



Velkommen til

Sagveien 9 - 3114 Tønsberg  
Enebolig i rolig boliggate

EiendomsMegler **1**



Velkommen til  
Sagveien 9  
3114 Tønsberg

# Enebolig med stor eiertomt på 1 012 m<sup>2</sup> | Rolig og barnevennlig område | Garasje | Svært solrik og flott beliggenhet!

Velkommen til Sagveien 9, presentert av EiendomsMegler 1 ved Jesper Snekkestad.

Her får du en enebolig med stor og solrik eiertomt på hele 1 012 m<sup>2</sup>, beliggende i et rolig og barnevennlig område. Boligen går over to etasjer og har en funksjonell planløsning med tre romslige soverom, lys og hyggelig stue- og spisestue med peisovn, samt utgang til en sørvendt terrasse med gode solforhold. Underetasjen byr på fleksible muligheter med kjellerstue, vaskerom og rikelig med lagringsplass.

Integrert garasje med bod og kort vei til inngangsdøren gjør hverdagen både praktisk og komfortabel.

Her har man en fin mulighet til å sette ditt eget preg og skape et hjem tilpasset dine ønsker ved oppussing/modernisering. En attraktiv eiendom med stort potensial!

## Nøkkelinformasjon

<u>Prisantydning</u>	kr	4 290 000
<u>Omkostninger*</u>	kr	108 340
<u>Totalpris inkl. omk.</u>	kr	4 398 340
<u>BRA/BRA-I</u>		197/164 m <sup>2</sup>
<u>Ant. sov.</u>		3
<u>Tomteareal</u>		ca. 1 012 m <sup>2</sup>
<u>Eiendomstype</u>		Enebolig
<u>Eierform</u>		Eiet
<u>Byggeår</u>		1969/1970
<u>Energimerking</u>		D

# Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



**Jesper Snekkestad**  
Eiendomsmegler

908 52 527  
[jesper.snekestad@em1sornorge.no](mailto:jesper.snekestad@em1sornorge.no)













# Informasjon om eiendommen

## Pris

Prisantydning	kr	4 290 000
Omkostninger*	kr	108 340
Totalpris inkl. omk.	kr	4 398 340

### \*Omkostninger

Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 107 250

Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545

Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 108 340

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

Boligkjøperforsikring kr 11 500 – 14 300 (valgfritt tillegg)

### Andre utgifter

Kjøper må påregne kostnader til bygnings- og innboforsikring. Priser på forsikring vil avhenge av ulike faktorer, og kan sees på leverandørers hjemmesider.

### Offentlige/Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: kr 19 640 pr. år for 2026. I kommunale avgifter inngår vann, avløp, renovasjon og feiegebyr.

Det er ikke installert vannmåler i huset som kan gjøre at kostnader til kommunale avgifter vil variere etter forbruk.

Det er ikke eiendomsskatt i Tønsberg kommune per i dag.

### Registerbetegnelse

Gnr. 90, bnr. 79 i Tønsberg kommune. (Ideell andel 1/1.)

### Areal

Enebolig :

BRA-i: 164 m2

BRA-e: 23 m2

BRA total: 187 m2

1. etasje

BRA-i: 87 m2.

BRA-e: 23 m2. Garasje og bod i bakkant av garasje.

TBA: 23 m2 - terrasse

-1. etasje (underetasje)

BRA-i: 77 m2.

Hagebod:

BRA-e: 10 m2

BRA total: 10 m2

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**

3

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

#### **Eierform**

Eiet

#### **Boligtype**

Enebolig

#### **Parkering**

Eiendommen har parkering på gårdsplass på egen eiendom og integrert garasje.

#### **Tomtebeskrivelse**

Tomtens størrelse er 1 012 m<sup>2</sup> og tomten er selveiet.

Eiendommen er svært solrik. Tomten er har et tilnærmet flatt terreng og er opparbeidet med hageplen rundt boligen samt med diverse prydbusker, enkelte trær og øvrig beplantning. Her får du en hagetomt som gir rikelig med boltreplass for lek, utemøbler og sommeraktiviteter. Tomtens åpne karakter gir svært gode solforhold fra tidlig til sen kveld på fine dager, og det er flere naturlige soner for sittegrupper – perfekt for kaffekoppen på morgenen og lange sommerkvelder.

Innkjøringen til eiendommen har en tilknyttet gårdsplass med adkomstparti til huset, biloppstillingsplasser på gårdsplass og innkjøring til hjemmets integrerte garasje. Gårdsplassen er praktisk utformet med god plass til biloppstillingsplasser og annet.

Den jevne topografien gjør hagen lett å vedlikeholde – enkel klipping av plen og gode forhold for eventuell robotklipper. Det er også fine muligheter for å etablere blomsterbed, hekk, kjøkkenhage eller en lekeplass uten omfattende grunnarbeider. Her får man med andre ord en ideell hage for både barnefamilier, hobbygartnere og de som vil ha godt med uteplass.

#### **Byggeår**

1969/1970

## **Innhold**

Boligen er oppført over en etasje med tillegg av underetasje hvor inndelingen er som følger:

### **1. ETASJE (BRA-i 87 m<sup>2</sup>):**

Hovedinngang med inngang til ENTRÈ som videre leder til etasjens GANG med blant annet tilknyttet BOD og nedtrekkbar villetrapp (loftsstige) til lagringsloft.

STUE med utgang på husets sydside til hage og terrasse. Fra stuen er det åpen trappegang ned til husets underetasje.

KJØKKEN med spiseplass - rommet har inngang både fra stue og gang.

Flislagt BADEROM med blant annet servantinnredning, toalett og dusjkabinett. Baderommet har også opplegg til vaskemaskin.

TRE SOVEROM hvorav ett hovedsoverom.

### **UNDERETASJE (BRA-i 77 m<sup>2</sup>):**

Denne etasjen inneholder kjellerstue, gang, vaskerom, kjølerom og 3 boder hvorav en av disse har utgang på østsiden av huset.

### **GARASJE OG BOD (BRA-e 23 m<sup>2</sup>):**

Garasjen er integrert og er strategisk plassert, i front av huset og med innkjøring fra eiendommens gårdsplass. Plasseringen gir kort gangvei frem til husets hovedinngangsdør.

Garasjen har elektrisk garasjeport av lakkert stål/aluminium. Det er også en tilknyttet bod i bakkant av garasjen, med dør til hagen i øst.

Frittstående bod i hagen.

### **TERRASSER OG UTEPLASSER:**

Boligen har en solrik terrasse på ca. 23 m<sup>2</sup> med tilgang fra stuen mot syd i 1. etasje og med trapp til hagen. Deler av terrassen er overbygget og den har dekke og rekkverk av tre.

## **Standard**

Enebolig over to etasjer som ble oppført i tre over mur i 1969. Det er oppussings-/moderniseringsbehov. Integrert garasje som ligger strategisk plassert i front, med innkjøring fra eiendommens gårdsplass. Denne plasseringen gir kort og praktisk adkomst til hovedinngangen. Garasjen er utstyrt med en tilknyttet bod samt elektrisk port i lakkert stål/aluminium.

### **GULVER, INNVERVEGGER OG HIMLINGER:**

Innvendig fargebruk er gjennomgående lys. Gulv av hovedsakelig av parkett og flis. Innvegger hovedsakelig med panel og tapet/malt tapet. Himlinger er utført hovedsakelig med panel.

### **KJØKKEN MED SPISEPLASS:**

Kjøkkenet har en plassering i 1. etasje som gjør rommet til ett av hjemmets naturlige midtpunkt. Rommet er skjermet fra stuen i 1. etasje, men har gjennomgang fra både gang og stue/ spisestue. Åpningen gjør også at man kokkelere mens man holder samtalen i gang med de som oppholder seg i spisestuen eller hygger seg sammen med deg ved kjøkkenets egne spiseplass. Vinduet ved spisebordet, som vender ut mot hagen i vest, sørger for fint utsyn og naturlig dagslys. Innredningen har malte fronter i profilerte utførelse. De lyse benkeplatene går ton i ton mot den gråmalte innredningen og de ellers så lyse fargene i rommet. Det medfølger oppvaskmaskin.

### **STUEN OG SPISESTUEN MED PEISOVN:**

Stuen og spisestuen er et hyggelig rom med vinduer ut mot tre himmelretninger (øst-syd-vest). Her er det plass til spisestuebord mot kjøkkenet hvor man kan samle familie og venner til hyggelig samvær. Det er også god plass til sitte-/loungegruppe. Stuens utforming gjør at innerste delen oppleves som en naturlig spisestuedel med tanke på den praktiske plasseringen i forhold til kjøkkenet. Sentralt i rommet sørger en lite plasskrevende peisovn for peiskos og ekstra god varme på mørke vinterkvelder. Det er også montert varmepumpe i rommet.

#### ENTRÈ/GANG:

Huset har et klassisk inngangsparti som er typisk for byggeåret. Inngangspartiet har for øvrig kort vei fra gårdsplassen, noe som er svært praktisk. Entréen er lys og fliser sørger for slitesterk gulvflate. Fra entréen kommer du til mellomgangen som er lys og trivelig, og leder til boligens øvrige rom.

#### BADEROMMET:

Hjemmets badерom byr på mange fine detaljer, lyse farger, tradisjonelt flisvalg og innredninger med god oppbevaringsplass. Det flislagte gulvet, med varmekabler, har diagonallagte lyse fliser. Gulvflisene passer samløst inn med de lyse veggflisene. I dusjløsningen, innerst i rommet, finner man dusjkabinett. Baderomsinnredningen byr blant annet på en bred servant, underskap med både skuffer og skapdører, overskap, overskapskhyller og midtstilt veggspèil. Badet har videre sokkeltoalett. Vinduet slipper inn naturlig dagslys!

#### SOVEROMMENE:

Soverommene, plassert i 1. etasje, har alle inngang fra boligens mellomgang. To av soverommene vender ut mot hagen i øst, mens det tredje har vindu mot vest. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng. Samtlige av rommene har plass-innbygget garderobeskap, som gjør det lett å holde god orden i klær og skotøy.

#### UNDERETASJE/KJELLER:

Kjelleren har mange rom som lager gode muligheter for boligen. Blant annet er det vaskerom med dusjkabinett. Kjellerstue med peis for ekstra varme og hygge på kalde dager, og flere bodere som gir rikelig med oppbevaringsplass. Det foreligger ingen tegninger som dokumenterer dagens bruk, se for øvrig punktet "ferdigattest".

