
| Postnummer | 3154 |
| Sted | TOLVSRØD |
| Kommunenavn | Tønsberg |
| Gårdsnummer | 140 |
| Bruksnummer | 1178 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 8137587 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-138169 |
| Dato | 20.06.2025 |




**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.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
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 el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

## Målt energibruk 22 063 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:

| | |
|---|---|
| 22 063 kWh elektrisitet | 0 kWh fjernvarme |
| 0 liter olje/parafin | 0 Sm³ gass |
| 0 kg bio (pellets/halm/flis) | 0 liter ved |

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet 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 innetemperaturen**
**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er 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)

**- Slå av lyset og bruk sparepærer**
**- Slå el.apparater helt av**

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

**- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**
**- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima 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.

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/.

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Småhus |
| **Bygningstype:** | Enebolig med utleiedel |
| **Byggeår** | 1996 |
| **Bygningsmateriale:** | Tre |
| **BRA:** | 226 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 2 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk Varmepumpe |
| **Ventilasjon** | Mekanisk avtrekk |

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på 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 energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-er)*

*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.*

*Pliktene ved energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.*

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.**

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 11: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (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 12: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur 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. m².

## Tiltak utendørs

### Tiltak 13: 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 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 17: Montering tetningslister

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

### Tiltak 18: 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 på elektriske anlegg

### Tiltak 19: 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.

Tønsberg kommune

# Matrikkelkart

| MATRIKKELENHET | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Kommune | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| 3905 - Tønsberg kommune | **140** | **1178** | **0** | **0** |

## Orientering om matrikkelkart

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 stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet 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 unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.


Oversiktskart for 140/1178
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
100m


140/1178 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
140 / 963
140 / 275
140 / 847
141 / 261
141 / 262
140 / 1178
140 / 716
140 / 280
141 / 6
141 / 263
141 / 264
140 / 147
140 / 808
140 / 146
23.50
27.20
30.40
28.16
3
5
6
2
1
50m

## Areal og koordinater

Areal: 825,00 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6571224,40 Øst: 584051,29

### Ytre avgrensning

| Grensepunkt/Grenselinje | | | Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/ | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Løpenr | Nord | Øst | Lengde | Hjelpelinjetype | Målemetode | Nøyaktighet | Radius |
| 1 | 6571209,20 | 584063,58 | Jord | Offentlig godkjent grensemerke | 10 Terrengmålt | 13 | |
| | | | 27,20 | Ikke hjelpelinje | | 13 | |
| 2 | 6571211,25 | 584036,46 | Ikke spesifisert | Offentlig godkjent grensemerke | 10 Terrengmålt | 13 | |
| | | | 30,40 | Ikke hjelpelinje | | 13 | |
| 3 | 6571241,60 | 584038,24 | Ikke spesifisert | Asfaltspiker | 96 GPS kinematisk (Real time kinematic) | 10 | |
| | | | 3,71 | Ikke hjelpelinje | | 10 | |
| 4 | 6571241,02 | 584041,90 | Ikke spesifisert | Asfaltspiker | 96 GPS kinematisk (Real time kinematic) | 10 | |
| | | | 1,31 | Ikke hjelpelinje | | 10 | |
| 5 | 6571242,32 | 584041,97 | Ikke spesifisert | Umerket | 96 GPS kinematisk (Real time kinematic) | 10 | |
| | | | 23,50 | Ikke hjelpelinje | | 10 | |
| 6 | 6571238,63 | 584065,18 | Jord | Offentlig godkjent grensemerke | 96 GPS kinematisk (Real time kinematic) | 10 | |
| | | | 1,31 | Ikke hjelpelinje | | 10 | |
| 7 | 6571237,32 | 584065,11 | Jord | Offentlig godkjent grensemerke | 96 GPS kinematisk (Real time kinematic) | 10 | |
| | | | 28,16 | Ikke hjelpelinje | | 13 | |

Tønsberg kommune

# Bygningsinformasjon

## MATRIKKELENHET

| Kommune | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
|---|---|---|---|---|
| 3905 - Tønsberg kommune | **140** | **1178** | **0** | **0** |

## BYGNING

| Bygningstype | Bygningsnr | Tilbyggnr | Status | Næringsgruppe | Areal bolig | Areal bebygd | Areal annet | Areal totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Enebolig m/hybel/sokkelleil. | 8137587 | 0 | Tatt i bruk | Bolig | 190 | 0 | 0 | 190 |

| Representasjonspunkt | Heis | Ant. boliger | Godkjentdato | Igangsettingstillatelse | Tatt i bruk |
|---|---|---|---|---|---|
| Nord: 6571225 Øst: 584051 System: EPSG:25832 | Nei | 2 | | | |

| Energikilder | Oppvarming |
|---|---|

| Bygningstatushistorikk | Dato | Registrertdato | Slettetdato |
|---|---|---|---|
| RA-Rammetillatelse | 11.07.1996 | 23.08.1996 | |
| IG-Igangsettingstillatelse | 30.07.1996 | 23.08.1996 | |
| TB-Tatt i bruk | 24.01.1997 | 23.08.1996 | |

| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H0101 | Bolig | 130 | 4 | Kjøkken | 1 | 2 | Valløveien 81B | 140 | 1178 | 0 | 0 |

| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| U0101 | Bolig | 60 | 2 | Kjøkken | 1 | 1 | Valløveien 81B | 140 | 1178 | 0 | 0 |

| Etasjenummer | Etasjeplan | Alt. areal | Alt. areal2 | Boenheter | Bruksareal bolig | Bruksareal annet | Bruksareal totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Hovedetasje | 0 | 0 | 1 | 113 | 0 | 113 |

| Etasjenummer | Etasjeplan | Alt. areal | Alt. areal2 | Boenheter | Bruksareal bolig | Bruksareal annet | Bruksareal totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Kjelleretasje | 0 | 0 | 0 | 17 | 0 | 17 |

| Etasjenummer | Etasjeplan | Alt. areal | Alt. areal2 | Boenheter | Bruksareal bolig | Bruksareal annet | Bruksareal totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Underetasje | 0 | 0 | 1 | 60 | 0 | 60 |

| Referanse |
|---|

B-Bygningsrådsvedtak: 96/018

| BYGNING | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bygningstype | Bygningsnr | Tilbyggnr | Status | Næringsgruppe | Areal bolig | Areal bebygd | Areal annet | Areal totalt |
| Garasjeuthus anneks til bolig | 301074938 | 0 | Fritatt for søknadsplikt | Annet som ikke er næring | 0 | 50 | 45 | 45 |

| Representasjonspunkt | Heis | Ant. boliger | Godkjentdato | Igangsettingstillatelse | Tatt i bruk |
|---|---|---|---|---|---|
| Nord: 6571234.611 Øst: 584060.107 System: EPSG:25832 | Nei | 0 | | | |

| Energikilder | Oppvarming |
|---|---|

| Bygningstatushistorikk | Dato | Registrertdato | Slettetdato |
|---|---|---|---|
| FS-Fritatt for søknadsplikt | 03.06.2022 | 23.06.2022 | |

| Etasjenummer | Etasjeplan | Alt. areal | Alt. areal2 | Boenheter | Bruksareal bolig | Bruksareal annet | Bruksareal totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Hovedetasje | 0 | 0 | 0 | 0 | 45 | 45 |

| Referanse |
|---|
| J-Journalnummer: Acos sak 20/22820 |

**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

## MATRIKKELENHET

| Kommune | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Type | Bruksnavn | Tinglyst | Beregnet areal | Oppgitt areal | Arealkilde |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3905 - Tønsberg kommune | **140** | **1178** | **0** | **0** | Grunneiendom | | Ja | 825 | 794,8 | 1-Målebrev |

| Etablert dato | Utgått | Har aktive festegrunner | Er seksjonert | Antall seksjoner | Sameiebrøk | Representasjonspunkt |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Nei | Nei | Nei | | | Nord: 6571224.4 Øst: 584051.29 System: EPSG:25832 |

