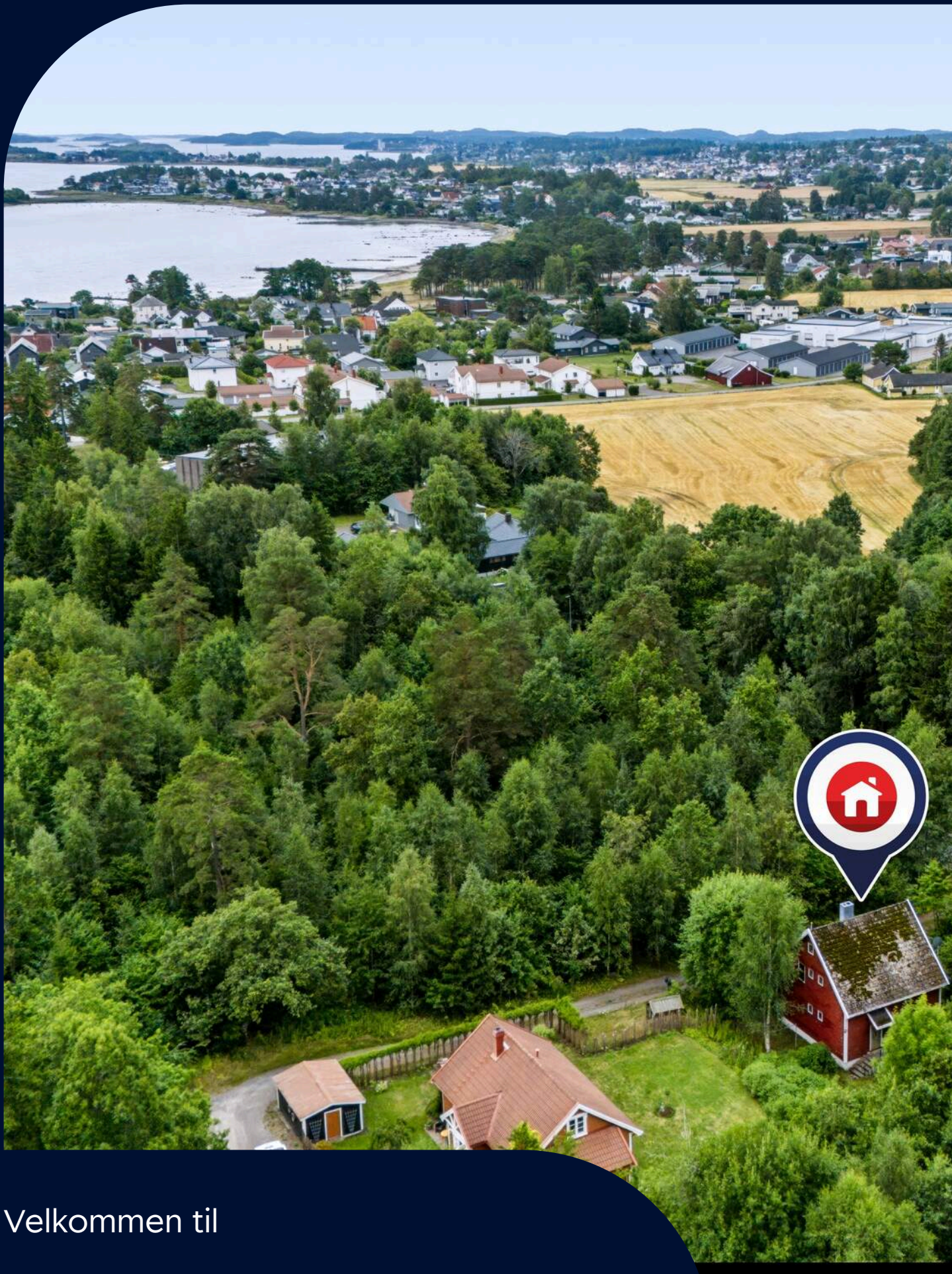




Velkommen til

Tvervedveien 25
Skallevoll/Tverved

EiendomsMegler **1**

Velkommen til
Tvervedveien 25
3153 Tolvsrød

Romslig enebolig med renoveringsbehov | 900m til Skallevollstanden | Selveiertomt på 748 m² m/vestvendt hage | Garasje

Velkommen til en sjelden mulighet i sjønære og attraktive omgivelser ved Skallevoll/Tverved.

Her bor man med kort vei til sjø og naturopplevelser, kun ca. 900 meter fra Skallevollstranden.

Eiendommen består av en enebolig over tre etasjer med betydelig oppgraderingsbehov, og passer perfekt for deg som ønsker å skape et hjem etter egne ønsker og behov. Boligen er plassert høyt på den selveide tomten på 748 kvm, noe som gir et stort og solrikt hageareal mot vest med gode muligheter for hyggelige uteplasser, lek og rekreasjon.

Her får du en attraktiv kombinasjon av nærhet til sjøen, gode solforhold og et spennende utviklingspotensial. En sjelden anledning til å sikre seg en eiendom hvor beliggenheten og frodig, lun tomt tett å naturen legger grunnlaget for å skape noe helt spesielt!

Nøkkelinformasjon

<u>Prisantydning</u>	kr	2 590 000
<u>Omkostninger*</u>	kr	65 840
<u>Totalpris inkl. omk.</u>	kr	2 655 840
<u>BRA/BRA-I</u>		189/168 m ²
<u>Ant. sov.</u>		2
<u>Tomteareal</u>		ca. 748 m ²
<u>Eiendomstype</u>		Enebolig
<u>Eierform</u>		Eiet
<u>Byggeår</u>		1951
<u>Energimerking</u>		G

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!



Jesper Snekkestad
Eiendomsmegler

908 52 527
jesper.snekkestad@em1sornorge.no



Velkommen til Tvervedveien 25 på Skallevoll/Tverved. Foto: Eiendomsfotograf AS.



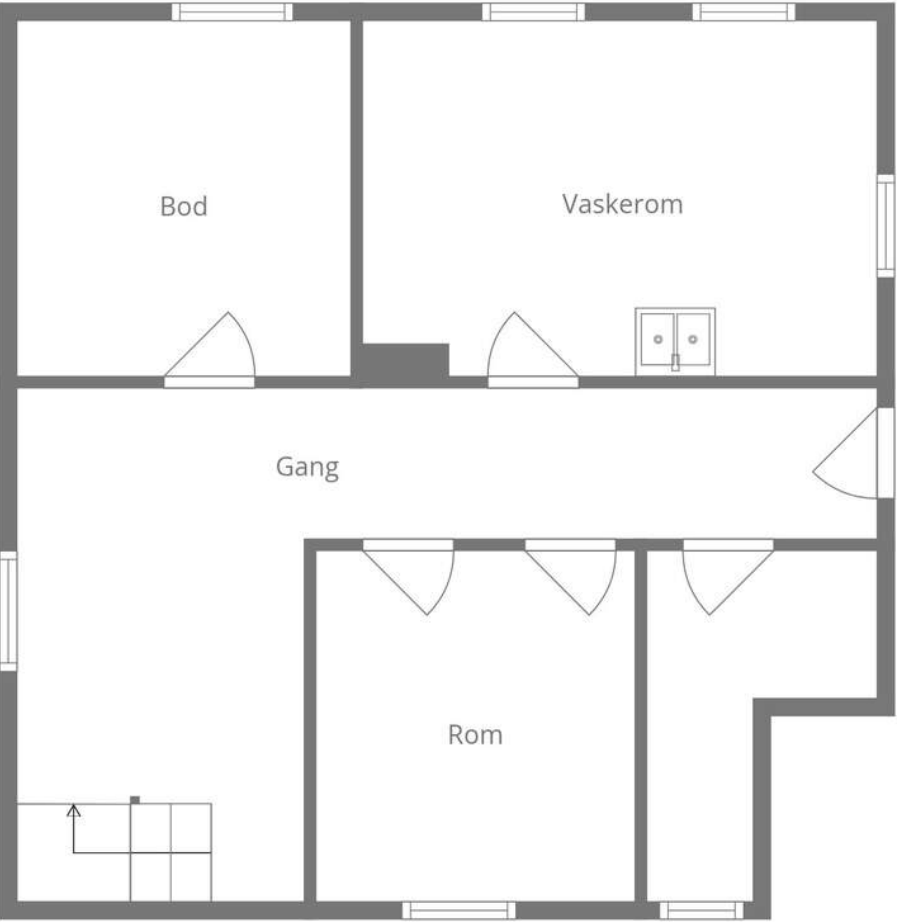
I et attraktivt og sjønært område i Tønsberg kommune, ved Skallevoll/Tverved, finner du denne spennende eiendommen som representerer en sjelden mulighet for deg som ønsker å skape noe eget.



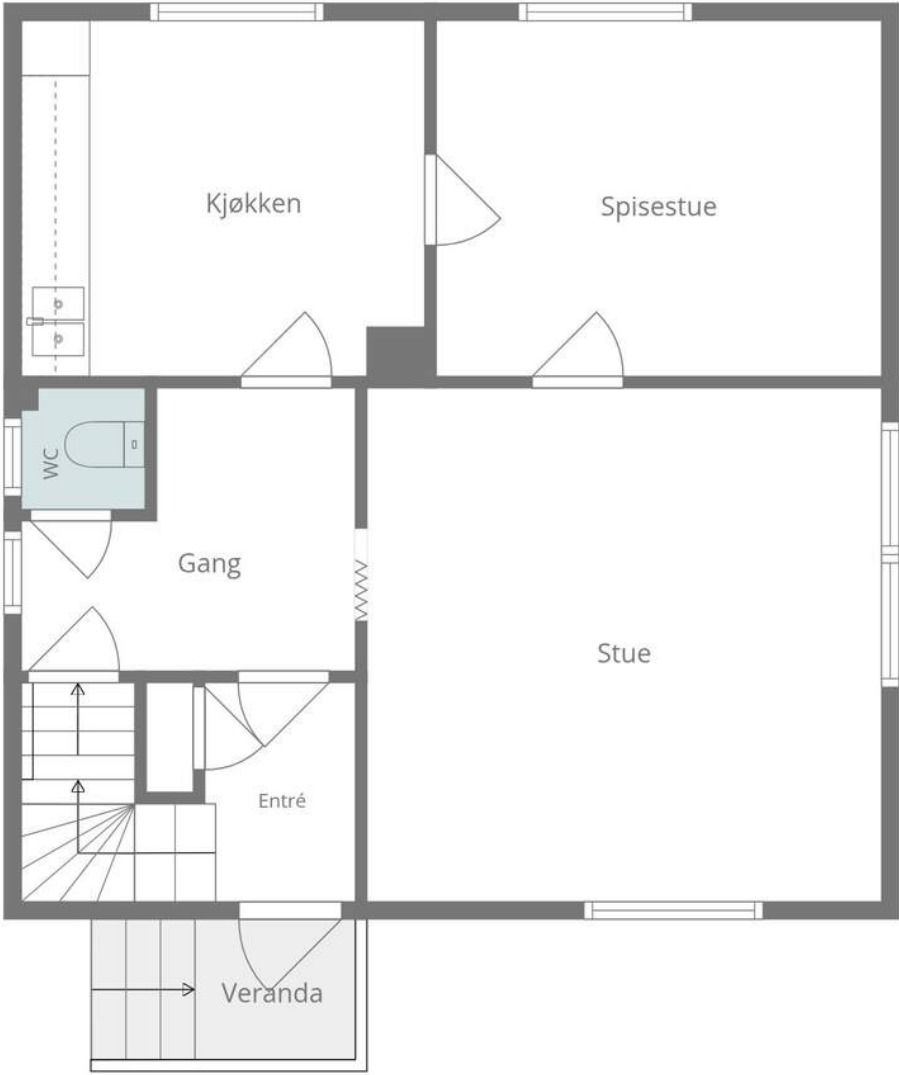
Med en romslig selveiertomt på hele 748 m², gode solforhold og kort vei til sjø og naturopplevelser, ligger alt til rette for å utvikle en bolig som kan tilpasses dine egne ønsker.



Her er det ikke dagens standard som er den største verdien, men beliggenheten, tomten, husets størrelse og omgivelsene danner rammen for et prosjekt med betydelig potensial.



1. Etasje



2. Etasje



3. Etasje

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	2 590 000
Omkostninger*	kr	65 840
Totalpris inkl. omk.	kr	2 655 840

*Omkostninger

Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 64 750

Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545

Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 65 840

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)

VELKOMMEN TIL TVERVEDVEIEN 25:

I et attraktivt og sjønært område i Tønsberg kommune, ved Skallevoll/Tverved, finner du denne spennende eiendommen som representerer en sjelden mulighet for deg som ønsker å skape noe eget. Med en romslig selveiertomt på hele 748 m², gode solforhold og kort vei til sjø og naturopplevelser, ligger alt til rette for å utvikle en bolig som kan tilpasses dine egne ønsker.

Her er det ikke dagens standard som er den største verdien, men beliggenheten, tomten, husets størrelse og omgivelsene danner rammen for et prosjekt med betydelig potensial. Eiendommen appellerer til kjøpere som ser muligheter der andre ser arbeid, og som ønsker å forme et hjem etter egne ønsker, behov og drømmer.

Den romslige tomten gir gode muligheter for hyggelige uteområder, lek og rekreasjon, samtidig som den skaper luft og rom rundt boligen. Her kan du nyte rolige omgivelser, nærhet til sjøen og et bomiljø som er kjent for trivsel, samtidig som du har kort vei til servicefunksjoner, skoler, barnehager og øvrige tilbud i området.

Boligen har et omfattende oppgraderingsbehov, men nettopp dette åpner døren for å skape noe helt personlig. Den er oppført over tre etasjer hvor 1. etasje og 2. etasje er fullt innredet, mens kjelleretasjen inneholder gode lagringsrom. Enten ambisjonen er å restaurere, modernisere eller videreutvikle eiendommen innenfor gjeldende rammer, ligger mulighetene godt til rette for å forvandle eiendommen til et hjem som harmonerer med dagens ønsker til både komfort og design. For mange er det nettopp slike eiendommer som representerer de mest spennende boligmulighetene. Her får du sjansen til å investere i kvaliteter som ikke kan bygges eller kjøpes senere; En attraktiv beliggenhet, en generøs tomt og nærheten til sjøen. Resten kan du skape selv. For den rette kjøperen kan dette være starten på et svært givende prosjekt og en sjelden anledning til å sikre seg et hjem i et ettertraktet område av Tønsberg kommune.

Boligen er plassert øverst på tomten, en attraktiv plassering som åpner for et stort og solrikt hageareal mot vest. Dette gir eiendommen en særegen romfølelse, samtidig som det skaper ypperlige muligheter for etablering av lune uteplasser, frodige hageområder og sosiale soner hvor ettermiddags- og kveldssolen kan nytes gjennom store deler av sesongen. Den vestvendte orienteringen bidrar også til å forsterke følelsen av lys, luft og frihet, kvaliteter som stadig flere boligkjøpere setter høyt.

Velkommen til visning!

EIENDOMMENS SÆRPREG I KORTE TREKK:

- * Suveren beliggenhet på Tverved/Skallevold
- * Ca. 800 meter til Skallevoldstranden og ca. 950 meter til strand på Karlsvika
- * Solrik, skjermet og vestorientert hage
- * Her bor man i landlige omgivelser, likevel nær sjø/strand og Tønsberg by
- * Selveiertomt på 748,3 m²
- * Eiendommen ligger i sin helhet i LNF-område iht. kommunens arealplan
- * Innholdsrik enebolig på 168 m² (BRA-i areal) over tre etasjer
- * Boligen er bygget ca. 1951
- * Renoveringsobjekt hvor du kan skape ditt drømmested!
- * Huset er lagt øverst på tomten hvilket åpner for stor hage mot vest
- * Frittstående garasje bygget i 1985 på ca. 21 m² (BRA-e areal)
- * Gruset gårdsplass med parkeringsområde og adkomstsone til boligen
- * En rekke barnehager ligger innen fire-fem minutters kjøreavstand
- * Ca. 1900 meter til Volden barneskole
- * Ca. 4 minutter med bil til Ringshaug ungdomsskole
- * Ca. 7 km til Tønsberg sentrum
- * Velkommen til visning!

BELIGGENHET:

Eiendommen har en tilbaketrukket og landlig beliggenhet nær Skallevoll i Tønsberg kommune, omgitt av skog og åpne kulturlandskap. Her bor du i rolige og naturskjønne omgivelser med trærne tett innpå tomten, samtidig som veien er kort med bil eller sykkel ut til sjøen. Nærområdet byr på flotte turmuligheter hele året, med merkede turstier langs Kyststien og lett adkomst til populære friarealer som Karlsvika, hvor du finner badestrender, svaberg og fine fiskeplasser.

Det er også Gangavstand til flott badestrand på Skallevold i tillegg til kort avstand også Vestfolds kanskje flotteste badestrand, Ringshaugstranda. Denne er svært populær sommerstid, men vel så populær på øvrige årstider takket være den flotte kyststien.

Enten du liker deg best på land eller på sjøen i båt, ligger området perfekt til med tanke på tilgjengelighet. En sykkeltur til Vallø Båthavn gir deg anledning til direkte adkomst til den flotte Tønsberg-/Nøtterøy- og Tjømeskjærgården.

Boligen sokner til Volden skole for barnetrinnet, mens Ringshaug ungdomsskole ligger en kort kjøretur unna. Det er også et godt utvalg av barnehager i distriktet, deriblant Solsikken Kanvas-barnehage, Ringshaug barnehage og Ilebrekke barnehage. De daglige innkjøpene ordnes enkelt på Coop Extra Ilebrekke eller søndagsåpne Kiwi Gauterød, og ved Tolvsrød finner du et bredere utvalg med diverse butikker, apotek og servicetilbud.

Fritidstilbudene i distriktet er mangfoldige, med aktivitetshall ved Volden, ballbaner på Slagen og treningssentre som Level og Pro Gym på Vallø en kort biltur unna. Nærheten til Oslofjorden innbyr til båtliv, padling og kystfriluftsliv gjennom alle årstider. Nærmeste bussholdeplass ligger i Skallevoldveien innen gangavstand fra huset, med faste ruter inn mot byen. Inn til Tønsberg sentrum, med togstasjon, kulturtilbud og det populære bryggeområdet, tar det rundt femten minutter med bil, mens Sandefjord lufthavn Torp nås på cirka en halvtimes kjøretur.

Fra området er det kun ca. 7 km til Tønsberg sentrum med Tønsberg Brygge, Kulturhus, Jernbanestasjonen og et uendelig antall restauranter og serveringssteder.

Se for øvrig vedlagte nabolagsprofil som beskriver området fasiliteter og avstander til disse.

Offentlige/kommunale avgifter

Kommunale avgifter: kr 20 962 pr. år for 2026

Kommunale avgifter for eiendommen omfatter renovasjon, vann- og avløpsavgifter og feie- og tilsynsgebyr. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Anslått årskostnad for kommunale avgifter er kr 20 962,- for 2026.