#### SÆRSKILT SOM MEDFØLGER:

På eiendommens gårdsplass er det bygningsmaterialer som overtas i den stand disse befinner seg i. Materialene er innkjøpt juni 2025 og består i hovedsak av takplater/takpanner (takpl royal alu 06 hc25 pl01 1 hard coat 25 alu svart 3-stein i følge kvittering) og mønebeslag (alu svart 2 m aluminium pl01 svart) som var tiltenkt å legges på yttertaket. Materialene er plassert på eiendommens gårdsplass hvor de i følge selger har vært plassert siden innkjøp.

#### Innbo og løsøre

Vennligst se tilbehørsliste som ligger vedlagt i salgsoppgaven. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

#### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et trivelig og pent opparbeidet boområde på Ilebrekke, nær Basberggrønningen og Ringshaug, ca. 5 km fra Tønsberg sentrum.

Dette er en ypperlig beliggenhet for alle aldersgrupper. Det er gangavstand til Ringshaug barneskole og Ringshaug ungdomsskole. I tillegg er det gangavstand til flere barnehager, blant annet området "egne barnehage" - Ilebrekke barnehage som ligger kun et par hundre meter fra eiendommen. Det er også kort vei til Solsikken Kanvas barnehage. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder. Det er flotte gang- og sykkelveier internt i området frem til både skoler og barnehager i tillegg til gangsti/snarveier gjennom nærområdets turstier.

Det er diverse grøntlunger i kort vei fra eiendommen med bl.a. balløkke, ulike lekeplasser osv. Nærområdet har også en multicourt som blir omgjort til skøytebane på vinterstid. Det er også gangavstand til flott badestrand på Skallevold og Karlsvika naturreservat. Kort vei også Vestfolds kanskje flotteste badestrand, Ringshaugstranda. Denne er svært populær sommerstid, men vel så populær på øvrige årstider takket være den flotte kyststien som er anlagt. Ellers finnes nydelig tur- og friluftsområder rett i nabolaget - ideelt for den som prissetter gåturer, løping og sykling i skogsterreng.

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, Vestfolds største småbåtanlegg, gir deg anledning til direkte adkomst til den flotte Tønsberg-/Nøtterøy- og Tjømeskjærgården.

Fra området er det kun ca. 5 km til Tønsberg sentrum med Tønsberg Brygge, Kulturhus, Jernbanestasjonen og et uendelig antall restauranter og serveringssteder.

Det er kort gangavstand til området "egne dagligvareforretning". Ved innkjøringen til området finner man nemlig en ny og moderne Coop Extra dagligvareforretning. Det er også nærhet til dagligvareforretning på Gauterød og nylig utvidet handelssenteret Olsrød park. Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, hvorav nærmeste holdeplass er Ilebrekke som ligger ca. fem minutter å gå fra boligen. Med bil fra Ilebrekke tar det ca. 10 minutter til Tønsberg sentrum.

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

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

Skolekrets: Eiendommens sogner i dag til Skolekrets 13 - Ringshaug.

Kjøper oppfordres selv til å ta kontakt med skolekontoret i kommunen dersom det er spørsmål til skole og skolevalg. .

#### **Bebyggelse**

Frittliggende enebolig på selveiet tomt.

#### **Adkomst**

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

#### **Offentlig kommunikasjon**

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

#### **Byggemåte**

Enebolig oppført i tre over grunnmurer i 1969/1970. Bygget har saltak tekket med asfaltshingel, og er kledd utvendig med stående og liggende trekledning.

Garasje og bod i bygget med utvendig tilgang. Det er en frittstående bod i hagen.

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

#### **TG 2:**

- Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Veggkonstruksjon: Det er begrenset lufting av kledning. Manglende musetetting
- Takkonstruksjon/Loft: Stedvis noe misfarginger i konstruksjoner. Loftsluke tetter ikke tilfredsstillende.
- Vinduer: Enkelte nyere vinduer (PVC vinduer fra ca. 2021) har ikke tilfredsstillende omramming/tetting. Enkelte utbedringer/utskifninger av eldre vinduer bør påregnes.
- Dører: Utvendige dører av varierende alder. Noe nyere dør til kjeller.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: TG settes utifra synlige forhold (var snødekt under befarings)
- Andre utvendige forhold: Garasje med bod oppført i tilknytning til boligen. Bygningsdeler har påløpt alder og slitasje.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Skorstein over tak: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

- Rom under terreng: Det indikeres forhøyede fuktverdier i nedre deler av vegger. Dette sees i sammenheng med redusert effekt på utvendig fuktsikring /kapillært oppsug fra grunnen.
- Innvendige dører: Dører har påløpt alder og slitasje.
- Overflater vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Enkelte avskallinger og ujevnheter.
- Overflater - bad/vaskerom: Det er noe fall til sluk, men fall er ikke iht krav.
- Sanitærutstyr og innredning på bad/wc: Vanntilførsel til vaskemaskin er løs. Innfesting på dusjdør er løs. Enkelte avskallinger og bruksmerker.
- Ventilasjon på bad/wc: Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Kjølerom i kjeller: De valgte materialløsninger er ikke egnet til å brukes i kjølerom. Det er fuktskjolder og svertesopp på overflater. Det måles ikke forhøyede fuktverdier under befaringen, men rommet er ikke i drift.
- Tekniske installasjoner - vannledninger: Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
- Tekniske installasjoner - avløpsrør: Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
- Ventilasjon: Ett ventilasjonsrør er avsluttet på loft.
- Varmtvannstank; Varmtvannsbereder har passert mer enn 50% av forventet levetid. Bereder er tilkoblet med stikkontakt.
- Varmesentral: Luft-til-luft varmepumpe fra 2011: Anlegget har passert mer enn 50% av forventet levetid. Usikkerhet om siste service.
- Grunnmur og fundamenter; Grunnmuren har sprekkdannelse. Riss, sprekker, avskallinger og saltutslag.
- Utvendige vann- og avløpsledninger. Utvendige VA-rør har passert mer enn 50% av forventet levetid.

#### TG 3:

- Taktekking: Tekkingen har passert mer enn 50% av forventet levetid. Det er fuktig i undertak på loft mellom pipe og luftehatt. Tekkingen skal i følge opplysninger fra arvinger være skiftet to ganger siden byggeår, alder på nåværende tekking er ukjent.
- Overflater: Det er bruksslitasje og skader på overflater. Overflater består av parkett, fliser og teppe på gulv. Panel og tapet på vegger. Panel i innvendige tak.
- Sluk, membran og tettsjikt - bad/vaskerom: Membranen er synlig, men avslutningen ved sluket er utett.
- Vaskerom - kjeller: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Konstruksjoner er ikke oppført etter de krav som i dag gjelder for våtrom og har passert forventet levetid.
- Kjøkken - overflater og innredning: Det er enkelte avskallinger, svell og merker. Lekkasje fra kran.
- Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

#### TG-IU (ikke vurdert):

- Terrengforhold: Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert
- Septiktank: Det er ikke gitt opplysninger om evt. septiktank på eiendommen. I følge opplysninger fra kommunen er avløpet tilknyttet offentlig avløp.

#### Helse, miljø og sikkerhet:

##### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

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

### **Brukstillatelse / Ferdigattest**

Det er utstedt ferdigattest den 23. desember 1970. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger også ferdigattest for piperehabilitering på eiendommen, datert 21/2-2024.

- Det foreligger godkjente bygningstegninger fra kommunen, sak 406/69 fra 1969.
- I 1. etasje i huset stemmer plantegninger med tanke på fordeling av rom til bruk som hoveddelsrom og rom til bruk som tilleggsdelsrom. Det gjøres dog, oppmerksom på innvendig trapp som er inntegnet i entre/gang er flyttet til stuen.
- I underetasjen fremkommer det ikke av bygningstegningene noen navngivning av rommenes bruk annet enn at det er inntegnet rom for "plassering av vaskerom/tørkerom" i den sonen av huset hvor det er vaskerom i dag. Det foreligger dermed ingen tegninger som dokumenterer dagens bruk av etasjen. Da tegningene viser kun i begrenset grad hva som er blitt byggemeldt i sin tid i underetasjen, har megler derfor ikke kunnet kontrollere dagens bruk av rom opp mot lovlig godkjent bruk, og kan derfor ikke kommentere eventuelle avvik etc.
- Fasadetegningene fra 1969 viser ikke overbygg m/yttervegg ved hovedinngangspartiet, den viser ikke trapp ut fra underetasjen og den viser ikke terrasse med levegg og takoverbygg. Bod i bakkant av garasje fremkommer ikke av plan-/fasadetegningene.

Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvaret for å byggemelde eller få godkjent avvik fra bygningstegninger nå i ettertid som kommunen eventuelt måtte kreve. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, vedr. f.eks. krav om tilbakeføring eller krav om omsøking. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl.a. krav til takhøyde, lysflater, rømningsvei, ventilasjon, brannsikring mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

Brukstillatelse/ferdigattest er datert 23.12.1970

### **Hvitevarer**

Det gjøres oppmerksom på at kun er eventuelle integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Eventuelle hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti. For denne eiendommen er det ingen integrerte hvitevarer på kjøkkenet.

### **Oppvarming**

Oppvarming med elektriske varmekabler på baderommet i 1. etasje. Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

I stuen i 1. etasje er det installert luft-til-luft varmepumpe fra 2011. Det er installert peisovn fra 2023 i stuen, denne er ny i forbindelse med at pipeløp er rehabilitert.

Det gjøres oppmerksom på at peisen i kjellerstuen i plombert og ikke er i bruk. Det må påregnes

utbedring dersom man ønsker å benytte ildsted i underetasjen.

Brannvesenet hadde sist tilsyn med fyringsanlegget den 7. desember 2022. Etter tilsynet har eier gitt tilfredsstillende tilbakemelding til Brannvesenet (bekreftet i brev av 22. februar 2024) på plan for 1): utbedring av "Joga skorstein egner seg dårlig til å transportere røykgasser, da skorstein er utett og motstår en eventuell pipebrann svært dårlig" og 2): "Skorstein er kondensskadet på loft". VIB skriver i sitt brev av 22. februar 2024; "Vi har mottatt skriftlig tilbakemelding på tilsynsrapport etter tilsyn med fyringsanlegg den 07.12.2022. Tilbakemeldingen er tilfredsstillende og tilsynet er avsluttet under forutsetning at avvik lukkes som beskrevet i fremdriftsplan". Det vises til ferdigattest av 21. februar 2021 hvor Murmester Morten P Håkonsen AS har stått som søker i utgitt ferdigattest for "piperehabilitering".

Det gjøres oppmerksom på at varmekilder ikke er funksjonstestet av takstmann. Informasjon strømforbruk: Den årlige kostnaden for strømforbruk vil variere etter eget forbruksmønster og blant annet fyringsmetode.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand, men det foreligger ingen egen el-kontroll. Den bygningssakkyndige kan ha knyttet kommentarer til el-anlegget ut ifra helt enkle vurderingskriterier. Kjøper må være forberedt på at det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, alder eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater eller rehabilitering av bad m/varmekabler samt innstillinger el-bil lader.