## FORRETNINGER

| Forretningstype | Forretningsdato | Matrikkelføringsdato | Komm.saksref | Rolle | Matrikkelenhet | Arealendring |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Omnummerering | 01.01.2024 | 01.01.2024 | | | 140/1178 | 0 |
| Annen forretningstype | 21.09.2020 | 21.09.2020 | | | 140/1178 | 0 |
| Oppmålingsforretning/grensejustering | 28.02.2020 | 03.08.2020 | 2020/8564 | Mottaker | 140/1178 | 30.6 |
| | | | | Avgiver | 228/1 | -30.5 |
| Oppmålingsforretning | 28.02.2020 | 03.08.2020 | 2020/8564 | | 141/6 | 0 |
| | | | | | 140/1178 | 0 |
| | | | | | 228/1 | 0 |
| | | | | | 140/716 | 0 |
| | | | | | 140/147 | 0 |
| Omnummerering | 01.01.2020 | 01.01.2020 | | | 140/1178 | 0 |
| Annen forretningstype | 24.10.2019 | 24.10.2019 | | | 140/1178 | 0 |
| Annen forretningstype | 21.10.2019 | 21.10.2019 | | | 140/1178 | 0 |
| Kart- og delingsforretning | | | | Avgiver | 140/147 | -794.8 |
| | | | | Mottaker | 140/1178 | 794.8 |

## BYGNINGER

| Bygningsnummer | Bygningstype | Næringsgruppe | Bygningsstatus | Areal bolig | Areal annet | Areal totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 8137587 | Enebolig m/hybel/sokkelleil. | Bolig | Tatt i bruk | 190 | 0 | 190 |
| 301074938 | Garasjeuthus anneks til bolig | Annet som ikke er næring | Fritatt for søknadsplikt | 0 | 45 | 45 |

## ADRESSER

| Gatenavn | Husnummer | Bokstav | Seksjonsnummer | Representasjonspunkt | Adressetilleggsnavn | Kretser |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Valløveien | 81 | B | | Nord: 6571226<br>Øst: 584051<br>System: EPSG:25832 | | Postnummerområde 3154-TOLVSRØD<br>Grunnkrets 507-Tolvsrød<br>Kirkesokn 1-Søndre Slagen<br>Tettsted 2521-Tønsberg<br>Stemmekrets 7-Presterød<br>SKOLEKRETS 7-Presterød |

## KOMMUNAL TILLEGGSDEL

| Bruk av grunn | Referanser |
|---|---|
| B-Bolig | J-Journalnummer: 2019/10151<br>J-Journalnummer: 96089<br>J-Journalnummer: 1996089<br>J-Journalnummer: 2020/8564<br>M-Målebrevsnummer: 115.030 |

## KULTURMINNER

| Lokalitetsnr | Art | Vernetype | Kategori | Matrikkelføringsdato | Tilknyttede matrikkelenheter |
|---|---|---|---|---|---|

## GRUNNFORURENSING

| Lokalitetsnr | Lokalitetsnavn | Påvirkningsgrad | Myndighet | Matrikkelføringsdato | Tilknyttede matrikkelenheter | Vedtak |
|---|---|---|---|---|---|---|

## TEIGER

| Areal | Representasjonspunkt | Hovedteig | Tvist | Har flere matrikkelenheter |
|---|---|---|---|---|
| 825 | Nord: 6571224,40018118 Øst: 584051,28999416 System: EPSG:32632 | Ja | Nei | Nei |

## 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. skylddelinger. 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:

Utskriftsdato: 05.10.2026

# Tønsberg kommune

**Adresse:** Postboks 2410 Kommunalteknikk, 3104 TØNSBERG
**Telefon:** 90725905

# Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3905 | **Gårdsnr.** | 140 | **Bruksnr.** | 1178 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Valløveien 81B, 3154 TOLVSRØD | | | | | | | | |

## Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

| Målernummer | Stand | Dato | Avlesningstype |
|---|---|---|---|
| Ingen treff på vannmålere. | | | |

| | |
|---|---|
| **Offentlig vann** | Ja |
| **Offentlig avløp** | Ja |

Selger må selv gi opplysninger om beliggenhet, alder og eventuelt varsler/pålegg i forbindelse med private vann - og avløpsanlegg. Samt om det finnes en septiktank på eiendommen.

Har eiendommen en registrert septiktank blir den tømt annet hvert år via kommunens tømmeordning. Det må påregnes å bytte til godkjent renseløsning (for avløpsvann) i løpet av de neste årene.

**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.

Utskriftsdato: 05.10.2026

# Tønsberg kommune

**Adresse:** Postboks 2410 Kommunalteknikk, 3104 TØNSBERG
**Telefon:** 90725905

# Kommunale gebyrer 2026

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

| **Kommunenr.** | 3905 | **Gårdsnr.** | 140 | **Bruksnr.** | 1178 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Adresse** | Valløveien 81B, 3154 TOLVSRØD | | | | | | | | |

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 på eiendommen inneværende år

| Vare | Mva | Grunnlag | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose | Fakt. hittil i år |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Standard renovasjon | 25% | 2 stk. | 3688.00 | 1/1 | 0 % | 7 376,00 kr | 6 146,63 kr |
| Rabatt fellesløsning | 25% | 2 stk. | -553.20 | 1/1 | 0 % | -1 106,40 kr | -922,00 kr |
| Beholder for plastemballasje, 360 l | 25% | 1 ab. | 500.00 | 1/1 | 0 % | 500,00 kr | 416,63 kr |
| Vanngebyr bolig 0-70m² | 15% | 1 stk. | 3331.55 | 1/1 | 0 % | 3 331,55 kr | 2 776,33 kr |
| Vanngebyr bolig 71-300m² | 15% | 1 stk. | 4441.30 | 1/1 | 0 % | 4 441,30 kr | 3 701,05 kr |
| Fastledd vann | 15% | 2 stk. | 1562.85 | 1/1 | 0 % | 3 125,70 kr | 2 604,75 kr |
| Avløpsgebyr bolig 0-70m² | 15% | 1 stk. | 4733.40 | 1/1 | 0 % | 4 733,40 kr | 3 944,50 kr |
| Avløpsgebyr bolig 71-300m² | 15% | 1 stk. | 6311.20 | 1/1 | 0 % | 6 311,20 kr | 5 259,30 kr |
| Fastledd avløp | 15% | 2 stk. | 2807.15 | 1/1 | 0 % | 5 614,30 kr | 4 678,55 kr |
| | | | | | **Sum** | **34 327,05 kr** | **28 605,74 kr** |

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

**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

# Vegadkomst

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 140 | Bnr: 1178 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| Adresse: | Valløveien 81B<br>3154 TOLVSRØD | | | |
| Adkomst: | Fra off.vei | | | |