Det er per tiden ikke eiendomsskatt i Tønsberg kommune.

Registerbetegnelse

Gnr. 137, bnr. 116 i Tønsberg kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal

Enebolig:

BRA-i: 168 m²

BRA total: 168 m²

Kjeller

BRA-i: 55 m².

1. etasje

BRA-i: 60 m².

2. etasje

BRA-i: 53 m².

Garasje:

BRA-e: 21 m²

BRA total: 21 m²

1. etasje

BRA-e: 21 m².

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling

Enebolig

Takhøyde i kjeller er ca 190-195 ca akkurat i grensen for å være måleverdige, noe avvik kan forekomme. Arealer i plassbygde kott/skap er medtatt i boligens BRA.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Boligen er oppmålt med håndholdt lasermåler. Grunnet forhold vedr. skjevheter/måleregler/skråtak, kan det forekomme avvik i arealmålingen. Hvis arealet av boligen anses for å være av vesentlig betydning bør det bestilles en mer nøyaktig 3D-scanning av boligen før kjøp.

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

Eierform

Eiet

Boligtype

Enebolig

Parkering

Eiendommen har garasje og gruset gårdsplass med gode parkeringsmuligheter på egen tomt.

Tomt

Tomteareal er 748 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse

Tomten er skrånende og består av plen, beplantning og gruset gårdsplass.

Eiendommen ligger på en selveid tomt på 748 kvm, omkranset av frodig vegetasjon som bidrar til en lun, grønn og privat atmosfære. Tomten har en spennende utforming hvor boligen er plassert høyt og tilbaketrukket på eiendommen. Denne plasseringen frigjør et betydelig uteareal mot vest og gir gode muligheter for etablering av romslige uteplasser, hageanlegg, lekeområder eller andre soner tilpasset familiens behov.

Den vestvendte delen av tomten legger til rette for gode solforhold gjennom ettermiddag og kveld, og skaper en attraktiv ramme rundt utelivet i sommerhalvåret. Dagens beplantning med etablerte trær og grøntområder gir eiendommen karakter og en naturlig avskjerming mot omgivelsene.

Tomten fremstår som et spennende utgangspunkt for videre utvikling og oppgradering av eiendommen. Her får kjøper en sjelden mulighet til å forme både bolig og uteområder etter egne ønsker, samtidig som man kan nyte godt av kvaliteter som romslighet, privatliv og nærhet til naturen. Kombinasjonen av en generøs tomt, den høye plasseringen av boligen og de grønne omgivelsene gir eiendommen et særpreg.

Arealet kan avvike fra det oppgitte/anslåtte areal som følger av skylddelingsforretning. Kjøper forplikter seg til å gjøre seg kjent med skylddelingsforretning, matrikkelbrev og tomtegrenser som følger av salgsoppgaven. Eventuelt arealavvik aksepteres av kjøper.

Byggeår

Ca. 1951

Innhold

Enebolig over to etasjer og kjeller som består av følgende rom:

Kjeller BRA-i: Fire boder og vaskekjeller/lagringsrom.

1. etasje BRA-i: Entré, gang, toalettrom, kjøkken, stue, spisestue og trapperom.

2. etasje BRA-i: Gang med trapp, toalettrom, mellomgang, bad og to soverom.

Garasje:

1. etasje BRA-e: Garasjerom. Garasjen er utstyrt med leddport med elektrisk portløfter. Det gjøres oppmerksom på at portløfteren er defekt.

Se punktet "ferdigattest/midlertidig brukstillatelse" for informasjon om boligens inndeling og godkjenninger.

Standard

En enebolig fra 1951 over to etasjer og kjeller, oppført i tre over mur på en skrånende tomt. Boligen bærer tydelig preg av sin alder: innredning, overflater og tekniske installasjoner er i stor grad originale, og huset trenger en gjennomgående oppgradering da bebyggelsen har renoverings-/oppgraderingsbehov, og flere tekniske systemer krever utbedring. Den som kjøper dette huset, kjøper et prosjekt, men også en solid trebygning på en romslig tomt med garasje og rikelig med lagringsplass i kjelleren.

De ulike rommene har blant annet følgende egenskaper:

1. ETASJE:

Entré:

Adkomst til boligen skjer via en utvendig trapp i mur og betong med metallrekkverk, opp til inngangsdøren i 1. etasje. Entréen er et mindre rom med tapet på vegger og belegg på gulv. Plassbygget garderobeskap sørger for at skotøy og ytterklær kan settes pent vekk. Herfra er det direkte tilgang til gangen i 1. etasje, og en innvendig tretrapp fører videre opp til 2. etasje og ned til kjelleren.

Gang (1. etasje):

Fra entréen åpner gangen seg mot boligens øvrige rom i 1. etasje. Herfra er det adgang til toalettrommet, kjøkkenet og stuen.

Stue:

Stuen er et romslig rom med plass til sofagruppe og peis. Kombiovnens tilknyttet teglskorsteinen er et konkret pluss i et hus der elektrisk oppvarming ellers er normen. Vinduene vender mot hagen og slipper naturlig dagslys inn i rommet. Overflater består av tapet på vegger og belegg på gulv. Innvendige dører er slette og malte.

Spisestue:

Spisestuen ligger i tilknytning til stuen og kjøkkenet i 1. etasje, med plass til et større spisebord. Rommet har tapet på vegger og belegg på gulv.

Kjøkken:

Kjøkkenet har innredning fra byggeår med slette fronter og skrå overskap, respatex benkeplate og rustfri oppvaskbenk. Innredningen er plassbygget, og overskapene er ført helt opp til himlingen i rommet. Den tidstypiske kjøkkeninnredningen har mange tilhengere fortsatt den dag i dag. Ved vinduet er det avsatt plass til spisebord. Kjøkkenet har inngang både fra spisestuen og gangen i 1. etasje. Det er montert vifte tilkoblet skorstein ved opplegg for komfyr, men viften er defekt og må skiftes ut.

Toalettrom:

Toalettrommet i 1. etasje er innredet med wc og har belegg på gulv, malte plater på vegger og

malte plater i innvendig tak. Rommet ventileres med naturlig utlufting.

2. ETASJE:

Trappen fra 1. etasje, med håndløpere av tre, fører opp til en gang i 2. etasje. Herfra er det adgang til begge soverommene, toalettrommet og badet. Sikringsskapet er montert i dette rommet. En trappeluke gir tilgang til et delvis gulvet lagringsloft i takkonstruksjonen.

Soverom 1:

Det ene soverommet i 2. etasje har plass til dobbeltseng og har vindu mot hagen. Rommet har tapet på vegger og belegg på gulv. En kombiovn tilknyttet teglskorsteinen gir alternativ oppvarming.

Soverom 2:

Det andre soverommet i 2. etasje er noe romsligere og har vindu mot hagen. Skråtak mot ytterveggen gir rommet karakter. Tapet på vegger og belegg på gulv.

Bad (2. etasje):

Badet i 2. etasje er innredet med badekar, servant og speilskap. Gulvet har belegg, veggene har malte plater og fliser, og innvendig tak har malte plater. Rommet ventileres med naturlig utlufting. Badet har et betydelig oppgraderingsbehov.

Toalettrom (2. etasje):

Toalettrommet i 2. etasje er innredet med wc og har belegg på gulv, malte plater på vegger og malte plater i innvendig tak. Rommet ventileres med naturlig utlufting.

Kjeller:

Kjelleren inneholder fem boder samt plassbygde kott og skap. Veggene er fritt eksponerte murvegger. Gulvet er betong. Takhøyden er ca. 190-195 cm. En ca. 120 liters varmtvannstank er montert i kjelleren, men tanken er defekt og må skiftes. Det er også en oljetank innebygget i kjelleren.

Overflater:

Gulv: Belegg på gulv i oppholdsrom og betonggulv i kjeller.

Vegger: Tapet på vegger i oppholdsrom og murvegger i kjeller.

Himling: Malte plater i innvendige tak og panel i himlinger i kjeller.

Lagring:

Boligen har fem boder i kjeller, plassbygde kott og skap, samt et gulvet lagringsloft med adkomst via trappeluke i gang. I tillegg medfølger en frittstående garasje på tomten.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik

- Taktekking | Det er påvist sprekker, mose, ujevnheter og andre symptomer på svekkelse. Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Tekking med undertak har passert forventet levetid, men det er ingen synlige lekkasjer ved befaringen. Det er på loft mulig å se ut i glipper i undertaksbord.

- Takkonstruksjon/Loft | Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er

misfarginger, soppdannelse og det måles forhøyede fuktverdier i konstruksjoner. Det er en del mus/flaggermuslort i området og det er sannsynlig med bol i hulrom mellom takstein og undertak. Det er råte i utvendige deler som vindskier, israfter, forkantbor, gesimser mm.

- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys | Vinduer har påløpt alder, slitasje og det er råte i enkelte vinduer/omramminger. Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isoler glassruter eldre enn 35 år.

- 2. etasje Bad - Generell | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Etasje Kjøkken - Avtrekk | Viften er defekt.

- Innvendige avløpsrør | Det er påvist skader eller utettheter på sluk/avløp. Lekkasje ved hovedstamme i kjeller. ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Varmtvannsbereder/tank | Varmtvannstank er defekt.

- Fuktsikring og drenering | Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv. Det er fukting i murer og skillevegger i kjeller med råte i bunn.

- Oljetank | Anlegget har påløpt alder og er udokumentert.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak | Nedløp og beslag har påløpt alder og slitasje. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

- Yttervegger/Veggkonstruksjon | Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Kledning har påløpt alder, spredte råteskader og det er omfattende avflassing på maling.

- Ytterdører | Dører har påløpt alder og slitasje. Dører har vesentlig dårligere isolasjonsevne enn moderne dører.

- Utvendige trapper | Trapp har påløpt alder og slitasje. Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav. Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

- Innvendig - Overflater | Overflater har påløpt alder, slitasje og småskader.

- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner | Det er målt total høydeforskjell over 30 mm.

- Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen | Anlegget har påløpt alder og bør kontrolleres/utbedres av fagperson før bruk. Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse.

- Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) | Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist skader på overflate som riss, avskallinger, misfarging og sprekker.

- Innvendige trapper | Alder og bruksslitasje. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp til kjeller. Trappen har løst rekkverk/håndløper.

- Innvendige dører | Dører har påløpt alder og slitasje.
 - Skadedyr og fuktkrevende insekter | Det er observert fuktkrevende insekter/småkryp i kjeller; kjelleredderkopp, som indikerer fuktig miljø over tid. Det er registrert spor etter skadedyr; muselort i kjeller.
 - Etasje Kjøkken - Overflater og innredning | Innredningen har påløpt alder, slitasje og mangler funksjoner som i dag er en naturlig del av ett kjøkken.
 - 2.Etasje Toalettrom - Overflater og konstruksjon | Overflater og innredning har påløpt alder og slitasje. Rommet har naturlig ventilering.
 - Etasje Toalettrom - Overflater og konstruksjon | Overflater og innredning har påløpt alder og slitasje. Rommet har naturlig ventilasjon.
 - Innvendige vannledninger | Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
 - Grunnmur og fundamenter | Grunnmuren har sprekkdannelser.
 - Terrengforhold | Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.
 - Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering | Utvendige VA-rør er av ukjent, sannsynlig eldre dato uten dokumentasjon og har dermed usikker fremtidig funksjon.
- Helse, miljø og sikkerhet
- Snøfangere: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
 - Adkomst til pipe: Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier, noe som kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
 - Rekkverk utvendig trapp: Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav, og åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
 - Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
 - Pipevanger: Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
 - Rekkverk innvendig trapp: Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper, åpninger mellom trinn er større enn dagens forskriftskrav, det mangler håndløper på vegg i trappeløpet, det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp til kjeller, og trappen har løst rekkverk/håndløper.
 - Elektrisk anlegg: Det er synlige defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet. Det er løse usikrede strømførende kabler i sikringsskapet.
 - Brannslukker: Brannslukker er utgått på dato og bør kontrolleres/skiftes.

Innbo og løsøre

Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. Loven

inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Barnehage/skole/skolekrets/fritid

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

Bebyggelse

Eiendommen ligger i landlige omgivelser omgitt av skog og spredt småhusbebyggelse.

Adkomst

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

Byggemåte

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Enebolig over to etasjer og kjeller, oppført i tre over mur i 1951. Bygget er kledd utvendig med liggende trekledning. Etasjeskiller er av tre. Taket er en saltakskonstruksjon i tre med bordet undertak og har flat betongstein som takteking. Vinduer er trevinduer med ett- og tolags glass fra byggeår til ca. 1975.

Se tilstandsrapporten for ytterligere beskrivelse.

Brukstillatelse / Ferdigattest

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunens arkiv.

Boligen er oppført ca 1951, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965. Det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.

Det er noen avvik mellom godkjente byggetegninger og dagens planløsning i forhold til bruk av rom og husets inndeling. Byggetegningene fra 1951 viser at rominndelingen noe endret, blant annet er deler av ett av soverommene i 2. etasje etablert i et areal som på tegningene er inntegnet som "stue". Baderommet og foranliggende gang i samme etasje er inntegnet som "kjøkken" i bygningstegningene. Ingen av rommene medfølger søknadspliktig omgjøring fra rom som tilleggsdel til hoveddel eller motsatt som følge av dette. Bakgrunnen for dette er at de opprinnelige bygningstegningene viser "midlertidig tomannsbolig", men eiendommen er registrert som enebolig hos Tønsberg kommune. En mindre del av gangen inn til badet utgjør garderobe/kott (tilleggsdelsrom) hvilket normalt er gjenstand for bruksendring fra hoveddelsrom. Det anbefales at kjøper besørger korrekte bygningstegninger innmeldt til bygningsmyndighetene. Evt. krav til bruksendringer fra kommunen som følge av avvik i tegningene og bruk tilfaller kjøpers risiko og kostnad. Likeledes gjelder dersom kommunen skulle kreve bruksendring fra "midlertidig tomannsbolig" til "enebolig" da det ikke er registrert endringssøknad/tegninger for dette. Bygningstegninger er vedlagt i salgsoppgaven.

Det foreligger godkjente byggetegninger for oppføring av frittstående enkelgarasje med integrert bod, godkjent 07.10.1985.

Jf. pbl. § 21-10 (5), det opplyses at det utstedes ikke ferdigattest for tiltak søkt om før 01.01.1998.

Hvitevarer

Hvitevarene medfølger i utgangspunktet ikke i salget.

Oppvarming

Elektrisitet og vedfyring. Det er elektrisk oppvarming samt installert teglskorstein med kombiovn i begge etasjer.

Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget ved siste feiing og tilsyn utført 31.03.2025.

Det er forbud mot fossil oljefyring, og kommunen kan kreve parafinbrenner og tank i kjeller fjernet for kjøpers regning.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring datert 11.08.2026 har selger på det nåværende tidspunkt ikke tegnet fastprisavtalen 'Norgespris' for denne eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at selger har anledning til å tegne Norgespris når som helst i salgsperioden. Norgespris er en fastprisavtale for strøm vedtatt av Stortinget, med virkning fra 1. oktober 2025. Dersom selger tegner Norgespris for denne eiendommen før overdragelse, vil avtalen følge eiendommen og automatisk overtas av ny eier eller leietaker ved eierskiftet. Avtalen har bindingstid som gjelder ut 2026.

Info energiklasse

Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd G (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

TV/Internett/Bredbånd

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

Adgang til utleie

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

Ved utleie av hele eller deler av boligen anbefaler vi å ta kontakt med Skatteetaten for vurdering om eventuelle skattemessige konsekvenser.

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.

Eiendommen ligger i et område med usikker aktsomhet for radon.

Bygget er ikke utført med radonsperre.

Regulering

Eiendommen ligger i et LNFR-område (Landbruks-, natur-, frilufts- og reindriftsområde). Eiendommen omfattes ikke av noen reguleringsplan (uregulert).

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2023-2035 (plan-ID 3905 99010), vedtatt 03.04.2024. I planen er 748 m² av eiendommen avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag -

Nåværende.

I LNFR-områder gjelder strenge restriksjoner for utbygging og bruksendring, og kan innebære begrensninger for utvikling og påbygging.

Eiendommen er i kommuneplanen markert med «B» som indikerer eksisterende boligbebyggelse i LNFR-område. For slike eiendommer gjelder særskilte bestemmelser. Tiltak tilhørende boligformål kan gjennomføres dersom bebygd areal (BYA) ikke overstiger 25 %, og samlet bebyggelse ikke overstiger 400 m² BRA. Garasjer og andre uthus må plasseres mindre enn 20 meter fra boligen. Oppdeling av bruksenheter eller fradeling til nye boenheter er ikke tillatt.

LNFR:

Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift), jfr. plan- og bygningslovens § 11-7,a) areal for nødvendig tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet, b) areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse.

Området kan som hovedregel ikke utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser.

Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med kommunen for nærmere informasjon.

Eiendommen berøres av hensynssone H310, Ras- og skredfare. I henhold til kommuneplanens bestemmelser er det ikke tillatt med tiltak innenfor områder angitt som faresone H310 uten at den aktuelle faren er vurdert og sikkerheten ivarettatt. Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor områder angitt som faresoner skal det foretas undersøkelse av den aktuelle faren og redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

Eiendommen ligger i et område med usikker aktsomhet for radon. Statens strålevern anbefaler radonmåling i alle boliger.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp

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

Skattemessig formuesverdi

Primærverdi: Kr 1 044 552 for 2024.

Sekundærverdi: Kr 4 178 208 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

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

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

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

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

Andre opplysninger

Visning

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

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven

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

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

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

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

Eier (gjeldsovertakende arvinger)

Ole Dagfinn Klaudiussen
Alfhild Jannasdatter Klaudiussen
Jan Ole Karlsen
Helge Karlsen
Trine Kaltvedt
Jan-Valter Johansen

Budet er representert ved fullmaktshaver, advokat Ole Søby.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Ingen av arvingene har bebodd eiendommen 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:

3905/137/116:

24.10.1951 - Dokumentnr: 3867 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3905 GNR: 137 BNR: 10

Kombinert kart- og oppmålingsforretning samt skylddelingsforretning avholdt 25. september 1951 over gården Skallevold, gnr. 137 bnr. 10 i Sem. En parsell opprettes og gis bruksnavnet "Granly" med gnr. 137 bnr. 116. Parsellen har et areal på 752 m² og skal anvendes til byggetomt. Parsellen grenser i nord til gnr. 137 bnr. 4, i øst og syd til Skallevold gnr. 137 bnr. 10, og i vest til veg.

01.01.2020 - Dokumentnr: 68243 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere:

KNR: 0704 GNR: 137 BNR: 116

01.01.2024 - Dokumentnr: 390485 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere:

KNR: 3803 GNR: 137 BNR: 116

Eiendommens rettigheter:

Ingen rettigheter registrert.

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

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

Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

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

EiendomsMegler 1 Sørøst-Norge AS

-et foretak i SpareBank 1 Sør-Norge konsernet

Meglerforetaket mottar en fast godtgjørelse i form av markedsbidrag fra SpareBank 1 (morselskap) i forbindelse med markedsføring av banken i salgsoppgaven.

