



Velkommen til

Ulvikveien 47B  
3150 Tolvsrød

EiendomsMegler **1**



Velkommen til

**Ulvikveien 47B**  
**3150 Tolvsrød**

# Husvik - Solid, lettstelt og pen enebolig med stor garasje I Solrikt og usjenert, få meter til badeplass og barneskole

Solid, lettstelt og pen enebolig med stor garasje og pent opparbeidet tomt. Boligen har et tiltalende og helhetlig uttrykk og er innredet med fliser på gulv i første etasje og teppe i 2. etasje. Tapetserte og malte vegger i fine mønstre og farger. Romslig stue med god atmosfære, plass til stor sittegruppe og stort spisebord som gjør dette til et trivelig og sosialt rom. Videre er det peis som gir et hyggelig inneklima, terrassedør ut til stor, solrikt og usjenert terrasse med hagestue og tilkomst til hagen. Funksjonelt kjøkken med masse skap- og benk plass, kjøkkenbenk i larvikitt, plass til spisebord og tilkomst til kjølerom. Vaskerom og toalettrom. 2. etasje er innredet med badetrom, 2 soverom, disponibelt rom og lagring i kneloft. Garasje med portåpner, biloppstillingsplass og lagringsbod.

## Nøkkelinformasjon

<u>Prisantydning</u>	kr	4 950 000
<u>Omkostninger*</u>	kr	124 840
<u>Totalpris inkl. omk.</u>	kr	5 074 840
<u>BRA/BRA-I</u>		162/135 m <sup>2</sup>
<u>Ant. sov.</u>		2
<u>Tomteareal</u>		ca. 542.30 m <sup>2</sup>
<u>Eiendomstype</u>		Enebolig
<u>Eierform</u>		Eiet
<u>Byggeår</u>		1991
<u>Energimerking</u>		D

# Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



**Hans Westby**  
Eiendomsmegler

977 04 200  
[hans.westby@em1sornorge.no](mailto:hans.westby@em1sornorge.no)

# Informasjon om eiendommen

## Pris

Prisantydning	kr	4 950 000
Omkostninger*	kr	124 840
Totalpris inkl. omk.	kr	5 074 840

## \*Omkostninger

Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 123 750

Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545

Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 124 840

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

Boligkjøperforsikring kr 16 400 – 19 200 (valgfritt tillegg)

## Offentlige/Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: kr 19 711 pr. år for 2026

Kommunale avgifter er basert på tidligere eiers forbruk. I dette inngår vann, avløp, renovasjon og feiegebyr. Kostnader til kommunale avgifter vil variere etter forbruk.

Det er ikke installert vannmåler.

## Registerbetegnelse

Gnr. 140, bnr. 1139 i Tønsberg kommune. (Ideell andel 1/1.)

## Areal

Enebolig:

BRA-i: 135 m<sup>2</sup>

BRA total: 135 m<sup>2</sup>

1. etasje

BRA-i: 83 m<sup>2</sup>. Entré/hall m/trapp, toalettrom, vaskerom, kjøkken, kjølerom, stue.

TBA: 37 m<sup>2</sup>. Terrasse.

2. etasje

BRA-i: 52 m<sup>2</sup>. Trapperom, bad, soverom, soverom 2, omkleddingsrom.

TBA: 10 m<sup>2</sup>. Balkong.

Garasje:

BRA-e: 27 m<sup>2</sup>

BRA total: 27 m<sup>2</sup>

2. etasje

BRA-e: 27 m<sup>2</sup>. Garasje.

Ikke målbare arealer

2. Etasje: 5 ALH. ( ikke måleverdig areal)

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

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

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

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

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

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

#### **Antall soverom**

2

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

#### **Eierform**

Eiet

#### **Boligtype**

Enebolig

#### **Parkering**

Garasje og biloppstillingplass.

#### **Tomt**

Tomteareal er 542.30 m<sup>2</sup> på eiet tomt.

#### **Tomtebeskrivelse**

Nett og lettstelt tomt med steinlagt gårdsplass, flere hyggelige og pent opparbeidede uteplasser, gressplen og et tiltalende utvalg av busker og blomster. Tomten grenser mot jorder i vest og oppleves som solrik og usjenert.

#### **Byggeår**

Ca. 1991

#### **Innhold**

1. etasje: Entré/trapperom, toalettrom, vaskerom, kjøkken, kjølerom, stue med utgang til terrasse med hagestue og tilkomst til hagen.
2. etasje: gang/trapperom, bad, 2 soverom, disponibelt rom og lagring i kne loft.  
Garasje med en biloppstillingsplass og bodrom.

#### **Standard**

Solid, lettstelt og pen enebolig med stor garasje og pent opparbeidet tomt. Boligen har et tiltalende og helhetlig uttrykk og er innredet med fliser på gulv i første etasje og teppe i 2. etasje. Tapetserte og malte vegger i fine mønstre og farger. Romslig stue med god atmosfære, plass til

stor sittegruppe og stort spisebord som gjør dette til et trivelig og sosialt rom. Videre er det peis som gir et hyggelig innelima, terrassedør ut til stor, solrik og usjenert terrasse med hagestue og tilkomst til hagen. Funksjonelt kjøkken med masse skap- og benkplass, kjøkkenbenk i larvikitt, plass til spisebord og tilkomst til kjølerom. Separat vaskerom som fungerer som vaskerom/grovkjøkken og mellomgang mellom kjøkken og entré. Toalettrom med håndvask i 1. etg.

2. etasje er innredet med flislagt badetrom med badekar, dusjnise, wc, servant med masse lagring i skuffer og skap. 2 soverom, hvorav det største med utgang til stor balkong. Disponibelt rom. Masse lagringsplass i kne loft.

Frittliggende garasje med, portåpner, en biloppstillingsplass og lagringsbod.

### **Beliggenhet**

Ulvikveien 47B har en populær, barnevennlige og sjønær beliggenhet ved Husvik - en av Tønsbergs mest attraktive boligområder. Det er umiddelbar nærhet til Husvik barneskole, og også en rekke barnehagetilbud i nærmiljøet. Ellers i nærområdet finnes blant annet badestrand og småbåthavn på Klopp som er en hyggelig sandstrand og passer perfekt for barnefamilier, her er det også flytende badstue om man ønsker å leie det. Det er også en hyggelig badebasseng på Rødstein, litt lengre syd. Litt lengre nord, på Vallø, finner du Vestfolds største småbåthavn.

Området har et stort mangfold av oppmerkede kyststier i nærmiljøet hvor du kan spasere langs sjøen og ta del i den vakre kystlinjen i Vestfold. Lengre vest for Husvik finner du lysløype på vinterstid som fører deg frem til Slagenhallen i nord og Nes i syd. Samme stien er en populær skogssti ved øvrige årstider. Det er kort vei til Flint idrettslag på Tolvsrød. Idrettslaget har et bredt tilbud innen en rekke grener. Ikke langt unna finner man også Slagenhallen.

Jarlsø ligger i gangavstand hvor det bl.a. er etablert en liten dagligvareforretning (Joker), trimsenter, cafe, frisør/velværesalong m.m. Legger du turen til Jarlsø finner du et idyllisk skogsområde som brer seg ut mot Oslofjorden. Jarlsø fyr ligger helt på sydspissen, og er fortsatt i drift. På de øvrige deler av øya er det anlagt botaniske miljøer inspirert av fjordlandskapet, noe som gir en helhetlig utforming.

Kort kjøreavstand fra eiendommen finnes forretningssenteret Olsrød Park med bl.a. Rema 1000 med post-i-butikk, kafe, klesforretninger, bank, apotek, m.m. Senteret huser også populære Level med et stort treningssenter, svømmehall/badeanlegg, spaopplevelser og annet. Dagligvarehandelen kan gjøres ved blant annet Kiwi Råel, Meny Tolvsrød og Rema 1000 Olsrød

Kort vei til Tønsberg, som ligger sentralt på Østlandet. Det er ca. 20-25 minutter til Torp lufthavn. E-18 fra Tønsberg til Oslo har 4-felts vei på hele stekningen, noe som gjør at kjøreturen fra eiendommen til Oslo gjøres unna på en drøy time. Drammen nås normalt på 35-40 minutter.

### **Barnehage/skole/skolekrets/fritid**

Skolekrets: Kjøper oppfordres selv til å ta kontakt med kommunen for opplysninger om skole og skolekrets..

### **Adkomst**

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

### **Offentlig kommunikasjon**

For mer informasjon ang. offentlig kommunikasjon, se vedlagt Nabolagsprofil.

### **Byggemåte**

Enebolig i 1 etasje oppført i 1990. Byggegrunnen består av fjell og løsmasser. Det er ikke registrert etablert drenering ved grunnmuren, men det er synlig knotteplast på nordvegg. Bygningen er fundamentert med ringmur og støpt betongplate direkte på grunnen. Forstøtningsmurene er oppført av lettklinkerblokker mot nord og mot veien.

Veggene er opplyst oppført i Lecaisoblokk med pussede murfasader. Utvendige fasader er vurdert fra bakkenivå. Boligen har i hovedsak overflater fra byggeåret.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er teak hovedytterdør samt malte balkongdører i tre.

Utgang fra stue til vestvendt terrasse av betong belagt med fliser. Terrassearealet er 37 m<sup>2</sup>, hvorav 15 m<sup>2</sup> er innglasset. Det er utgang fra soverom i 2. etasje til sydvendt balkong av tre, tekket med sinkplater og med rekkverk av tre. Balkongarealet er 10 m<sup>2</sup>.

Takkonstruksjonen er plassbygd og oppført i treverk med undertak av rupanel. Konstruksjonen er lukket, og det foreligger ingen inspeksjonsmulighet utover på sidekott. Yttertak er tekket med takstein. Takrenner, nedløp og beslag er utført i plastbelagt eller lakkert stål.

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

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakkyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad IU( TG IU), 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

#### TG 2:

##### Utvendig - Takteking:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen og på undertak.

Taktekingen fremstår som generelt slitt og har betydelig mosegroing.

##### Utvendig - Nedløp og beslag:

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Selv om det meste av etasjeskillet er over bakkenivå, er deler av nordveggen, det vil si kjøkken og stue, delvis under bakkenivå. Nedløpet mot nordøst er avsluttet ved bakkenivå. Det samme gjelder nedløpet mot sørøst, som ifølge selger inntil nylig har vært avsluttet tett inntil boligen.

##### Utvendig - Veggkonstruksjon:

Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader. Det er observert småriss i den utvendige murpussen. Rissene vurderes å være av kosmetisk karakter og skyldes naturlige bevegelser samt svinnsprekker.

Det er også registrert sprekker i overgang vegg/mur, men denne er ikke forankret i boligdel.

##### Utvendig - Vinduer:

Vinduer er fra byggeåret og har utvendige og innvendige tegn til slitasje, samt stedvis vedlikeholdsbehov utover normal slitasjegrad. Vurderingen bygger på stikkprøvekontroll, og det er ikke foretatt kontroll av samtlige vinduer. På grunn av alder kan det ikke utelukkes at enkelte vinduer kan ha punktering uten at dette var synlig på befaringsdagen. Det er ikke registrert funksjonssvikt, men alder og registrert slitasje medfører økt risiko for svekket funksjon og behov for vedlikehold eller utskifting. Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alder, slitasje og vedlikeholdsbehov.

##### Utvendig - Dører:

Dørene viser tegn til generell aldersrelatert slitasje. Det er registrert slitasje på overflater, beslag og karmtilslutninger. Enkelte dører har redusert funksjon som følge av utfordringer med hengsler, justeringer eller lås- og håndtaksfunksjon. Slitasjen anses å være et resultat av normal bruk over tid. På hoveddøren er sidefeltet ikke tilfredsstillende festet i bunn.

Innvendig - Pipe i sommerstue:

Selger opplyser at pipen er for lav, og at dette ble bemerket av feier ved siste kontroll, selv om det ikke fremgår av rapporten fra feiervesenet.

Tekniske installasjoner - Vannledninger:

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

Tekniske installasjoner - Avløpsrør:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner - Varmtvannstank:

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tomteforhold - Fuktsikring og drenering:

Det er ikke montert tettelst på toppen av knotteplasten langs yttermuren. Manglende avslutning øverst gjør at overflatevann kan trenge inn bak knotteplasten. Dette øker risikoen for fuktinntrengning i kjellervegger, særlig ved nedbør og snøsmelting. Over tid kan dette føre til forhøyet fuktinnhold i grunnmuren og gi grobunn for skader som saltutslag, muggvekst og redusert isolasjonsevne.

Tomteforhold - Forstøtningsmurer:

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren. Støttemuren har godt synlige skjevheter, noe som kan tyde på setninger eller bevegelse i konstruksjonen og tilstøtende masser.

Tomteforhold - Terrengforhold:

Høyere terreng mot nord medfører økt risiko for overflatevannbelastning mot bygningen ved nedbør eller snøsmelting. Uten tilstrekkelig overvannshåndtering og terrengfall bort fra grunnmuren, øker dette risikoen for fuktinntrengning og belastning på dreneringssystemet.

Spesialrom - 1. etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon:

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Det er registrert en sprekke i servanten. Det er også observert mindre fuktmerker nederst på vegg bak toalettet. Dette kan ha sammenheng med at takrennedløpet tidligere ble avsluttet på dette stedet, men årsaken er ikke endelig fastslått.

Kjøkken - 1. etasje - Kjøkken - Overflater og innredning:

Kjøkkeninnredningen har generell aldersrelatert slitasje. Det er registrert fuktmerker på enkelte fronter og i skap, noe som indikerer påvirkning over tid. Innredningen har redusert visuell kvalitet og funksjon.

Kjøkken - 1. etasje - Kjøkken - Avtrekk:

Avtrekksviften viser tegn til generell aldersrelatert slitasje og redusert effekt. Det mangler rist på utvendig side.

Spesialrom - 1. etasje - Kjølerom - Overflater og konstruksjon:

Kjølerommet er ikke bygget som et "rom i rommet". Det mangler luftespalte mot eksisterende konstruksjon, med unntak av mot tak, noe som er nødvendig for å sikre god lufting rundt kjølerommet og forhindre oppfukning ved lekkasjer eller diffusjon. Det er registrert kondensmerker i overgangen mellom vegg og tak, som følge av luftlekkasjer. Det ble ikke målt unormale fuktverdier i området på befaringdagen.

TG 3:

Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/sinkplater på balkongen. Det er i tillegg ikke lagt trelemmer over sinkplatene for beskyttelse av platene. Det er registrert stedvis

bom i enkelte fliser på terrassen, samt råte i rekkverket. Det er også sprukket glass i den innglassede delen.

Innvendig - Overflater:

Det er registrert sprekker i fliser flere steder i stue og entré, samt stedvis bom og enkelte løse fliser. Skadeomfanget vurderes som såpass omfattende at det utløser TG 3 på overflater. Årsaken vurderes å være komprimering av masser over tid, med påfølgende setninger i betongplaten.

Våtrom - 1. etasje - Vaskerom - Generell:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er registrert stedvis sprekker i gulvflisene samt skade i vegg under skyllekum. På grunn av disse forholdene, samt strengere forskriftskrav, må det forventes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at rommet skal tilfredsstillе dagens krav til vanntetthet og tåle normal bruk i våtsone. Det opprinnelige tettesjiktet har passert forventet levetid.