#### **Info energiklasse**

Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd D. Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven.

#### **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**

Eiendommen består av en boenhet og den har ingen egen/separat boenhet utover denne.

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.

#### **Radon**

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

#### **Regulering**

Gjeldende regulering:

Eiendommen ligger i regulert område, i reguleringsplan "Ilebrekke" av 3/12-2003, med planid nummer 56 009. Reguleringsformål: "Byggeområde".

Kommuneplan/kommunedelplan:

Eiendommen er avsatt til "Boligbebyggelse - Nåværende" og hensynssone "ras- og skredfare" i kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024).

Regulering under arbeid:

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

Planforslag:

Det eksisterer ikke planforslag som berører eiendommen.

Relaterte planer:

20110040 Ilebrekke, Felt C2 (23.5.2012)

20130085 Ilebrekke, felt C3 (18.6.2014)

20180175 Ilebrekke lokalsenter (9.12.2020)

56001 Ilebrekke industriareal (5.11.1982)

Bebyggelsesplan:

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

Ja. 3905 56009-B1 Ilebrekke Felt B1 (30.3.2007).

Eiendommen eller del av eiendommen ligger ikke innenfor et område med nedlagt midlertid forbud mot tiltak.

All informasjon er i henhold til innhentet informasjon fra Tønsberg kommune.

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

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. Da salget omfattes av dødsbo har arvinger ingen informasjon om hvorvidt det er septiktank eller ikke på eiendommen.

For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

#### **Skattemessig formuesverdi**

Primærverdi: Kr 959 342 for 2023.

Sekundærverdi: Kr 3 837 366 for 2023.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten/Altinn.

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

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

# Andre opplysninger

## Visning

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

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

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

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

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

## Budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt salgsoppgaven.

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.

Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Bud og eventuelle budforhøyelser bør derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

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.

Det gjøres oppmerksom på at utskrift av budjournal, iflg. forskrift til Lov om eiendomsmegling, vil bli gitt til kjøper og selger av eiendommen etter at handelen er kommet i stand. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Dersom selger ikke er forbruker, vil bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12 første virkedag etter siste annonserte visning, ikke gjelde.

### **Overtakelse**

Overtagelse etter nærmere avtale.

Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato ved inngivelse av bud.

Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere rengjort/hovedrengjort i forbindelse med overtagelsen utover slik den er fremvist.

### **Eier**

Advokat Aksel Even Haraldsen

### **Dødsbo**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo (offentlig skifte).

Så lenge arvingenes kunnskap om eiendommen er begrenset, oppfordres kjøper til å foreta nødvendige undersøkelser. Boet har ikke kjennskap til eventuelle feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmateriell.

Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere rengjort/hovedrengjort i forbindelse med overtagelsen utover slik den er fremvist.

### **Heftelser**

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

3905/90/79:

03.10.1969 - Dokumentnr: 504830 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:90 Bnr:78

Rett til å bygge inntil felles grense i en avstand på 2 m

03.10.1969 - Dokumentnr: 504829 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighet hefter i: Knr:3905 Gnr:90 Bnr:80

Rett til å bygge inntil felles grense i en avstand på 2 m

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

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

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

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

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.

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

Leverandører:

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

### **Tilstandsrapport/Takst**

Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Jens Martin Onsrud den 13.02.2026.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Egenerklæring er rutinemessig ikke utfylt utover tilleggskommentarer da selger ikke har kjennskap til eiendommen da boligen selges som et dødsbo. 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.

Tilleggskommentarer avgitt i egenerklæringen:

"Jeg vet ikke om noen større feil og mangler utover at yttertaket har hatt tidligere episoder med taklekkasje som skal være utbedret etter det arving opplyser. I følge mottatte opplysninger har dette vært rundt luftehatt mot nord og overgang mellom integrert garasje og huset. Takpappen skal visstnok har vært utskiftet to ganger siden huset ble bygget i 1970. Det er innlagt lys på loftet som er gulvet og enkel tilkomst fra villetrapp. Popen skal være rehabilitert med nytt pipeløp i 2023, etter tilsyn. Ildstedet i kjelleren er blendet pga. at det ikke er i funksjon.  
- Det meste av vinduer er skiftet få år tilbake (PVC vinduer)  
- I følge arving er det opprinnelig drenering".

Egenerklæringen ligger vedlagt i salgsoppgaven, og vi ber interessenter sette seg inn i dette.

### **Boligselgerforsikring**

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

salgsoppgaven.

### **Boligkjøperforsikring**

EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 1 400 - 2 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

### **Avtalebetingelser**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

### **Forbrukerkjøp - definisjon**

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

### **Forbruker – avtalevilkår**

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha

oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

**Ikke-forbruker – avtalevilkår**

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

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

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

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

### **Betalingsbetingelser**

Hele kjøpesummen og alle omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto ved tidspunkt for overtakelse.

Ved forsinket betaling av hele eller deler av kjøpesummen, kan selger kreve lovens forsinkelsesrenter av hele kjøpesummen dersom innbetalt beløp ikke kan disponeres over av meglerforetaket/selger. Forsinkelsesrente beregnes fra avtalt overtakelsetidspunkt og fremt til hele kjøpesummen, samt omkostninger, er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto. Kjøper godskrives i disse tilfellene innskuddsrenter av beløp innbetalt til meglers klientkonto, så fremt disse utgjør mer enn 1/2 rettsgebyr. Denne bestemmelse gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

Samme renteberegning skjer dersom nødvendige dokumenter, som må være tinglyst før innbetalt beløp kan disponeres, ikke er overlevert megler i undertegnet og bekreftet stand innen overtakelsesdato.

### **Personopplysningsloven**

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging.

### **Vedlegg**

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Energimerking
- Opplysninger fra kommunen

### **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](mailto:jesper.snekestad@em1sornorge.no)

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Tønsberg

Postboks 55

3106 NØTTERØY

Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

# Notater



Plantegningene er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.





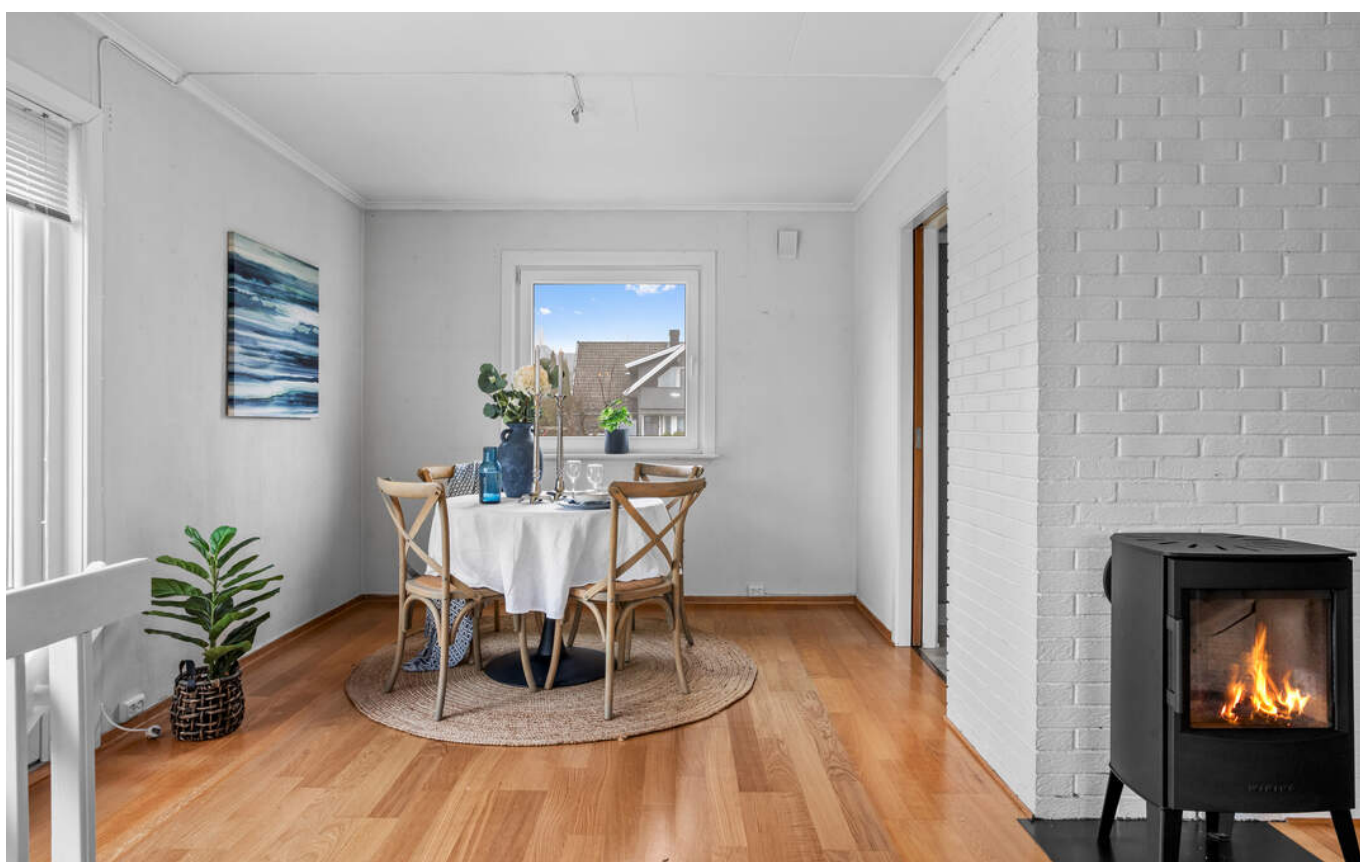


*Stuen er et hyggelig rom med vedfyring for ekstra varme og hygge på kalde dager.*





*Her kan du møblere i flere "avdelinger". Her er det plass til spisestuebord hvor man kan samle familie og venner til hyggelig samvær.*



*Sentralt i rommet sørger en lite plasskrevende peisovn for peiskos og ekstra god varme på mørke vinterkvelder.*













*På kjøkkenet er det plass til spisebord og det er vindu ut mot hagen i vest*



*Kjøkkenet har godt med skaplass.*









*En lys entrè og mellomgang ønsker deg og dine gjester velkommen inn i hjemmet! Fliser sørger for slitesterk gulvflate.*







*Baderommet byr på mange fine detaljer, lyse farger, tradisjonelt flisvalg og innredninger med god oppbevaringsplass. I dusjløsningen, innerst i rommet, finner man dusjkabinett.*