Meglers vederlag og utlegg

Provisjon*, kr 51 500,-

Betalingsutsettelse for meglers utlegg, kr 2 000,-

Fotopakke Tønsberg - inkl. dronefotografering og planskisser, kr 5 670,-

Grunnboksutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360,-

Innhenting av kommunal informasjon - Tønsberg, kr 4 600,-

Markedspakke Tønsberg, kr 18 500,-

Oppgjørshonorar*, kr 9 900,-

Tilretteleggingshonorar, kr 19 900,-

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 10 000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

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

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

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

Tilstandsrapport/Takst

Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Onsrud Taksering AS den 07.08.2026.

Sammendrag selgers egenerklæring

Fullmaktshaver for boet har fylt ut egenerklæringsskjema som er vedlagt salgsoppgaven.

Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med denne selv om den ihht. rutine for salg av dødsbo ikke har besvarte spørsmål da boet ikke har inngående kjennskap til eiendommen.

Boligselgerforsikring

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

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.

Boligkjøperforsikring

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

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig 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. pktm. 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 avtalt 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 kjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. 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 kjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven

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

Vedlegg

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

Finansiering

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

Forsikring

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

Verdivurdering

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

Ansvarlig megler

Jesper Snekkestad

Eiendomsmegler

Telefon: 908 52 527

E-post: jesper.snekestad@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Tønsberg

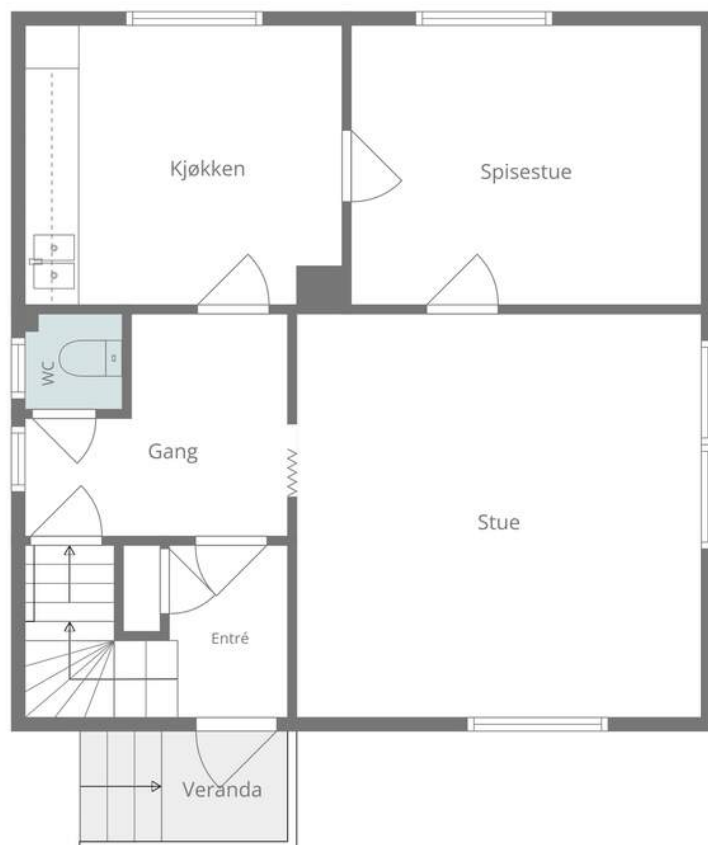
Postboks 55

3106 NØTTERØY - Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.



1. etasje





Innredningen er plassbygget, og overskapene er ført helt opp til himlingen i rommet.



Boligen har et omfattende oppgraderingsbehov, men nettopp dette åpner døren for å skape noe helt personlig. Den tidstypiske kjøkkeninnredningen har mange tilhengere fortsatt den dag i dag!



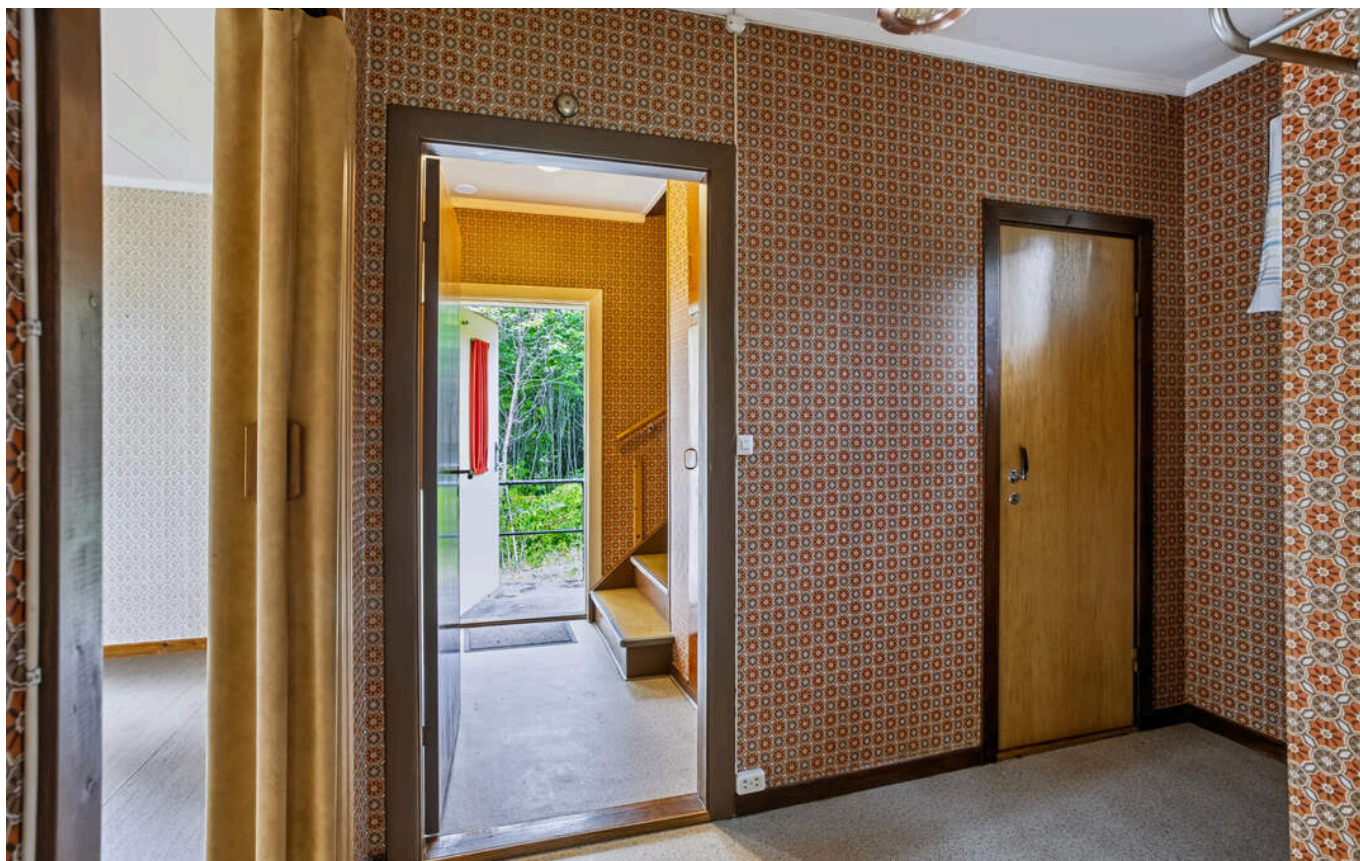
Kjøkkenet har innredning fra byggeår med slette fronter og skrå overskap, respatex benkeplate og rustfri oppvaskbenk. Ved vinduet er det avsatt plass til spisebord.



Kjøkkenet har inngang både fra spisestuen og gangen i 1. etasje.







Gangen i 1. etasje ligger innenfor huset entre og det er tilknyttet toalettrom.



Gangen byr på godt med plass, også til garderobeangheng.



Trappen i 1. etasje leder opp til de innrede rommene i hjemmets 2. etasje.



Stuen er et romslig rom med plass til sofagruppe og peis.



Kombiovnen i stuen, tilknyttet teglskorsteinen, er et konkret pluss i et hus der elektrisk oppvarming ellers er normen.





Spisestuen ligger i tilknytning til stuen og kjøkkenet i 1. etasje, med plass til et større spisebord.



Spisestuen har gode vindusflater som vender ut mot hagen.





Toalettrommet i 1. etasje er innredet med wc og har belegg på gulv, malte plater på vegger og malte plater i innvendig tak.

2. etasje





Det ene soverommet i 2. etasje har plass til dobbeltseng og har vindu mot hagen. Rommet har tapet på vegger og belegg på gulv.



En kombiovn tilknyttet teglskorsteinen gir alternativ oppvarming på soverommet.



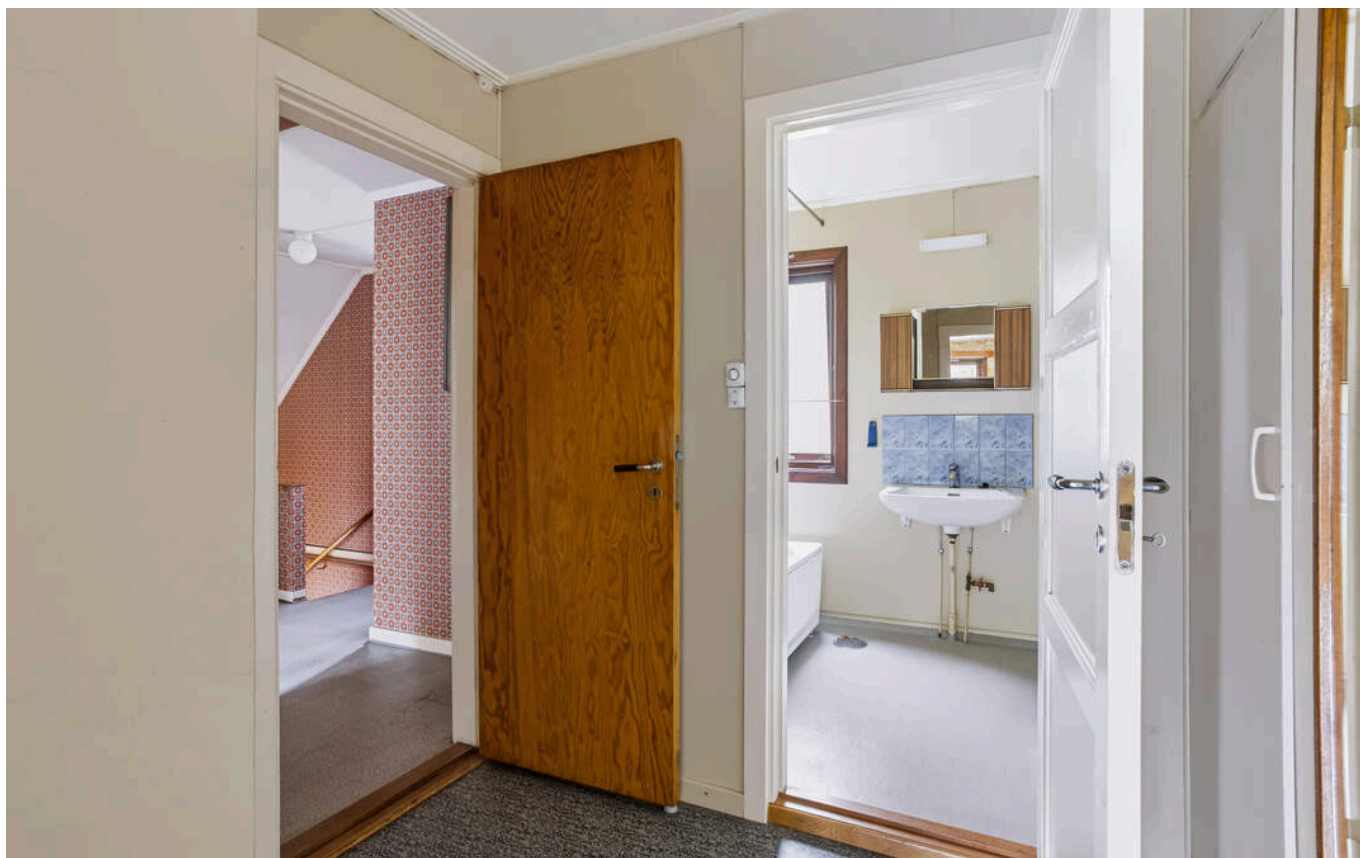


Det andre soverommet i 2. etasje er noe romsligere og har vindu mot hagen.



Skråtak mot ytterveggen gir rommet karakter.



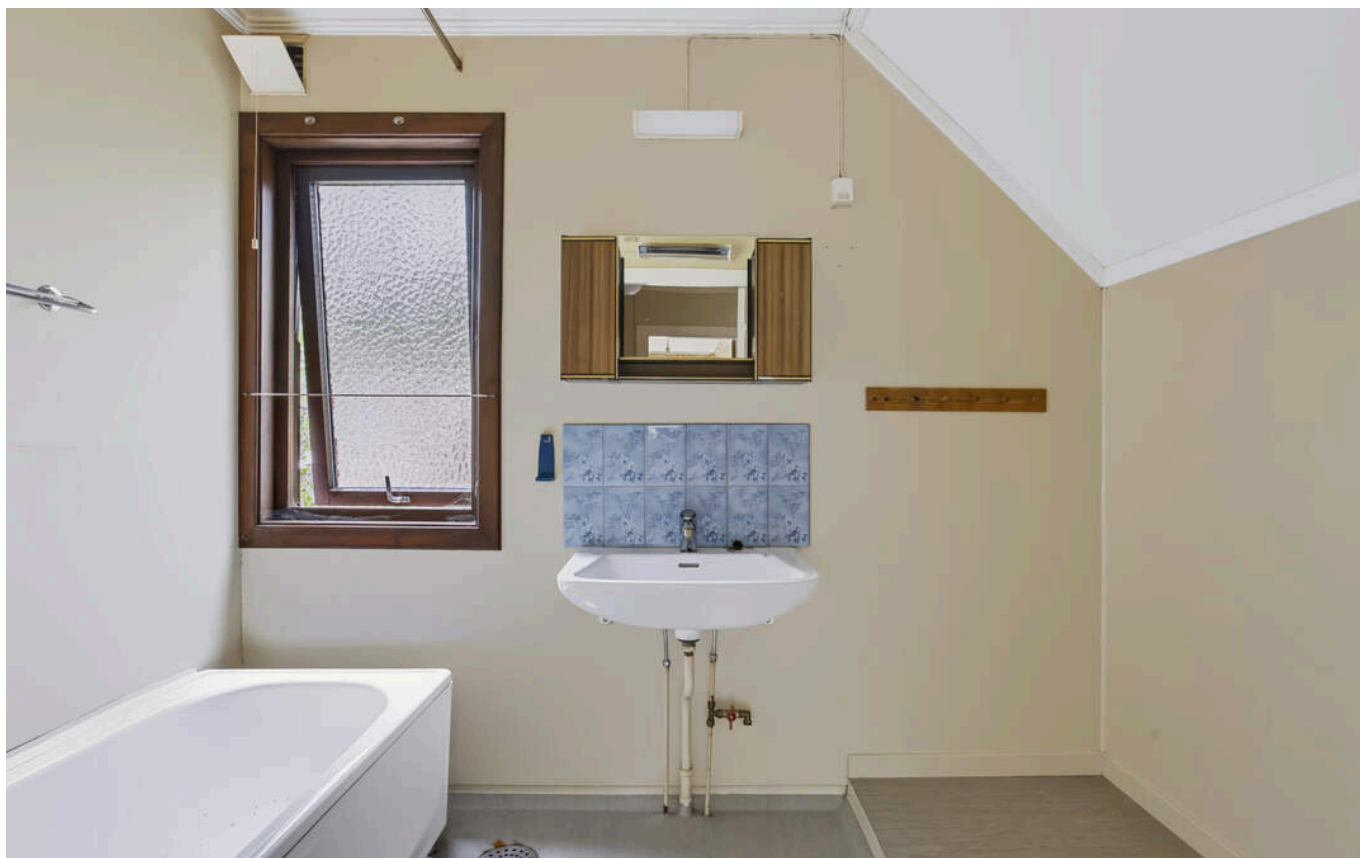


Det er gang mellom ett av soverommene og badet i 2. etasje.



Gangen i 2. etasje er romslig, har tilknyttet toalettrom samt trapp som leder ned til 1. etasje.





Badet i 2. etasje er innredet med badekar, servant og speilskap. Gulvet har belegg, veggene har malte plater og fliser, og innvendig tak har malte plater.



Badet har et betydelig oppgraderingsbehov.



Toalettrommet i 2. etasje er innredet med wc og har belegg på gulv, malte plater på vegger og malte plater i innvendig tak.



Kjeller





Kjelleren består utelukkende av boder/lagringsrom. Ett av rommene fungerer som vaskekjeller.







Garasje



Garasjen er oppført i 1985.



Garasjen er utstyrt med leddport med elektrisk portløfter. Det gjøres oppmerksom på at portløfteren er defekt.





Garasjen har et BRA-e areal på ca. 21 m².

Uteområde



Selveiertomt på 748,3 m²



Den vestvendte orienteringen bidrar til å forsterke følelsen av lys, luft og frihet, kvaliteter som stadig flere boligkjøpere setter høyt.



Eiendommen har en tilbaketrukket og landlig beliggenhet nær Skallevoll i Tønsberg kommune, omgitt av skog og åpne kulturlandskap.



Eiendommen ligger i sin helhet i LNF-område iht. kommunens arealplan



Huset er lagt øverst på tomten hvilket åpner for stor hage mot vest



Bilde fra Tvervedveien 25, TOLVSRØD





Tomten fremstår som et spennende utgangspunkt for videre utvikling og oppgradering av eiendommen. Her får man en mulighet til å forme både bolig og uteområder etter egne ønsker, med nærhet til naturen.

Nærområder



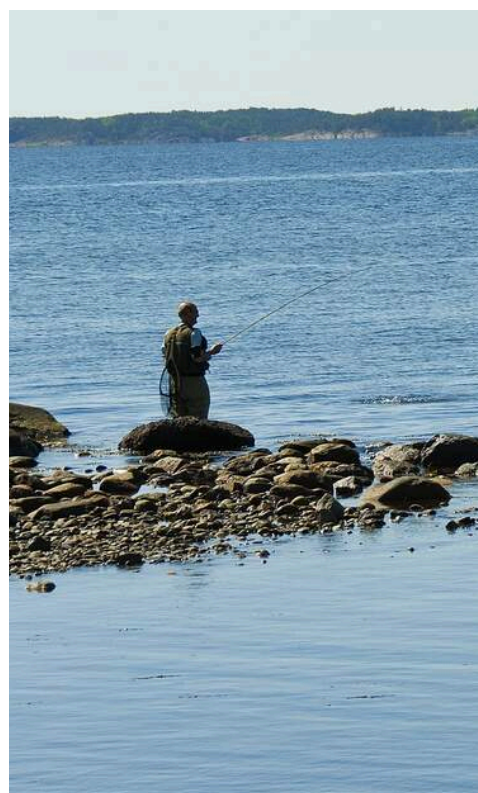
Skallevoldstranden ligger innen gangavstand fra huset.