Målestokk 1:1000

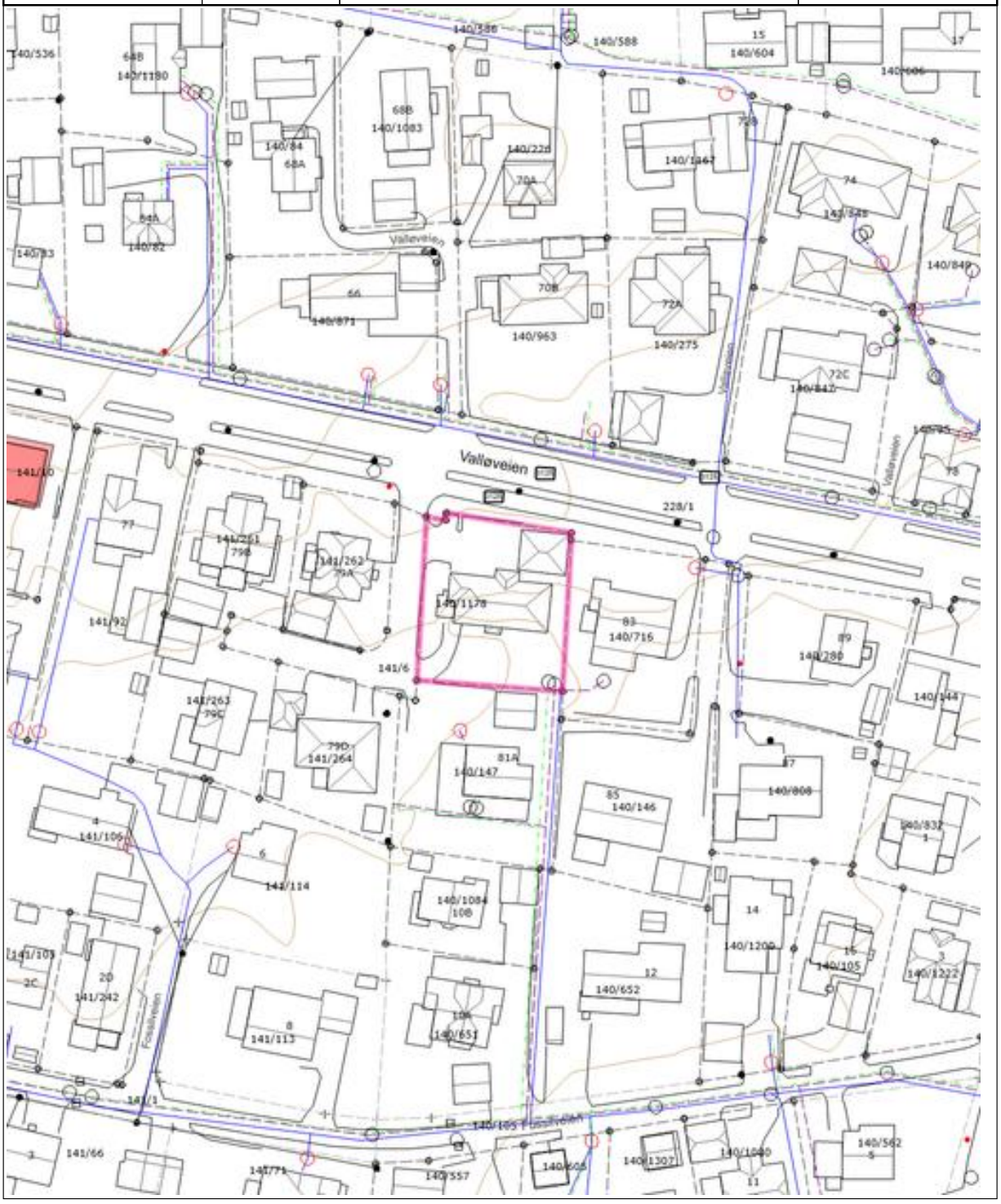


# Tegnforklaring

| | | |
|---|---|---|
| Sluk | Kumlokk | Matrikkelnummer |
| Gatelys (belysningspunkt) | Mast | Skap |
| Trase | Bygningsdelelinje | Bygningslinje |
| Mønelinje | Takkant | Takoverbyggkant |
| Taksprang | Trapp inntill bygg | Veranda |
| Godkjente byggetiltak | Takoverbygg | Udefinerte bygg |
| Bolig | Garasje og uthus | Steingjerde |
| Annet gjerde | MurFrittstående | Loddrett mur |
| Hekk | Annet vegareal avgrensning | Vegdekkekant |
| Trapp | Nøyaktig grensepunkt | Anslått grensepunkt |
| Teiggrense | Husnummer | Husnummer med bokstav |
| Fylkesvegboks | Fylkesveg gatenavn . | Kommunalveg gatenavn . |
| Privatveg gatenavn . | Gang- og sykkelveg | Veg |
| Høydekurve | Bebygd område | Annet |

| Tønsberg kommune | Oversiktskart med VA | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Eiendom: | Gnr: 140 | Bnr: 1178 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| | Adresse: | Valløveien 81B<br>3154 TOLVSRØD | | | |
| | Annen info: | | | | |

Målestokk
1:1000



# Tegnforklaring

| | | |
|---|---|---|
| Kran | Kum - annen eier | Sandfangskum |
| Sluk | Overvannsledning | Spillvannsledning |
| Vannledning uten Vestfold vann | Nøyaktig eiendomsgrense | Anslått eiendomsgrense |
| Nøyaktig grensepunkt | Anslått grensepunkt | Matrikkelnummer. |
| Gatelys (belysningspunkt) | Mast | Skap |
| Trase | Bygningsdelelinje | Bygningslinje |
| Mønelinje | Takkant | Takoverbyggkant |
| Taksprang | Trapp inntill bygg | Veranda |
| Godkjente byggetiltak | Annet vegareal avgrensning | Vegdekkekant |
| Husnummer | Husnummer med bokstav | Fylkesvegboks |
| Fylkesveg gatenavn . | Kommunalveg gatenavn . | Privatveg gatenavn . |
| Høydekurve | | |

Tønsberg kommune

# Planstatus

## MATRIKKELENHET

| Kommune | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Adresse |
|---|---|---|---|---|---|
| 3905 - Tønsberg kommune | **140** | **1178** | **0** | **0** | Valløveien 81B, 3154 TOLVSRØD |

## KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

| Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til | Plan (vedtaksdato) | Areal |
|---|---|---|
| Boligbebyggelse - Nåværende | Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024) | 794.44m$^2$ |
| Ras- og skredfare | Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024) | 825m$^2$ |
| Veg - Nåværende | Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024) | 30.56m$^2$ |

## GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

| PLANID | Plannavn (vedtaksdato) | Reguleringsformål | Areal |
|---|---|---|---|
| Ja | | | |
| 3905 53014 | Gang- og sykkelveg langs Valløveien (6.12.1995) | Offentlig trafikkområde | 30.56m$^2$ |

## RELATERTE PLANER

| PLANID | Plannavn (vedtaksdato) |
|---|---|
| 05331 | Del av Gauterød (18.10.2017) |
| 05440 | Nordby - Dyrhaven (18.10.2017) |
| 53012 | Tolvsrød Senter (17.3.1993) |
| 20200200 | Valløveien 19 (12.6.2024) |