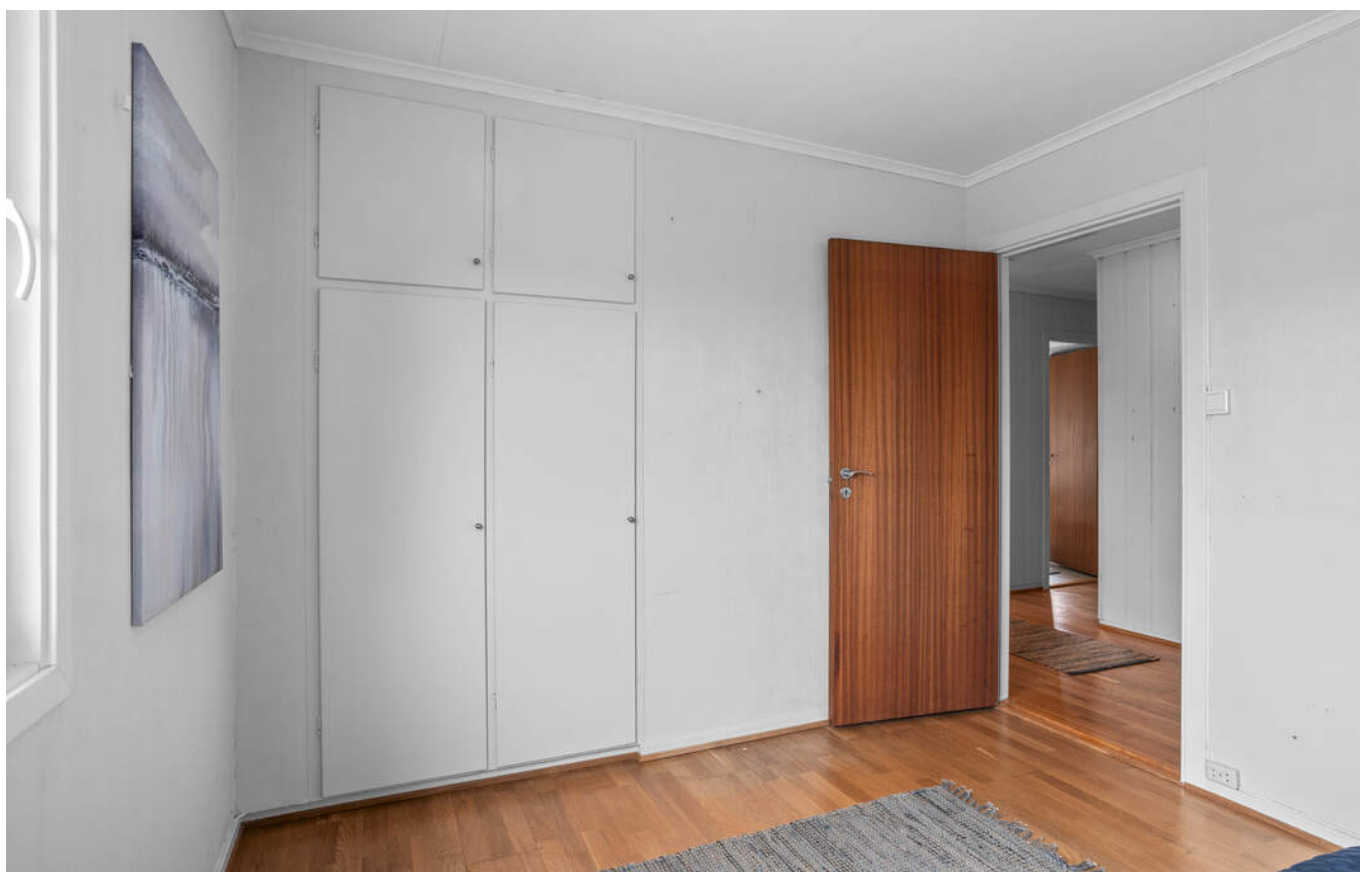


*Baderomsinnredningen byr blant annet på en bred servant, underskap med både skuffer og skapdører, overskap, overskapshyller og midtstilt veggspil. Badet har videre sokkeltoalett.*



*Hovedsoverommet er romslig med god plass til dobbeltseng og plass til feks arbeidsbord eller annet. Her får du innebygde skap for oppbevaring av klær.*





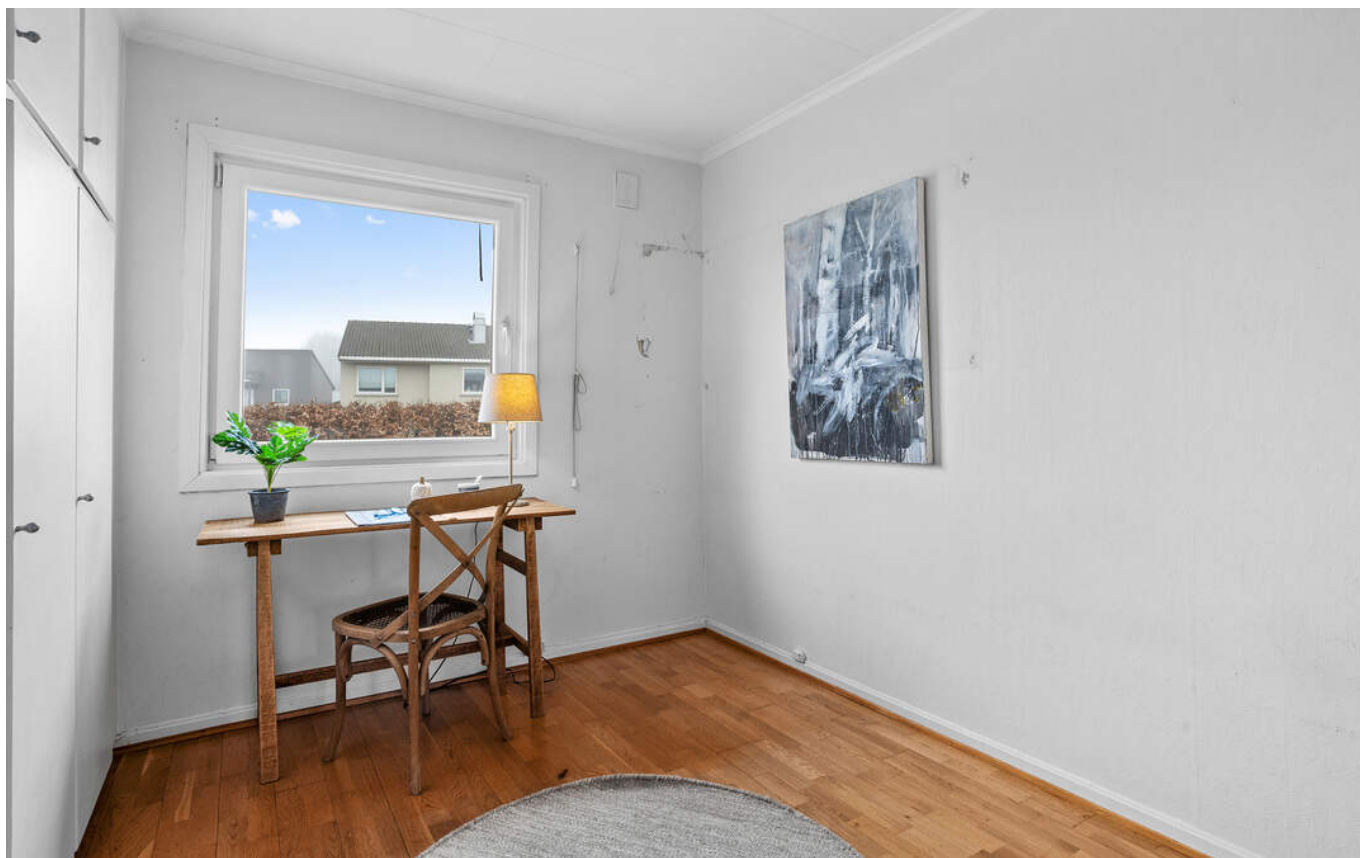
*Rommet byr på rikelig med oppbevaringsplass.*



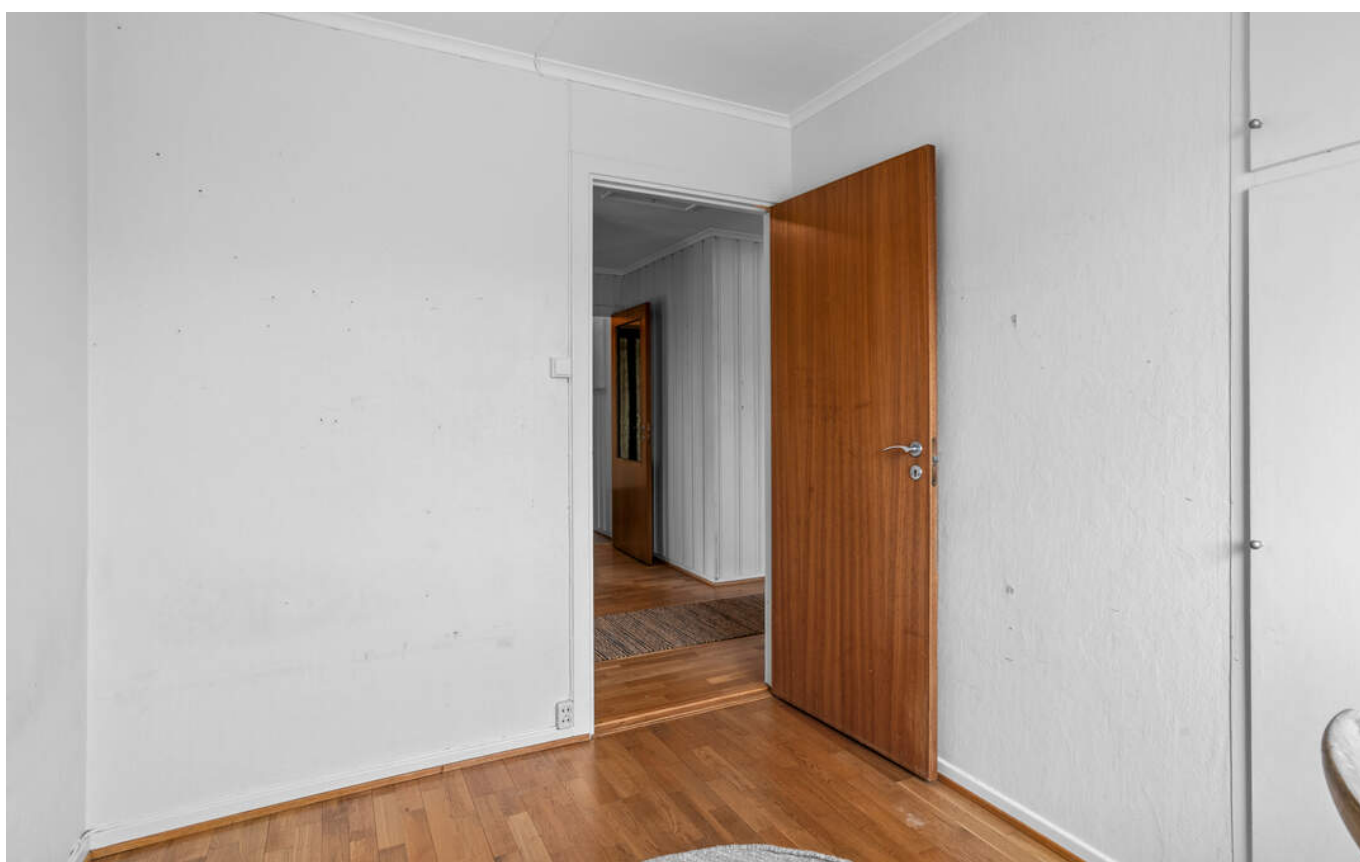
*Soverommene er praktisk plassert i samme etasje. Ideelt for småbarnsfamilier.*