En samlet tilstandsgrad 3 (TG 3) er satt for rommet, med bakgrunn i alder og vurdert funksjon på eksisterende tettesjikt.

Våtrom - 2. etasje - Bad - Generell:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er registrert sprekker i gulvfliser samt stedvis krakelering i veggfliser. På grunn av de nevnte forholdene, samt strengere forskriftskrav, må det forventes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at rommet skal tilfredsstillе dagens krav til vanntetthet og tåle normal bruk i våtsone. Det opprinnelige tettesjiktet har passert forventet levetid.

En samlet tilstandsgrad 3 (TG 3) er satt for rommet, med bakgrunn i alder og vurdert funksjon på eksisterende tettesjikt.

TG IU: Ingen registrert.

Konsekvens av avvikene og tiltak for å lukke avvikene finnes i tilstandsrapporten.

Opplysningene i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapport utført på eiendommen. Oppstillingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i tilstandsrapporten, som ligger vedlagt i salgsoppgaven.

#### **Brukstillatelse / Ferdigattest**

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 14.05.1990, men ikke ferdigattest iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det foreligger også en midlertidig brukstillatelse datert 18.09.2013 som omfatter gjenoppføring av nedbrent garasje.

Megler har på vanlig vis forespurt kommunen om bygningstegninger. For denne eiendommen har ikke megler mottatt slike tegninger eller de tegninger som er mottatt, viser kun i begrenset grad hva som er blitt byggemeldt i sin tid. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere dagens bruk av rom/fasader/vinduer opp mot lovlig godkjent bruk, og kan derfor ikke kommentere eventuelle avvik etc. kjøper overtar all risiko og kostnad som måtte være forbundet med dette.

Det foreligger godkjente byggetegninger for garasje datert 03.09.2013.

**Hvitevarer**

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.

Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

**Oppvarming**

Oppvarming med elektrisk og vedfyrt. Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Brannvesenet hadde sist tilsyn med fyringsanlegget den 06.03.2025.

Det ble under tilsynet ikke avdekket avvik ved anlegget og det foreligger ingen påbud om utbedring.

Andre forhold:

Utepeis må ikke benyttes da røykløpets topp ligger for nærme brennbart materiale.

Informasjon strømforbruk: Det antas et årlig forbruk på ca 20.000 - 30.000 kWh. Den årlige kostnaden vil variere etter eget forbruksmønster og blant annet fyringsmetode.

Det elektriske anlegget ble sist kontrollert den: Megler har ikke mottatt informasjon om det er utført tilsyn eller om det foreligger rapport/ pågående saker med Eltilsynet.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndige kan ha knyttet kommentarer til el-anlegget ut ifra helt enkle vurderingskriterier. Siden el-anlegget ikke er kontrollert av bygningssakkyndig er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på at det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, alder eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard I Norge er det en av oppgavene til «Det lokale eltilsynet» (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater eller rehabilitering av bad m/varmekabler samt innstillinger el-bil lader.

**Info energiklasse**

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

**Adgang til utleie**

Det er kun en bruksenhet som selges. Ingen restriksjoner utover et generelt krav om radonmåling ved utleie av bolig dersom boligen ligger i 2. etasje eller lavere.

**Radon**

Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se [www.dsa.no](http://www.dsa.no).

Ifølge opplysninger mottatt av kommunen ligger eiendommen i et område som har usikker aktsomhet for radon.

**Regulering**

Gjeldende regulering:

Eiendommen er regulert og omfattes av i reguleringsplan Gang- og sykkelveien langs Ulvikveien ( vedtaksdato 25.05.2016).

Kommuneplan/kommunedelplan:

Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse - Nåværende i Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 ( vedtaksdato 03.04.2024).

Relaterte planer:

Planid- Plannavn - (vedtaksdato)

05326 - En del av sentrumsområdet i Søndre Slagen (18.10.2017)

05415 - Ulvikåsen (10.6.1981)

20170149 - Marmorveien 1A, gbnr. 141/23 (17.10.2018)

53014 - Gang- og sykkelveg langs Valløveien (6.12.1995)

54001 - Flintbanen (10.11.1982)

54006 - Gang-/sykkelvei langs Ulvikveien (3.7.1986)

54007 - Klopp strandareal (15.6.1988)

54008 - Et område ved Ulvikveien (13.3.2002)

Regulering under arbeid:

Det er ikke igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen.

Planforslag:

Det eksisterer ikke planforslag som berører eiendommen.

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

#### **Vei, vann og avløp**

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

#### **Skattemessig formuesverdi**

Det har ikke lyktes megler å innhente formuesverdi på denne boligen pga at salget gjelder salg ved dødsbo.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

# Andre opplysninger

## Visning

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

## Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven

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

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

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

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

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

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

## Budgivning

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

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

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

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

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

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg

gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

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

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

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

### **Overtakelse**

Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

### **Eier**

Petter Ray Berntsen  
Hanne Pia Edh Berntsen  
Herman Berntsen

### **Dødsbo**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Ingen av arvingene har bebodd eiendommen i nyere tid og har derfor ikke kjennskap til eventuelle feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmateriell.

Så lenge arvingenes kunnskap om eiendommen er begrenset, oppfordres kjøper til å foreta nødvendige undersøkelser.

Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere rengjort/hovedrengjort i forbindelse med overtagelsen.

### **Heftelser**

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

3905/140/1139:  
15.05.1990 - Dokumentnr: 107842 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:3905 Gnr:140 Bnr:368

01.01.2020 - Dokumentnr: 1858639 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0704 Gnr:140 Bnr:1139

01.01.2024 - Dokumentnr: 421596 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3803 Gnr:140 Bnr:1139

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

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

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

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

### **Andre rettigheter og forpliktelser**

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

### **Andre relevante opplysninger**

Selger har ikke bebodd eiendommen, og er derfor ikke kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Da selgers kunnskap om eiendommen på denne måte er begrenset, oppfordres interessenter til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen.

Det er mellom oppdragsgiver og megler avtalt følgende om meglers vederlag og utlegg:

Provisjon 1 %

Tilrettelegging: kr 19 900,-

Oppgjørshonorar: kr 9 900,-

Betalingsutsettelse: kr 1 500,-

Grunnbokutskrift og tinglyste dokumenter: kr 360,-

Tinglysing av sikring/ pantesperre: kr 545,-

Visning per stk.: kr 2 500,-

Markedspakke: kr 18 500,-

Foto: kr 5 500,-

Innhenting kommunal informasjon: kr 5 000,-

EiendomsMegler 1 har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:

- Fremtind forsikring
- HELP forsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Visma Meglerfront
- SpareBank 1 Sør-Norge

### **Tilstandsrapport/Takst**

Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Gunnar Hilmar Sverrisson den 08.04.2026.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

### **2. Tilleggs kommentar**

Ikke kjent med forhold av betydning.

Ovenstående er et sammendrag av selgers egenerklæringsskjema. Egenerklæringen ligger vedlagt i salgsoppgaven, og vi ber interessenter sette seg inn i dette.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke bodd på eiendommen og er derfor ikke kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Da selgers kunnskap om eiendommen på denne måte er begrenset, oppfordres kjøper til å foreta nødvendige undersøkelser. Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

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

salgsoppgaven.

### **Boligkjøperforsikring**

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

### **Avtalebetingelser**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendoms-megler eller en bygnings-sakkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

#### **Forbrukerkjøp - definisjon**

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

#### **Forbruker – avtalevilkår**

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og

faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

**Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon**

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

**Ikke-forbruker – avtalevilkår**

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

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

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

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

### **Betalingsbetingelser**

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

### **Personopplysningsloven**

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

### **Vedlegg**

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

### **Finansiering**

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

### **Forsikring**

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

### **Verdivurdering**

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

**Ansvarlig megler**

Hans Westby

Eiendomsmegler

Telefon: 977 04 200

E-post: [hans.westby@em1sornorge.no](mailto:hans.westby@em1sornorge.no)

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Tønsberg

Postboks 55

3106 NØTTERØY

Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.











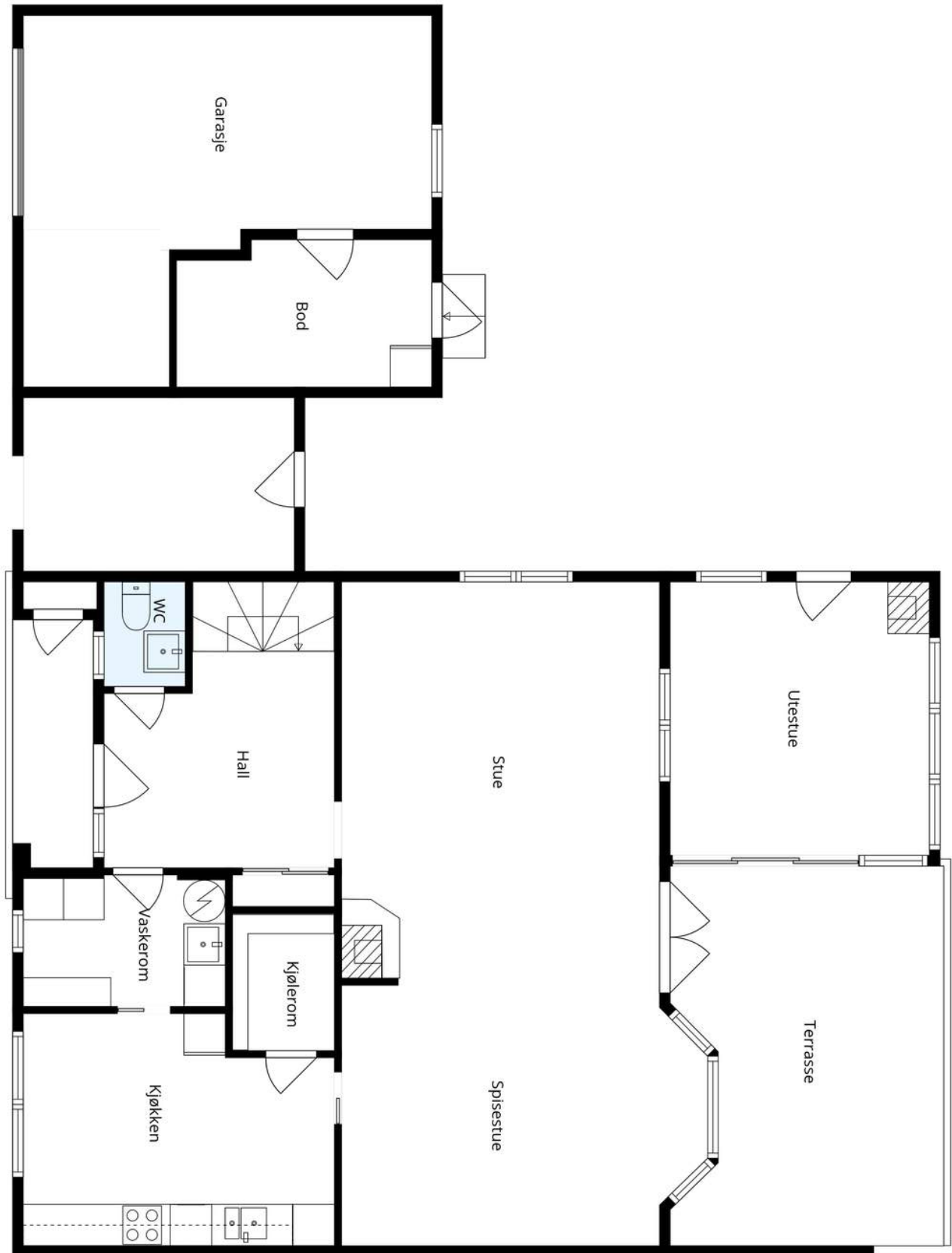






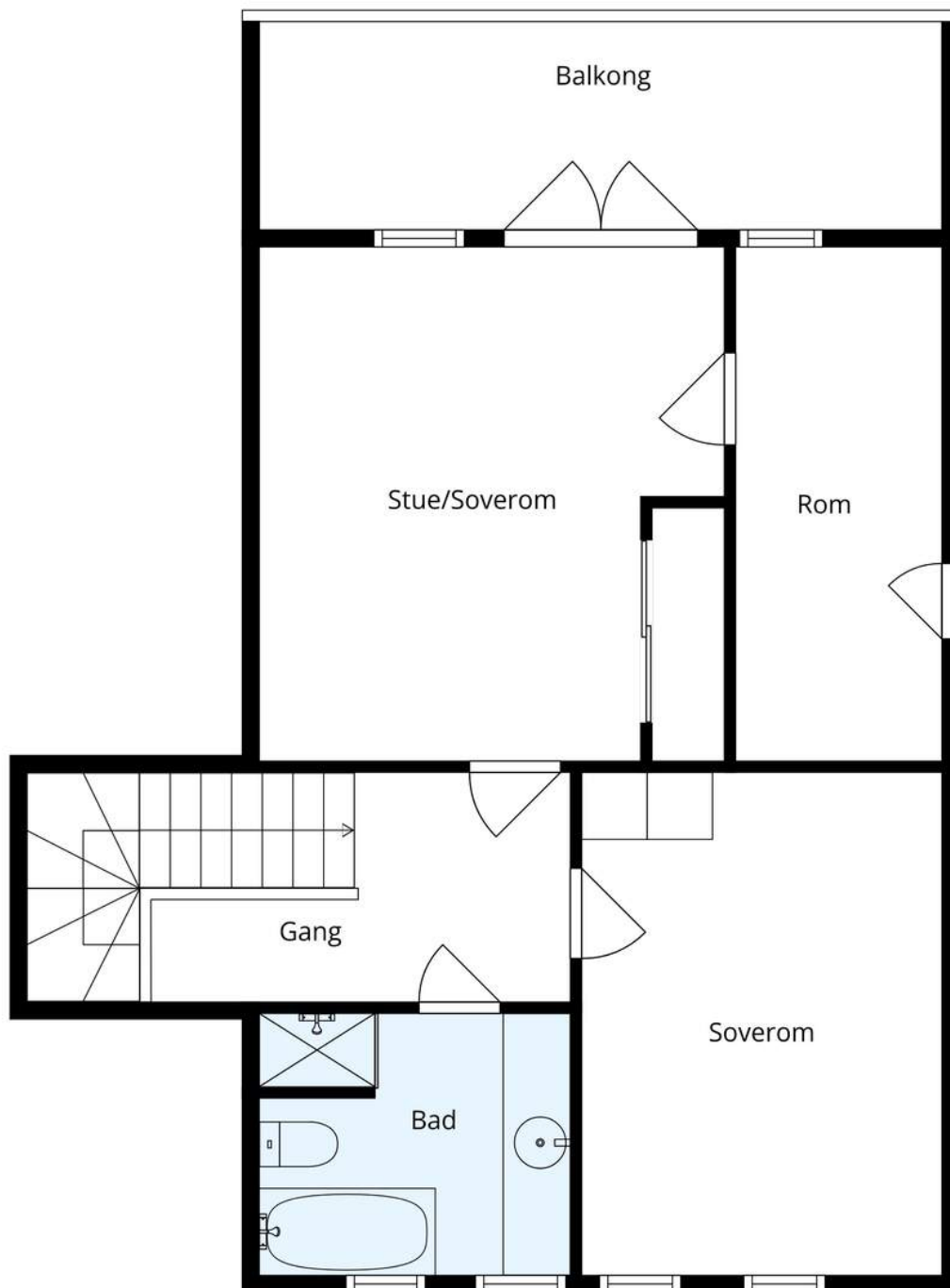






Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

# Plantegning



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

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

# ULVIKVEIEN 47B

Nabolaget Ulviken/Vallø - vurdert av 31 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