Her kan du ta en forfriskende dukkert ut mot Oslofjorden.



Det er gangsavstand til Karlsvika friareal, som også har en flott sandstrand



Nærområdet byr på flotte turmuligheter hele året, med merkede turstier langs Kyststien og flere fiskeplasser.



Det er også kort avstand til Vestfolds kanskje flotteste badestrand, Ringshaugstranda



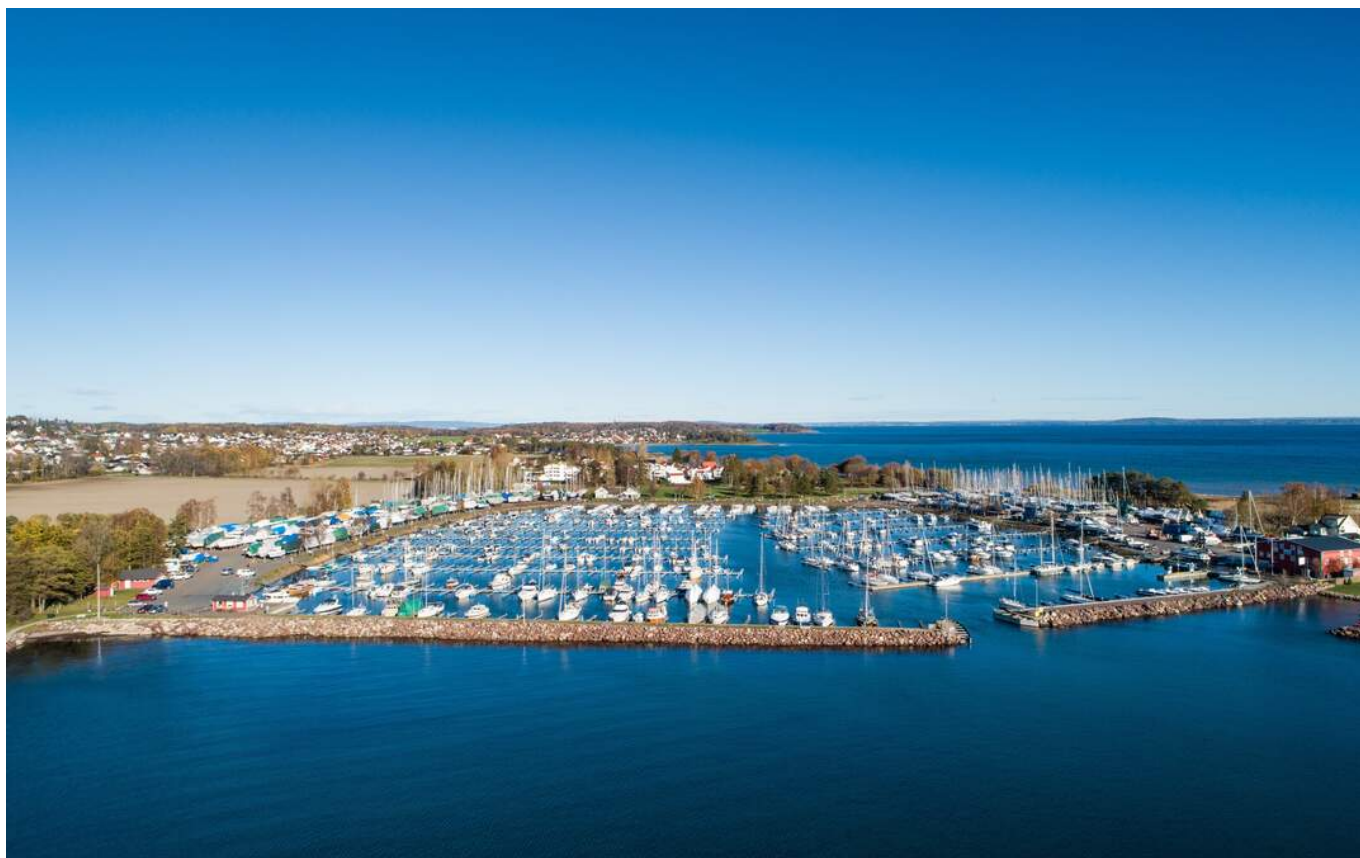
Fra Skallevoldstranden går det videre kyststi med praktfulle turområder langs sjøen videre nordover mot Karlsvika samt Essoskogen og i sydlig retning mot Ringshaugstranden.



Området byr på herlige sandstrender. Populære Ringshaugstranden ligger litt lengre syd i området.



Enten du liker deg best på land eller på sjøen i båt, ligger området perfekt til med tanke på tilgjengelighet.



Det er 6-7 minutter med bil til Vestfolds største småbåthavn på Vallø.



Kjøreturen til Tønsberg sentrum tar normalt 11-12 minutter.



Ringshaug barneskole, barnehage samt ungdomsskole ligger innen kort sykkelavstand



Kun et par minutter unna med bil finner man nærmeste dagligvareforretning, på Ilebrekke.



Det er kun noen få minutter med bil til Olsrød park med en rekke forretninger og servicetilbud.

TVERVEDVEIEN 25

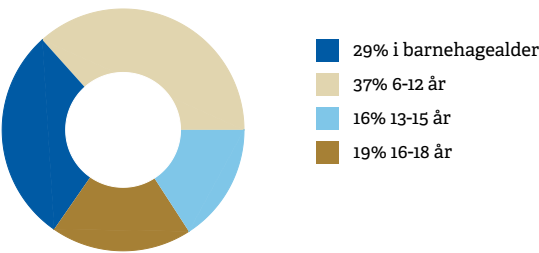
OFFENTLIG TRANSPORT

 Skallevoldveien Linje 116A, 116B, N116	9 min 
	0.9 km
 Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	14 min 
	7.5 km
 Sandefjord lufthavn Torp	31 min 

SKOLER

Volden skole (1-7 kl.) 162 elever, 10 klasser	21 min 
	1.9 km
Ringshaug skole (1-7 kl.) 511 elever, 29 klasser	4 min 
	2.6 km
Ringshaug ungdomsskole (8-10 kl.) 325 elever, 23 klasser	4 min 
	2.6 km
Wang Toppidrett Tønsberg	13 min 
Slottsfjellet videregående Steinerskole 56 elever, 3 klasser	15 min 
	7.9 km

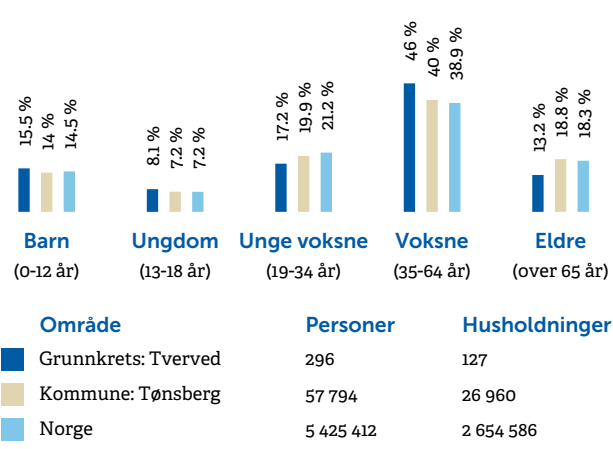
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

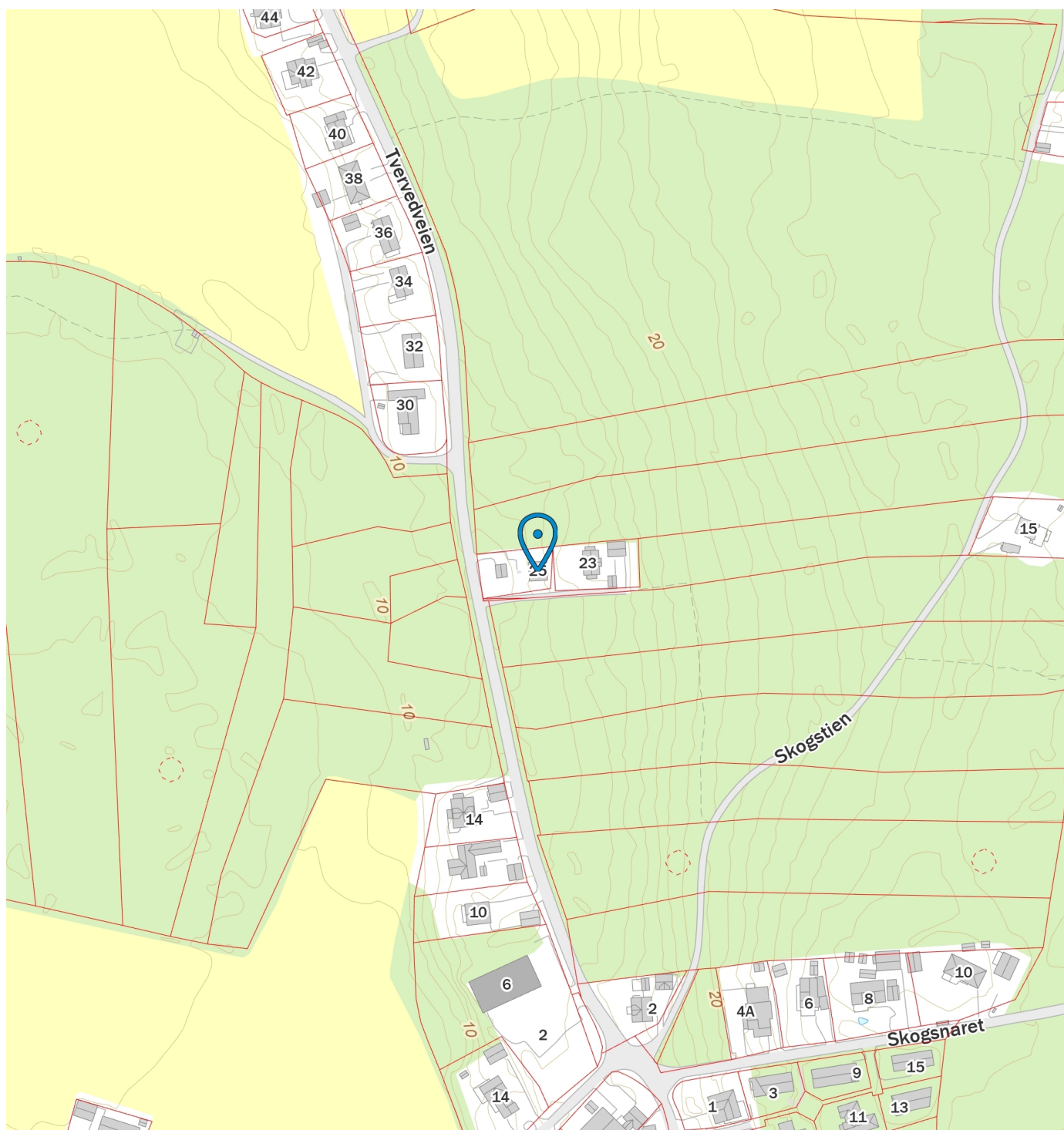
Solsikken Kanvas-barnehage (1-5 år) 84 barn	4 min 
	2.1 km
Ringshaug barnehage (1-6 år) 58 barn	4 min 
	2.6 km
Ilebrekke barnehage (1-6 år) 70 barn	5 min 
	2.6 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Ilebrekke PostNord	5 min 
	2.4 km
Kiwi Gauterød PostNord, søndagsåpent	6 min 
	4 km

SPORT

 Volden Skole Aktivitetshall, ballspill	20 min 
	1.9 km
 Slagen ballbane Ballspill, fotball, sandhåndball	4 min 
	2 km
 Level treningssenter	7 min 
 Pro Gym Vallø	9 min 



Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

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

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

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

Den viktige tilstandsrapporten

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

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

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



Tilstandsrapport

📍 Tvervedveien 25, 3153 TOLVSRØD

📖 TØNSBERG kommune

gnr. 137, bnr. 116

Sum areal alle bygg: BRA: 189 m² BRA-i: 168 m²



Befaringsdato: 07.08.2026

Rapportdato: 17.08.2026

Oppdragsnr.: 21041-2971

Eiendomsverdi ref nr: CN6860

Autorisert foretak: Onsrud Taksering AS



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

Norsk takst

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



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

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

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



ONSRUD
TAKSERING AS

Rapportansvarlig

Jens Martin Onsrud
Uavhengig Takstingeniør
jens@onsrud-taksering.no
482 39 828



Tvervedveien 25, 3153 TOLVSRØD
Gnr 137 - Bnr 116
3905 TØNSBERG

Onsrud Taksering AS
Peer Gynts vei 16
3160 STOKKE



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over to etasjer og kjeller som ble oppført i tre over mur ca 1951.

Bygget har saltak teknet med betongstein og er kledd utvendig med liggende trekledning.

Trevinduer med ett og tolags glass.

Tomten består av plen, beplantning og garasje.

Gruset gårdsplass.

Det vises for øvrig til rapportens enkelte poster med ytterligere vurderinger og tilstandsgraderinger.

Enebolig - Byggeår: 1951

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Flat betongstein som takteking.

Nedløp og beslag av metall

Trekonstruksjoner i saltaks form.

Bordet undertak.

Luftet med ventil i gavl.

Tilgang til deler av konstruksjoner via trappeluke i gang.

Gulvet lagringsloft.

Knevegger er ikke tilgjengelige for kontroll.

Trevinduer med ett og tolags glass.

Vinduer fra byggeår til ca 1975

Malte ytterdører

Utvendig trapp av mur/betong.

Rekkverk av metall

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater består av belegg på gulv, tapet på vegger og malte plater i innvendige tak.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad har belegg på gulv, malte plater og fliser på vegger.

Malte plater i innvendig tak.

Innredet med badekar, servant og speilskap.

Ventilert med naturlig utlufting.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra byggeår med slette fronter og skrå overskap.

Respatex benkeplate.

Rustfri oppvaskbenk.

Det er en vifte tilkoblet skorstein ved opplegg for komfyr.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom › 2.Etasje › Toalettrom

Toalett har belegg på gulv, malte plater på vegger og i innvendig tak.

Innredet med wc.

Ventilert med naturlig utlufting.

Toalettrom › Etasje › Toalettrom

Toalett har belegg på gulv, malte plater på vegger og i innvendig tak.

Innredet med wc.

Ventilert med naturlig utlufting.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Kobber vannledninger

Plast og støpejernsrør

Ventilert med naturlig utlufting.

For spesialrom: se egne punkt.

Det er ca. 120 liters varmtvannstank er montert i kjeller

El-anlegg av eldre dato.

Sikringsskap er montert i gang i 2.etg.

Skrusikringer på alle kurser.

Det er brannvarsling og det finnes brannslukningsapparat i boligen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Rominndeling/Bruk stemmer ikke med byggemeldte tegninger.

Det tas spesifikt forbehold om ikke-godkjente rom. Dette er en risiko da det ikke foreligger godkjente byggemeldte tegninger som gjenspeiler dagens bruk.

Ytterligere undersøkelser anbefales.

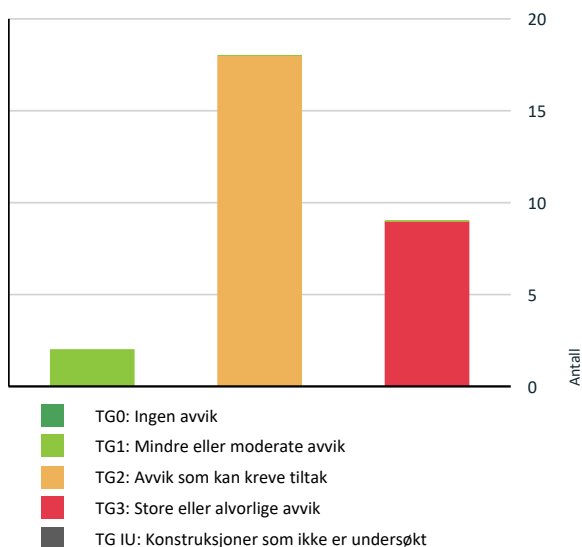
Tvervedveien 25, 3153 TOLVSRØD
Gnr 137 - Bnr 116
3905 TØNSBERG

Onsrud Taksering AS
Peer Gynts vei 16
3160 STOKKE



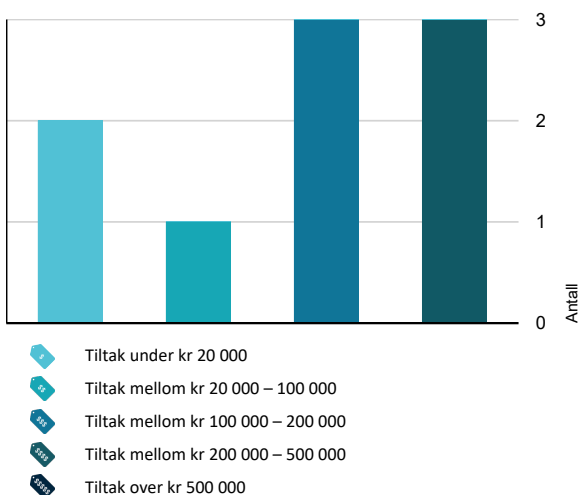
Sammendrag av boligens tilstand

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

Rekvirenten av rapporten skal gjennomlese, kontrollere at opplysninger som fremkommer om bygningsdeler, årstall, areal og beskrevet

utstyr i boligen er korrekt før rapporten tas i offentlig bruk. Ved eventuelle feil skal takstmann ha beskjed slik at korreksjon kan utføres. Opplysninger som fremkommer i rapporten er lest og

godkjent av rekvirent ved offentlig bruk.

Takstmannen er ikke ansvarlig for feil og mangler som ikke kan oppdaget ved å følge gjeldende instruks.

I tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann om boligen, eller eier ikke har kunnskap/informasjon kan opplysninger som

fremkommer i rapporten være vurderinger fra takstmann.

Dette kan avvike fra faktiske forhold.

Utvendig tak er kun visuelt vurdert fra bakkeplan dersom annet ikke er opplyst i rapporten.

Innvendige tette skråtak uten tilgang til konstruksjoner er kun vurdert fra innvendig side. Konstruksjoner med oppbygging, utluftinger og diffusjonsperrer er således ikke vurdert.

Det bemerkes at eldre boliger kan naturlig ha skjevhet og slitasje som følge av alder, vær og bruk som vil kunne oppfattes som avvik på en nyere bolig. Eldre boliger kan ha skadedyr, selv om det ikke synes på tilgjengelige steder.

Kostnader for utbedringer er stipulert, avvik kan forekomme.

Rør og el-anlegg er kun vurdert visuelt.