## BEBYGGELSESPLAN

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

| PLANID | Plannavn |
|---|---|
| Nei | |

## MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

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

Nei

## REGULERING UNDER ARBEID

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

| PLANID | Plannavn |
|---|---|

Nei

## PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

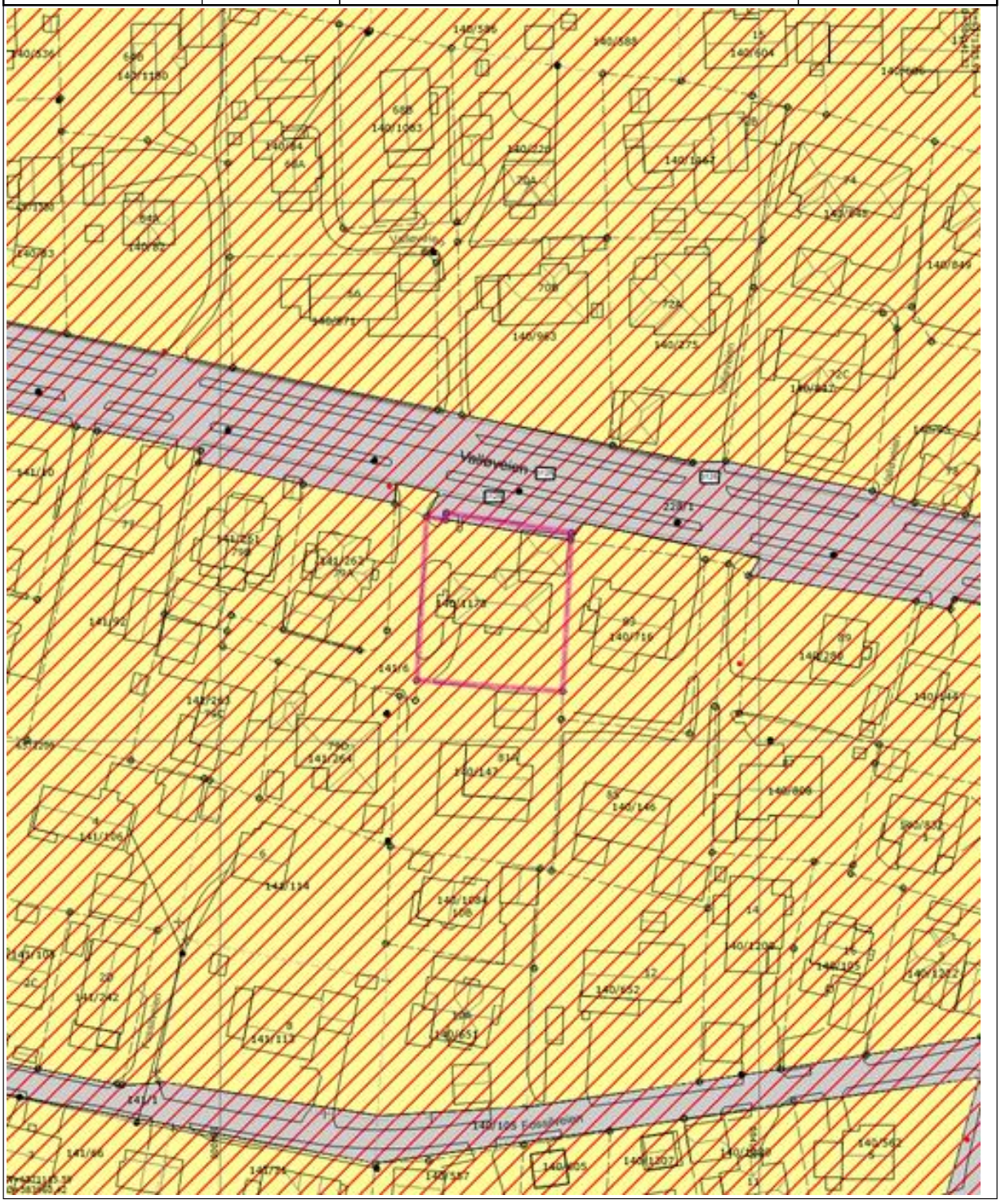
| PLANID | Plannavn |
|---|---|

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

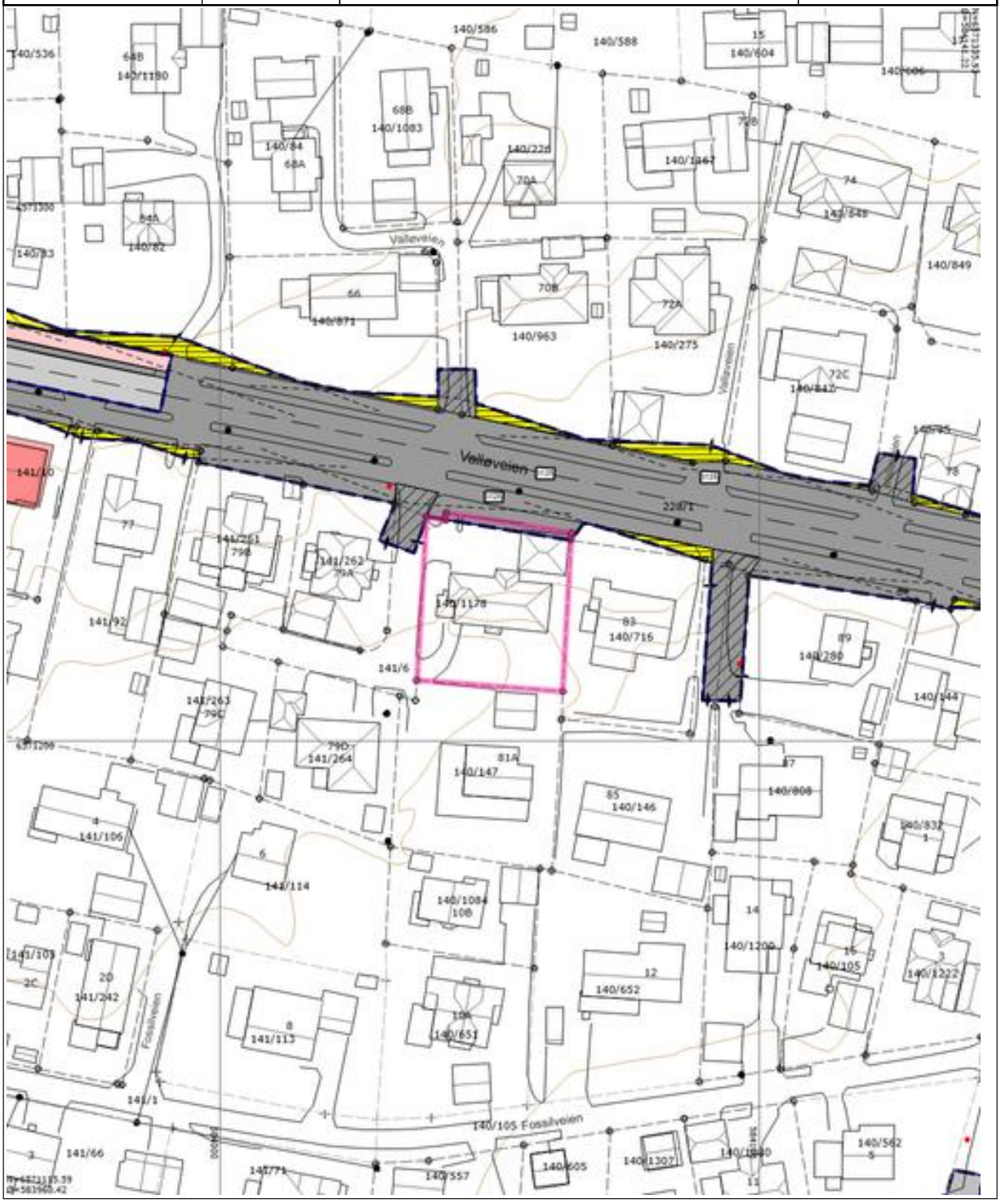
| Tønsberg kommune | Kommuneplan | | | | Målestokk 1:1000 |
|---|---|---|---|---|---|
| | Eiendom: | Gnr: 140 | Bnr: 1178 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| | Adresse: | Valløveien 81B<br>3154 TOLVSRØD | | | |
| | Annen info: | Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 | | | |



# Tegnforklaring

| | | |
|---|---|---|
| Nøyaktig eiendomsgrense | Anslått eiendomsgrense | Nøyaktig grensepunkt |
| Anslått grensepunkt | Matrikkelnummer. | Gatelys (belysningspunkt) |
| Mast | Skap | Trase |
| Bygningsdelelinje | Bygningslinje | Mønelinje |
| Takkant | Takoverbyggkant | Taksprang |
| Trapp inntill bygg | Veranda | Annet vegareal avgrensning |
| Vegdekkekant | Husnummer | Husnummer med bokstav |
| Fylkesvegboks | Fylkesveg gatenavn . | Kommunalveg gatenavn . |
| Privatveg gatenavn . | Hovedveg - På bakken - Nåværende | Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende |
| Grense for arealformål | Ras- og skredfare | Boligbebyggelse - Nåværende |
| Veg - Nåværende | KpOmråde gjeldende | Høydekurve |

| Tønsberg kommune | Reguleringsplaner | | | | Målestokk 1:1000 |
|---|---|---|---|---|---|
| | Eiendom: | Gnr: 140 | Bnr: 1178 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| | Adresse: | Valløveien 81B<br>3154 TOLVSRØD | | | |
| | Annen info: | Gang- og sykkelveg langs Valløveien | | | |



# Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- RpOmråde detaljregulering/mindre endring
- RpOmråde vedtatt på bakkenivå
- Matrikkelnummer.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Trase
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Godkjente byggetiltak
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- RpGrense
- RpFormålgrense
- RpSikringGrense
- Stengning av avkjørsel
- Avkjørsel
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Frisiktsone
- Boligområde
- Offentlig trafikkområde
- Gang-/sykkelveg
- Felles avkjørsel
- Frisikt
- Boligbebyggelse
- Kjøreveg
- Gang- og sykkelveg
- Annen veggrunn, tekniske anlegg
- Høydekurve

**REGULERINGSBESTEMMELSER - REGULERINGSPLAN FOR GANG- OG SYKKELSVEI LANGS VALLØVEIEN**

**PLANID 0704 53014**

§1

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det planområdet som er vist med reguleringsgrense på plankart datert 17.10.94.

§2

Området reguleres til følgende formål:

| | |
|---|---|
| Byggeområder: | (boliger, samfunnshus, ol.) |
| Spesialområde: | (Kjørevei, gang/sykkelsvei, sykkelsvei, busslommer m.m.) |
| Fellesområde: | (felles avkjørsel, Kombinert gang- og sykkelsvei og avkjørsel) |

*§3 BYGGEOMRÅDER*

Boliger

a. I boligområdene kan det oppføres frittliggende boliger med tilhørende anlegg i inntil 2 etasjer. Bebygget grunnflate (BYA), inkl. garasje og overbygde arealer, skal ikke overstige 20% av tomtens nettoareal.

Almennyttige formål

a. Gbnr 140/176 kan bebygges med forsamlingshus i inntil 2 etasjer. Bebygget grunnflate (BYA) skal ikke overstige 20% av tomtens nettoareal.