## OFFENTLIG TRANSPORT

<b>Klopp</b> Linje 115	<b>3 min</b>	0.3 km
<b>Tønsberg stasjon</b> Linje RE11, RX11	<b>13 min</b>	5 km
<b>Sandefjord lufthavn Torp</b>	<b>30 min</b>	

## SKOLER

<b>Husvik skole (1-7 kl.)</b> 324 elever, 19 klasser	<b>7 min</b>	0.6 km
<b>Presterød skole (1-7 kl.)</b> 338 elever, 26 klasser	<b>21 min</b>	1.8 km
<b>Sandeåsen skole (1-7 kl.)</b> 328 elever, 19 klasser	<b>7 min</b>	2.7 km
<b>Presterød ungdomsskole (8-10 kl.)</b> 431 elever, 32 klasser	<b>17 min</b>	1.6 km
<b>Ringshaug ungdomsskole (8-10 kl.)</b> 325 elever, 23 klasser	<b>7 min</b>	3 km
<b>Slottsfjellet videregående Steinerskole</b> 56 elever, 3 klasser	<b>14 min</b>	5.4 km
<b>Færder videregående skole</b> 750 elever	<b>13 min</b>	6.2 km



## OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 91/100



## KVALITET PÅ SKOLENE

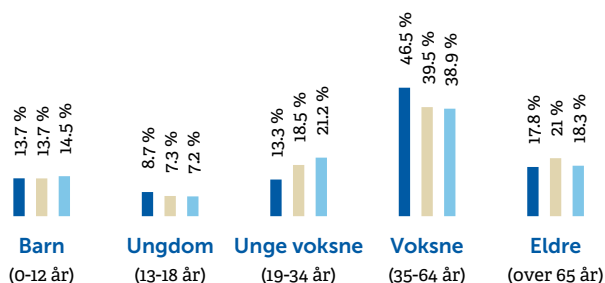
Veldig bra 86/100



## NABOSKAPET

Godt vennskap 72/100

## ALDERSFORDELING



### Område

Ulviken/Vallø
Tønsberg
Norge

### Personer

928
55 203
5 425 412

### Husholdninger

391
26 865
2 654 586

## BARNEHAGER



<b>Bogen barnehage (1-5 år)</b> 26 barn	<b>9 min</b>	0.7 km
<b>Tolvsrød barnehage (1-5 år)</b> 51 barn	<b>10 min</b>	0.9 km
<b>Slagen barnehage (1-6 år)</b> 139 barn	<b>19 min</b>	1.8 km

## DAGLIGVARE

<b>Coop Extra Tolvsrød</b>	<b>15 min</b>
<b>Meny Tolvsrød</b>	<b>18 min</b>



## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 **STØYNIVÅET**  
Lite støynivå 92/100

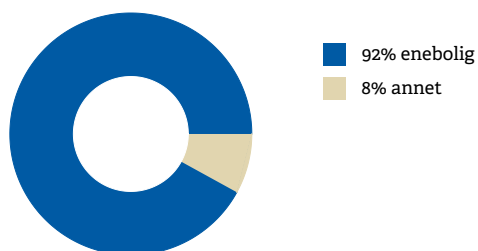
 **KVALITET PÅ BARNEHAGENE**  
Veldig bra 90/100

 **VEDLIKEHOLD HAGER**  
Godt velholdt 87/100

## SPORT

- |  |   |        |
|--|---|--------|
|  <b>Husvik skole</b><br>Aktivitetshall, ballspill            | <b>8 min</b>     | 0.7 km |
|  <b>Flint Idrettspark</b><br>Ballspill, fotball, friidrett | <b>11 min</b>  | 1 km   |
|  <b>Fitnesspoint Jarlsø</b>                                | <b>22 min</b>  |        |
|  <b>Pro Gym Vallø</b>                                      | <b>4 min</b>   |        |

## BOLIGMASSE



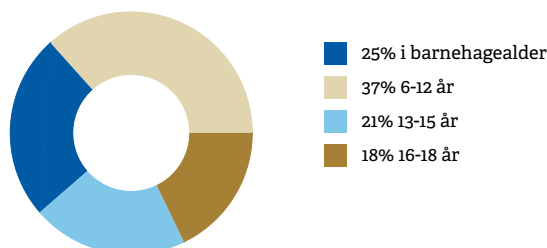
” «Stille og rolig. Kort vei til sjøen og byen. Sentralt men landlig.»

Sitat fra en lokalkjent

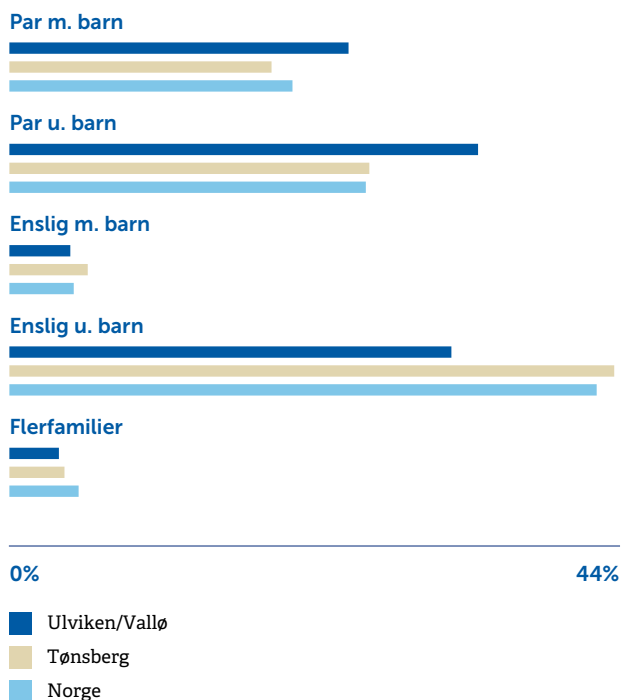
## VARER/TJENESTER

- |  |   |
|--|---|
|  <b>Tolvsrød Senter</b>       | <b>14 min</b>  |
|  <b>Boots apotek Tolvsrød</b> | <b>15 min</b>  |

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

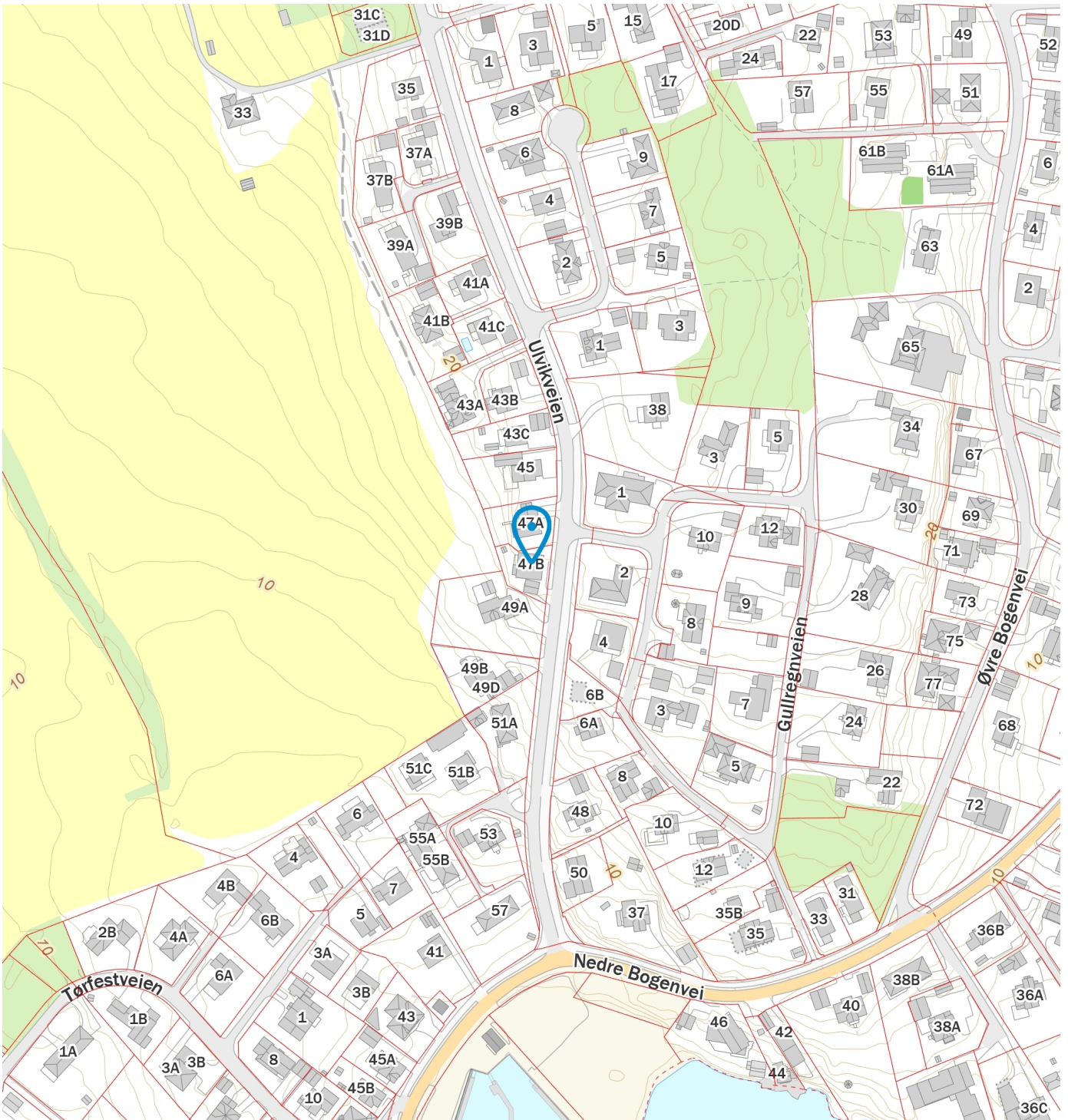


## FAMILIESAMMENSETNING



## SIVILSTAND

		Norge
<b>Gift</b>	41%	33%
<b>Ikke gift</b>	45%	54%
<b>Separert</b>	12%	9%
<b>Enke/Enkemann</b>	2%	4%



# Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

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

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

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

## Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningsakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.





## Selgers egenerklæring

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

---

### Selgere

Petter Ray Berntsen

---

### Boligen

Ulvikveien 47B

3150 Tolvsrød

3905-140/1139/0/0

- ◆ Boligen selges som et dødsbo
- ◆ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



## Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

## Generelt

### 1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

---

### 2. Tilleggs kommentar

Ikke kjent med forhold av betydning.

---



### **Bolig selges med boligselgerforsikring**

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Ulvikveien 47B , 3150 TOLVSRØD

 TØNSBERG kommune

 gnr. 140, bnr. 1139

Sum areal alle bygg: BRA: 162 m<sup>2</sup> BRA-i: 135 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 30.03.2026

Rapportdato: 08.04.2026

Oppdragsnr.: 15745-2229

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: GE6760

Autorisert foretak: Gulag Takst og Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Gunnar Sverrisson

Vår ref: Gunnar Sverrisson



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

# Vedlegg: Takstrapport

## Gulag Takst og Eiendom AS

Gunnar Sverrisson, innehaver av Gulag Takst og Eiendom AS, har siden 1999 utført takstopppdrag hovedsakelig i Vestfold. Arbeidet omfatter tilstandsrapporter, verditakster, reklamasjonsvurderinger og forhåndstakster . Han har mesterbrev som bygg- og tømrmester, samt sertifisering som takstmann gjennom Veritas/DNV GL og TRV-sertifisering (TEGoVA Residential Valuer), den høyeste europeiske godkjenningen for verdivurdering av boligeiendom. Erfaringen omfatter både nybygg, restaurering og vurdering av boliger, fritidsboliger, næringsbygg og offentlige bygg.



Rapportansvarlig

Gunnar Sverrisson  
Uavhengig Takstingeniør  
gunnar@taksthus.no  
928 98 294



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

## Beskrivelse av eiendommen

Enebolig i 1 ½ etasje oppført i 1990. Boligen har i hovedsak overflater fra byggeåret, herunder kjøkkeninnredning og baderom, som må påregnes oppgradert på kort sikt. Videre må det påregnes oppgradering av det meste av innvendige overflater. Det forekommer TG 2 på flere bygningsdeler, som indikerer behov for planlagte vedlikeholds- og forbedringstiltak, samt TG 3 som indikerer behov for utbedringstiltak innen kort tid.

Boligen selges som en del av et dødsbo. Selger har derfor begrenset kunnskap og opplysninger om eiendommens tilstand, tidligere oppgraderinger og alder på de enkelte bygningsdelene. Det må påregnes at det kan forekomme skjulte feil og mangler som ikke er kjent for selger.

Rapporten er utarbeidet i tråd med forskrift til avhendingslova, som fastsetter minstekrav til tilstandsrapporter ved salg av bolig. Undersøkelsene er gjennomført som visuell kontroll (nivå 1) uten fysiske inngrep.

NS 3600 er benyttet som faglig referanse ved vurdering av observerte forhold. Tilstandsgrader og beskrivelser bygger på forhold som var synlige og tilgjengelige ved befaringen.

For nærmere omtale vises det til rapportens enkelte poster. Kjøper har fortsatt undersøkelsesplikt og bør gjøre seg godt kjent med både rapportens innhold og eiendommen.

### Enebolig - Byggeår: 1990

#### UTVENDIG [Gå til side](#)

Yttertak er tekket med takstein, taket er kun besikket fra bakkenivå. Takrenner, nedløp og beslag er utført i plastbelagt eller lakkert stål. Renner og nedløp er vurdert fra bakkenivå. Veggene er opplyst oppført i Lecaisoblokk med pussede murfasader. Utvendige fasader er vurdert fra bakkenivå.

Takkonstruksjonen er plassbygd og oppført i treverk med undertak av rupanel. Konstruksjonen er lukket, og det foreligger ingen inspeksjonsmulighet utover på sidekott, noe som begrenser muligheten for vurdering av tilstanden i ikke-synlige deler.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har teak hovedytterdør og malte balkongdører i tre.

Utgang fra stue til vestvendt terrasse av betong belagt med fliser. Terrassearealet er 37 m<sup>2</sup>, hvorav 15 m<sup>2</sup> er innglasset. Utgang fra soverom i 2. etasje til sydvendt balkong av tre, tekket med sinkplater og med rekkverk av tre. Balkongarealet er 10 m<sup>2</sup>.