Det tas spesifikt forbehold om avvik på bygningsdeler som ikke er påkrevd undersøkt iht. «tryggere bolighandel», det anbefales å gjennomgå boligen grundig før kjøp for å avdekke avvik på bygningsdeler som ikke er vurdert. Det beregnes normalt sett ikke kostnader for TG2.

Rapporten er gyldig i 12 mnd. etter befaringsdato.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

Tvervedveien 25, 3153 TOLVSRØD
Gnr 137 - Bnr 116
3905 TØNSBERG

Onsrud Taksering AS
Peer Gynts vei 16
3160 STOKKE



Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)

! Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Skadedyr og fuktkevende insekter [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering [Gå til side](#)

! Toalettrom > 2.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Toalettrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. [Gå til side](#)
Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

! Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

! Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

! Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

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

! Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

! Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp til kjeller

! Trappen har løst rekkverk/håndløper

! Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet. Det er løse usikrede strømførende kabler i sikringsskapet.

! brannslukker er utgått på dato, denne bør kontrolleres/skiftes

Tvervedveien 25, 3153 TOLVSRØD
Gnr 137 - Bnr 116
3905 TØNSBERG

Onsrud Taksering AS
Peer Gynts vei 16
3160 STOKKE



Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1951

Kommentar

Kilde: Byggetegninger

Anvendelse

Bolig

Standard

Noe behov

Vedlikehold

Behov

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Flat betongstein som taktekking.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker, mose, ujevnheter og andre symptomer på svekkelse.
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Tekking med undertak har passert forventet levetid, men det er ingen synlige lekkasjer ved befaringen
- Det er på loft mulig å se ut i glipper i undertaksbord

Konsekvens/tiltak

- Svekking av taktekkingen kan føre til økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjon.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tekkingen må påregnes skiftet innen noe tid
- Tekking med undertak må skiftes

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Nedløp og beslag av metall

Vurdering av avvik:

- Nedløp og beslag har påløpt alder og slitasje.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Konsekvens/tiltak

- Det er naturlig å skifte renner, nedløp og beslag ved takomlegging, vindusskifting og omklledning.
- Det må monteres snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.
- Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og kan være et avvik fra gjeldende krav.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Trekonstruksjoner i saltaks form.
Bordet undertak.

Tvervedveien 25, 3153 TOLVSRØD
Gnr 137 - Bnr 116
3905 TØNSBERG

Onsrud Taksering AS
Peer Gynts vei 16
3160 STOKKE



Tilstandsrapport

Luftet med ventil i gavl.
Tilgang til deler av konstruksjoner via trappeluke i gang.
Gulvet lagringsloft.
Knevegger er ikke tilgjengelige for kontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er misfarginger, soppdannelse og det måles forhøyede fuktverdier i konstruksjoner.
- Det er en del mus/flaggermuslort i området og det er sannsynlig med bol i hulrom mellom takstein og undertak.
- Det er råde i utvendige deler som vindskier, israfter, forkantbor, gesimsr mm

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.
- Det anbefales ytterligere undersøkelser. En del utskiftninger og utbedringer bør påregnes.
- Dette er naturlig å gjøre i forbindelse med takomlegging.
- Råteskadde materialer må skiftes for å unngå videre skader på konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Kledning har påløpt alder, spredte råteskader og det er omfattende avflassing på maling

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Utskiftninger, utbedringer og generelt vedlikehold bør påregnes.

TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Trevinduer med ett og tolags glass.
Vinduer fra byggeår til ca 1975

Vurdering av avvik:

- Vinduer har påløpt alder, slitasje og det er råde i enkelte vinduer/omramminger
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isoleringsrunder eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å utbedre eller skifte ut skadde vinduskomponenter. Omfanget av råteskadene bør vurderes, og det må sikres at årsaken til fuktpåvirkningen utbedres for å hindre videre skadeutvikling.
- Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Malte ytterdører

Vurdering av avvik:

- Dører har påløpt alder og slitasje.
- Det bemerkes at dører har vesentlig dårligere isolasjonsevne en moderne dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte utbedringer og generelt vedlikehold

Tvervedveien 25, 3153 TOLVSRØD
Gnr 137 - Bnr 116
3905 TØNSBERG

Onsrud Taksering AS
Peer Gynts vei 16
3160 STOKKE



Tilstandsrapport

Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp av mur/betong.
Rekkverk av metall

Vurdering av avvik:

- Trapp har påløpt alder og slitasje
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- enkelte utbedringer og generelt vedlikehold
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

INNENDIG

Overflater

Beskrivelse

Overflater består av belegg på gulv, tapet på vegger og malte plater i innvendige tak.
Kjeller med betonggulv, murvegger og panel i himlinger.

Vurdering av avvik:

- Overflater har påløpt alder, slitasje og småskader.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte utskiftninger, utbedringer og generelt vedlikehold.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller av tre.
Planhet målt på tilgjengelige steder, det blir ikke flyttet på inventar.
Det kan forekomme ytterligere avvik som ikke er tilgjengelige grunnet inventar.
Målt avvik i stue ca 32mm, kjøkken ca 25mm, hovedsoverom ca 50 mm, soverom syd ca 40 mm

Vurdering av avvik:

- Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å undersøke årsak og omfang nærmere for å avklare om høydeforskjellen skyldes naturlige bevegelser eller forhold som krever utbedring. Ved tegn til videre bevegelser eller konstruksjonssvikt bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.



Radon

Beskrivelse

Det er ikke utført radonmåling og boligen er ikke oppført med tiltak mot radon da det ikke var krav til dette ved oppføringen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Tegl skorstein.
Kombiovn er montert i begge etasje.

Vurdering av avvik:

- Anlegget har påløpt alder og bør kontrolleres/utbedres av fagperson før bruk.
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør kontrolleres/utbedres.
Det vises videre til evt tilsynsrapport fra brann/feier.
- Det anbefales å tilrettelegge for kontroll av pipevanger eller være oppmerksom på risiko og følge med på eventuelle tegn til avvik.

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Vegger i rom under terreng har fritt eksponerte murvegger.
Det ble gjennomført fuktsøk med fuktindikator og det ble indikert forhøyede fuktverdier.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist skader på overflate som riss, avskallinger, misfarging og sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, som forbedret drenering eller fuktsikring.
- Det anbefales å undersøke omfang og årsak til sprekken, samt vurdere behov for tetting og utbedring av overflater. Eventuelle tiltak for å hindre fuktinntrengning, som forbedret drenering eller fuktsikring, bør vurderes.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapper av tre.
Håndløpere av tre på trapp til 2.etg

Vurdering av avvik:

- Alder og bruksslitasje.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp til kjeller
- Trappen har løst rekkverk/håndløper

Konsekvens/tiltak

- enkelte utbedringer og vedlikehold
- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.
- Det anbefales å utbedre innfestingene og sikre rekkverket for å oppnå tilstrekkelig styrke og trygg bruk.

TG 2 Innvendige dører

Tvervedveien 25, 3153 TOLVSRØD
Gnr 137 - Bnr 116
3905 TØNSBERG

Onsrud Taksering AS
Peer Gynts vei 16
3160 STOKKE



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Slette dører innvendig

Vurdering av avvik:

- Dører har påløpt alder og slitasje

Konsekvens/tiltak

- Enkelte utbedringer, justeringer og vedlikehold bør påregnes for å sikre funksjon og standard

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Vurdering av avvik:

- Det er observert fuktkrevende insekter/småkryp i kjeller. Kjelleredderkopp, som indikerer fuktig miljø over tid
- Det er registrert spor etter skadedyr. Muselort i kjeller

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.
- Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad har belegg på gulv, malte plater og fliser på vegger.
Malte plater i innvendig tak.
Innredet med badekar, servant og speilskap.
Ventilert med naturlig utlufting.

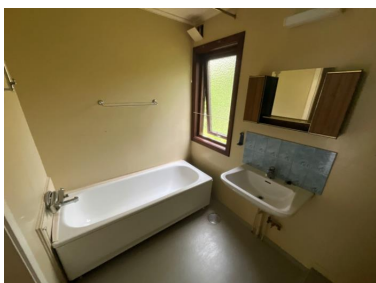
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger da konstruksjoner har passert forventet levetid og ikke er oppført etter dagens krav til våtrom. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



2.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktsøk er utført uten å påvise unormale fuktforhold på det aktuelle målingspunktet.

Tvervedveien 25, 3153 TOLVSRØD
Gnr 137 - Bnr 116
3905 TØNSBERG

Onsrud Taksering AS
Peer Gynts vei 16
3160 STOKKE



Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra byggeår med slette fronter og skrå overskap.
Respatex benkeplate.
Rustfri oppvaskbenk.

Vurdering av avvik:

- Innredningen har påløpt alder, slitasje og mangler funksjoner som i dag er en naturlig del av ett kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- enkelte utbedringer, supplering og vedlikehold bør påregnes.

ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Det er en vifte tilkoblet skorstein ved opplegg for komfyr.

Vurdering av avvik:

- Viften er defekt

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres ventilator med utlufting.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TOALETTROM

2.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalett har belegg på gulv, malte plater på vegger og i innvendig tak.
Innredet med wc.
Ventilert med naturlig utlufting.

Vurdering av avvik:

- Overflater og innredning har påløpt alder og slitasje.
- Rommet har naturlig ventilering

Konsekvens/tiltak

- Enkelte utbedringer og vedlikehold.

Tvervedveien 25, 3153 TOLVSRØD
Gnr 137 - Bnr 116
3905 TØNSBERG

Onsrud Taksering AS
Peer Gynts vei 16
3160 STOKKE



Tilstandsrapport

- Det bør monteres mekanisk avtrekk.

ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalett har belegg på gulv, malte plater på vegger og i innvendig tak.
Innredet med wc.
Ventilert med naturlig utlufting.

Vurdering av avvik:

- Overflater og innredning har påløpt alder og slitasje.
- Rommet har naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- enkelte utbedringer og vedlikehold
- Det bør monteres mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Kobber vannledninger

Vurdering av avvik:

- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

TG 3 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Plast og støpejernsrør

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller utettheter på sluk/avløp.
Lekkasje ved hovedstamme i kjeller
- ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Skadet del av sluk/avløpsrør må skiftes for å sikre tett og funksjonell løsning.
- Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilert med naturlig utlufting.

For spesialrom: se egne punkt.

TG 3 Varmtvannsbereder/tank

Tvervedveien 25, 3153 TOLVSRØD
Gnr 137 - Bnr 116
3905 TØNSBERG

Onsrud Taksering AS
Peer Gynts vei 16
3160 STOKKE



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er ca. 120 liters varmtvannstank er montert i kjeller

Vurdering av avvik:

- Varmtvannstank er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Varmtvannstank bør skiftes ut.
- Ny tank bør monteres i rom med sluk og etter gjeldende forskrifter

Kostnadsestimat: Under 20 000



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

Beskrivelse

Takstmannen gjennomfører en forenklet kontroll av det elektriske anlegget, begrenset til de spørsmål og undersøkelser som er gitt i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18.

Kontrollen som er gjennomført, kan ikke sammenlignes med en kontroll som er utført av offentlig myndighet eller en godkjent elektrovirksomhet, takstmannen har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll av det elektriske anlegget.

TG er vurdert ut ifra den forenklede kontrollen som er gjennomført av anlegget.

Det elektriske anlegget kan ha skjulte feil og mangler som ikke er avdekket gjennom denne forenklede kontrollen som er gjennomført.

El-anlegg av eldre dato.

Sikringssskap er montert i gang i 2.etg.

Skrusikringer på alle kurser.

Vurdering av avvik:

- Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet. Det er løse usikrede strømførende kabler i sikringssskapet.

Konsekvens/tiltak

- Defekter eller manglende feste for kabler øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er brannvarsling og det finnes brannslukningsapparat i boligen.

Vurdering av avvik:

- brannslukker er utgått på dato, denne bør kontrolleres/skiftes

Tvervedveien 25, 3153 TOLVSRØD
Gnr 137 - Bnr 116
3905 TØNSBERG

Onsrud Taksering AS
Peer Gynts vei 16
3160 STOKKE



Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ikke kjent

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er ingen synlig grunnmursplast på murer.
Utvendig fuktsikring av eldre dato

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.
- Det er fukting i murer og skillevegger i kjeller har råte i bunn. Dette indikerer fukt over tid

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge opp med nærmere undersøkelser ved behov.
- Dreneringer bør skiftes

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmurer av sementblokker eller lignende.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vurdere omfang og årsak til sprekken, og utbedre disse samt iverksette nødvendige tiltak for å hindre videre utvikling.

Terrengforhold

Beskrivelse

Skrånende tomt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

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

Beskrivelse

Det er ikke gitt noen opplysninger om alder eller utførelse om utvendige VA-rør.
Utvendig stoppekran av noe nyere dato.
Tilknytningsforhold er ukjent ved befaringen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Utvendige VA-rør er av ukjent, sannsynlig eldre dato uten dokumentasjon og har dermed usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre kontroll og eventuelt rørinspeksjon av utvendige vann- og avløpsledninger, da alder og utførelse er ukjent. Konsekvensen ved høy alder på ledningene er økt risiko for lekkasjer, brudd eller driftsproblemer, noe som kan medføre plutselige kostnader og skader på eiendommen.

Septiktank

Beskrivelse

Det er ikke gitt opplysninger om evt septiktank.
Ytterligere undersøkelser anbefales.

TG 3 Oljetank

Beskrivelse

Det er en oljetank innebygget i kjeller.
Denne er ikke vurdert.

Dagtank er montert i trappegang.

Vurdering av avvik:

- Anlegget har påløpt alder og er udokumentert.

Konsekvens/tiltak

- Alder og materiale tilsier at anlegget bør fjernes. Kostnader er stipulert og vil avvike utifra løsning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp til kjeller
- Trappen har løst rekkverk/håndløper

Tvervedveien 25, 3153 TOLVSRØD
Gnr 137 - Bnr 116
3905 TØNSBERG

Onsrud Taksering AS
Peer Gynts vei 16
3160 STOKKE



Tilstandsrapport

- Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet. Det er løse usikrede strømførende kabler i sikringsskapet.
- brannslukker er utgått på dato, denne bør kontrolleres/skiftes

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.
- Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og kan være et avvik fra gjeldende krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det anbefales å tilrettelegge for kontroll av pipevanger eller være oppmerksom på risiko og følge med på eventuelle tegn til avvik.
- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.
- Det anbefales å utbedre innfestingene og sikre rekkverket for å oppnå tilstrekkelig styrke og trygg bruk.
- Defekter eller manglende feste for kabler øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tvervedveien 25, 3153 TOLVSRØD
Gnr 137 - Bnr 116
3905 TØNSBERG

Onsrud Taksering AS
Peer Gynts vei 16
3160 STOKKE



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

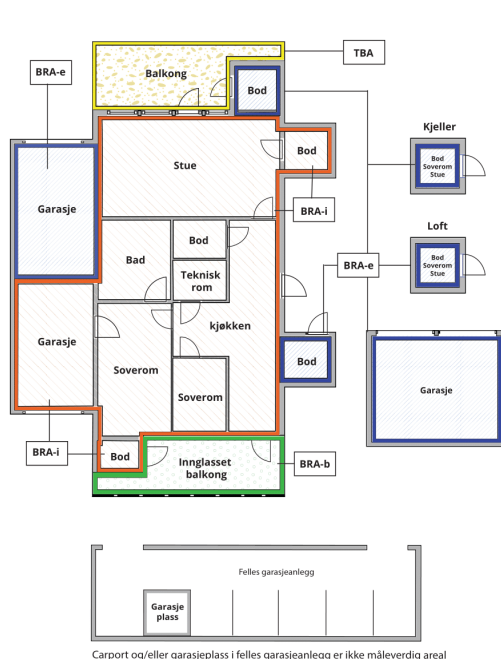
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avviki i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Vedlegg: Takstrappport

Tvervedveien 25, 3153 TOLVSRØD
Gnr 137 - Bnr 116
3905 TØNSBERG

Onsrud Taksering AS
Peer Gynts vei 16
3160 STOKKE



Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.Etasje	53			53	
Etasje	60			60	
Kjeller	55			55	
SUM	168				
SUM BRA	168				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Gang med trapp, toalettrom, mellomgang, bad, soverom 1, soverom 2		
Etasje	Entré, gang, toalettrom, kjøkken, stue, spisestue, trapperom		
Kjeller	5 boder		

Kommentar

Takhøyde i kjeller er ca 190-195 ca akkurat i grensen for å være måleverdige, noe avvik kan forekomme.
Arealer i plassbygde kott/skap er medtatt i boligens BRA.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Boligen er oppmålt med håndholdt lasermåler. Grunnet forhold vedr. skjevheter/målereregler/skråtak, kan det forekomme avvik i arealmålingen.
Hvis arealet av boligen anses for å være av vesentlig betydning bør det bestilles en mer nøyaktig 3D-scanning av boligen før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Rominndeling/Bruk stemmer ikke med byggemeldte tegninger.

Det tas spesifikt forbehold om ikke-godkjente rom. Dette er en risiko da det ikke foreligger godkjente byggemeldte tegninger som gjenspeiler dagens bruk.

Ytterligere undersøkelser anbefales.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		21		21	
SUM		21			
SUM BRA	21				

Vedlegg: Takstrappport

Tvervedveien 25, 3153 TOLVSRØD
Gnr 137 - Bnr 116
3905 TØNSBERG

Onsrud Taksering AS
Peer Gynts vei 16
3160 STOKKE



Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.8.2026	Jens Martin Onsrud	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	137	116		0	748.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Tvervedveien 25							
Hjemmelshaver Johansen Gunhild Christine							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.08.2026	Ikke utfylt da dette er dødsbo og arvinger har ingen kjennskap til boligen.	Gjennomgått	3	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tvervedveien 25, 3153 TOLVSRØD
Gnr 137 - Bnr 116
3905 TØNSBERG

Onsrud Taksering AS
Peer Gynts vei 16
3160 STOKKE



Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Søby, Ole

11.08.2026

Signed

bankID



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

Ole Søby

Boligen

Tvervedveien 25

3153 Tolvsrød

3905-137/116/0/0

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

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 2871260202 1



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?

♦ **Nei**

2. Tilleggscommentar

Undertegnede har ingen kunnskap om eiendommen, heller ikke om det er bestilt Norgespris på strøm



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.