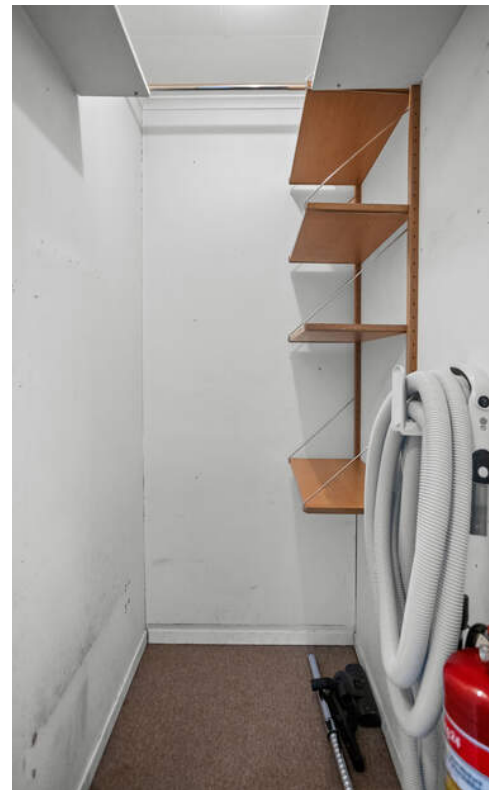


*Her får du også plass-innbygget garderobeskap, som gjør det lett vint å holde god orden i klær og skotøy.*

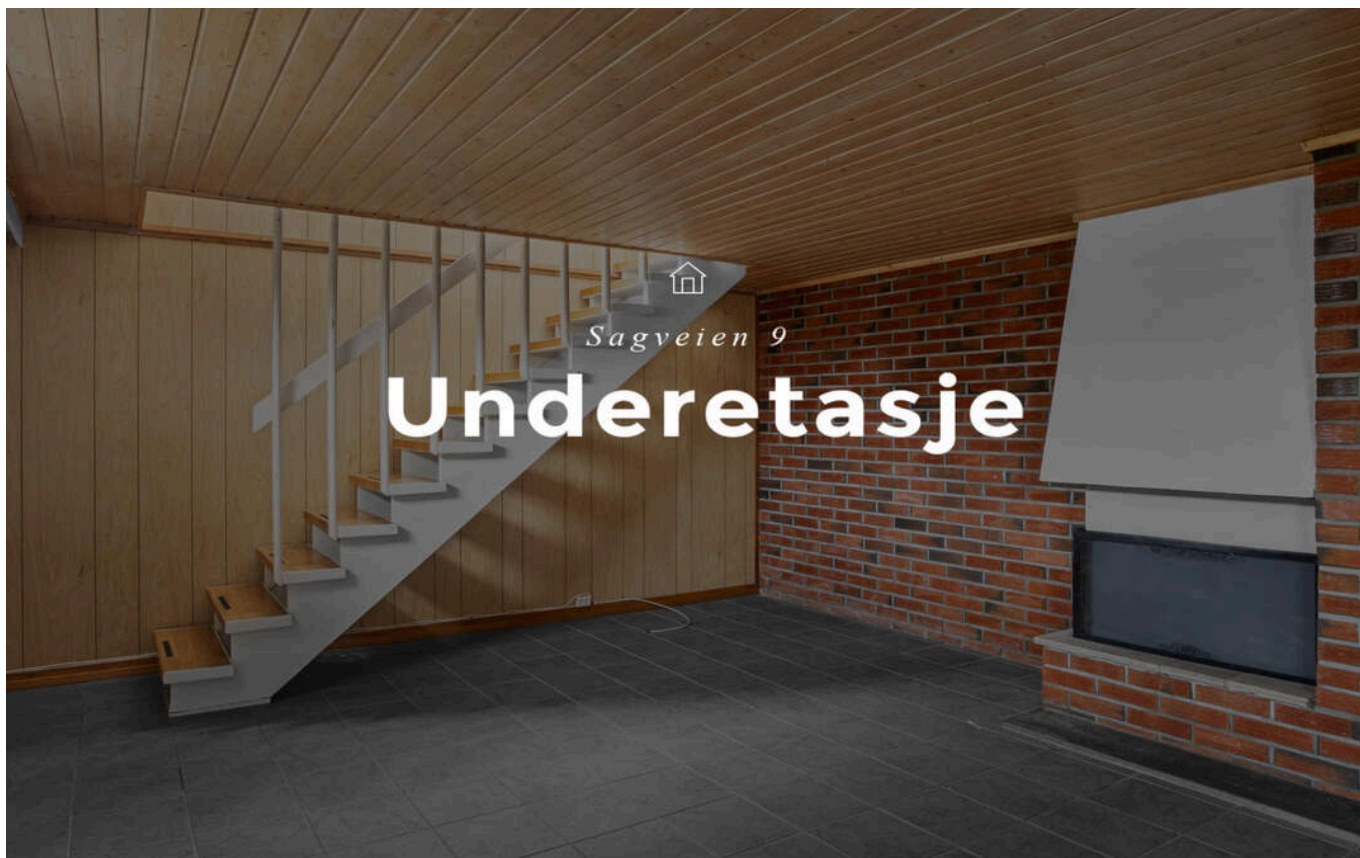


Også det tredje soverommet har garderobeskap.



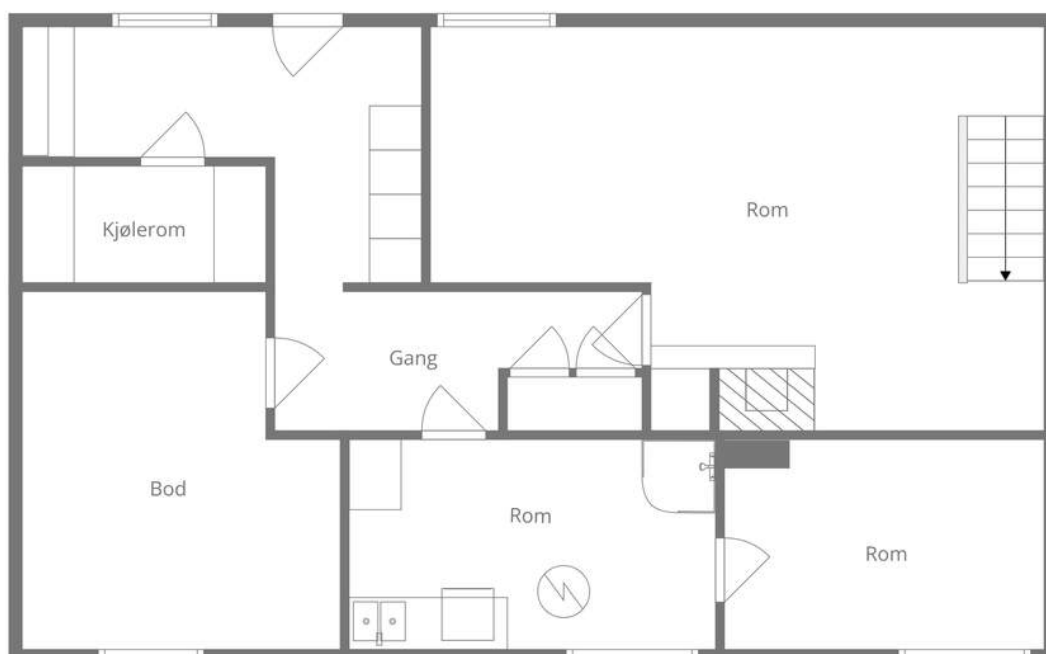


*Boligen har flere boder for god oppbevaring.*



Sagveien 9

# Underetasje

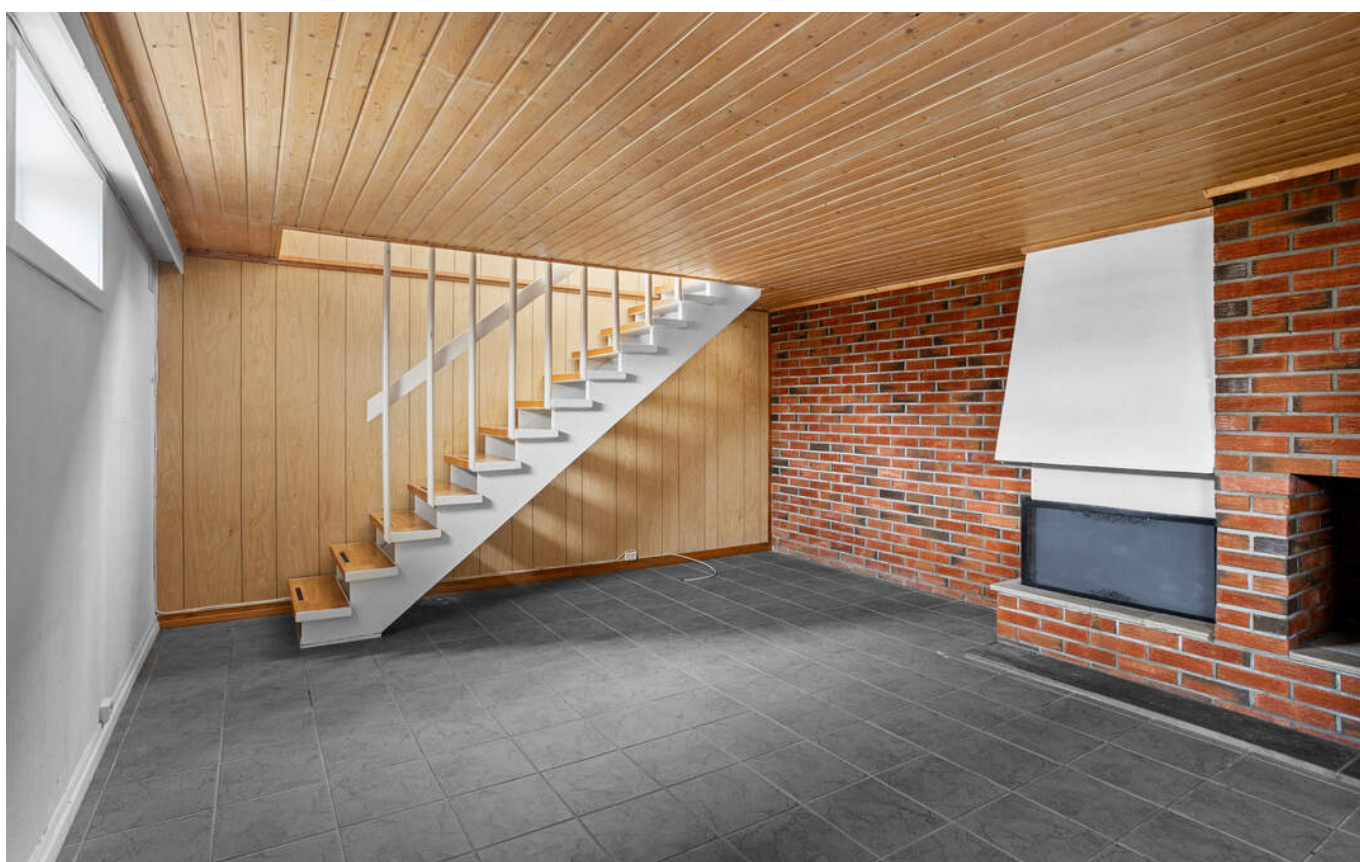


Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.