#### INNVEDIG [Gå til side](#)

Tilnærmet alle gulv i 1. etasje er belagt med marmorfliser. Øvrige gulvflater i boligen er hovedsakelig utført med heldekkende vegg-tilvegg-tepper. Veggene er av mur eller kledd med plater med malte overflater, og innvendige tak er utført med malte plater. Pipe i lettbetongelementer med ett røykløp. Sotluke i stue. Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.

Boligen har en malt tretrapp belagt med heldekkende tepper. Innvendig har boligen malte furu fyllingsdører.

#### VÅTROM [Gå til side](#)

Vaskerommet er oppført i henhold til byggeforskrifter som gjaldt før 1997, det vil si før det ble stilt krav til vannnett membran på vegger og dokumenterte fallforhold mot sluk. Rommet har gulv med fliser og malte vegger. Vaskerommet er innredet med skyllekum av stål og opplegg for vaskemaskin.

Baderommet er fra byggeåret og oppført i henhold til byggtetnisk forskrift som gjaldt før 1997, det vil si før det ble stilt krav til vannnett membran på veggflater og dokumenterte fallforhold mot sluk. Rommet har fliser på både gulv og vegger, og er innredet med dusjnise, badekar, klosett og servant montert i baderomsinnredning.

#### KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra byggeåret med fronter i lasert utførelse. Rustfri oppvaskbenk og kummer. Benkeplater av granitt. Integreerte hvitevarer med stekeovn og induksjonstopp. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### SPESIALROM [Gå til side](#)

Toalettrommet fremstår som eldre med enkelt standardnivå. Rommet har toalett, servant og gulv med fliser. Det er naturlig avtrekk via ventil i tak.

Kjølerom med tregulv og panelte vegger, samt himling i tre. Rommet fremstår som enkelt utført med naturlige materialer, og har fastmontert belysning i himlingen. Det er en synlig spalte over himlingen, men det er ikke noe som tyder på lufting rundt hele rommet. Kjøleaggregat fra 2023.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er utført i kobber og er fra byggeåret. Det er benyttet avløpsrør av plast (typisk PVC). Røropplegg er skjult i konstruksjonene, med unntak av deler som er synlige ved sluk og tilkoblingspunkter til sanitærutstyr. Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og plassert i vaskerom. Sikringskap er plassert i entré/hall. Anlegget er utstyrt med automatsikringer og jordfeilbryter.

#### TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Byggegrunnen består av fjell og løsmasser ifølge selger. Boligen er oppført på løsmasser, og det er ikke registrert etablert drenering ved grunnmuren, men det er synlig knotteplast på nordvegg. Gulvet ligger for det meste over utvendig terrengnivå. Selv om gulvet ligger over bakkenivå, kan manglende drenering føre til fuktbelastning mot grunnmuren ved nedbør, snøsmelting eller høy fuktighet i grunnen. Over tid kan dette medføre forringelse av bygningsmaterialer, redusert levetid og i enkelte tilfeller påvirkning på innklimaet

Bygningen er fundamentert med ringmur og støpt betongplate direkte på grunnen. Forstøtningsmurene er oppført av lettklinkerblokker mot nord og veien. Eiendommen er beliggende i skrånende terreng med betydelig høyere terreng mot nord. Belegningsstein er lagt i innkjørselen.

Avløpsrør er av plast (typisk PVC), og vannledning er av plast (PEL).

## Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Ledningsnettets er fra byggeåret.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

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

Tegninger datert 18.04.1990 er lagt til grunn ved vurdering av boligens lovlige arealer. Ferdigattest datert 31.01.1991 er fremlagt for takstmann.

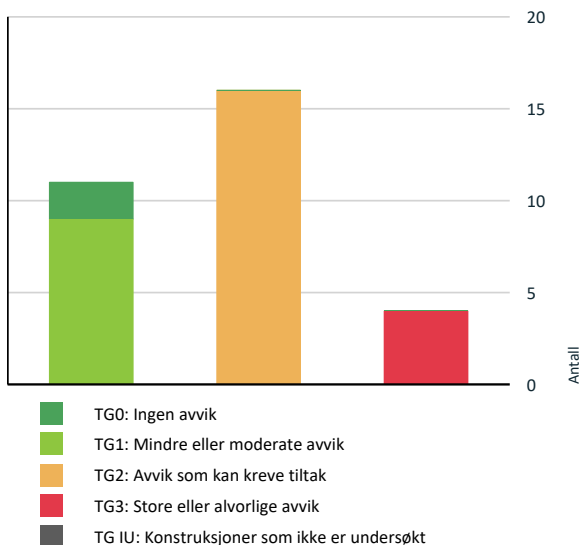
### Garasje

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

Tegninger godkjent 03.09.2013 er lagt til grunn ved vurdering av boligens lovlige arealer.

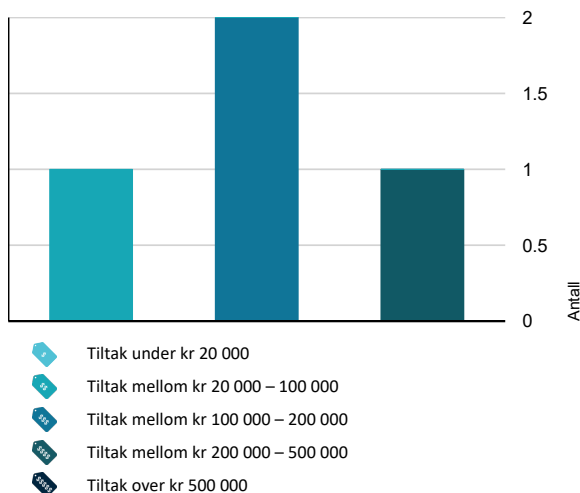
## Sammendrag av boligens tilstand

### 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

Følgende forutsetninger og presiseringer er lagt til grunn for tilstandsvurderingen, innenfor rammene av forskrift til avhendingslova og med bruk av relevante vurderingskriterier i NS 3600:2018.

Boliger er ofte møblert, og tunge møbler, fastmontert innredning og annet utstyr kan begrense visuell kontroll i enkelte rom og områder. Kun enkelte lette møbler ble flyttet ved befaringen. Skjevheter i gulv er kontrollert med krysslaser på enkelte representative steder. Målingene er veiledende, og avvik andre steder kan forekomme. Vurderingene bygger på forhold som var synlige, tilgjengelige og vurderbare ved befaringen.

Forhold som ikke var tilgjengelige for inspeksjon, eller som er skjult bak bygningsdeler, innredning, lagrede gjenstander, overflater eller overmalte forhold, vil ikke nødvendigvis kunne avdekkes ved denne undersøkelsesformen.

Røranlegg og elektrisk anlegg er vurdert ut fra visuelle observasjoner og opplysninger fra eier. Anleggene er ikke kontrollert, målt eller funksjonstestet. Boligen er oppført før krav om uavhengig kontroll av aktuelle arbeider trådte i kraft. For slike bygg foreligger det normalt ikke dokumentasjon som viser at slik kontroll er gjennomført. Vurderingen bygger derfor på visuelle observasjoner, tilgjengelig informasjon og forhold slik de fremstår ved befaring.

Dersom arbeider er utført som egeninnsats uten dokumentasjon, knytter det seg usikkerhet til utførelseskvalitet og forventet levetid. Mindre kosmetiske skader og normal slitasje er ikke omtalt i rapporten, i tråd med forskriftens krav til visuell kontroll og vurdering av avvik som kan ha betydning for bygningsdelenes funksjon eller verdi.

Bildene er illustrasjoner av representative forhold og avvik, og utgjør ikke en fullstendig oversikt over alle forhold eller eventuelle skjulte feil og mangler.

### Oppsummering av avvik

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

#### Enebolig

##### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

### TG-2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe i sommerstue [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 1. etasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

## Tilstandsrapport

### ENEBOLIG



**Byggeår**  
1990

**Kommentar**

Ifølge opplysninger fra kommunen ble rammetillatelse gitt 14.05.1990. Dette er lagt til grunn som byggeår.

**Anvendelse**  
**Standard**  
**Vedlikehold**

### UTVENDIG

#### **TE 2** Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Yttertaket er tekket med takstein, taket er kun besikket fra bakkenivå.

Ettersom taket (inkludert takkonstruksjon, tekking og skorstein) kun er vurdert fra bakkenivå, er tilstandsanalysen begrenset. Det har ikke vært sikkerhetsmessig forsvarlig å utføre nærmere inspeksjon fra stige eller på selve takflaten.

Det er ikke observert synlige skader fra bakkenivå, men dette utelukker ikke at det kan foreligge skader som kun vil avdekkes ved nærmere inspeksjon. Det anbefales at taket inspiseres nærmere av en kvalifisert fagperson, som har nødvendig utstyr og sikkerhetstiltak for å kunne vurdere tilstanden på nært hold.

**Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekkingen fremstår som generelt slitt og har betydelig mosegroing.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Mose bør fjernes og taket rengjøres for å hindre fuktopphopning og forlenge levetiden på taktekingen.

Når undertaket har passert store deler av forventet levetid, øker risikoen for aldringsskader som uttørking, sprøhet og sprekker, særlig rundt gjennomføringer og innfestinger. Slike skader kan gi redusert tetthet og etter hvert lekkasjer som først viser seg som fuktmerker i himling eller på loft.

Det anbefales jevnlig kontroll av loft og innvendige overflater for å oppdage eventuelle fuktindikasjoner tidlig, og det bør påregnes utskifting eller oppgradering av undertaket i forbindelse med fremtidig omteking av taket.

## Tilstandsrapport



Generelt slitt og mosegrodd taktekkning.

### **TG 2** Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er utført i plastbelagt eller lakkert stål. Renner og nedløp er vurdert fra bakkenivå.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Selv om det meste av etasjeskillet er over bakkenivå, er deler av nordveggen, det vil si kjøkken og stue, delvis under bakkenivå. Nedløpet mot nordøst er avsluttet ved bakkenivå. Det samme gjelder nedløpet mot sørøst, som ifølge selger inntil nylig har vært avsluttet tett inntil boligen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres et system for bortledning av vann fra taknedløpene, slik at vannet ledes bort fra grunnmuren.

Manglende bortledning kan føre til økt fuktbelastning på grunnmur og tilstøtende konstruksjoner, noe som øker risikoen for fuktskader og redusert levetid på bygningsdeler.



Nedløp avsluttet ved bakkeniv

### **TG 2** Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Veggene er opplyst oppført i Lecaisoblokk med pussede murfasader. Utvendige fasader er vurdert fra bakkenivå.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Det er observert småriss i den utvendige murpussen. Rissene vurderes å være av kosmetisk karakter og skyldes naturlige bevegelser samt svinnsprekker. Det er også registrert sprekker i overgang vegg/mur, men denne er ikke forankret i boligdel.

Dersom rissene utvikler seg eller blir dypere, kan dette medføre økt risiko for fuktinntrengning.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at rissene i murpussen overvåkes og utbedres ved behov for å hindre videre utvikling og redusere risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen.

Dersom rissene forverres, bør det iverksettes tiltak for å forhindre skader på fasaden og underliggende konstruksjoner.

## Tilstandsrapport



Sprekker i overgang vegg/mur



Mindre sprekker i murpuss

### **TG 1** Veggkonstruksjon 2. etasje

#### Beskrivelse

Veggene i 2. etasje har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasaden har stående bordkledning. Utvendige fasader er vurdert fra bakkenivå og fra balkonger.

### **TG 1** Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

#### Beskrivelse

Takkonstruksjonen er plassbygd og oppført i treverk med undertak av rupanel. Konstruksjonen er lukket, og det foreligger ingen inspeksjonsmulighet utover på sidekott, noe som begrenser muligheten for vurdering av tilstanden i ikke-synlige deler.

### **TG 2** Vinduer

#### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer er fra byggeåret og har utvendige og innvendige tegn til slitasje, samt stedvis vedlikeholdsbehov utover normal slitasjegrad. Vurderingen bygger på stikkprøvekontroll, og det er ikke foretatt kontroll av samtlige vinduer. På grunn av alder kan det ikke utelukkes at enkelte vinduer kan ha punktering uten at dette var synlig på befaringsdagen.

Det er ikke registrert funksjonssvikt, men alder og registrert slitasje medfører økt risiko for svekket funksjon og behov for vedlikehold eller utskifting. Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alder, slitasje og vedlikeholdsbehov.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utbedre overflatebehandling, justere hengsler og utføre nødvendig vedlikehold for å hindre videre forringelse og forlenge vinduenes levetid.

Dersom tilstanden forverres, bør utskifting vurderes for å unngå redusert funksjon og økt risiko for råteskader.

### **TG 2** Dører

#### Beskrivelse

Bygningen har teak hovedytterdør og malte balkongdører i tre.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

## Tilstandsrapport

Dørene viser tegn til generell aldersrelatert slitasje. Det er registrert slitasje på overflater, beslag og karmtilslutninger. Enkelte dører har redusert funksjon som følge av utfordringer med hengsler, justeringer eller lås- og håndtaksfunksjon. Slitasjen anses å være et resultat av normal bruk over tid. På hoveddøren er sidefeltet ikke tilfredsstillende festet i bunn.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold og justering bør utføres for å opprettholde funksjon og forlenge levetiden på dørene. Utskifting kan bli nødvendig dersom funksjonen forringes ytterligere, for å unngå redusert sikkerhet og tetthet.

Dersom sidefeltet på hoveddøren ikke festes tilfredsstillende, kan dette medføre økt risiko for inntrenging av fukt, varmetap og redusert innbruddssikring.

### **TG 3** Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Utgang fra stue til vestvendt terrasse av betong belagt med fliser. Terrassearealet er 37 m<sup>2</sup>, hvorav 15 m<sup>2</sup> er innglasset.

Utgang fra soverom i 2. etasje til sydvendt balkong av tre, teknet med sinkplater og med rekkverk av tre. Balkongarealet er 10 m<sup>2</sup>.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/sinkplater på balkongen. Det er i tillegg ikke lagt trelemmer over sinkplatene for beskyttelse av platene.

Det er registrert stedvis bom i enkelte fliser på terrassen, samt råte i rekkverket. Det er også sprukket glass i den innglassede delen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser og nødvendige utbedringer av tettesjikt/sinkplater på balkongen, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Manglende trelemmer over sinkplatene øker risikoen for slitasje og lekkasjer.

Bom i fliser på terrassen bør utbedres for å forhindre vanninntrenging og følgeskader i underliggende konstruksjon. Råte i rekkverket må utbedres for å sikre konstruksjonens styrke og sikkerhet.

Sprukket glass i den innglassede delen bør skiftes for å ivareta sikkerhet og forhindre ytterligere skader.

Kostnadsestimatet er ment å dekke undersøkelser og utbedring av tettesjikt/sinkplater på balkongen, utbedring av bom i fliser på terrassen, utbedring av råteskader i rekkverket samt utskifting av sprukket glass i innglasset del. Estimaten omfatter ikke arbeider utover dette.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## Tilstandsrapport



Råte i rekkverk



Bom og skader i fliser



Sprukket glass

### INNVENDIG

#### TG 3 Overflater

##### Beskrivelse

Tilnærmet alle gulv i 1. etasje er belagt med marmorfliser. Øvrige gulvflater i boligen er hovedsakelig utført med heldekkende vegg-til-vegg-tepper. Veggene er av mur eller kledd med plater med malte overflater, og innvendige tak er utført med malte plater.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert sprekker i fliser flere steder i stue og entré, samt stedvis bom og enkelte løse fliser. Skadeomfanget vurderes som såpass omfattende at det utløser TG 3 på overflater.