Adresse

Tvervedveien 25, 3153 TOLVSRØD

Dato for energimerking

12.08.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-331636

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

162096141

Gårdsnummer

137

Bruksnummer

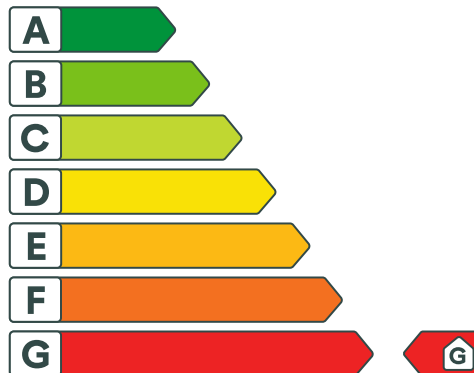
116

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1951

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

168,0 m²

Oppvarmet bruksareal

113,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

444,81 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

456,37 kWh/m²

Totalt levert pr. år

51 569 kWh

Vedlegg: Energiattest



Tvervedveien 25, 3153 TOLVSRØD



Detaljering

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



Tvervedveien 25, 3153 TOLVSRØD



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 2: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 7: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Vedlegg: Energiattest

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 15: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 16: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 17: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 18: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på varmeanlegg

Vedlegg: Energiattest

Tiltak 19: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Tiltak utendørs

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 23: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 24: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



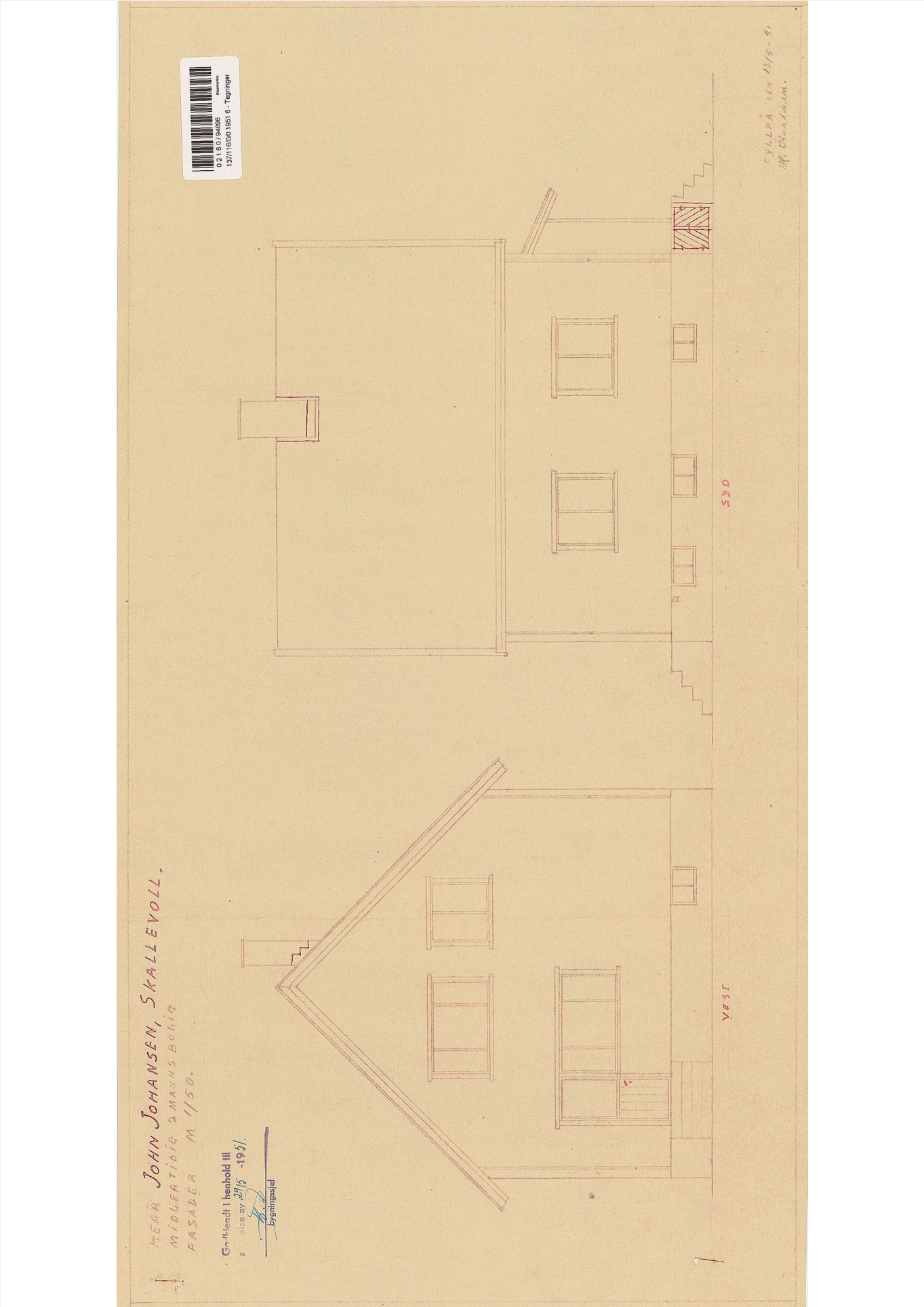
Spørsmål om energiattesten

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

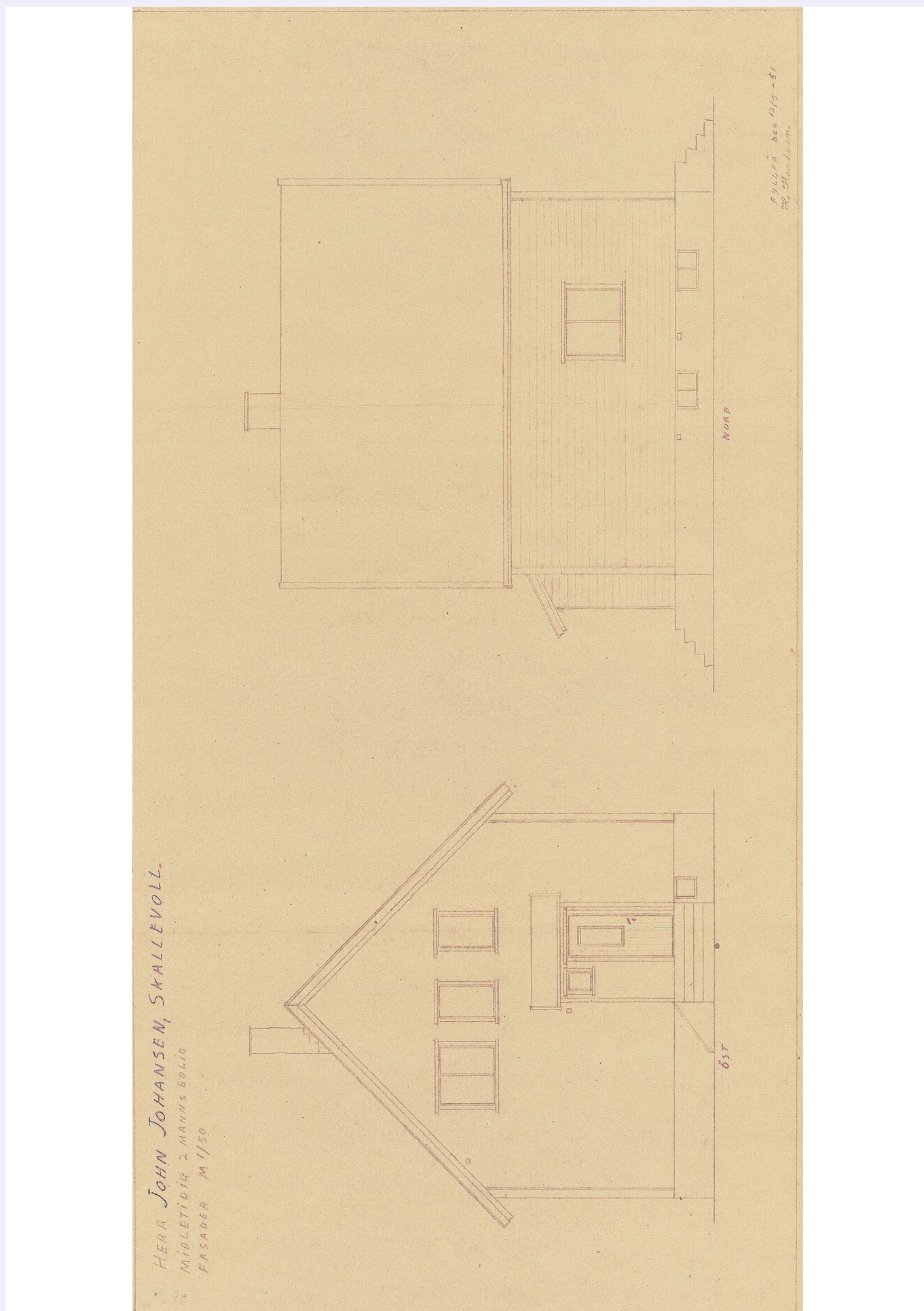
For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Vedlegg: Kommunalinformasjon

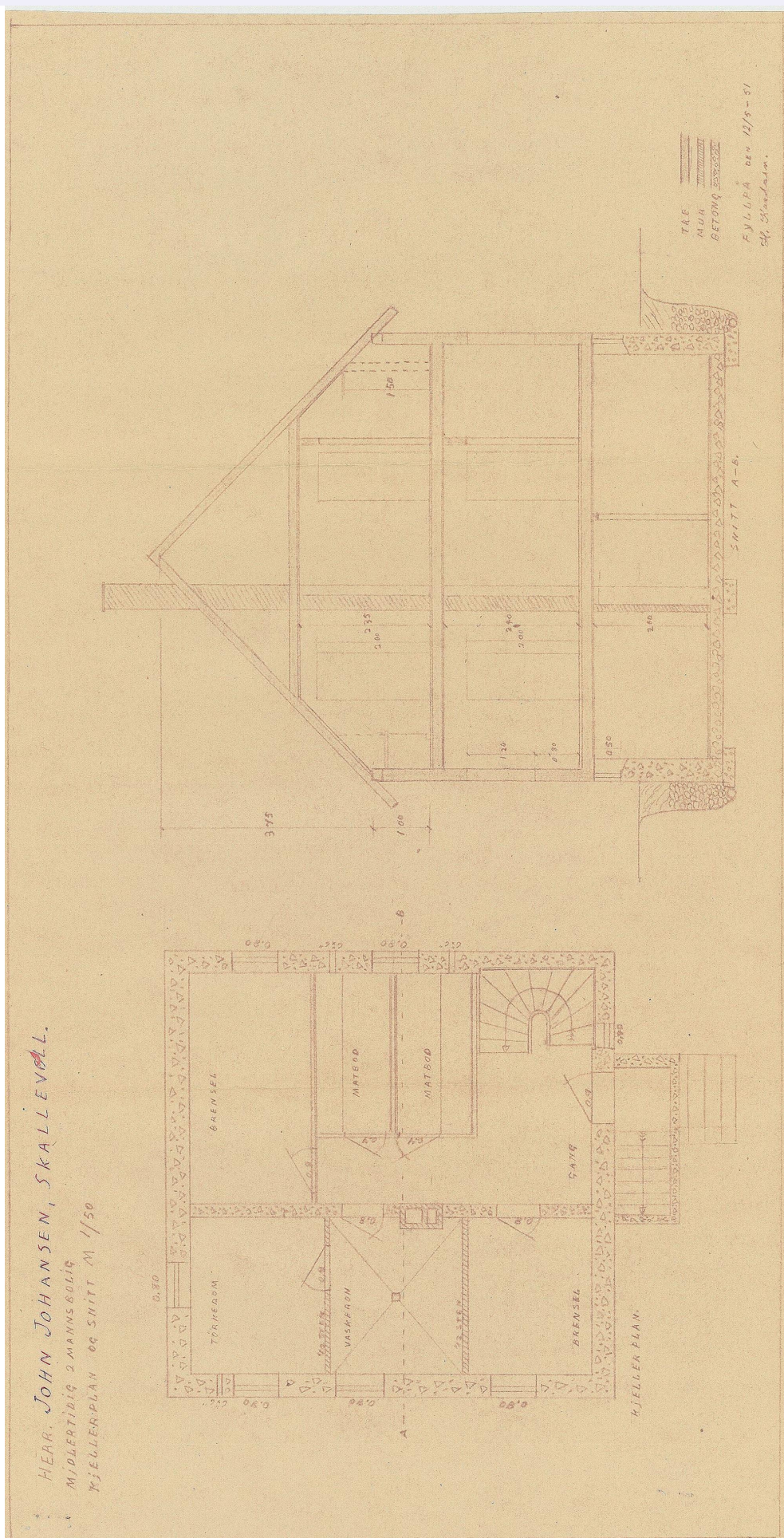


Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

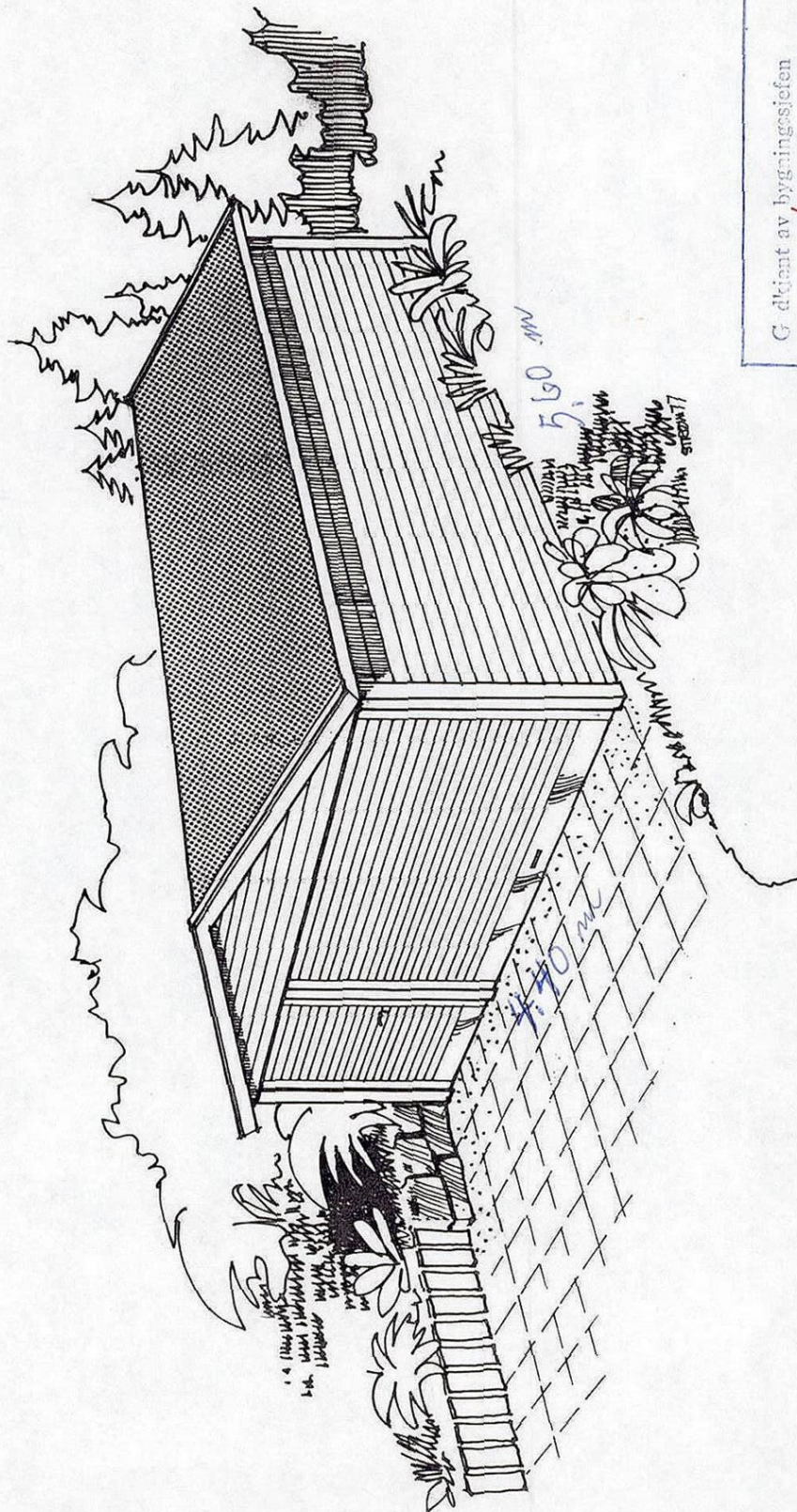
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



02185/94901
137/116/0 1985 6 - Tegninger



G. direkt av bygningssjefen

Sak 519/85 7 OKT 1985

Flegg Bruk, Garasje TYPE 11 - Enkel garasje med bod, 440 x 560 cm, 24,64 kvm.
STEIN KR. STROM



Tønsberg kommune

Adresse: Postboks 2410 Kommunalteknikk, 3104 TØNSBERG

Telefon: 90725905

Utskriftsdato: 12.08.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Tønsberg kommune

Kommunenr.	3905	Gårdsnr.	137	Bruksnr.	116	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Tvervedveien 25, 3153 TOLVSRØD								

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

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Tilsyn og feiegebyr uten mva.	0%	1 stk.	501.00	1/1	0 %	501,00 kr	250,50 kr
Standard renovasjon	25%	1 stk.	3688.00	1/1	0 %	3 688,00 kr	1 844,00 kr
Tømming utenom vanlig rute	25%	1 stk.	1250.00	1/1	0 %	1 250,00 kr	1 250,00 kr
Beholder for plastemballasje, 240 l	25%	1 ab.	400.00	1/1	0 %	400,00 kr	200,00 kr
Vanngebyr bolig 71-300m ²	15%	1 stk.	4441.30	1/1	0 %	4 441,30 kr	2 220,65 kr
Fastledd vann	15%	1 stk.	1562.85	1/1	0 %	1 562,85 kr	781,42 kr
Avløpsgebyr bolig 71-300m ²	15%	1 stk.	6311.20	1/1	0 %	6 311,20 kr	3 155,60 kr
Fastledd avløp	15%	1 stk.	2807.15	1/1	0 %	2 807,15 kr	1 403,57 kr
					Sum	20 961,50 kr	11 105,74 kr

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

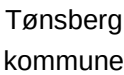
Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vegadkomst

Eiendom:	Gnr: 137	Bnr: 116	Fnr: 0	Snr: 0
----------	----------	----------	--------	--------

Adresse:	Tvervedveien 25 3153 TOLVSRØD
----------	----------------------------------