§4 TRAFIKKOMRPÅDER

a. Trafikkområdet omfatter nødvendig areal for veiomlegging med tilhørende tiltak.
b. I trafikkområdet kan det anleggs kjørevei, gang-/sykkelsvei, sykkelvei, fortau, busstopp, fotgjengerfelt som vist i planen. Annet trafikkareal til fartsreduserende tiltak, rabatter, beplantning/vegetasjon, fyllinger/skjæringer og nødvendige forstøtningsmurer inngår i også i trafikkområdene (Grøfter, lysmaster, mindre murer, gjerder, portstolper o.l. inngår ikke i planen, men plasseres på tilgrensende privat grunn).
c. Detaljplan datert 19.10.94, viser prinsipper for formgivning av de enkelte veielementene.
   Planen er en illustrasjon av hvordan intensjonene i reguleringsplanen kan gjennomføres i praksis.

## §5 SPESIALOMRÅDER

Frisiktsoner

a. Frisiktsoner for avkjørsler fra Valløveien må utformes og vedlikeholdes i henhold til vegnormaler for Statens vegvesen og forskrifter i veglovens §43.
b. Gjerder og Hekker/beplantning i frisiktsoner skal ikke være høyere enn 80 cm.

Kommunaltekninske anlegg

a. Området kan bebygges med transformatorkiosk.

## §6 FELLESBESTEMMELSER

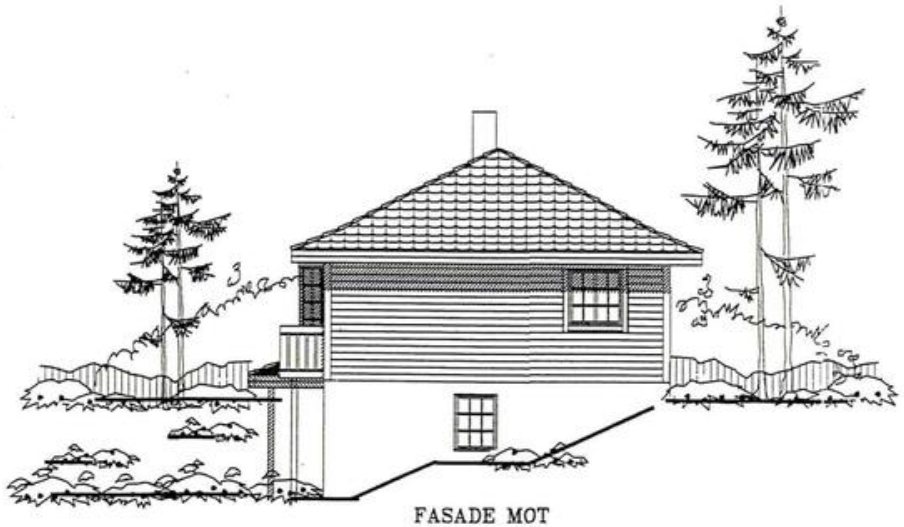
a. Eks. trær avmerkat i planen skal bevares.
b. Gjerder kan plasseres i formålsgrensen.
c. Avkjørsler som stenges er avmerkat på planen.
d. Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor bestemmelsenei plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene.
e. Etter at denne reguleringsplenen med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

Vedtatt: 19.10.1994, revidert 20.2.1995
Stadfestet 10.5.1995

Endret, 18.10.2018 delegert vedtak, sak 741/18.



FASADE MOT



FASADE MOT

Godkjent av bygningssjefen
i Tønsberg på v...dr

1 1 .07. 1996

Vedlegg -sak:

96/018

0 2 J L Z / 118727

140/1178/0/0 1996 6 - Tegninger

SOMMERRO

| | | | |
|---|---|---|---|
| C | REV. | 23.05.96 | SHH |
| B | KJEDETILPASSET | 22.04.96 | SHH |
| A | REV. | 01.03.96 | SLV |

ENEBOLIG FOR : EINAR ARNE OG MARIA DAISY KJERSHEIM

FASADER VALLEVEIEN - TØNSBERG · 140/1178

Block Watne

| | | | |
|---|---|---|---|
| TEGN. | FJOGSTAD | TEGNINGS NR. | A3 - 4883 |
| KODD. | | | |
| MÅL | 1:100 | DISKETT NR. | HUSTYPE: |
| DATO | 24.12.92 | G5511 | BLOCK 20 |

ARKITEKT: BLOCK WATNE AS

BEARBEIDET AV: ARCOPLAN AS

POSTBOKS 622
1656 FREDRIKSTAD
TLF. 69359761

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.



FASADE MOT



FASADE MOT

Godkjent av byggesaksavdelingen
i Tønsberg
11. 07. 1996
Vedlegg -sak:
96/018

SOMMERRO

| | | |
|---|---|---|
| C | REV. | 23.05.96 SH |
| B | KUNDETILPASSET | 22.04.96 SH |
| A | REV. | 01.03.96 SV |

ENEBOLIG FOR : EINAR ARNE OG MARIA DAISY KJERSHEIM

FASADER VALLEVEIEN – TØNSBERG 140/1178.

Block Watne

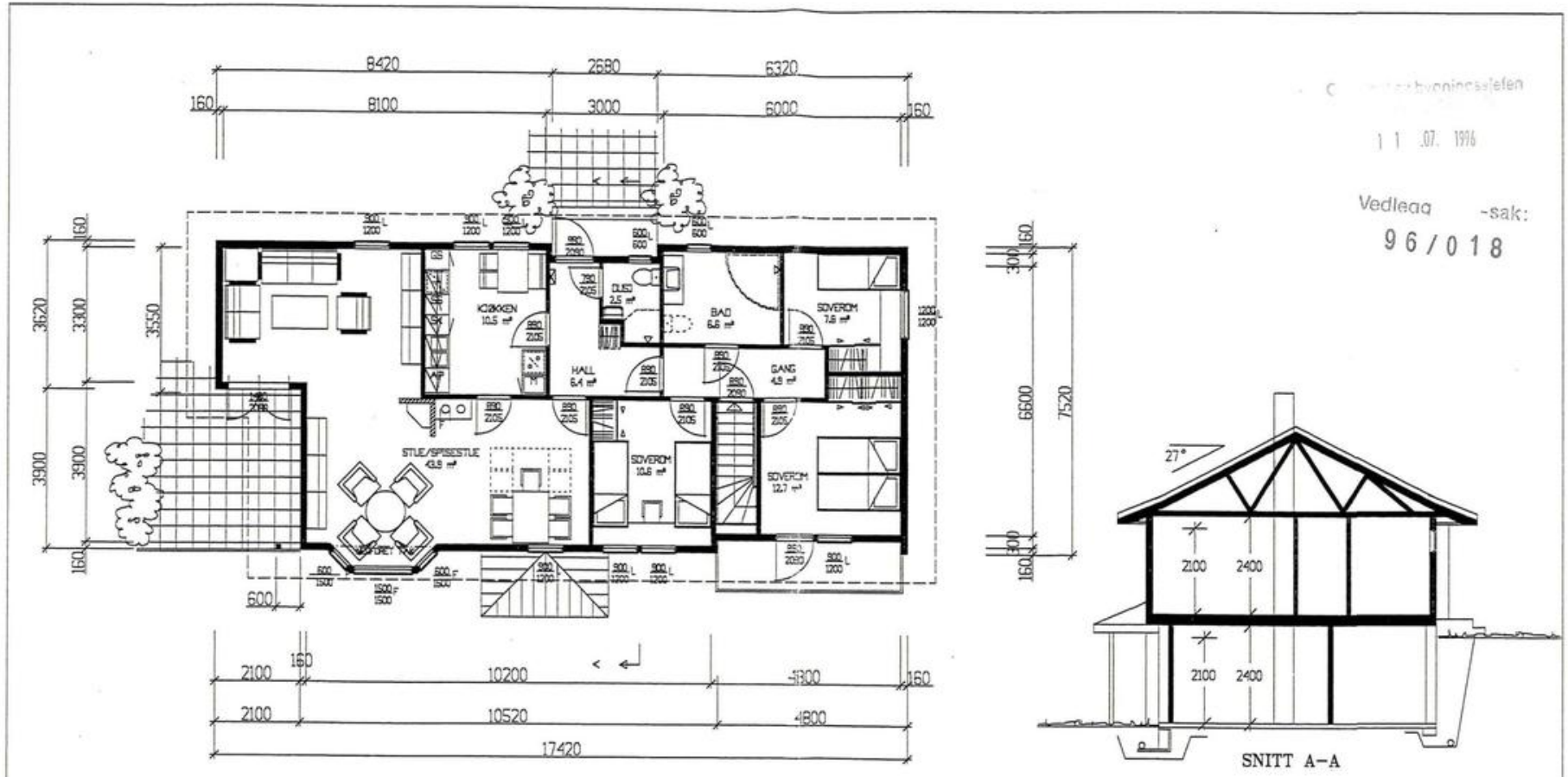
| | | | |
|---|---|---|---|
| TEGN. | FJOGSTAD | TEGNINGS NR. | A3 – 4884 |
| GODKJ. | | | |
| MÅL | 1:100 | DISKETT NR. | HUSTYPE |
| DATO | 24.12.92 | G5511 | BLOCK 20 |