*I kjelleren finner du en hyggelig stue med fliser på gulv (det foreligger ingen tegninger som dokumenterer dagens bruk av etasjen - se punktet "ferdigattest").*



*Kjellerstuen har flislagt gulv. OBS! Peisen i denne etasjen er blendet pga. at den ikke er i funksjon.*



Vaskerommet er plassert i kjelleren. Her er også varmtvannstanken montert.



På vaskerommet er det satt inn dusjkabinett.

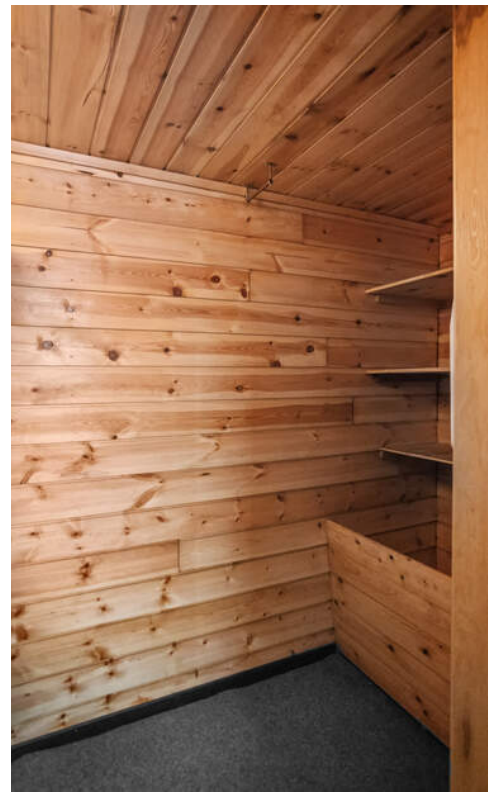


*Kjelleren byr på masse god lagringsplass.*











*Eiendommen er flott plassert med gode solforhold og nærhet til det meste du trenger for en enkel hverdag.*



*Boligen kan by på en flott, stor og flat tomt - ypperlig for barnefamilier.*



*Dette er en ypperlig beliggenhet for alle aldersgrupper. Det er er gangavstand til Ringshaug barneskole og Ringshaug ungdomsskole.*









Ved innkjøringen til området finner man Extra dagligvareforretning.



Ilebrette barnehage ligger i kort gangavstand fra huset



*Strendene på Ringshaug og Skallevold er meget populære grunnet sine store og nydelige gressletter, sandstrender og flotte steinmoloer.*



*En sykletur til Vallø Båthavn gir deg anledning til direkte adkomst til den flotte Tønsberg-/Nøtterøy- og Tjømeskjærgården.*



Tønsberg by er kjent for sitt yrende folkeliv

# SAGVEIEN 9

Nabolaget Linnom/Ilebrekke - vurdert av 57 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## OFFENTLIG TRANSPORT

<b>Ilebrekke</b> Linje 01, N01	<b>5 min</b>	0.4 km
<b>Tønsberg stasjon</b> Linje RE11, RX11	<b>11 min</b>	5.2 km
<b>Sandefjord lufthavn Torp</b>	<b>28 min</b>	

## SKOLER

<b>Ringshaug skole (1-7 kl.)</b> 511 elever, 29 klasser	<b>15 min</b>	1.4 km
<b>Ringshaug ungdomsskole (8-10 kl.)</b> 325 elever, 23 klasser	<b>15 min</b>	1.3 km
<b>Wang Toppidrett Tønsberg</b>	<b>12 min</b>	
<b>Slottsfjellet videregående Steinerskole</b> 56 elever, 3 klasser	<b>12 min</b>	5.5 km



## OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 90/100



## KVALITET PÅ SKOLENE

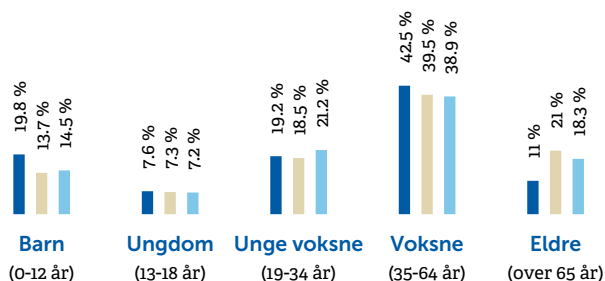
Veldig bra 84/100



## NABOSKAPET

Godt vennskap 70/100

## ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Linnom/Ilebrekke	1 859	745
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586



## BARNEHAGER

<b>Ilebrekke barnehage (1-5 år)</b> 69 barn	<b>3 min</b>	0.2 km
<b>Solsikken Kanvas-barnehage (1-5 år)</b> 81 barn	<b>12 min</b>	1.1 km
<b>Ringshaug barnehage (1-5 år)</b> 57 barn	<b>15 min</b>	1.4 km

## DAGLIGVARE

<b>Coop Extra Ilebrekke</b>	<b>3 min</b>	
<b>Kiwi Gauterød</b> PostNord, søndagsåpent	<b>17 min</b>	1.5 km

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 **STØYNIVÅET**  
Lite støynivå 94/100

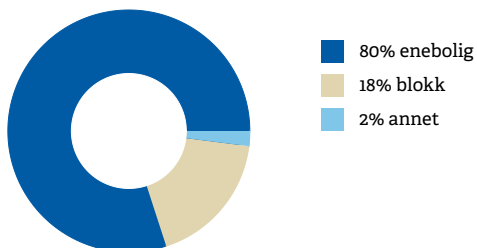
 **GATEPARKERING**  
Lett 88/100

 **TURMULIGHETENE**  
Nærhet til skog og mark 86/100

## SPORT

- |  |   |
|--|---|
|  <b>Basberggrønningen</b><br>Ballspill                 | <b>10 min</b> <br>0.9 km   |
|  <b>Ringshaug Skole</b><br>Aktivitetshall, ballspill | <b>14 min</b> <br>1.2 km |
|  <b>Level treningssenter</b>                         | <b>4 min</b>             |
|  <b>SPREK Fritid Tønsberg</b>                        | <b>5 min</b>             |

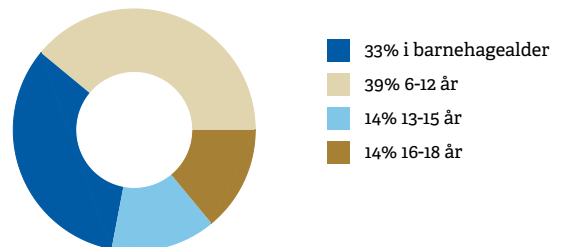
## BOLIGMASSE



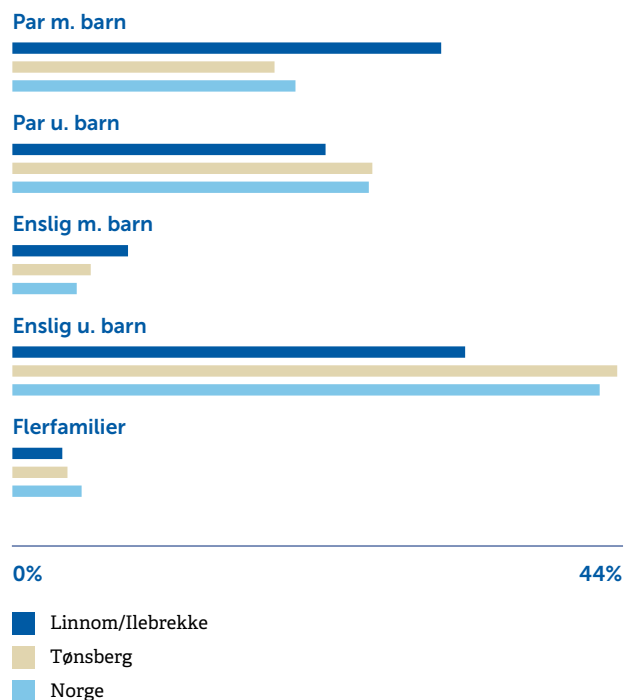
## VARER/TJENESTER

- |  |  |
|--|--|
|  <b>Olsrød senter</b>       | <b>4 min</b>  |
|  <b>Boots apotek Olsrød</b> | <b>4 min</b>  |