Årsaken vurderes å være komprimering av masser over tid, med påfølgende setninger i betongplaten.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekker, bom og løse fliser bør utbedres for å hindre videre skade og redusere risikoen for at fliser løsner eller sprekker ytterligere. Samtidig bør undergulvet kontrolleres for eventuelle skader.

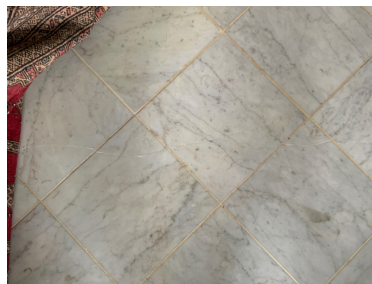
Dersom forholdet ikke utbedres, kan det føre til økt skadeomfang, redusert brukervennlighet og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

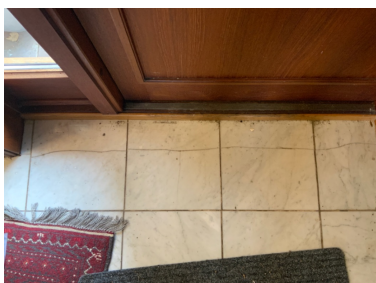
## Tilstandsrapport



Sprekker i fliser stue



Sprekker i fliser spisestue



Sprekker i fliser entré



### TG 1 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Pipe i lettbetongelementer med ett røykløp. Sotluke i stue. Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.

Feiervesenets rapport datert 06.03.2025 ref. 2025/1620, viser kontroll uten anmerkninger. Ingen avvik observert ved befaringsdato. Det foreligger ingen opplysninger om endringer etter siste kontroll. Tilstandsgrad settes til TG 1 i tråd med NS 3600.

### TG 2 Pipe i sommerstue

#### Beskrivelse

Det er montert elementpipe i sommerstuen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Selger opplyser at pipehøyden er for lav, og at dette ble bemerket av feier ved siste kontroll, selv om det ikke fremgår av rapporten fra feiervesenet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Selger opplyser at pipehøyden er for lav. Forholdet bør avklares nærmere mot gjeldende krav og eventuelt kontrolleres av feiervesen eller fagkyndig. Dersom pipehøyden ikke er tilstrekkelig, bør pipehøyden økes.

For lav pipe kan medføre dårlig trekk, økt risiko for røykinnslag og i verste fall brannfare.

### TG 1 Innvendige trapper

#### Beskrivelse

Boligen har en malt tretrapp belagt med heldekkende tepper.

### TG 1 Innvendige dører

## Tilstandsrapport

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte furu fyllingsdører.

### VÅTROM

#### 1. ETASJE > VASKEROM

##### **TG 3** Generell

### Beskrivelse

Vaskerommet er oppført i henhold til byggeforskrifter som gjaldt før 1997, det vil si før det ble stilt krav til vanntett membran på vegger og dokumenterte fallforhold mot sluk.

Rommet har gulv med fliser og malte vegger. Vaskerommet er innredet med skyllekum av stål og opplegg for vaskemaskin.

### Vurdering av avvik:

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

Det er registrert stedvis sprekker i gulvflisene samt skade i vegg under skyllekum. På grunn av disse forholdene, samt strengere forskriftskrav, må det forventes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at rommet skal tilfredsstillе dagens krav til vanntetthet og tåle normal bruk i våtzone.

Det opprinnelige tettesjiktet har passert forventet levetid.

En samlet tilstandsgrad 3 (TG 3) er satt for rommet, med bakgrunn i alder og vurdert funksjon på eksisterende tettesjikt.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommets tettesjikt og overflater bør oppgraderes for å sikre tilfredsstillende vanntetthet og redusere risikoen for fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

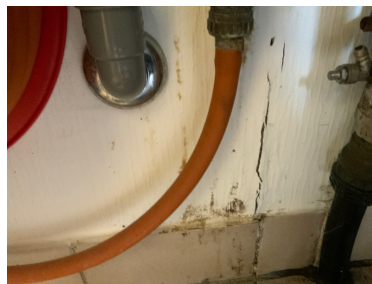
Kostnadsestimatet er basert på oppgradering av rommet til tilsvarende dagens standard, inkludert nødvendige tiltak knyttet til overflater og tettesjikt.

Manglende oppgradering medfører økt risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke har tilstrekkelig sikkerhet mot vannpåvirkning og lekkasjer. Selv om rommet har dusjkabinett, vil det fortsatt kunne oppstå belastninger fra søl, rengjøring, installasjoner eller lekkasjer, noe som kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



Sprekker i fliser



Skade i vegg under skyllekum

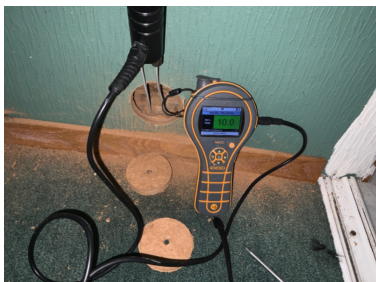
#### 1. ETASJE > VASKEROM

##### **TG 0** Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i tilstøtende rom (entré) uten å påvise unormale forhold. Fuktktivtemåling i treverk (målt i vekt-%) viste 10 %. Treverk med fuktinnhold under 16 % regnes som tørt.

## Tilstandsrapport



Fuktundersøkelse i vegg inn mot vaskerom

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 3 Generell

##### Beskrivelse

Baderommet er fra byggeåret og oppført i henhold til byggt teknisk forskrift som gjaldt før 1997, det vil si før det ble stilt krav til vanntett membran på veggflater og dokumenterte fallforhold mot sluk. Rommet har fliser på både gulv og vegger, og er innredet med dusjnise, badekar, klosett og servant montert i baderomsinnredning.

##### Vurdering av avvik:

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

Det er registrert sprekker i gulvfliser samt stedvis krakelering i veggfliser. På grunn av de nevnte forholdene, samt strengere forskriftskrav, må det forventes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at rommet skal tilfredsstillere dagens krav til vanntetthet og tåle normal bruk i våtsone.

Det opprinnelige tettesjiktet har passert forventet levetid.

En samlet tilstandsgrad 3 (TG 3) er satt for rommet, med bakgrunn i alder og vurdert funksjon på eksisterende tettesjikt.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommets tettesjikt og overflater bør oppgraderes for å sikre tilfredsstillende vanntetthet og redusere risikoen for fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimatet er basert på oppgradering av rommet til tilsvarende dagens standard, inkludert nødvendige tiltak knyttet til overflater og tettesjikt.

Manglende oppgradering medfører økt risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke har tilstrekkelig sikkerhet mot vannpåvirkning og lekkasjer.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

## Tilstandsrapport



Sprekker gulvflis



Krakelering i veggflis



Sprekker gulvflis

### 2. ETASJE > BAD

#### TE 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjonen mot dusjsone fra tilstøtende rom (trapperom). Det ble ikke registrert unormale forhold, og målingene ga ingen utslag på fuktindikatoren.



Fuktundersøkelse i vegg inn mot badetrom 2. etasje

### KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TE 2 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra byggeåret med fronter i lasert utførelse. Rustfri oppvaskbenk og kummer. Benkeplater av granitt. Integrerte hvitevarer med stekeovn og induksjonstopp.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

## Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredningen har generell aldersrelatert slitasje. Det er registrert fuktmerker på enkelte fronter og i skap, noe som indikerer påvirkning over tid. Innredningen har redusert visuell kvalitet og funksjon.

### Konsekvens/tiltak

#### • Tiltak:

Utskifting, utbedring eller oppgradering av kjøkkeninnredningen bør vurderes for å unngå ytterligere forringelse og redusert funksjon.

Innredningen kan benyttes som den er i dag, men det må påregnes økt slitasje og mulig behov for tiltak på sikt.



Fuktmerker i kjøkkenbenk

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekksviften viser tegn til generell aldersrelatert slitasje og redusert effekt. Det mangler rist på utvendig side.

##### Konsekvens/tiltak

#### • Tiltak:

Utskifting av avtrekksviften bør vurderes innen rimelig tid for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og unngå redusert luftkvalitet eller ytterligere funksjonssvikt.

Det bør monteres rist på utvendig side for å hindre inntrenging av smådyr, rusk og nedbør, noe som ellers kan føre til skader på anlegget og redusert funksjon.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå dårlig innemiljø og økt risiko for fuktskader eller luktproblemer.

### SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTRUM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

##### Beskrivelse

Toalettrommet fremstår som eldre med enkelt standardnivå. Rommet har toalett, servant og gulv med fliser. Det er naturlig avtrekk via ventil i tak.

##### Vurdering av avvik:

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

Det er registrert en sprekk i servanten.

Det er også observert mindre fuktmerker nederst på veggen bak toalettet. Dette kan ha sammenheng med at takrennedløpet tidligere ble avsluttet på dette stedet, men årsaken er ikke endelig fastslått.

##### Konsekvens/tiltak

#### • Andre tiltak:

## Tilstandsrapport

Omfanget av fuktighet nederst i yttervegg bør undersøkes nærmere for å avdekke eventuelle skader eller behov for utbedring, da fukt kan føre til ytterligere skade på konstruksjonen og økt risiko for sopp- og råteutvikling.

Sprekk i servanten bør utbedres for å unngå lekkasje og videre forringelse.



Fuktmerker nederst i yttervegg



Skade i servant

### 1. ETASJE > KJØLEROM

#### TO2 Overflater og konstruksjon

##### Beskrivelse

Kjølerom med tregulv og panelte vegger, samt himling i tre. Rommet fremstår som enkelt utført med naturlige materialer, og har fastmontert belysning i himlingen. Det er en synlig spalte over himlingen, men det er ikke noe som tyder på lufting rundt hele rommet.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjølerommet er ikke bygget som et "rom i rommet". Det mangler luftespalte mot eksisterende konstruksjon, med unntak av mot tak, noe som er nødvendig for å sikre god lufting rundt kjølerommet og forhindre oppfukning ved lekkasjer eller diffusjon.

Det er registrert kondensmerker i overgangen mellom vegg og tak, som følge av luftlekkasjer.

Det ble ikke målt unormale fuktverdier i området på befaringdagen.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hvis rommet skal benyttes, bør det etableres tilfredsstillende lufting rundt kjølerommet for å redusere risikoen for oppfukning av omkringliggende konstruksjoner ved lekkasje eller fuktvandring.

Kondensmerker i overgangen mellom vegg og tak indikerer luftlekkasjer. Forholdet bør utbedres for å redusere risikoen for fuktskader og muggdannelse over tid.



Merker etter luftlekkasje

### 1. ETASJE > KJØLEROM

#### TO1 Teknisk anlegg

##### Beskrivelse

Kjøleaggregat fra 2023.

## Tilstandsrapport

Årstall: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

##### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er utført i kobber og er fra byggeåret.

##### Vurdering av avvik:

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

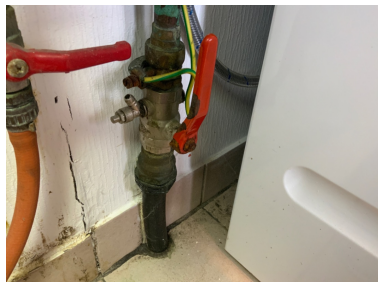
##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anlegget fungerer som forutsatt i dag, men på grunn av alder er det økt sannsynlighet for lekkasje.

Tidspunktet for utskifting av vannledninger nærmer seg, og det anbefales å planlegge rørutskifting i forbindelse med eventuell fremtidig oppgradering av våtrom.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for lekkasjer, følgeskader og uforutsette driftsavbrudd.



Stoppekran i vaserom

#### TG 2 Avløpsrør

##### Beskrivelse

Det er benyttet avløpsrør av plast (typisk PVC). Røropplegg er skjult i konstruksjonene, med unntak av deler som er synlige ved sluk og tilkoblingspunkter til sanitærutstyr.

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eldre avløpsrør har økt risiko for lekkasjer, noe som kan gi omfattende og kostbare vannskader i boligen.

Rørene er i en alder hvor utskifting nærmer seg, og i forbindelse med oppgradering av våtrom bør de skiftes ut av fagkyndig for å redusere risikoen for lekkasjer og sikre forskriftsmessig funksjon.

#### TG 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

#### TG 2 Varmtvannstank

## Tilstandsrapport

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og plassert i vaskerom.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

På grunn av høy alder bør tanken påregnes skiftet på kort sikt.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for lekkasje, driftsstans og skader på tilstøtende konstruksjoner.

### Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Sikringsskap er plassert i entré/hall. Anlegget er utstyrt med automatsikringer og jordfeilbryter.

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

**Nei**

### Spørsmål til eier

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

**1990 Montering ved nybygg**

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

**Ukjent**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

**Ukjent**

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

**Ukjent**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Ukjent**

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

**Ukjent**

### Inntak og sikringskap

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

**Nei**

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

**Ja**

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

**Ja Det foreligger ingen dokumentasjon på det elektriske anleggets tilstand, herunder samsvarserklæring eller annen bekreftelse på at arbeidet er utført i henhold til gjeldende forskrifter.**

**Det anbefales utvidet el-kontroll utført av registrert elektrovirksomhet for å kartlegge anleggets tilstand og avdekke eventuelle**

## Tilstandsrapport

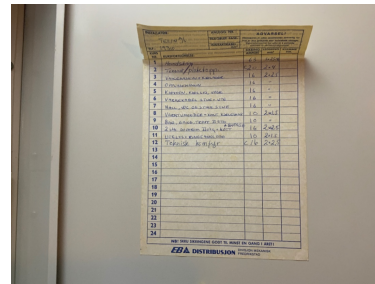
### sikkerhetsmessige avvik.

#### Generell kommentar

Det elektriske anlegget er i hovedsak fra byggeår, inkludert sikringsskap. Ut fra alder og synlige forhold kan det være aktuelt med oppgradering på sikt. En slik oppgradering kan også være naturlig å vurdere i forbindelse med fremtidig innvendig oppussing, herunder eventuelt oppgradering av bad.



Sikringskap i entré



Kursfortegnelse

### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

##### Beskrivelse

Byggegrunnen består av fjell og løsmasser ifølge selger.

#### Fuktisikring og drenering

##### Beskrivelse

Boligen er oppført på løsmasser, og det er ikke registrert etablert drenering ved grunnmuren, men det er synlig knotteplast på nordvegg. Gulvet ligger for det meste over utvendig terrengnivå. Selv om gulvet ligger over bakkenivå, kan manglende drenering føre til fuktbelastning mot grunnmuren ved nedbør, snøsmelting eller høy fuktighet i grunnen. Over tid kan dette medføre forringelse av bygningsmaterialer, redusert levetid og i enkelte tilfeller påvirkning på innneklimaet.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert tettelist på toppen av knotteplasten langs yttermuren. Manglende avslutning øverst gjør at overflatevann kan trenge inn bak knotteplasten. Dette øker risikoen for fuktinntrengning i kjellervegger, særlig ved nedbør og snøsmelting. Over tid kan dette føre til forhøyet fuktinnhold i grunnmuren og gi grobunn for skader som saltutslag, muggvekst og redusert isolasjonsevne.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres tettelist på toppen av knotteplasten for å hindre at overflatevann trenger inn bak knotteplasten.