Adkomst:	Fra off.vei
----------	-------------



Målestokk
1:1000

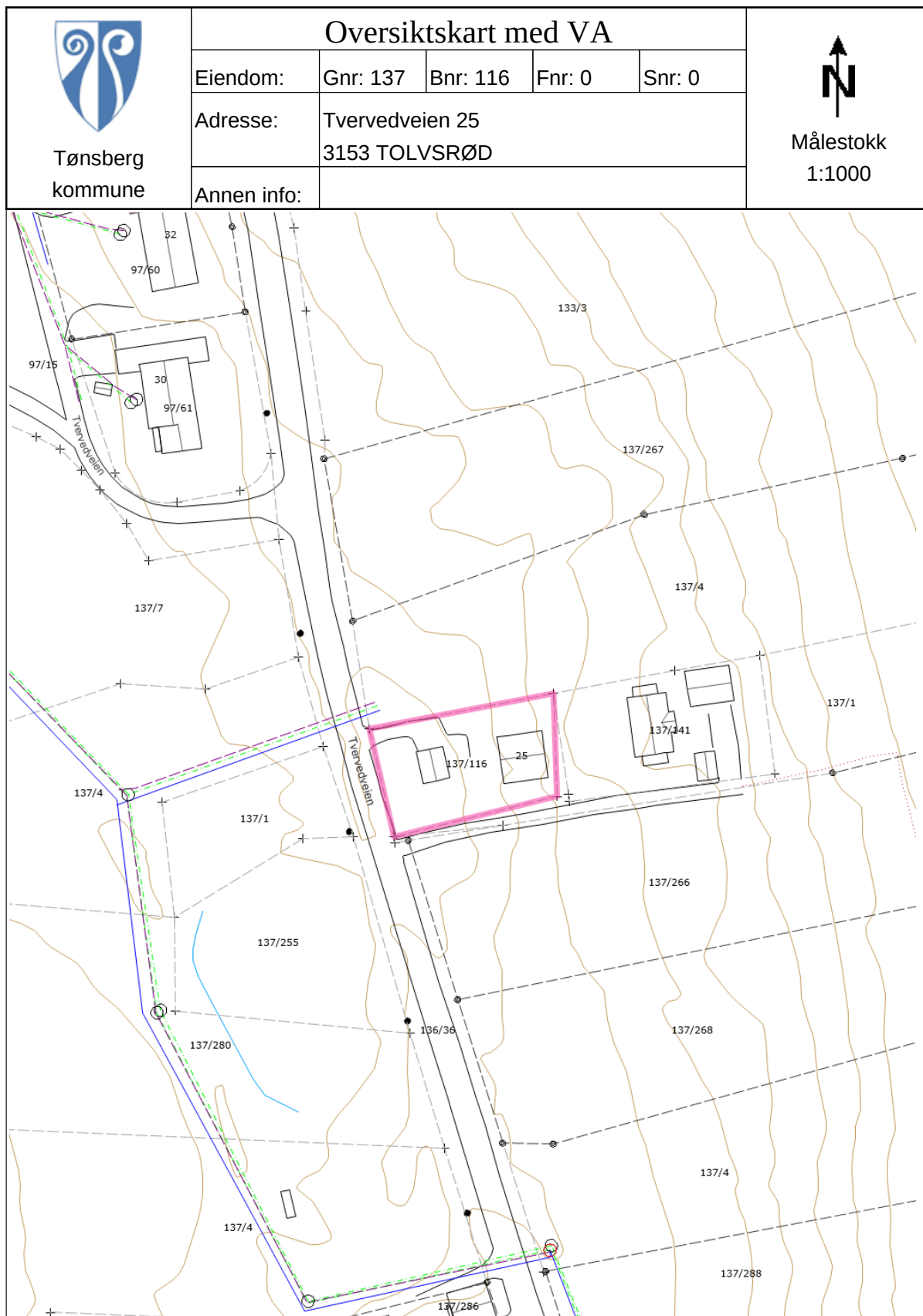


Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring

	Kumlokk		Matrikkelnummer			Gatelys (belysningspunkt)
	Mast		Bygningslinje			Mønelinje
	Takkant		Taksprang			Trapp inntill bygg
	Veranda		Godkjente byggetiltak			Udefinerte bygg
	Bolig		Fiskeri og landbruk			Garasje og uthus
	Annet gjerde		Loddrett mur			Hekk
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant			Sti
	Trapp		Nøyaktig grensepunkt			Anslått grensepunkt
	Teiggrense		Husnummer			Kommunalveg gatenavn .
	Privatveg gatenavn .		Veg			Kanal og grøft
	Høydekurve		Bebygd område			Dyrka mark
	Skog		Annet			

Vedlegg: Kommunalinformasjon



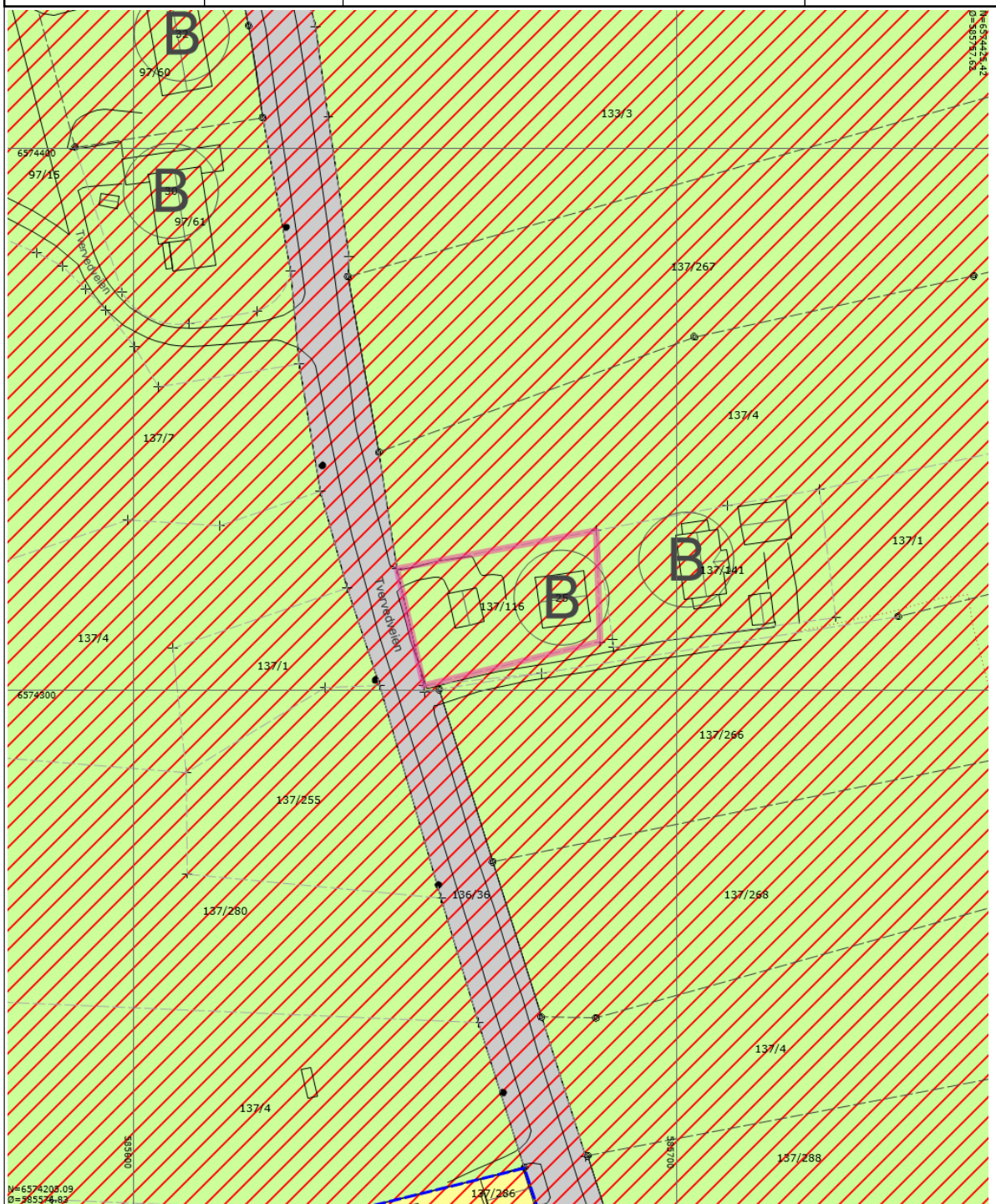
Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring

	Brannventil		Kum - annen eier		Overvannsledning
	Spillvannsledning		Vannledning uten Vestfold vann		Nøyaktig eiendomsgrense
	Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt		Anslått grensepunkt
	Matrikelnummer.		Gatelys (belysningspunkt)		Mast
	Bygningslinje		Mønelinje		Takkant
	Taksprang		Trapp inntill bygg		Veranda
	Godkjente byggetiltak		Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekan
	Sti		Husnummer		Kommunalveg gatenavn .
	Privatveg gatenavn .		Kanal og grøft		Høydekurve

Vedlegg: Kommunalinformasjon

 Tønsberg kommune	Kommuneplan					 Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 137	Bnr: 116	Fnr: 0	Snr: 0	
	Adresse:	Tvervedveien 25 3153 TOLVSRØD				
	Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035				

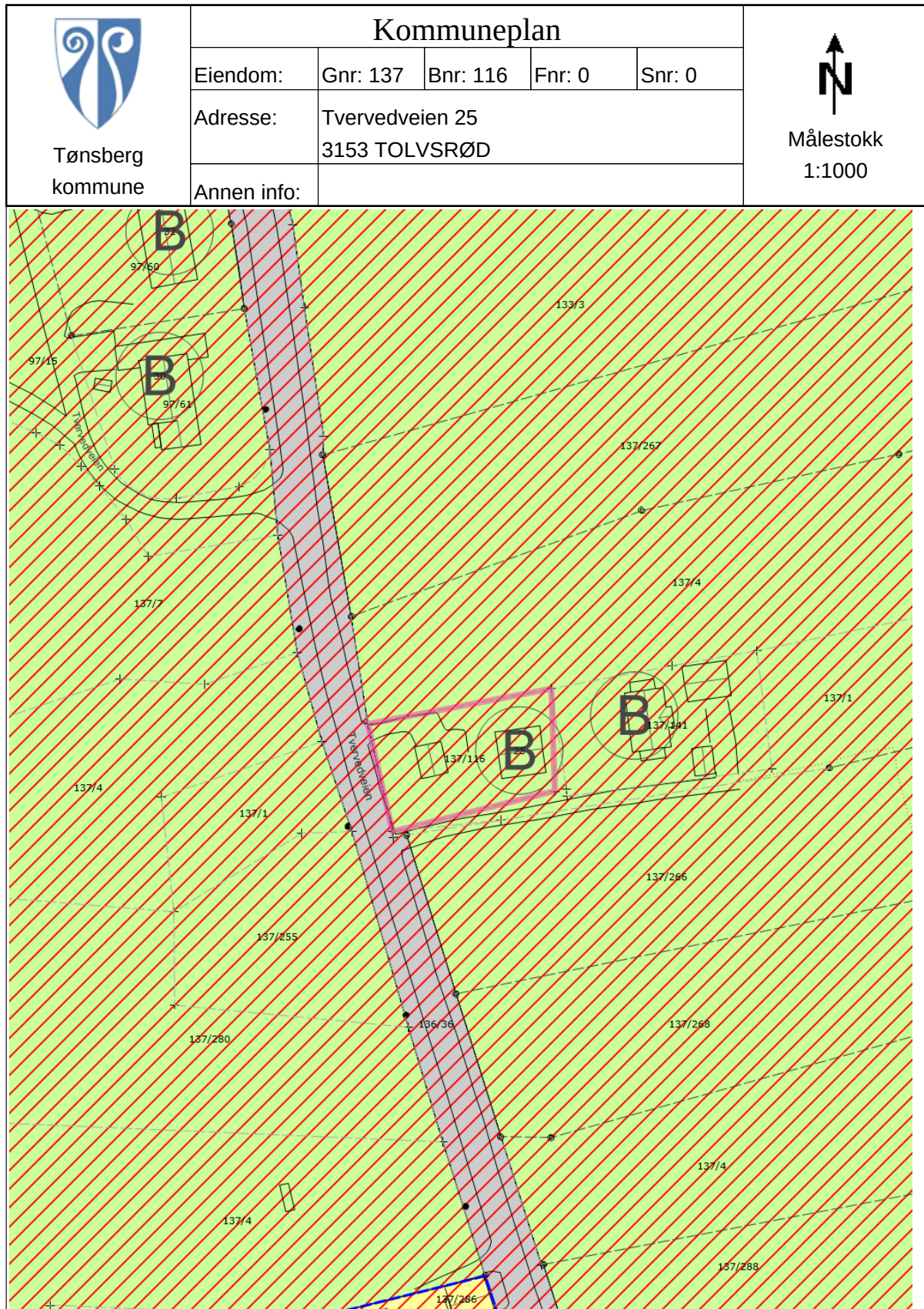


Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring

° LNF_Bolig Tekst	 Langsiktig utviklingsgrense	 Nøyaktig eiendomsgrense
 Anslått eiendomsgrense	⊙ Nøyaktig grensepunkt	+ Anslått grensepunkt
Matrikelnummer.	▪ Gatelys (belysningspunkt)	● Mast
 Bygningslinje	 Mønelinje	 Takkant
 Taksprang	 Trapp inntill bygg	 Veranda
 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant	 Sti
Husnummer	Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .
 Grense for arealformål	 Ras- og skredfare	 Boligbebyggelse - Nåværende
 Veg - Nåværende	 LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende	 KpOmråde gjeldende
 Kanal og grøft	 Høydekurve	

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring

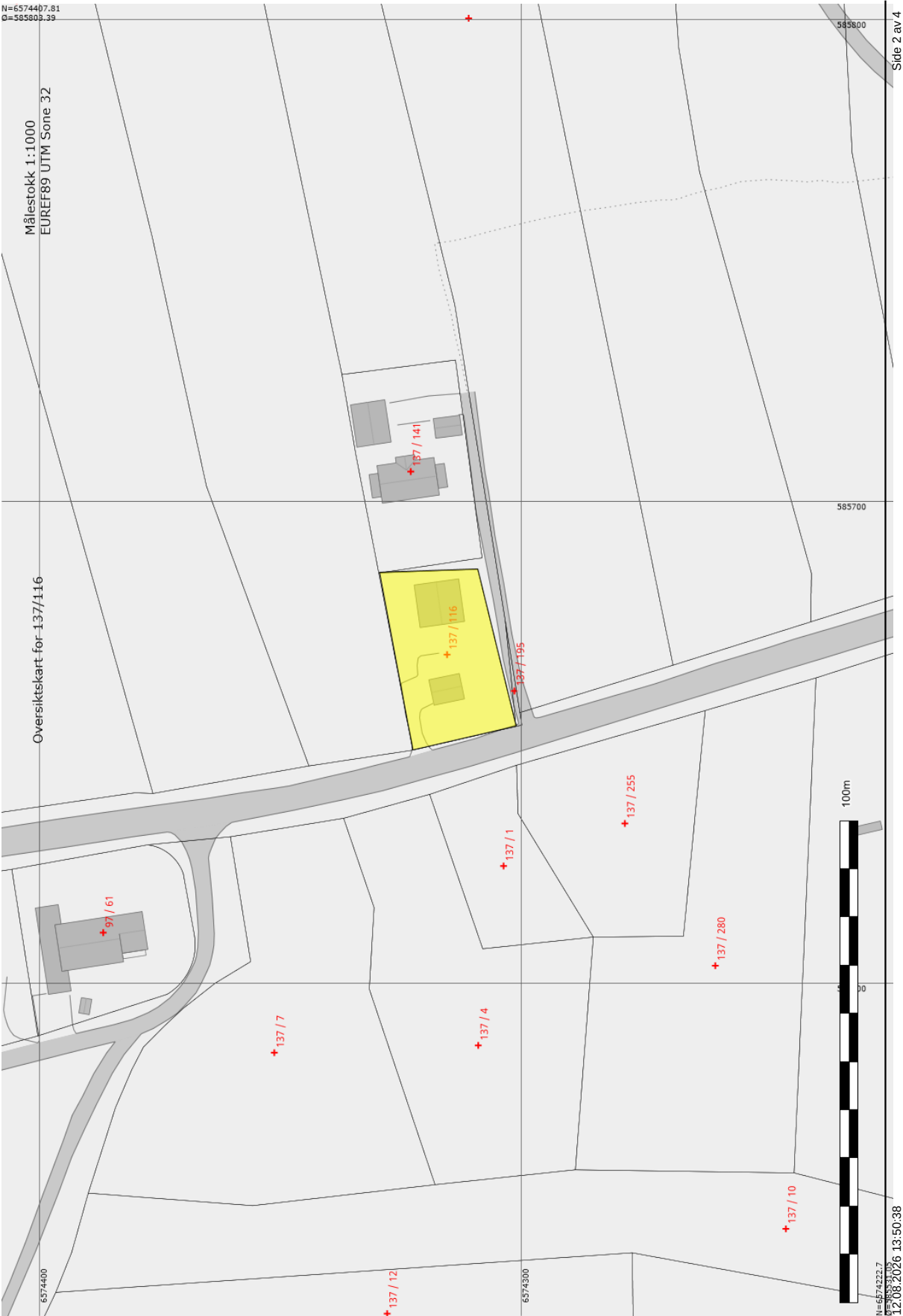
° LNF_Bolig Tekst	 Langsiktig utviklingsgrense	 Nøyaktig eiendomsgrense
 Anslått eiendomsgrense	 Nøyaktig grensepunkt	+ Anslått grensepunkt
Matrikelnummer.	• Gatelys (belysningspunkt)	● Mast
 Bygningslinje	 Mønelinje	 Takkant
 Taksprang	 Trapp inntill bygg	 Veranda
 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant	 Sti
Husnummer	Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .
 Grense for arealformål	 Ras- og skredfare	 Boligbebyggelse - Nåværende
 Veg - Nåværende	 LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende	 KpOmråde gjeldende
 Kanal og grøft	 Høydekurve	

 Tønsberg kommune	Matrikkelkart				
MATRIKKELENHET					
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
3905 - Tønsberg kommune	137	116	0	0	