ARKITEKT: BLOCK WATNE AS

BEARBEIDET AV: ARCOPLAN AS

POSTBOKS 822
1516 FREDRIKSTAD
TLF. 69299761

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES, ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.







SNITT A–A

| ROM: | | UTV.KARMMÅL |
|---|---|---|
| STUE/SPISESTUE | 43.9 m² | 8.48 m² |
| KJØKKEN | 10.5 m² | 2.16 m² |
| SOVEROM | 12.7 m² | 2.29 m² |
| SOVEROM | 10.6 m² | 2.16 m² |
| SOVEROM | 7.8 m² | 1.44 m² |

UTREGNING AV BRA, BA OG BRA-K:

HOVEDPLAN = 113.58 m² X 1.0 = 113.58 m²
VETASJEPLAN = 33.77 m² X 0.5 = 16.88 m²
TOTALT = 147.35 m² 130.46 m²

BRA = 147 m² BA = 130 m²

BRA-K = 147 m²

HYBEL: BRA-BA OG BRA-K = 60.09 m² = 60 m²

SOMMERRO

C REV
B KJØKKENTILPASSET 22.04.96 G-M
A REV. 03.03.95 S.V

ENEBOLIG FOR : EINAR ARNE OG MARIA DAISY KJERSHEIM

PLAN 1. ETG. – SNITT VALLEVEIEN – TØNSBERG - 140/1178.

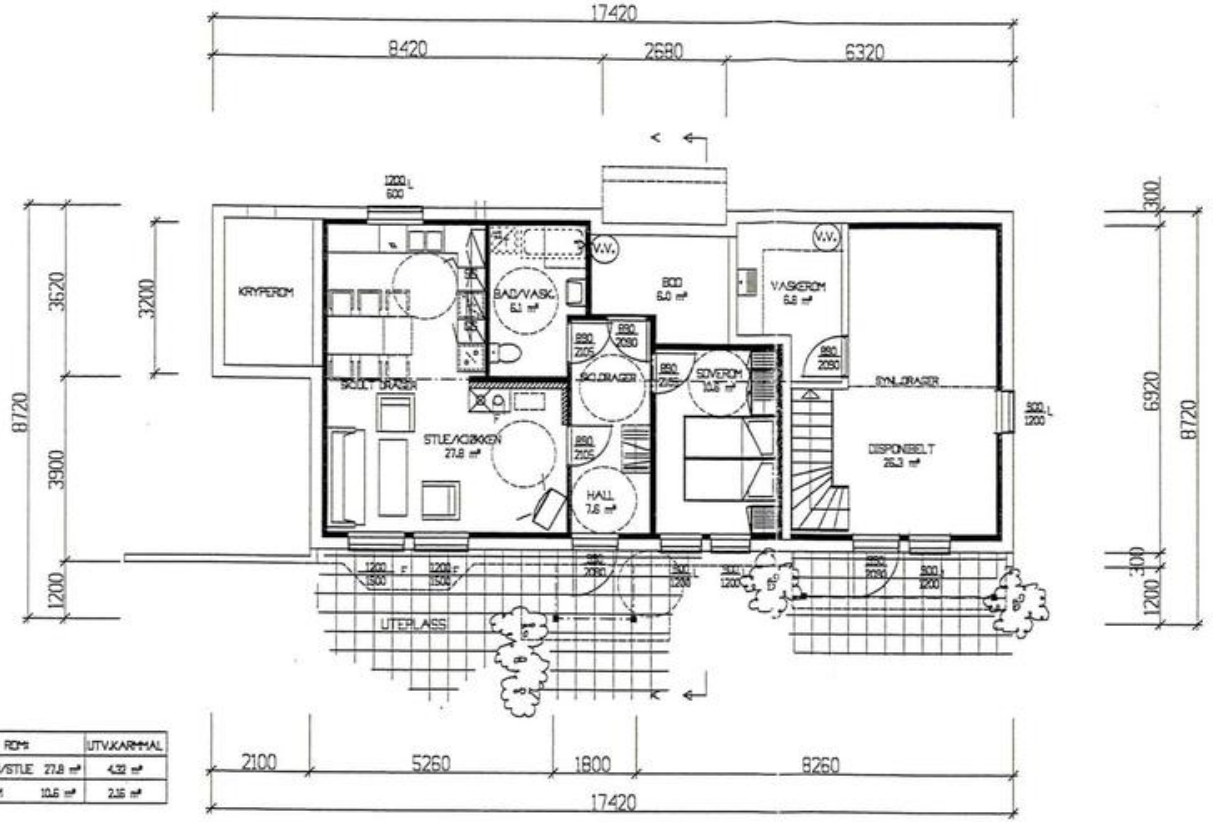
Block Watne

TEGN. FJOGSTAD
GODK.
TEGNINGS NR. A3 - 4882
MÅL 1:100
DATO 24.12.92
OBJEKT NR. G5511
HUSTYPE BLOCK 20

ARKITEKT: BLOCK WATNE AS
BEARBEIDET AV: ARCOPLAN AS
POSTBOKS 622 1616 FREDRIKSTAD TLF. 69399761

TEGNINGEN MÅ IKKE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.

Vedlegg -sak:
96/018




| ROM: | UTV.KARMMÅL |
|---|---|
| KJØKKEN/STUE 27.8 m² | 4.32 m² |
| SOVEROM 10.6 m² | 2.16 m² |

Godkjent av bygningssjefen i Tønsberg på vegne av
11.07.1996

Vedlegg -sak:
96/018

SOMMERRO

C nov. KJEDETILPASSET 23.05.96 gm
B 22.04.96 SVM
A REV. 01.03.96 SV

| | |
|---|---|
| ENEBOLIG FOR : | EINAR ARNE OG MARIA DAISY KJERSHEIM |
| PLAN U. ETG. | VALLEVEIEN – TØNSBERG - 140/1178 |

Block Watne

| | | | |
|---|---|---|---|
| TEGN. | FJOGSTAD | TEGNINGS NR. | A3 - 4881 |
| KONTR. | | | |
| MÅL | 1:100 | DISKETT NR. | HUSTYPE |
| DATO | 24.12.92 | G5511 | BLOCK 20 |

ARKITEKT: BLOCK WATNE AS

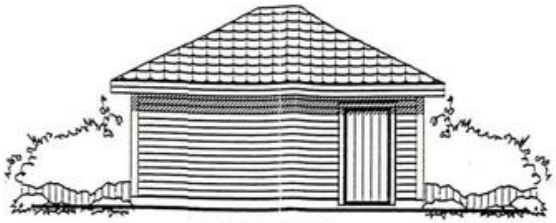
BEARBEIDET AV: ARCOPLAN AS

POSTBOKS 622 1816 FREDRIKSTAD TLF. 69399761

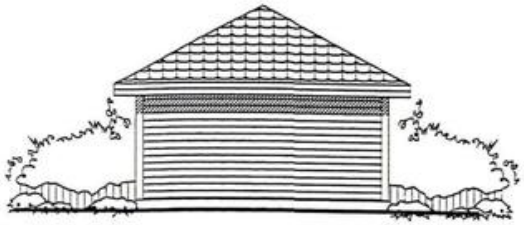
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.