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

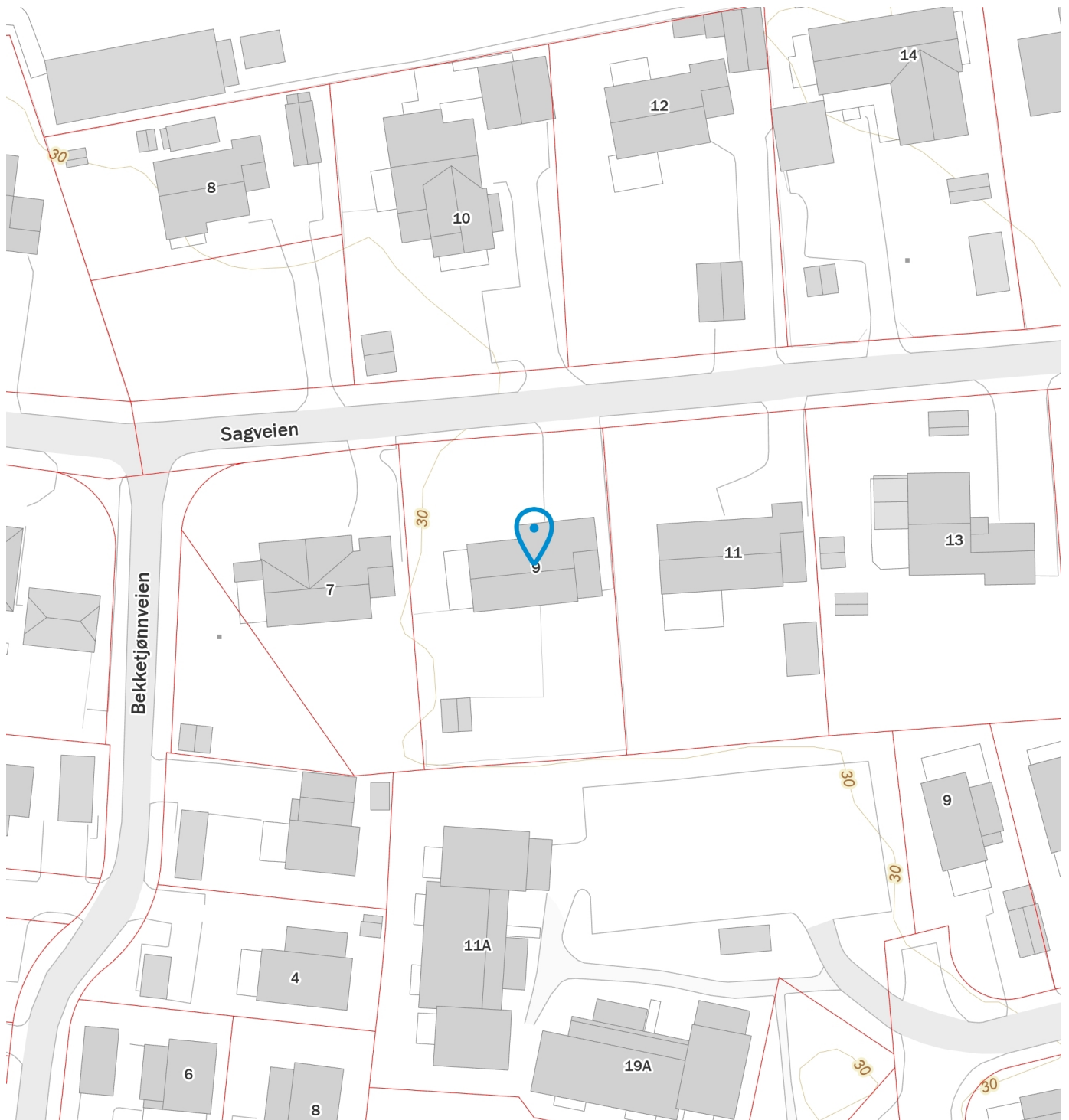
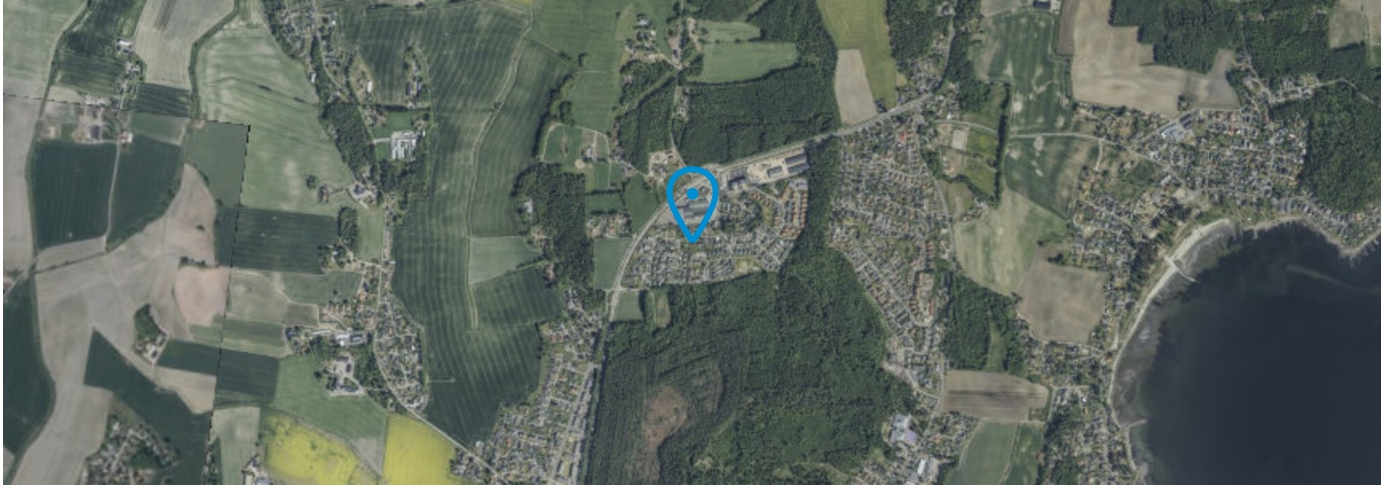


## FAMILIESAMMENSETNING



## SIVILSTAND

		Norge
<b>Gift</b>	<b>32%</b>	<b>33%</b>
<b>Ikke gift</b>	<b>57%</b>	<b>54%</b>
<b>Separert</b>	<b>9%</b>	<b>9%</b>
<b>Enke/Enkemann</b>	<b>3%</b>	<b>4%</b>



# 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 bygningsesakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningsesakkyndige 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

📍 Sagveien 9 , 3114 TØNSBERG

📖 TØNSBERG kommune

# gnr. 90, bnr. 79

Sum areal alle bygg: BRA: 197 m<sup>2</sup> BRA-i: 164 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 13.02.2026

Rapportdato: 17.02.2026

Oppdragsnr.: 21041-2788

Referansenummer: BN1322

Autorisert foretak: Onsrud Taksering AS



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



ONSRUD  
TAKSERING AS

## Rapportansvarlig

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

## Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i tre over grunnmurer i 1969.  
Bygget har saltak teknet med asfaltshingel, og er kledd utvendig med stående og liggende trekledning.  
Garasje og bod i bygget med utvendig tilgang.  
Frittstående bod i hagen.  
Det henvises forøvrig til rapportens enkelte poster med ytterligere vurderinger og tilstandsgraderinger.

### Enebolig - Byggeår: 1969

#### UTVENDIG [Gå til side](#)

Asfaltshingel som taktekking.

Nedløp og beslag av metall.

Veggkonstuksjon kledd utvendig med trekledning.

Trekonstruksjoner i saltaks form.  
Bordet undertak.  
Luftet med ventilert i gavl og med spalter i gesimser.  
Delvis gulvet lagringsloft.  
Tilgang via trappeluke i gang.

Vinduer av PVC fra 2021 samt eldre trevinduer.

Utvendige dører av varierende alder.  
Noe nyere dør til kjeller.

Veranda på ca 23 m2 med tilgang fra stue.  
Deler av veranda er overbygget.  
Dekke og rekkverk av tre.  
Trapp til hage.

#### INNVENDIG [Gå til side](#)

Overflater består av parkett, fliser og teppe på gulv.  
Panel og tapet på vegger.  
Panel i innvendige tak.

#### VÅTROM [Gå til side](#)

Bad/vaskerom  
Bad har fliser på gulv med varme. Flislagte vegger og takessplater i innvendig.  
Innredet med servantinnredning, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og wc.

Vaskerom  
Vaskerom har fliser på gulv, tapet på vegger og panel i innvendig tak.  
Innredet med skap, skyllekum, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

#### KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i malt profilert utførelse.  
Laminat benkeplate med fliser over benk.  
Opplegg for oppvaskmaskin.

Ventilator med utlufting.

#### SPESIALROM [Gå til side](#)

Kjølerom har tregulv, panel på vegger og i innvendig tak.  
Innredet med plassbygde hyller av tre.  
Kjøleaggregat av eldre dato med «utedel» i tilstøtende gang.

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

Kobber vannledninger.  
Plast og støpejernsrør.  
Ventilert med naturlig utlufting.

For spesialrom: se egne punkt.  
Luft til luft varmpumpe er montert i stue.  
Ca 200 liters varmtvannsbereder av eldre dato er montert i vaskerom.

El-anlegg av varierende alder.  
Sikringssskap er montert i vindfang.  
Automater på alle kurser.

Da dette er ett dødsbo er det ingen informasjon fra eier

#### Arealer [Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

### Lovlighet

[Gå til side](#)

#### Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Rominndeling/Bruk stemmer ikke med byggemeldte tegninger.

Trapp er flyttet og bod er etablert der trapp er tegnet i 1.etg. Kjeller er innredet.

Det er ikke gjort vurderinger av plassering av bygg mot eiendomsgrenser.

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.

#### Bod

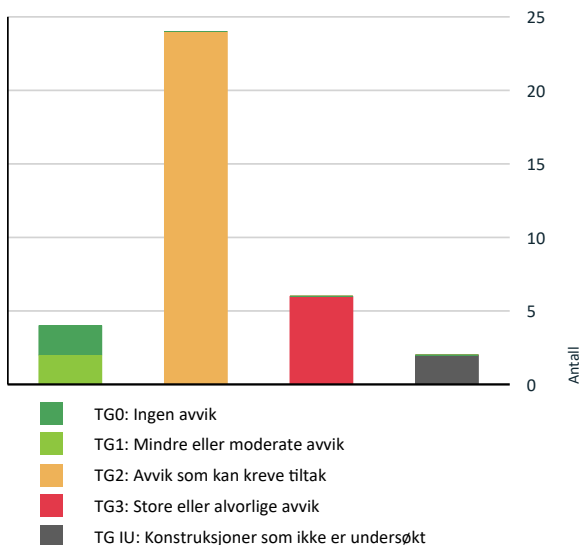
- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremlagt før befaring, lovlighet er dermed ikke vurdert.

Det er ikke gjort vurderinger av plassering av bygg mot eiendomsgrenser.

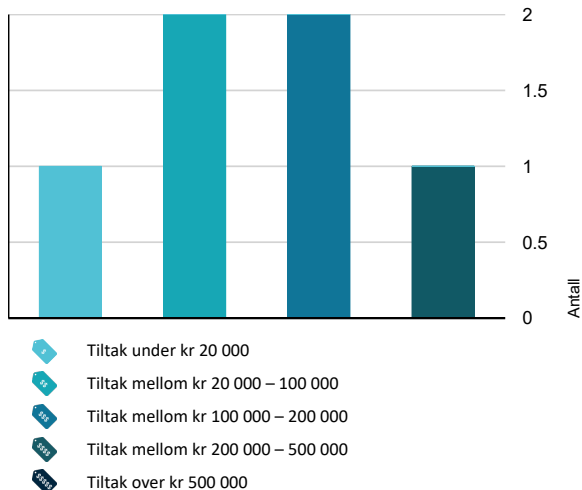
## Sammendrag av boligens tilstand

### 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 instruksjer. 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 skjevheter 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 beregnes normalt sett ikke kostnader for TG2. Rapporten er gyldig i 12 mnd. etter befæringsdato.