Dersom dette ikke utbedres, øker risikoen for fuktinntrengning i kjellervegger, noe som over tid kan føre til forhøyet fuktinnhold i grunnmuren, saltutslag, muggvekst og redusert isolasjonsevne.

## Tilstandsrapport



Mangler klemlist på knotteplast.

### 📍 TG 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Bygningen er fundamentert med ringmur og støpt betongplate direkte på grunnen.

### 📍 TG 2 Forstøtningsmurer

#### Beskrivelse

Forstøtningsmurene er oppført av lettklinkerblokker mot nord og veien.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Støttemuren har godt synlige skjevheter, noe som kan tyde på setninger eller bevegelse i konstruksjonen og tilstøtende masser.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Støttemuren bør følges opp med jevnlig kontroll for å overvåke utviklingen av skjevheter og sprekker.

Dersom tilstanden forverres, bør det vurderes tiltak for å hindre ytterligere setninger eller bevegelse, da dette kan redusere bæreevnen og medføre risiko for konstruksjonsskader.



Skjevheter sprekker i støttemur



Skjevheter sprekker i støttemur

### 📍 TG 2 Terrengforhold

#### Beskrivelse

Eiendommen er beliggende i skrånende terreng med betydelig høyere terreng mot nord. Belegningsstein er lagt i innkjørselen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Høyere terreng mot nord medfører økt risiko for overflatevannbelastning mot bygningen ved nedbør eller snøsmelting. Uten tilstrekkelig overvannshåndtering og terrengfall bort fra grunnmuren, øker dette risikoen for fuktinntrengning og belastning på dreneringssystemet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

## Tilstandsrapport

Det bør etableres tilstrekkelig fall på terrenget bort fra grunnmuren, samt vurderes tiltak for overvannshåndtering for å redusere risikoen for fuktinntrengning og overbelastning av dreneringssystemet ved kraftig nedbør eller snøsmelting.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader på bygningskonstruksjonen og redusert levetid på dreneringssystemet.

### TE 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

#### Beskrivelse

Avløpsrør er av plast (typisk PVC), og vannledning er av plast (PEL).

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Ledningsnettet er fra byggeåret.

### 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

#### Vurdering av avvik:

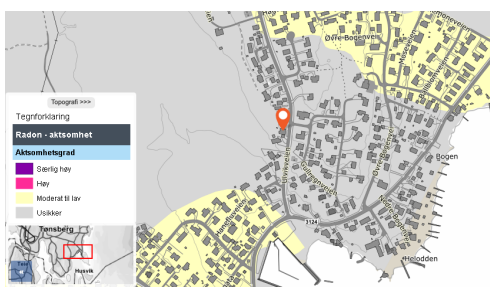
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Eiendommen ligger i et område med usikker aktsomhetsgrad for radon, ifølge tilgjengelige kartdata. Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å kartlegge radonnivået og sikre et trygt innemiljø.

Manglende måling medfører usikkerhet om radonnivået, noe som kan innebære helseisiko ved forhøyede verdier, spesielt for eventuelle utleieenheter hvor det stilles krav til måling i henhold til forskrift om strålevern og bruk av stråling.



Opplysning fra NGU 29/03/2026 viser usikker aktsomhetsgrad

## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

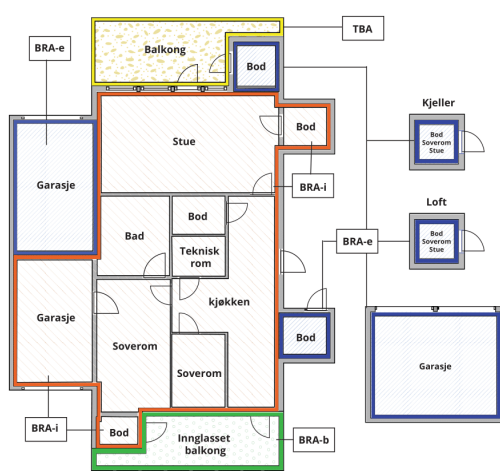
### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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

## Arealer

# Vedlegg: Takstrapport

Ulvikveien 47B , 3150 TOLVSRØD  
Gnr 140 - Bnr 1139  
3905 TØNSBERG

Gulag Takst og Eiendom AS  
Knarbergveien 8G  
3133 DUKEN

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje	83			83	37		83
2. etasje	52			52	10	5	57
<b>SUM</b>	<b>135</b>				<b>47</b>	<b>5</b>	<b>140</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>135</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré/hall m/trapp, toalettrom, vaskerom, kjøkken, kjølerom, stue		
2. etasje	Trapperom, bad, soverom, soverom 2, omkleddingsrom		

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Tegninger datert 18.04.1990 er lagt til grunn ved vurdering av boligens lovlige arealer. Ferdiggattest datert 31.01.1991 er fremlagt for takstmann.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		27		27	
<b>SUM</b>		<b>27</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>27</b>				

## Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Tegninger godkjent 03.09.2013 er lagt til grunn ved vurdering av boligens lovlige arealer.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

Ulvikveien 47B , 3150 TOLVSRØD  
Gnr 140 - Bnr 1139  
3905 TØNSBERG

Gulag Takst og Eiendom AS  
Knarbergveien 8G  
3133 DUKEN

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.3.2026	Gunnar Sverrisson	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	140	1139		0	542.3 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Ulvikveien 47B

#### Hjemmelshaver

Berntsen Greta

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

**Byggeår**  
2013

#### Standard

#### Vedlikehold

**Kommentar**  
Info iflg. godkjente tegninger.

#### Beskrivelse

Frittliggende enkelt garasje. Bygningen er fundamentert med betongsåler på løsmasser, basert på visuell observasjon og eieropplysninger. Yttervegger over grunnmur av bindingsverk. Utvendig kledd med trekledning, fasade mot veien av mur. Tak tekket med betongtakstein. Vindskier og takutstikk av tre. Leddheisport i malt utførelse.

Beskrivelsen gir kun en enkel oversikt over bygningens konstruksjon og oppbygning. Det gjøres ingen vurdering av tilstand, avvik eller tilstandsgrader.

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

# Vedlegg: Takstrapport

Ulvikveien 47B , 3150 TOLVSRØD  
Gnr 140 - Bnr 1139  
3905 TØNSBERG

Gulag Takst og Eiendom AS  
Knarbergveien 8G  
3133 DUKEN

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	29.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	29.03.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### Forutsetninger

#### Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

#### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

#### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

#### Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

#### Personvern

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

# Vedlegg: Kommunalinformasjon



**VIB**

Vestfold  
Interkommunale  
Brannvesen IKS

23.03.2026

## Feie og tilsynsopplysninger:

**3905/140/1139/0/0**  
**Adresse: Ulvikveien 47B,**  
**3150 TOLVSRØD**

	Ja	Nei
Er det utført tilsyn med fyringsanlegget? Tilsynet er en visuell kontroll og ikke noen tilstandskontroll av fyringsanlegget.	Det ble utført tilsyn med fyringsanlegget i ovennevnte adresse den 06.03.25 Tilsynet var et visuelt tilsyn og rapporten kan ikke benyttes som en tilstandsrapport.	

	Dato	Utført	Ikke utført
Siste feiebesøk	06.03.25	X	

### Postadresse

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

### Fakturaadresse

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

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

Kopstad brannstasjon  
Nykirke

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

# Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS

<b>Saksnummer</b>	2025/1620
<b>Dokumentdato</b>	06.03.2025
<b>Kontrolldato</b>	06.03.2025
<b>Saksbehandler</b>	Kristina Viftrup Andersen
<b>Gnr/bnr.</b>	140/1139
<b>Adresse</b>	Ulvikveien 47B
<b>Leilighet</b>	H0101

GRETA BERNTSEN  
ULVIKVEIEN 47A  
3150 TOLVSRØD

## **Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS gjennomførte tilsyn med hovedfokus på fyringsanlegg i Ulvikveien 47B, bruksenhet H0101, 3150 TOLVSRØD den 06.03.2025**

Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr 20 brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, samt forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6. Kap. 2.

### **Til stede:**

Eier/representant for eier: GRETA BERNTSEN  
For brannvesenet: Kristina Viftrup Andersen

### **Formål**

Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten til anlegget. Tilsynet omfatter tilsyn med at eier/bruker etterlever kravet om at fyringsanlegget er bygget, vedlikeholdt og virker som forutsatt.

### **Innledning**

Feiing og tilsyn gjennomføres etter risiko. Hyppigheten fastsettes på grunnlag av bruken, type skorstein/ildsted og feierens faglige vurdering. Feiing og tilsyn utføres hver for seg. Dersom avvik som har betydning for brannsikkerheten eller atkomsten for feieren blir avdekket, vil det bli gjort oppmerksom på dette nedenfor. Ved gjennomføring av feiing har vi konsentrert oss om det som naturlig oppdages ved feiing. Tilsynet vil være mer omfattende og tar for seg større deler av fyringsanlegget. Rapporten er likevel ikke noen garanti for at det ikke finnes flere avvik da feiing/tilsyn utføres visuelt.

### **Status**

Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget. Rapporten er likevel ikke noen garanti for at avvik på fyringsanlegget ikke finnes. I Forskrift om brannforebygging kapittel 2 er det stilt krav om forebyggende plikter for eieren av byggverk. Denne saken er herved formelt avsluttet.

### **Definisjon av andre forhold**

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

### **Andre forhold:**

Utepeis må ikke benyttes da røykløpets topp ligger for nærme brennbart materiale

Spørsmål rettes til Kristina Viftrup Andersen på [brannforebygging@vibr.no](mailto:brannforebygging@vibr.no) eller **97 55 01 70**.

Med vennlig hilsen

---

#### Postadresse

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

#### Fakturaadresse

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS  
c/o 4human AS Postboks 404 3101 Tønsberg

Side 1 av 2

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

Kristina Viftrup Andersen  
Feier

-

***Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift***

---

**Postadresse**

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 IKS  
c/o 4human AS Postboks 404 3101 Tønsberg

Side 2 av 2

# Vedlegg: Kommunalinformasjon



## Tønsberg kommune Kommuneutvikling

Saksbehandler: Truls Christian Thorud  
Direkte telefon:  
Vår ref.: 13/42948  
Arkiv: GBR-0140/1139  
Deres ref.:

Dato: 18.09.2013

Greta og Herman Berntsen  
Ulvikveien 47 B

3150 TOLVSRØD

### Ulvikveien 47B - 0140/1139 - Gjenoppføring av nedbrent garasje - FERDIGATTEST

Tiltakshaver: Greta og Herman Berntsen  
Ulvikveien 47 B 3150 TOLVSRØD

Gbnr. : 0140/1139////  
DFUB -sak : 414/13  
Arkivsaknummer : 13/10486  
Bygningsnummer : 300391016  
Arbeidets art : Gjenoppføring av nedbrent garasje  
Tiltakets formål : Garasje

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

Med hilsen

Truls Christian Thorud  
saksbehandler

Kopi til:  
Buskerud Gjenvinning Postboks 104 3301 HOKKSUND  
AS  
Tibor Vari Saksbehandler  
Geodata



0 2 J B Y / 118366 Geometisk  
140/1139/0/0 2013 1 - Ferdigattest

Postadresse: Postboks 2410, 3104 Tønsberg  
Besøksadresse: Halfdan Wilhelmsens Allé 1  
E-post: postmottak@tonsberg.kommune.no

Telefon: 33 34 80 00  
Telefaks: 33 34 80 10  
Internett: www.tonsberg.kommune.no

Bank:  
Org.nr. 950 611 839

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

TØNSBERG KOMMUNE

## MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Byggherre: Herman Berntsen  
Anmelder: " "



02JD1/118405  
140/1139/0/0 1990 1 - Ferdigattest

## MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/byggested: Ulvikav. 47<sup>B</sup>, 3150 Tolvsrød Gnr.140 Bnr.1139

Deres søknad datert: 20.04.90.  
Arbeidets art: Nybygg  
Byggets art: Enebolig  
Behandling/vedtak Delegasjon

Vedtak dato 14.05.90.  
Sak nr 318/90

*utskilt fra  
140/368.*

### Merknader:

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til plan- og bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for


\* hele bygget

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført:

Fullføre forblending av inngangsparti m.m,

Dette arbeid må være fullført innen:

1.juli d.å.

  
Per Engeseth  
byggesaks- og arealplansjef

Sted: Tønsberg

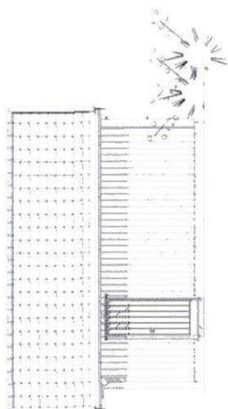
dato: 31.01.91

KOPI SENDT:  
Ansvarshavende  
Revisor

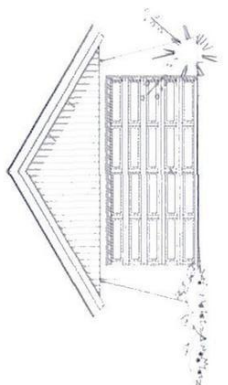
# Vedlegg: Kommunalinformasjon



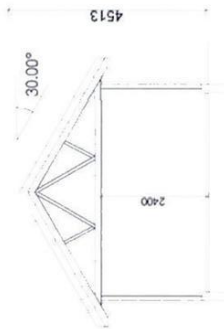
02 J C 3 / 118371  
 Geometrikk  
 140/1139/0/0 2013 6 - Tegninger