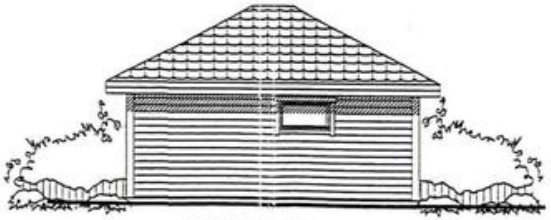
FASADE MOT



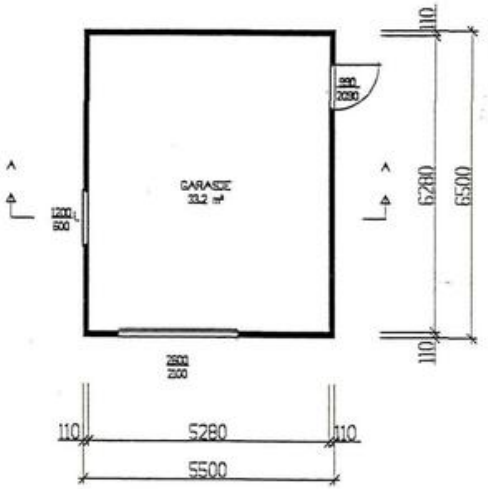
FASADE MOT



FASADE MOT



FASADE MOT

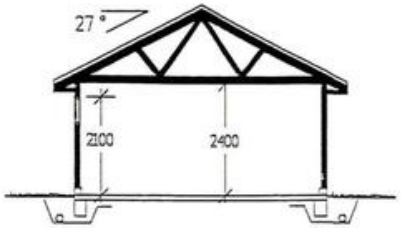



Godkjent av bygningssjefen
Tønsberg på vegne av

11. 07. 1996

Vedlegg -sak:

96/018




SNITT A - A

GARASJE FOR Einar Arne og Maria Daisy Kjernhagen

PLAN/SNITT/FASADE Valleveien Tønsberg 140/1178

Block Watne

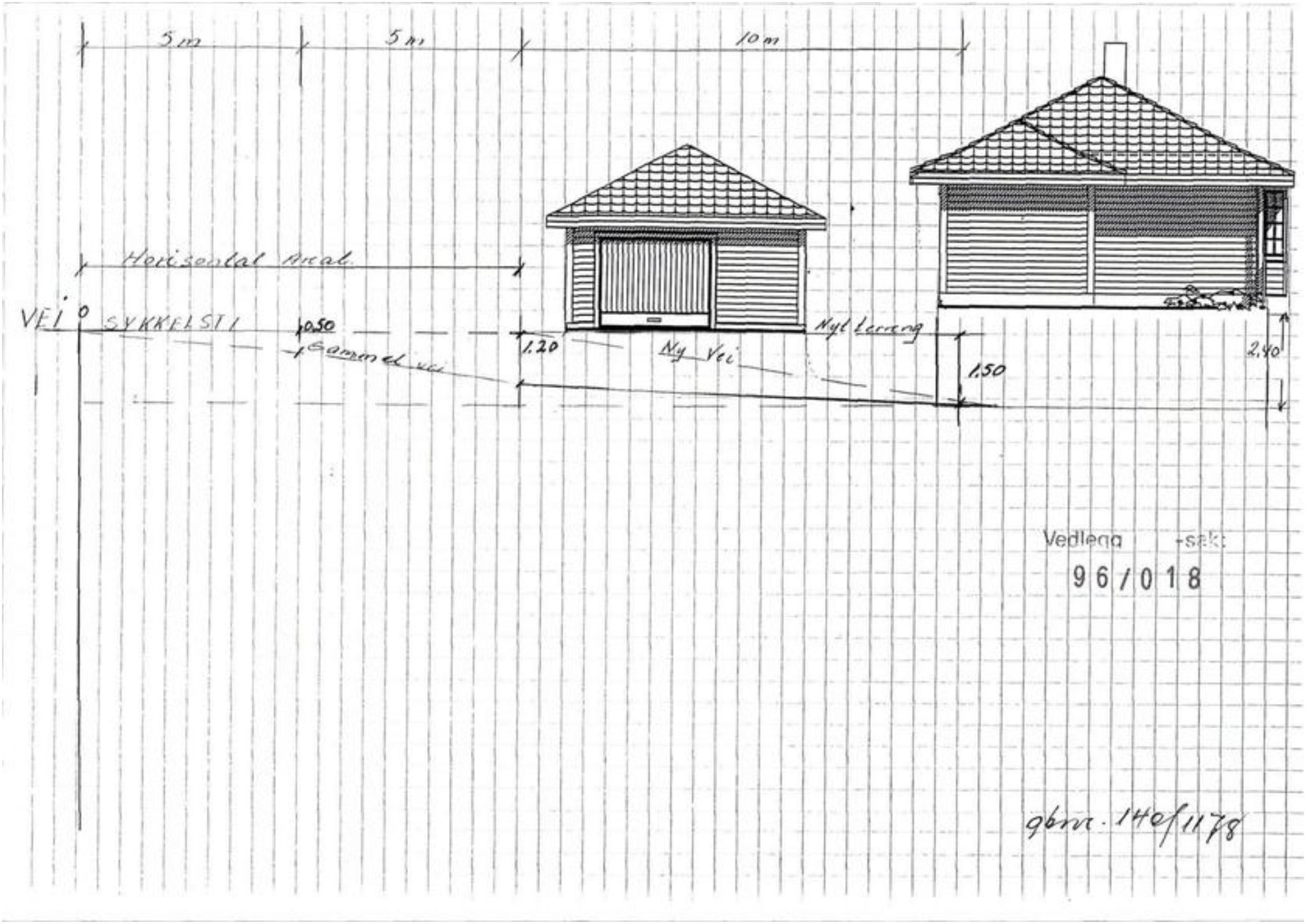
| | | | |
|---|---|---|---|
| TEGN. | GHM | TEGNINGS NR. | A3 - 4542 |
| KONTR. | | | |
| MÅL | 1:100 | OPPDRAGS NR. | HUSTYPE |
| DATO | 12.03.96 | G5071 | GARASJE |

ARKITEKT: ARCOPLAN AS

BEARBEIDET AV: ARCOPLAN AS

POSTBOKS 522
1506 FREDRIKSTAD
TLF. 69359781

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.




Vedlegg nr. sak:
96/018

96m. 140/1178

08.10.2026

# Feie og tilsynsopplysninger:

**3905/140/1178/0/0**
**Adresse: Valløveien 81B,**
**3154 TOLVSRØD**

| | Kryss tegn om den ikke er registrert hos oss |
|---|---|
| Ovennevnte eiendom ligger ikke i vårt dataregister, grunnen kan være at de ikke har ildsted eller at ildstedet ikke er meldt inn til VIB | I vår database er det ikke registrert noe ildsted tilkoblet skorstein i ovennevnt adresse. Det er meldepliktig til brannvesenet når det monteres ildsted for fyring med gass, olje og ved, og vi har ikke mottatt noen melding fra ovennevnte adresse. Så vi er derfor ikke innom denne adressen på verken feiing eller tilsyn.<br>Dersom det allikevel er ildsted tilkoblet, så meld dette på vår hjemmeside<br>Skjema for ildsted |

| | Ja | Nei |
|---|---|---|
| Er det utført tilsyn med fyringsanlegget? Hvis ja sett inn dato. | | X |

| | Dato | Utført | Ikke utført |
|---|---|---|---|
| Siste feiebesøk | | | X |

**Postadresse**
Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS
Ollebukta 6, 3126 Tønsberg
Tlf 33 00 36 00
E-post: 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

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

Kopstad brannstasjon
Nykirke

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

TØNSBERG KOMMUNE

| Megleropplysning | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Adresse |
| **140** | **1178** | **0** | **0** | **Valløveien 81 B** |