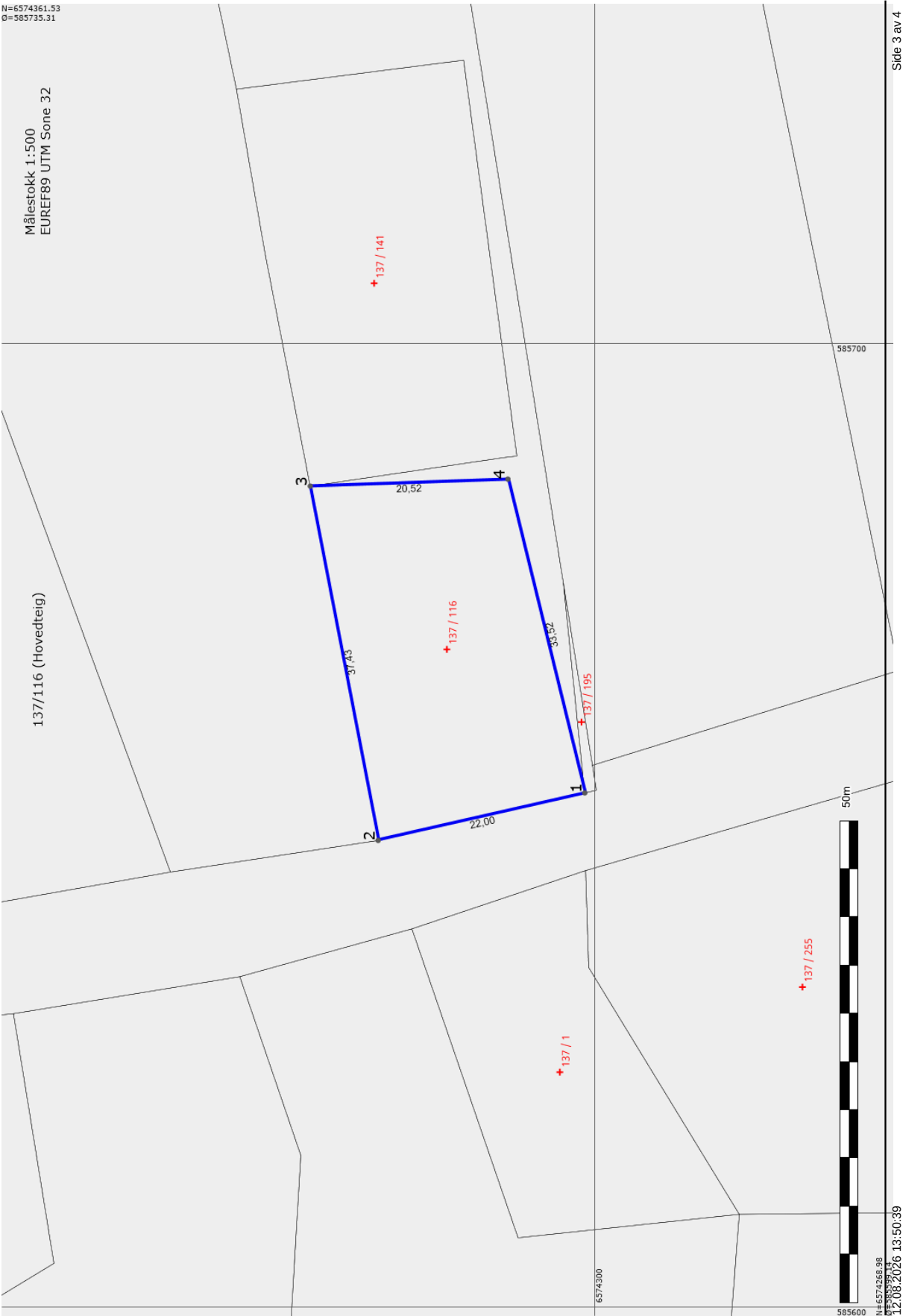
Orientering om matrikkelkart

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Areal og koordinater

Areal: 748,30 Arealmerknad: Nord: 6574315,31 Øst: 585668,31
Representasjonspunkt: EUREF89 UTM Sone 32

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje		Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				Målenetode		Nøyaktighet	Radius
Løpnr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype					
1	6574301,01	585653,41	Ikke spesifisert	Ukjent		53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36		
			22,00	Ikke hjelpelinje		Transparent film - god kvalitet	36		
2	6574322,45	585648,48	Ikke spesifisert	Ukjent		53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36		
			37,43	Ikke hjelpelinje		Transparent film - god kvalitet	36		
3	6574329,50	585685,24	Ikke spesifisert	Ukjent		53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36		
			20,52	Ikke hjelpelinje		Transparent film - god kvalitet	36		
4	6574308,99	585685,97	Ikke spesifisert	Ukjent		53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36		
			33,52	Ikke hjelpelinje		Transparent film - god kvalitet	36		

					Planstatus				
Tønsberg kommune									
MATRIKKELENHET									
Kommune		Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse			
3905 - Tønsberg kommune		137	116	0	0	Tvervedveien 25, 3153 TOLVSRØD			
KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN									
Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til						Plan (vedtaksdato)		Areal	
LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende						Kommuneplanens areal 2023 - 2035 (3.4.2024)		748.3m ²	
Ras- og skredfare						Kommuneplanens areal 2023 - 2035 (3.4.2024)		748.31m ²	
GJELDENDE REGULERING									
Ligger eiendommen i et regulert område?									
PLANID		Plannavn							
Nei									
BEBYGGELSESPÅN									
Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?									
PLANID		Plannavn							
Nei									
MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK									
Ligger eiendommen eller del av eiendommen innenfor et område med nedlagt midlertid forbud mot tiltak?									
Nei									
REGULERING UNDER ARBEID									
Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?									
PLANID		Plannavn							
Nei									
PLANFORSLAG									
Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?									
PLANID		Plannavn							
Nei									

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.



Tønsberg kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET											
Kommune											
3905 - Tønsberg kommune		Gnr	Bnr	Fnr	Snr						
		137	116	0	0						
BYGNING											
Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt			
Enebolig	162096141	0	Tatt i bruk		0	0	0	0			
Representasjonspunkt				Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk				
Nord: 6574317 Øst: 585679 System: EPSG:25832				1							
Energikilder	Oppvarming										
Bygningstatushistorikk	Dato				Registrertdato	Slettetdato					
TB-Tatt i bruk											
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	0	0		0	0	Tvervedveien 25	137	116	0	0
Etasjennummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt				
1	Hovedetasje	0	0	1	0	0	0				
Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.											
Det tas forbehold om feil og mangler.											
KOMMENTARFELT:											



Tønsberg kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET											
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgjitt areal	Arealkilde	
3905 - Tønsberg kommune	137	116	0	0	Grunneiendom	GRANLY	Ja	748,3	752	1-Målebrev	
Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt	Nord: 6574315.31 Øst: 585668.31 System: EPSG:25832				
24.10.1951	Nei	Nei									
FORRETNINGER											
Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato		Komm.saksref		Rolle	Matrikkelenhet		Arealending		
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024					137/116		0		
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020					137/116		0		
Kartforretning	15.04.2011	15.04.2011					135/22		0		
							136/1		0		
							137/4		0		
							133/3		0		
							137/7		0		
							136/32		0		
							136/24		0		
							137/268		0		
							133/45		0		
							136/19		0		
							134/11		0		
							97/60		0		
							136/23		0		
							134/10		0		
							137/187		0		
							137/286		0		
							135/23		0		

Vedlegg: Kommunalinformasjon

134/13	0
137/79	0
136/21	0
97/54	0
136/14	0
136/4	0
136/5	0
134/1	0
136/28	0
135/21	0
137/1	0
136/11	0
97/59	0
137/243	0
137/266	0
136/26	0
137/267	0
136/18	0
136/25	0
137/138	0
97/42	0
136/27	0
135/20	0
136/30	0
137/116	0
137/195	0
137/213	0
136/9	0
97/58	0
97/15	0
97/53	0
136/31	0

Skylddeling			24.10.1951						
BYGNINGER									
Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe			Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt	
162096141	Enebolig				Tatt i bruk	0	0	0	
162096168	Garasjeuthus anneks til bolig				Tatt i bruk	0	0	0	
ADRESSER									
Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adresses tilleggsnavn				
Tvervedveien	25			Nord: 6574317 Øst: 585679 System: EPSG:25832	Kretser				
					Postnummerområde 3153-TOLVSRØD Kirkesokn 2-Slagen Stemmekrets 6-Eik/Klokkeåsen Grunnkrets 407-Tverved SKOLEKRETS 4-Volden				
KOMMUNAL TILLEGGSDEL									
Bruk av grunn	Referanser								
B-Bolig	M-Målebrevsnummer: 019.055								
KULTURMINNER									
Lokalitetnr	Art	Vemetype	Kategori	Matrikkelføringsdato			Tilknyttede matrikkelenheter		
GRUNNFORURENSING									
Lokalitetnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato			Tilknyttede matrikkelenheter Vedtak		
TEIGER									

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Twist	Har flere matrikkelenheter
748,3	Nord: 6574315,31017597 Øst: 585668,30999417 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei
ANLEGGSPROJEKSONSFLATER				
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium	
Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.				
Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.				
Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.				
Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.				
Det tas forbehold om feil og mangler.				
KOMMENTARFELT:				

 Tønsberg kommune	Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest				
Matrikkelenhet					
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
3905 - Tønsberg kommune	137	116	0	0	
Er det uistedt ferdigattest for bygningen(e)?					
Nei					
Er det uistedt midlertidig brukstillatelse?					
Nei					
KOMMENTARFELT:					
Ikke i arkiv					

Det tas forbehold om feil og mangler.

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS

Saksnummer	2025/2907
Dokumentdato	31.03.2025
Kontrolldato	31.03.2025
Saksbehandler	Brita Tysse
Gnr/bnr.	137/116
Adresse	Tvervedveien 25
Leilighet	H0101

GUNHILD C JOHANSEN
HOLMESTRANDGATEN 11B
3112 TØNSBERG

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS gjennomførte tilsyn med hovedfokus på fyringsanlegg i Tvervedveien 25, bruksenhet H0101, 3153 TOLVSRØD den 31.03.2025

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: GUNHILD C JOHANSEN
For brannvesenet: Brita Tysse

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 blir 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:

- Det må sørges for at det er tilstrekkelig og hensiktsmessig brannslukningsutstyr i boligen som alle beboerne kan betjene. Kravet er enten 6 kg pulverapparat, 9 liter skumapparat eventuelt 6 liter med slukkeeffekt minst 21A eller husbrannslange tilkoblet vann som rekke alle ytterpunktene i boligen. Brannslukkeutstyr skal jevnlig kontrolleres og vedlikeholdes. I henhold til forskrift om brannforebygging § 7.

Spørsmål rettes til Brita Tysse på **brannforebygging@vibr.no** eller **45 49 98 89**.

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 1 av 2

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Med vennlig hilsen

Brita Tysse
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: Heftelser / Erklæringer



Attestert kopi av dok.nr. 1951/3867/91
Attestingstidspunkt 2026-08-12 14:19

Side 1 av 4

Nr. 147 a.
På lager hos
SEM & STENERSEN A/S, OSLO
1-50.

Finansdepartementets formular

Avskrift av
Vedlegg til dagbok nr. 3867
Tønsberg sorenskriverembete

24 OCT 1951

Henvising:

J.nr.

Kart 108/51.

Tekst

Kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning.¹⁾

Tirs dag den 25-9 1951 ble i henhold til skylddelingslovens § 11 holdt en kombinert kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning over

gården Skallevold gr.nr. 137 br.nr. 10

av skyld mark 1,23 i Sem herred

Forretningen er forlangt av Selgeren Hans Gislerød

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.²⁾

Forretningen administrertes av oppmålingssjefen i overvær av vitnene

Johs. Risvold Og Aa. Kaalsaas

Av vitnene — som begge er oppført i utvalget for skjønnsmenn — har følgende gitt forsikring som skjønnsmenn:³⁾

Johs. Risvold og Aa. Kaalsaas

Ved forretningen møte:⁴⁾

Av partene: For gr.nr. 137 br.nr. 10 Julius Snarberg

For kjøperen: Fru Johansen (kjøperens kone)

Av naboer: Ingen

Over den delen av gården som er fraskilt meddeles her følgende grensebeskrivelse:⁵⁾

¹⁾ Dette skjema blir alene å benytte når oppmålingsforretningen er obligatorisk, ikke når avholdelse av sådan forretning er en frivillig sak, jfr. L. 22/2 1924 nr. 2 § 57, 7de ledd.

²⁾ Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel blir forretningen ikke å anta til tinglysning med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

³⁾ Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6-17 § 20 skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19 N. N.»

⁴⁾ Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem.

⁵⁾ Se skylddelingslovens § 3. I tilfelle av tvist om beliggenheten av en grenselinje er partene berettigede til å få sine påstander i beskrivelsen og de påståtte grenser avmerket på kartet. Hvis partene er enige, kan administrator avsi kjennelse for hvor grensen skal gå.

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Attestert kopi av dok.nr. 1951/3867/91
Attesteringstidspunkt 2026-08-12 14:19

Side 2 av 4

Parsellen grenser i nord til gr.nr.137 br.nr.4
i øst og syd til Skallevold gr.nr.137 br.nr.10
og i vest til veg med de mål som kartet viser.

Parsellen skal anvendes til: Byggetomt

Skylden for de n fraskilte delen ble bestemt til 0,01

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 1,22 Den fraskilte delen er gitt
bruksnavn. " Granly "

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan på-ankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen, og at krav herom må være fremsatt til sorenskriveren (herredskriven) innen 3 måneder fra denne forretnings tinglysning.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for kartvitnenes vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Oppmålingssjefen skal besørge
forretningen levert (sendt) sorenskriveren (herredskriven) til tinglysning.

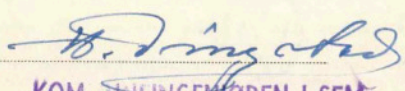
Forretningen sluttet.

H. Dingstad (sign.).

Johs. Risvold (sign.).

Aa. Kaalsaas (sign.).

At ovenstående er overensstemmende med oppmålingsprotokollen bekreftes herved.


KOM. JUNLINGENØREN I SEM

¹⁾ Utfylles med: byggetomt, vei, industrielt anlegg, oppdyrking eller annet øyemed.

²⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. L. av 7/2 1923 nr. 2 § 21).

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Attestert kopi av dok.nr. 1951/3867/91
Attestingstidspunkt 2026-08-12 14:19

Side 3 av 4

Kart

over parsel nr. av gr.nr. 137 br.nr. 10

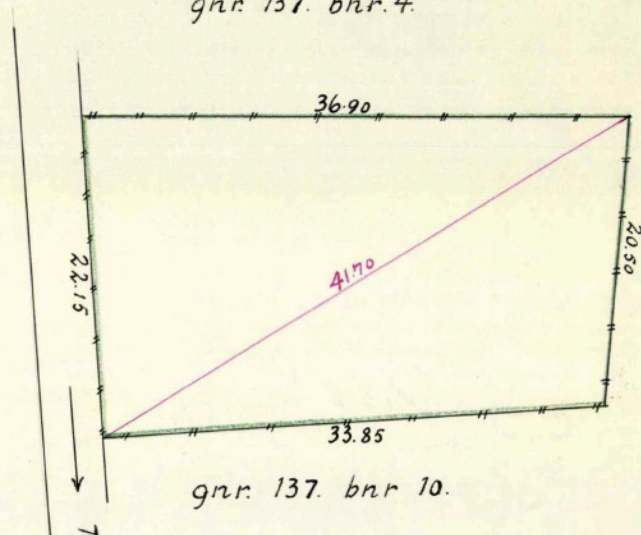
Skallevold
(eiendommens navn)

i Sem

M å l : 1:400

Areal : 752 m²

gr.nr. 137. br.nr. 4.



N.

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Attestert kopi av dok.nr. 1951/3867/91
Attestingstidspunkt 2026-08-12 14:19

Side 4 av 4

Er delingen godkjent av bygningsrådet? **Ja.**

Antatt til tinglysning.....19.....

Tinglyst ved

De.....fraskilte del.....har fått gr.nr. **134** br.nr. **716.**



Tønsberg kommune

Adresse: Postboks 2410 Kommunalteknikk, 3104 TØNSBERG

Telefon: 90725905

Utskriftsdato: 12.08.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Tønsberg kommune

Kommunenr.	3905	Gårdsnr.	137	Bruksnr.	116	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Tvervedveien 25, 3153 TOLVSRØD								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3905-137/116, Tvervedveien 25, 3153 TOLVSRØD



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	03.08.2026	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

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

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	20.07.2026	Ikke funnet	5.9 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	4.6 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	7.9 km
Flomfaresoner	03.08.2026	Ikke funnet	0.1 km
Forurenset grunn	03.08.2026	Ikke funnet	1.5 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	08.08.2026	Ikke funnet	0.72 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	03.08.2026	Ikke funnet	0.76 km
Kvikkleire	03.08.2026	Ikke funnet	0 km
Skredfaresoner	03.08.2026	Ikke funnet	48.1 km
Stormflo	06.07.2026	Ikke funnet	0.58 km
Støysoner	01.06.2026	Ikke funnet	0.52 km

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

ambita

Radonutsatt område

Sist sjekket:

03.08.2026

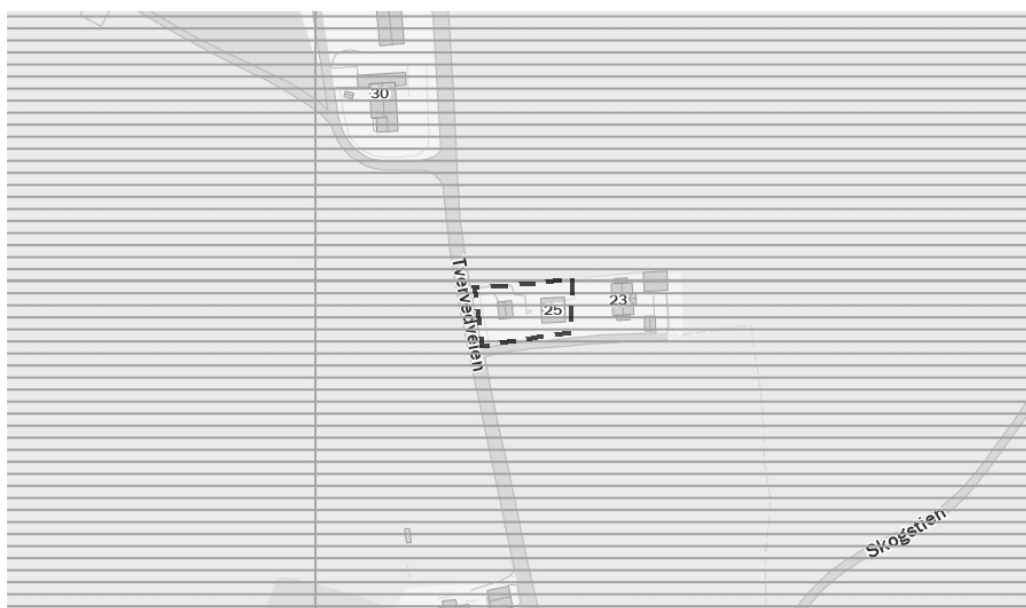
Aktomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktomhet

Middels til lav aktomhet

Høy aktomhet

Særlig høy aktomhet



Tegnforklaring

Usikker aktomhet

Middels til lav aktomhet

Høy aktomhet

Særlig høy aktomhet

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 aktomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktomhet». 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

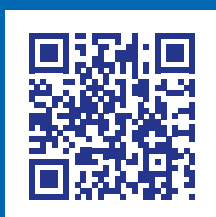
Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.



Har du hørt om Etablererpakken?

Etablererpakken er et tilbud til deg som skal inn på boligmarkedet for aller første gang. Hos oss får alle førstegangskjøpere sin egen rådgiver, og hjelp fra planleggingen begynner til kjøpet er i boks.

På nettsiden vår har vi samlet masse nyttig informasjon som er god å ha i denne fasen. Utforsk alle fordelene i Etablererpakken:





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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper



Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring



Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet 7 400 kr

Selveierleilighet og rekkehus 11 500 kr

Ene-, tomannsbolig og tomt 16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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

Tilbehør og løsøre

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-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. AVTREKKSVENTILATER 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: 2871260202 / Jesper Snekkestad, tlf. 908 52 527

Tvervedveien 25, 3153 Tolvsrød

Gnr. 137, bnr. 116 i Tønsberg kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: _____

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

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

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ☐ Nei ☐Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ☐ Nei ☐Jeg gir bud som: Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ☐**Forbruker:** Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.**Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap):** Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

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

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

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

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

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

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

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