Fasade mot nord



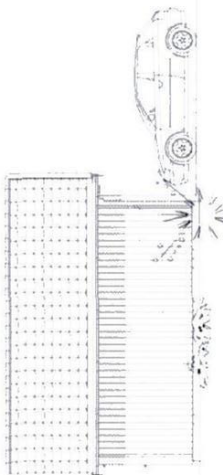
Fasade mot øst



Snitt AA



Fasade mot vest



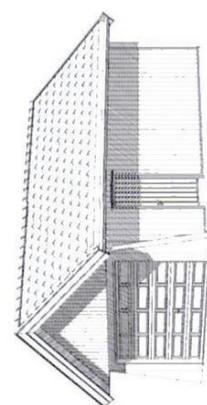
Fasade mot syd



Plan Godkjent av B.S. i Tønsberg på vilkår

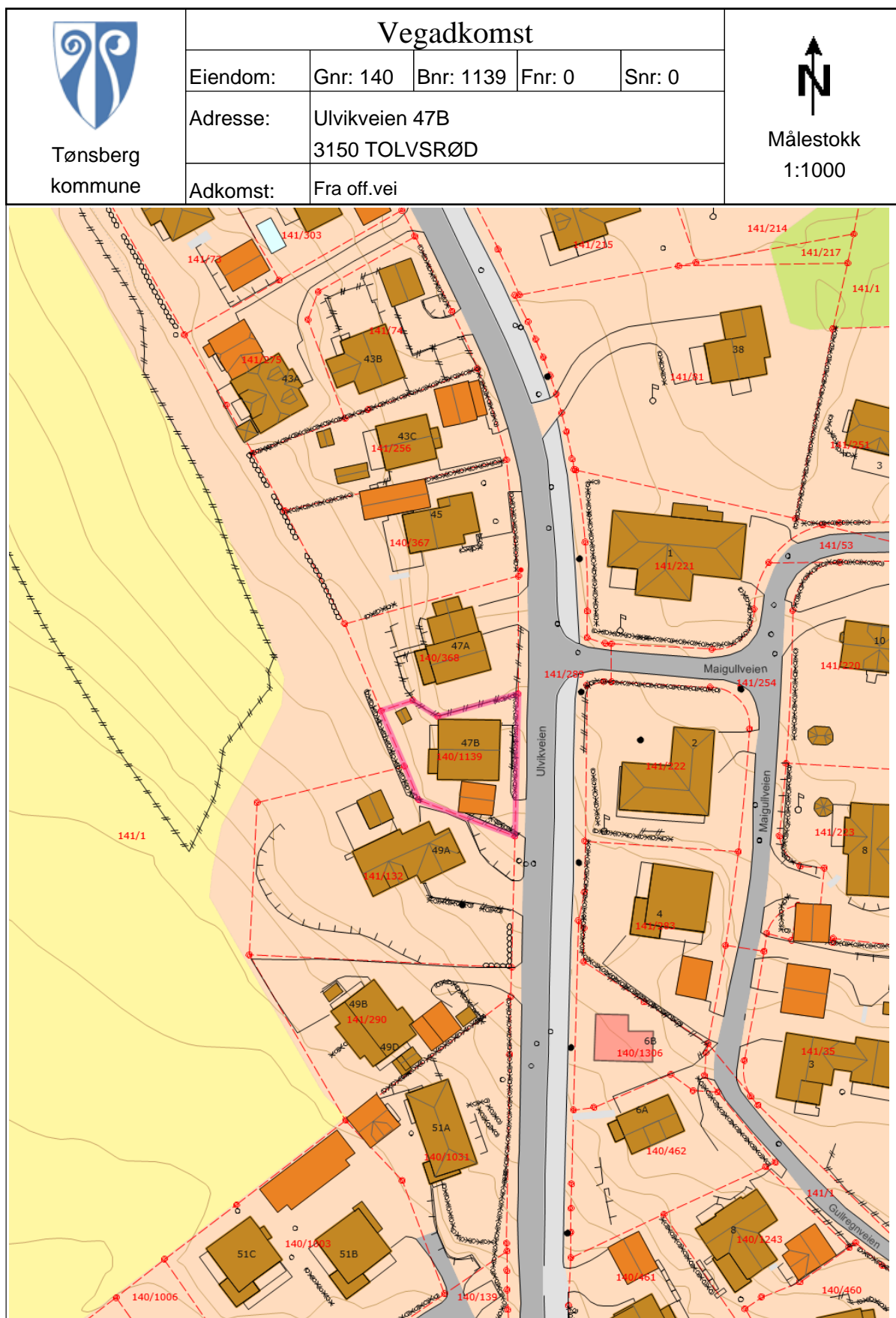
dato 24-13 DFUB 414/13

RFV	DAVD
<b>Herman Berntsen</b> Ullvikveien 47/B Tønsberg 140 1139 15.08.2013	
Frikalksh Adresse Kommune Chr Dato	Planer og snitt Mål 1:10 Skala 3203 dds Sign.




































Perspektiv

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

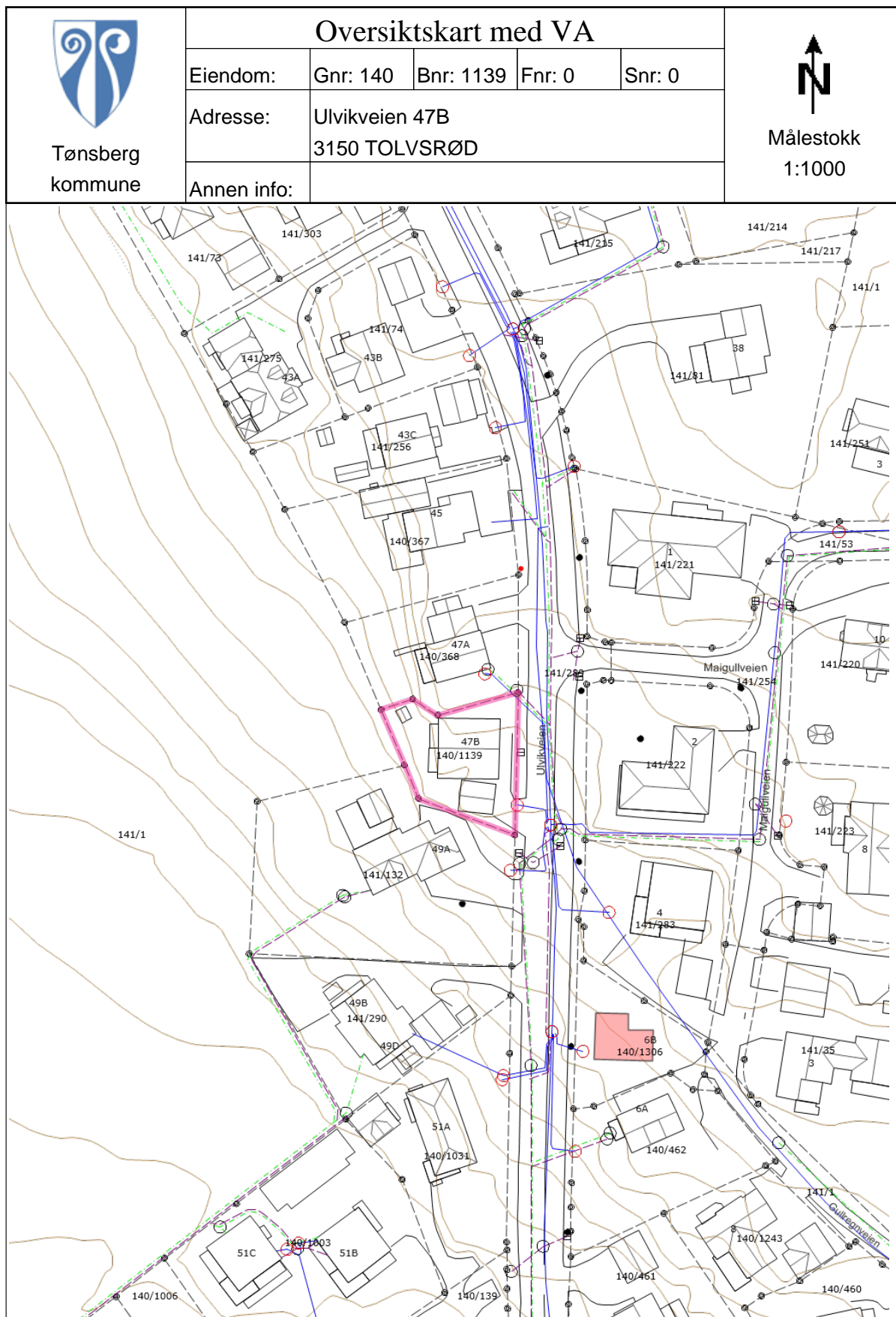


# Vedlegg: Kommunalinformasjon

## Tegnforklaring

Sluk	 Kumlokk	Matrikkelnummer
• Gatelys (belysningspunkt)	● Mast	• Skap
 Flaggstang	 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	 Traktorveg
 Trapp	 Svømmebasseng	 Nøyaktig grensepunkt
 Teiggrense	Husnummer	Husnummer med bokstav
Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .	 Gang- og sykkelveg
 Veg	 Høydekurve	 Bebygd område
 Dyrka mark	 Skog	 Annet

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

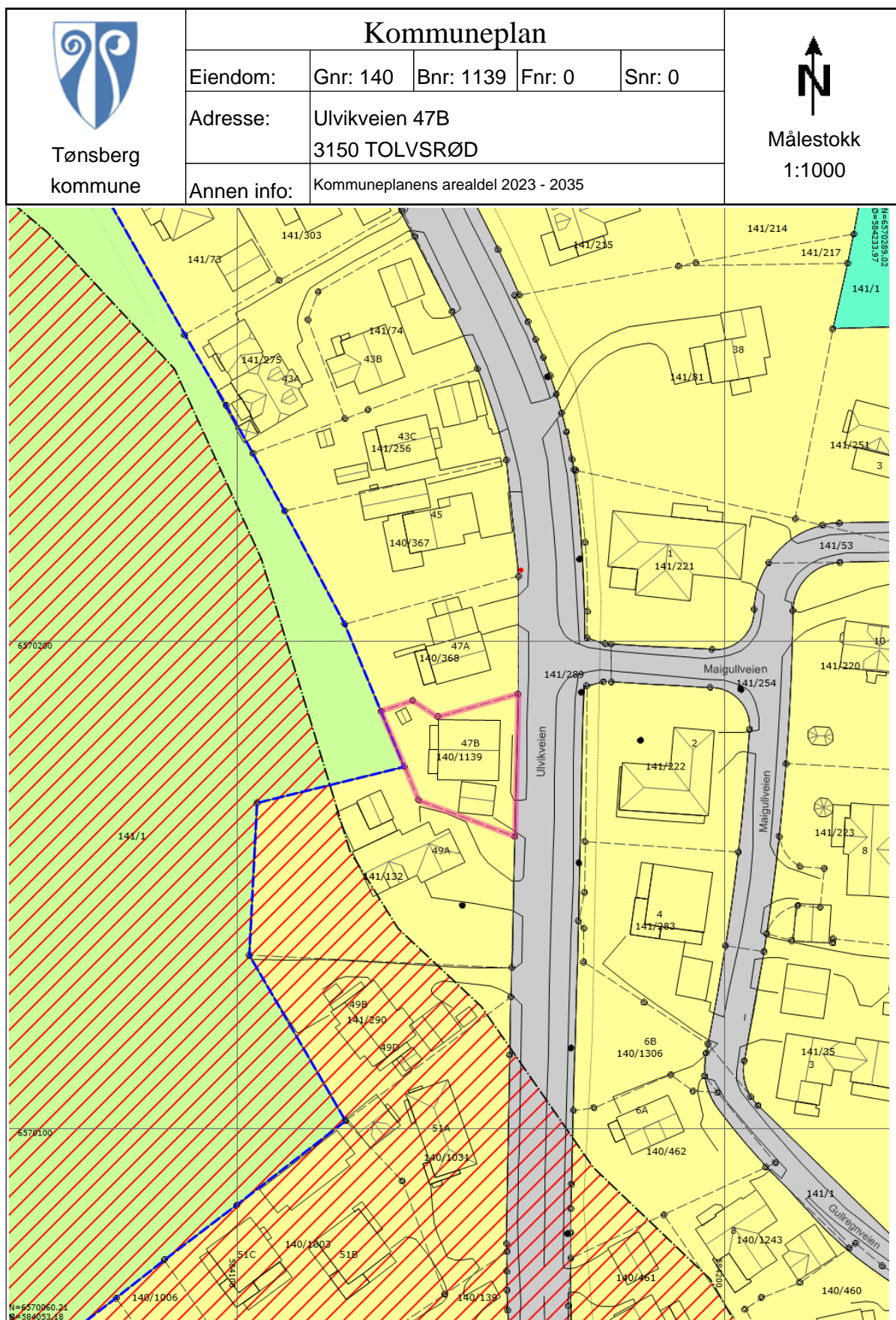


# Vedlegg: Kommunalinformasjon

## Tegnforklaring










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

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

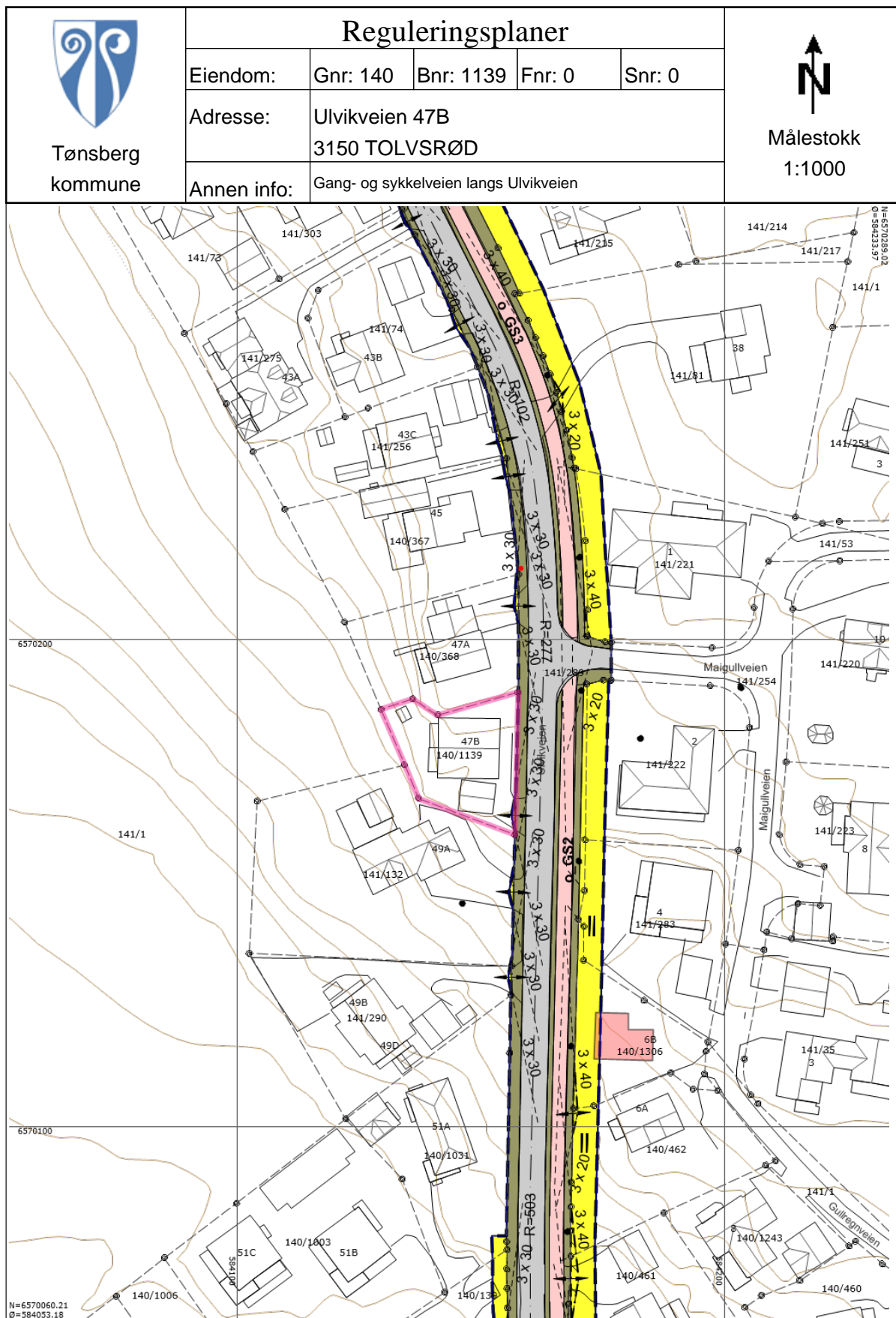


# Vedlegg: Kommunalinformasjon

## Tegnforklaring






 Langsiktig utviklingsgrense	 Nøyaktig eiendomsgrense	 Nøyaktig grensepunkt
 Matrikelnummer.	 Gatelys (belysningspunkt)	 Mast
 Skap	 Bygningslinje	 Mønelinje
 Takkant	 Takoverbyggkant	 Taksprang
 Trapp inntill bygg	 Veranda	 Annet vegareal avgrensning
 Vegdekkekant	 Traktorveg	Husnummer
Husnummer med bokstav	Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .
 Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende	 Grense for arealformål	 Grense for faresoner
 Ras- og skredfare	 Flomfare	 Boligbebyggelse - Nåværende
 Veg - Nåværende	 Blå/grønnstruktur - Nåværende	 LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
 KpOmråde gjeldende	 Høydekurve	