**Legalpant**

| | |
|---|---|
| **Restanse pr. 30.09.2026** | **Kr 0,-** |

| | |
|---|---|
| **Faktura 1. termin (01.01 - 31.01)** | **Forfall 20.01.2026** |
| **Faktura 2. termin (01.02 - 29.02)** | **Forfall 20.02.2026** |
| **Faktura 3. termin (01.03 - 31.03)** | **Forfall 20.03.2026** |
| **Faktura 4. termin (01.04 - 30.04)** | **Forfall 20.04.2026** |
| **Faktura 5. termin (01.05 - 31.05)** | **Forfall 20.05.2026** |
| **Faktura 6. termin (01.06 - 30.06)** | **Forfall 20.06.2026** |
| **Faktura 7. termin (01.07 - 31.07)** | **Forfall 20.07.2026** |
| **Faktura 8. termin (01.08 - 31.08)** | **Forfall 20.08.2026** |
| **Faktura 9. termin (01.09 - 30.09)** | **Forfall 20.09.2026** |
| **Faktura 10. termin (01.10 - 31.10)** | **Forfall 20.10.2026** |
| **Faktura 11. termin (01.11 - 30.11)** | **Forfall 20.11.2026** |
| **Faktura 12. termin (01.12 - 31.12)** | **Forfall 20.12.2026** |

Returneres til:

REGISTRERT
17 JUL 1996
TØNSBERG BYRETT
Dagboknr.: 8864

# Skjøte [1]

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

**1. Eiendommen(e)** [2]

| Kommunenr. | Kommunenavn | Gnr. | Bnr. | Festenr. | Seksjonsnr. | Ideell andel |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 0704 | TØNSBERG | 140 | 1178 | | | |

Omsetningen gjelder bygg på festet grunn: [ ] Ja [x] Nei

Beskaffenhet: [ ] 1 Bebygd [x] 2 Ubebygd

Anvendelse av grunn: [ ] B Bolig-eiendom [ ] F Fritids-eiendom [ ] V Forretning/kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [ ] A Annet

Type bolig: [ ] FB Frittligg. enebolig [ ] TB Tomanns-bolig [ ] RK Rekkehus/kjede [ ] BL Blokk-leilighet [ ] AN Annet

**2. Kjøpesum**

Kr 170.000,-

Utlyst til salg på det frie marked: [ ] Ja [x] Nei

Omsetningstype: [x] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspro-priasjon [ ] 4 Tvangs-auksjon [ ] 6 Skifte-oppgjør [ ] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

**3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag** [3]

Kr

**4. Overdras fra**

| Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [4] | Navn | Ideell andel |
|---|---|---|
| 25 07 25 [redacted] | THORBJØRG PALM | |

Doknr: 8864 Tinglyst: 17.07.1996 Emb. 091
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

**5. Til**

| Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [4] | Navn | Ideell andel |
|---|---|---|
| 05 04 64 [redacted] | MARIA DAISY KJERSHEIM | |
| 07 08 60 [redacted] | EINAR ARNE KJERSHEIM | |

**6. Særskilte avtaler** [5]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

For de private ledninger for vann, spillvann og overvann som er lagt fra 140/1178 over 140/147 og ned til Fossilveien har eier av 140/1178 vedlikeholdsplikt av disse på lik linje med øvrige brukere.

Eier av 140/1178 er inneforstått med at stor bjerk på 140/147 skal bli stående.

~~Kjøper overtar 1/6 av g.nr. 141 b.nr. 6 med plikt til vedlikehold av denne veggrunn på lik linje med øvrige brukere~~

Nr. 48 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-95

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

**7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon**

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4 mars 1983 nr. 7 (utdrag):
"Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."

Sted, dato

**Kjøpers/erververs underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

**8. Erklæring om sivilstand m.v.** [6]

**1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?**

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

**2. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?**

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen eller medundertegne som utsteder

**9. Underskrifter og bekreftelser**

Sted, dato
TØNSBERG 23/4. 96

**Utsteders underskrift** [7] | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

THORBJØRG PALM (SIGN.)

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

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

HELGE KLÆSTAD (SIGN)

Adresse
RODESGT. 4, 3116 TØNSBERG

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

ELI LARSEN (SIGN)

Adresse
SINOBERVN. 3 3155 ÅSGÅRDSTRAND

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

**Ektefellens/registrert partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

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

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

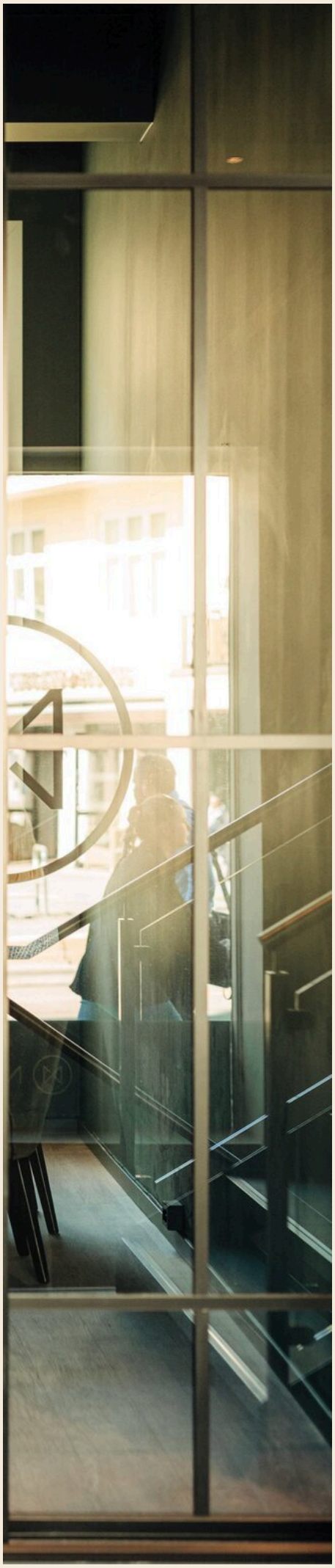
Adresse

Velkommen til

# Nordvik Tønsberg

Våre eiendomsmeglere er for deg som setter krav til hvem du lar håndtere en av de viktigste transaksjonene i livet ditt. Kontoret vårt består av lokalkjente meglere med god kjennskap til Tønsberg, Færder, Horten og Holmestrand, og en trygg og målrettet salgsprosess som setter deg og resultatet i sentrum. Vi vet hva kjøperne i denne regionen vektlegger, og bruker den kunnskapen aktivt for at boligen din skal treffe markedet på riktig måte fra dag én. Du får én fast megler gjennom hele salget, som også ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.

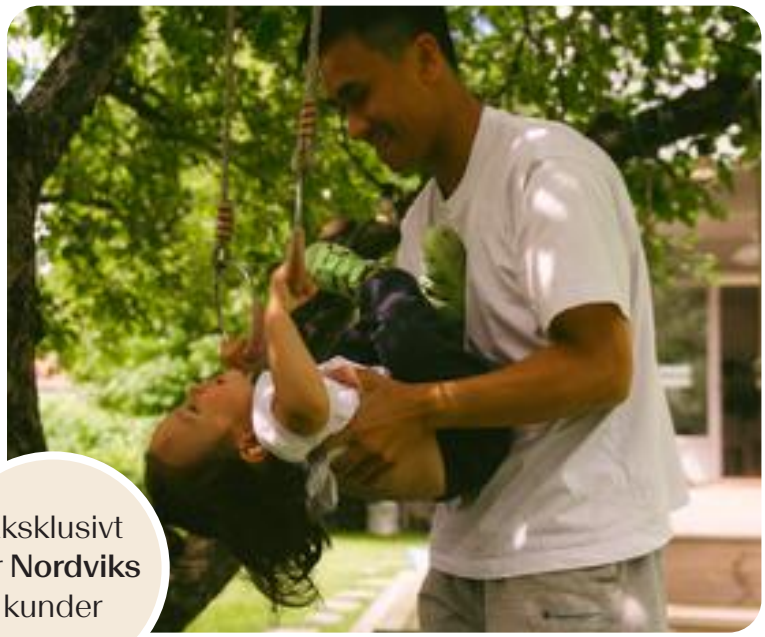


Jernbanegaten 3 (Egenesgården), 3111 TØNSBERG
tonsberg@nordvikbolig.no
**33 31 31 32**

NORDVIK

# Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? 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 Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

## Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

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 hus- 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 kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring 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 tepper** følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

**8. Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

**10. Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

**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/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

**1. Mindre stress**
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

**2. Du blir prioritert**
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

**3. Enkel søknad**
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

**Vær klar når det gjelder**
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 25-0184/26

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Valløveien 81B 3154 TOLVSRØD
Matrikkel: Gnr 140, bnr 1178 (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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

**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: ____

*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

NORDVIK

# Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:


**Jørgen Nyhus**
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Tønsberg
j.nyhus@nordvikbolig.no
970 17 151