# Vedlegg: Kommunalinformasjon



# Vedlegg: Kommunalinformasjon

## Tegnforklaring

 Nøyaktig eiendomsgrense	 Nøyaktig grensepunkt	 RpOmråde detaljregulering/mindre endring
Matrikelnummer.	• Gatelys (belysningspunkt)	● Mast
• Skap	 Bygningslinje	 Mønelinje
 Takkant	 Takoverbyggkant	 Taksprang
 Trapp inntill bygg	 Veranda	 Godkjente byggetiltak
 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant	 Traktorveg
Husnummer	Husnummer med bokstav	Kommunalveg gatenavn .
Privatveg gatenavn .	 RpGrense	 RpFormålgrense
 RpSikringGrense	Stengning av avkjørsel	⇄ Avkjørsel - både inn og utkjøring
 Eiendomsgrense som skal oppheves	 Regulert senterlinje	 Frisiktlinje
 Frisikt	 Boligbebyggelse	 Kjøreveg
 Gang-/sykkelveg	 Annen veggrunn - grøntareal	 Høydekurve



---

## REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR GANG- OG SYKKELVEI LANGS ULVIKVEIEN. PLANID 0704 20110048

### § 1 PLANENS HENSIKT

Hensikt med planen er å legge til rette for etablering av gang- og sykkelveg langs Ulvikveien, slik at flere kan gå eller sykle til skole, arbeid og fritidsaktiviteter på en trafikksikker måte.

### § 2 REGULERINGSFORMÅL

Innenfor planens avgrensning er arealet regulert til:

#### § 2.1 Bebyggelse og anlegg (Pbl. §12-5, pkt 1)

Boligbebyggelse

Offentlig og privat tjenesteyting (OP1-OP3)

#### § 2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl. §12-5, pkt. 2)

Kjøreveg (KV1-KV3)

Gang- og sykkelveg (GS1-GS16)

Annen veggrunn – tekniske anlegg

Annen veggrunn – grøntareal

Kollektivholdeplass (KH1)

Parkering (PA1)

#### § 2.3 Grønnstruktur (Pbl. §12-5, pkt. 3)

Frømråde (F1)

#### § 2.5 Hensynssoner

Sikringssone – frisikt (H140)

#### § 2.6 Andre juridiske flater

Bestemmelsesområde - Anleggs- og riggområde (#)

### § 3 FELLESBESTEMMELSER

#### § 3.1 Terrenginngrep

Terrenginngrep i forbindelse med veganlegget skal skje mest mulig skånsomt.

Jordskjæringer og fyllinger skal jordslåes og tilsåes med gress.

#### § 3.2 Kulturminner

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje, må arbeidene straks

stanses og kulturminneforvaltningen varsles umiddelbart. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende foretak på stedet.

### § 3.3 Støy i anleggsfasen

For anleggsfasen gjelder følgende krav for støy ved tilgrensende bebyggelse:

Bygningstype	Støykrav på dagtid ( $L_{pAeq12h}$ 07-19)	Støykrav på kveld ( $L_{pAeq4h}$ 19-23) eller søn-/helligdag ( $L_{pAeq16h}$ 07-23)	Støykrav på natt ( $L_{pAeq8h}$ 23-07)
Boliger	65	60	45

Støyende drift og aktiviteter skal ikke forekomme om natten. Dersom der i spesielle tilfeller tillates avvik fra støykravet, gjelder krav i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T1442/2012) kapittel 4.2.2 om støynivå og kapittel 4.4 om regelen om varsling.

### § 3.4 Vann, avløp, overvann

Vei-, vann- og avløpsplaner, inkl plan for overvannshåndtering, for nye traseer skal godkjennes av Tønsberg kommune v/Bydrift før igangsetting.

### § 3.5 Geoteknikk

Alle grave og anleggsarbeider i planområdet må prosjekteres i detalj i samråd med geoteknisk fagkyndig. Det må ikke utføres graving, oppfylling eller andre tiltak som kan forringe områdestabiliteten uten at planen for disse arbeidene er forelagt og kontrollert av geoteknisk fagkyndig.

## § 4 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (Pbl. §12-5, pkt. 2)

### § 4.1 Eierform

Samtlige samferdselsanlegg innenfor planen har offentlig eierform.

### § 4.2 Gang- og sykkelveg

Gang- og sykkelvegen skal utarbeides etter krav i Tønsberg kommunes veinormal, versjon 4. april 2006.

### § 4.3 Annen veggrunn – grøntareal

Annen veggrunn utgjør grøftearealer og skal tilsåes med gress etter bygging av gang- og sykkelveg. Det tillates oppføring av støttemurer der det er nødvendig i forhold til skjæring og høydeforskjeller.

## § 5 HENSYNSSONER

### § 5.1 Sikringszone – Frisikt (H140)

I frisiktsoner skal vegetasjon, gjerde og andre innredninger ikke være høyere enn 0,5 meter over tilstøtende veiens plan. Eksisterende enkeltstående trær kan tillates etter en nærmere vurdering av Tønsberg kommune.

---

## § 6 ANDRE JURIDISKE FLATER

### § 6.1 Bestemmelsesområder– Anleggs- og riggområde (#1)

Anleggsbelte skal benyttes til anleggsmaskiner og selve fremføringen av anlegget.

Det skal utarbeides en tiltaksplan som viser hvilke trær som skal hensynstas i anleggsperioden og hvordan.

Anleggsområdet skal kun disponeres i anleggstiden. Etter at anlegget er ferdig, skal området opparbeides og tilbakeføres til grunneier. Grunneieravtaler vil regulere og beskrive hvordan anleggsbelte skal tilbakeføres og ev beplantes.

## § 7 REKKEFØLGEKRAV

### § 7.1 Geoteknikk

Før igangsetting må geoteknisk fagkyndig godkjenne detaljplanene.

### § 7.2 Støytiltak

Støyskjermende tiltak for gbnr 140/1004 skal vurderes ved detaljprosjektering av gang- og sykkelveg.

## § 8 UNNTAK FRA BYGGESAKSBEHANDLINGEN

De regulerte kjøreveiene og regulerte gang- og sykkelvei unntas fra byggesaksbehandling i medhold av Forskrift om byggesak (SAK 10, § 4.3a). Reguleringsplanen er utarbeidet på grunnlag av tekniske tegninger.

Vedtatt i Tønsberg bystyre  
25.05.2016, sak: 056/16

Anne Beate Hekland  
virksomhetsleder

---

## REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR GANG- OG SYKKELVEI LANGS ULVIKVEIEN. PLANID 0704 20110048

### § 1 PLANENS HENSIKT

Hensikt med planen er å legge til rette for etablering av gang- og sykkelveg langs Ulvikveien, slik at flere kan gå eller sykle til skole, arbeid og fritidsaktiviteter på en trafikksikker måte.

### § 2 REGULERINGSFORMÅL

Innenfor planens avgrensning er arealet regulert til:

#### § 2.1 Bebyggelse og anlegg (Pbl. §12-5, pkt 1)

Boligbebyggelse

Offentlig og privat tjenesteyting (OP1-OP3)

#### § 2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl. §12-5, pkt. 2)

Kjøreveg (KV1-KV3)

Gang- og sykkelveg (GS1-GS16)

Annen veggrunn – tekniske anlegg

Annen veggrunn – grøntareal

Kollektivholdeplass (KH1)

Parkering (PA1)

#### § 2.3 Grønnstruktur (Pbl. §12-5, pkt. 3)

Frømråde (F1)

#### § 2.5 Hensynssoner

Sikringssone – frisikt (H140)

#### § 2.6 Andre juridiske flater

Bestemmelsesområde - Anleggs- og riggområde (#)

### § 3 FELLESBESTEMMELSER

#### § 3.1 Terrenginngrep

Terrenginngrep i forbindelse med veganlegget skal skje mest mulig skånsomt.

Jordskjæringer og fyllinger skal jordslåes og tilsåes med gress.

#### § 3.2 Kulturminner

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje, må arbeidene straks

stanses og kulturminneforvaltningen varsles umiddelbart. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende foretak på stedet.

### § 3.3 Støy i anleggsfasen

For anleggsfasen gjelder følgende krav for støy ved tilgrensende bebyggelse:

Bygningstype	Støykrav på dagtid ( $L_{pAeq12h}$ 07-19)	Støykrav på kveld ( $L_{pAeq4h}$ 19-23) eller søn-/helligdag ( $L_{pAeq16h}$ 07-23)	Støykrav på natt ( $L_{pAeq8h}$ 23-07)
Boliger	65	60	45

Støyende drift og aktiviteter skal ikke forekomme om natten. Dersom der i spesielle tilfeller tillates avvik fra støykravet, gjelder krav i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T1442/2012) kapittel 4.2.2 om støynivå og kapittel 4.4 om regelen om varsling.

### § 3.4 Vann, avløp, overvann

Vei-, vann- og avløpsplaner, inkl plan for overvannshåndtering, for nye traseer skal godkjennes av Tønsberg kommune v/Bydrift før igangsetting.

### § 3.5 Geoteknikk

Alle grave og anleggsarbeider i planområdet må prosjekteres i detalj i samråd med geoteknisk fagkyndig. Det må ikke utføres graving, oppfylling eller andre tiltak som kan forringe områdestabiliteten uten at planen for disse arbeidene er forelagt og kontrollert av geoteknisk fagkyndig.

## § 4 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (Pbl. §12-5, pkt. 2)

### § 4.1 Eierform

Samtlige samferdselsanlegg innenfor planen har offentlig eierform.

### § 4.2 Gang- og sykkelveg

Gang- og sykkelvegen skal utarbeides etter krav i Tønsberg kommunes veinormal, versjon 4. april 2006.

### § 4.3 Annen veggrunn – grøntareal

Annen veggrunn utgjør grøftearealer og skal tilsåes med gress etter bygging av gang- og sykkelveg. Det tillates oppføring av støttemurer der det er nødvendig i forhold til skjæring og høydeforskjeller.

## § 5 HENSYNSSONER

### § 5.1 Sikringsone – Frisikt (H140)

I frisiktsoner skal vegetasjon, gjerde og andre innredninger ikke være høyere enn 0,5 meter over tilstøtende veiens plan. Eksisterende enkeltstående trær kan tillates etter en nærmere vurdering av Tønsberg kommune.

---

## § 6 ANDRE JURIDISKE FLATER

### § 6.1 Bestemmelsesområder– Anleggs- og riggområde (#1)

Anleggsbelte skal benyttes til anleggsmaskiner og selve fremføringen av anlegget.

Det skal utarbeides en tiltaksplan som viser hvilke trær som skal hensynstas i anleggsperioden og hvordan.

Anleggsområdet skal kun disponeres i anleggstiden. Etter at anlegget er ferdig, skal området opparbeides og tilbakeføres til grunneier. Grunneieravtaler vil regulere og beskrive hvordan anleggsbelte skal tilbakeføres og ev beplantes.

## § 7 REKKEFØLGEKRAV

### § 7.1 Geoteknikk

Før igangsetting må geoteknisk fagkyndig godkjenne detaljplanene.

### § 7.2 Støytiltak

Støyskjermende tiltak for gbnr 140/1004 skal vurderes ved detaljprosjektering av gang- og sykkelveg.

## § 8 UNNTAK FRA BYGGESAKSBEHANDLINGEN

De regulerte kjøreveiene og regulerte gang- og sykkelvei unntas fra byggesaksbehandling i medhold av Forskrift om byggesak (SAK 10, § 4.3a). Reguleringsplanen er utarbeidet på grunnlag av tekniske tegninger.

Vedtatt i Tønsberg bystyre  
25.05.2016, sak: 056/16

Anne Beate Hekland  
virksomhetsleder

## ambita

### Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3905-140/1139, Ulvikveien 47B, 3150 TOLVSRØD



#### Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



#### Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	16.03.2026	Vær oppmerksom



#### Ikke oppdaget på eiendommen

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

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	16.03.2026	Ikke funnet	4.1 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	1.1 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	5.2 km
Flomfaresoner	16.03.2026	Ikke funnet	0.12 km
Forurenset grunn	16.03.2026	Ikke funnet	0.9 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	16.03.2026	Ikke funnet	1 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	16.03.2026	Ikke funnet	0.32 km
Kvikkleire	16.03.2026	Ikke funnet	0.01 km
Skredfaresoner	16.03.2026	Ikke funnet	47.1 km
Stormflo	11.03.2026	Ikke funnet	0.16 km
Støysoner	22.12.2025	Ikke funnet	0.15 km

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

### Radonutsatt område

Sist sjekket: 16.03.2026

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



#### Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

#### Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

# Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

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



### Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

### Hvordan komme i gang?

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

### Vi er her for å hjelpe deg

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



# Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

## Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

## Trygghet for deg som boligkjøper



### Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

### Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

### Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).

# Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oppdragsnr: 2871260079 / Hans Westby, tlf. 977 04 200  
Ulvikveien 47B, 3150 Tolvsrød  
Gnr. 140, bnr. 1139 i Tønsberg kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: \_\_\_\_\_

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

Akseptfrist: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

kl.: \_\_\_\_\_

### Finansieringsplan

Lån i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Lån i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Hvor kommer egenkapitalen fra?: \_\_\_\_\_

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja  Nei

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja  Nei

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

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

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

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besøkt eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

### Budgiver 1

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr.: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postadr.: \_\_\_\_\_

Sted/Dato: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

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

### Budgiver 2

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr.: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

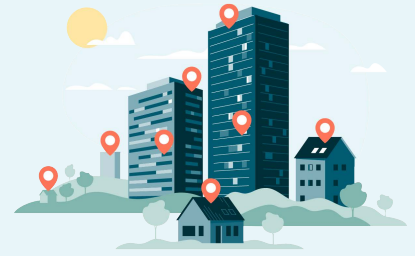
Postadr.: \_\_\_\_\_

Sted/Dato: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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 AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



Oppdragsnr: 2871260079  
Salgsoppgaven er sist oppdatert 16.04.2026

Hans Westby  
Eiendomsmegler

977 04 200  
hans.westby@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Tønsberg  
Postboks 55, 3106 NØTTERØY

eiendomsmegler1.no