### 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](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

##### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

## Sammendrag av boligens tilstand

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

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Skorstein over tak. [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > Kjeller > Kjølerom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > Kjeller > Kjølerom > Teknisk anlegg [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Det er avvik i rømningsveier.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- ! Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

## Tilstandsrapport

### ENEBOLIG

**Byggeår**

1969

**Anvendelse**

Bolig

**Standard**

Normal

**Vedlikehold**

Behov

**Kommentar**

Kilde: Byggetegninger

### UTVENDIG

#### **TG 3** Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Asfaltshingel som takteking.

Tekkingen er delvis snødekt, det anbefales ytterligere undersøkelser etter snøsmelting.

Tekkingen skal i følge opplysninger fra arvinger være skiftet to ganger siden byggeår, sist i 2022

**Årstall:** 2022

**Kilde:** Kontaktperson

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Det er fuktig i undertak på loft mellom pipe og luftehatt, ukjent årsak

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Fuktinnsig på loft bør utbedres som ett strakstiltak for å unngå skade i konstruksjoner

Utbedringskostnad er stipulert, avvik kan forekomme utifra løsning/omfang.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



#### **TG 2** Nedløp og beslag

Nedløp og beslag av metall.

**Vurdering av avvik:**

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er avvik:

Nedløp og nedslag har påløpt alder og slitasje.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

## Tilstandsrapport

Enkelte utbedringer/utskiftninger og generelt vedlikehold.

### TE 2 Veggkonstruksjon

Veggkonstruksjon kledd utvendig med trekledning.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Det er begrenset lufting av kledning.

Manglende musetetting

Alder/værslitasje.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Enkelte utskiftninger, utbedringer og normalt vedlikehold

Musetetting bør monteres for å unngå skadedyr i konstruksjoner.

### TE 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Trekonstruksjoner i saltaks form.

Bordet undertak.

Luftet med ventiler i gavl og med spalter i gesimser.

Delvis gulvet lagringsloft.

Tilgang via trappeluke i gang.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Stedvis noe misfarginger i konstruksjoner.

Loftsluke tetter ikke tilfredsstillende.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Hold jevnlig oppsyn med konstruksjoner.

Loftsluke bør utbedres/skiftes



### TE 2 Vinduer

Vinduer av PVC fra 2021 samt eldre trevinduer.

**Vurdering av avvik:**

## Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Eldre vinduer har slitasje og vedlikeholdsbehov.

Enkelte nyere vinduer har ikke tilfredsstillende omramming/tetting.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Enkelte utbedringer/utskifninger av eldre vinduer bør påregnes.

Utbedringer av omramming/tetting av nyere vinduer bør påregnes.

### 1 TG 2 Dører

Utvendige dører av varierende alder.

Noe nyere dør til kjeller.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Værslitasje

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Enkelte utbedringer/utskifninger og generelt vedlikehold

### 1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda på ca 23 m2 med tilgang fra stue.

Deler av veranda er overbygget.

Dekke og rekkverk av tre.

Trapp til hage.

Veranda er delvis snødekt og er ikke fullverdig vurdert.

TG settes utifra synlige forhold.

Det kan forekomme avvik som ikke synes grunnet snødekke.

Ytterligere undersøkelser anbefales etter snøsmelting.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konstruksjoner har påløpt alder og slitasje.

Sprekker i glass på overbygget del.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Enkelte utskifninger og generert vedlikehold.

### 1 TG 2 Andre utvendige forhold

Garasje med bod oppført i tilknytning til boligen.

Støpt betonggulv, forøvrig ubehandlet gips på overflater.

Leddport av metall med automatisk portåpner.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bygningsdeler har påløpt alder og slitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

## Tilstandsrapport

Enkelte utbedringer og generelt vedlikehold.

### INNVENDIG

#### TG 3 Overflater

Overflater består av parkett, fliser og teppe på gulv.  
Panel og tapet på vegger.  
Panel i innvendige tak.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er bruksslitasje og skader på overflater.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Enkelte utskiftninger, utbedringer og generelt vedlikehold.

Utbedringskostnader er stipulert, avvik kan forekomme utifra omfang/løsning/kvalitet.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



#### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv i kjeller, forøvrig trebjelkelag.

Planhet målt på tilgjengelige steder i stue og soverom mot nordøst, det blir ikke flyttet på inventar.

Målt avvik i stue ca 18 mm, soverom ca 20 mm

##### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

##### Konsekvens/tiltak

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

## Tilstandsrapport

### TE 2 Skorstein over tak.

Tegl skorstein.

Skorstein over tak er ikke vurdert da denne er beslått.

Skorstein rehabilitert med stål røykrør.

Peisovn er montert i stue.

Peis i kjeller er plombert.

#### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Pipe har påløpt alder.

#### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Normalt vedlikehold

### TE 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Rom under terreng er stedvis utforet og platet.

Det ble gjennomført fuktsøk, og det ble påvist forhøyede fuktverdier.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det indikeres forhøyede fuktverdier i nedre deler av vegger.

Dette sees i sammenheng med redusert effekt på utvendig fuktsikring /kapillært oppsug fra grunnen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør iverksettes videre undersøkelser for å avdekke årsaken til det høye fuktnivået, samt nødvendige tiltak for å sikre konstruksjonen mot fukt- og råteskader.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fukt- og råteskader i konstruksjonen, som kan medføre omfattende reparasjonsbehov og redusert levetid for bygningsdelene.

Kostnadsestimater gjelder videre undersøkelser om nødvendige tiltak for utbedringer.

### TE 1 Innvendige trapper

Innvendig trapp av tre.

Rekkverk av tre.

Normal alder/brukslitasje.

### TE 2 Innvendige dører

Slette dører innvendig

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører har påløpt alder og slitasje

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Enkelte justeringer, utbedringer og normalt vedlikehold.

## Tilstandsrapport

### Oppvarming

Oppvarmet med elektrisk gulvvarme på bad.  
Varmepumpe.  
Ildsted  
Elektrisk

### VÅTROM

#### ETASJE > BAD/VASKEROM

##### Generell

Bad har fliser på gulv med varme. Flislagte vegger og takessplater i innvendig tak.  
Innredet med servantinnredning, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og wc.

Årstall: 2006

Kilde: Kontaktperson

#### ETASJE > BAD/VASKEROM

##### Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og takessplater i himling.

##### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er avvik:

Enkelte avskallinger og ujevnheter.

Det er benyttet sementbasert fuge på ytterhjørner.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk, unngå vannpåkjenning på vindu for å unngå skader

Enkelte utbedringer og vedlikehold.

#### ETASJE > BAD/VASKEROM

##### Overflater Gulv

Fliser på gulv med elektrisk varme.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe fall til sluk, men fall er ikke iht krav

Noe misfargninger og ujevnheter i fuger.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Enkelte utbedringer og normalt vedlikehold.

#### ETASJE > BAD/VASKEROM

##### Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast under kabinett.

##### Vurdering av avvik:

## Tilstandsrapport

- Membranen er synlig, men avslutningen ved sluket er utett.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales ytterligere undersøkelser av overgang tettesjikt/sluk , samt sjekke om lokal utbedring er mulig.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



### ETASJE > BAD/VASKEROM

#### **TG 2** Sanitærutstyr og innredning

Innredet med servanttinnredning, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og wc.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vanntilførsel til vaskemaskin er løs.

Innfesting på dusjdør er løs

Enkelte avskallinger og bruksmerker

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

enkelte utbedringer og normalt vedlikehold

### ETASJE > BAD/VASKEROM

#### **TG 2** Ventilasjon

Naturlig ventilering.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

### ETASJE > BAD/VASKEROM

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

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

## Tilstandsrapport



### KJELLER > VASKEROM

#### TG 3 Generell

Vaskerom har fliser på gulv, tapet på vegger og panel i innvendig tak.  
Innredet med skap, skyllekum, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.  
Ventilert med mekanisk avtrekk.

#### Vurdering av avvik:

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

Konstruksjoner er ikke oppført etter de krav som i dag gjelder for våtrom og har passert forventet levetid.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Konstruksjoner har påløpt alder og bør renoveres da forventet levetid er passert.  
Rommet kan fungere i en tid til, men grunnet alder kan skader oppstå.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



### KJELLER > VASKEROM

#### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

## Tilstandsrapport



### KJØKKEN

#### ETASJE > KJØKKEN

#### **TG 3** Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i malt profilert utførelse.  
Laminat benkeplate med fliser over benk.  
Opplegg for oppvaskmaskin.

#### **Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Det er enkelte avskallinger, svell og merker.

Lekkasje fra kran

#### **Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

enkelte utskiftninger, utbedringer og generelt vedlikehold.

Lekkasje fra kran bør utbedres som ett strakstiltak for å unngå ytterligere skader.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



#### ETASJE > KJØKKEN

#### **TG 1** Avtrekk

Ventilator med utlufting.  
Normal slitasje.

### SPESIALROM

#### KJELLER > KJØLEROM

## Tilstandsrapport

### TE 2 Overflater og konstruksjon

Kjølerom har tregulv, panel på vegger og i innvendig tak.  
Innredet med plassbygde hyller av tre.

#### Vurdering av avvik:

- De valgte materialløsninger er ikke egnet til å brukes i kjølerom.

Det er fuktskjolder og svertesopp på overflater.

Det måles ikke forhøyede fuktverdier under befaringen, men rommet er ikke i drift.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Enkelte utskiftninger, utbedringer og generelt vedlikehold.

### KJELLER > KJØLEROM

### TE 2 Teknisk anlegg

Kjøleaggregat av eldre dato med «utedel» i tilstøtende gang.

Anlegget er ikke i drift og er dermed ikke funksjonstestet.  
TG settes utifra alder.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Aggregat har passert mer enn 50% av forventet levetid

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anlegget bør ha service.

Utifra alder kan skader oppstå.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

### TE 2 Vannledninger

Kobber vannledninger.

#### Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

### TE 2 Avløpsrør

Plast og støpejernsrør.

#### Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Det bemerkes at støpejernsrør/sluk har passert forventet levetid og bør påregnes skiftet innen noe tid.

## Tilstandsrapport

### TC 2 Ventilasjon

Ventilert med naturlig utlufting.

For spesialrom: se egne punkt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ett ventilasjonsrør er avsluttet på loft.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilasjonsrør bør føres over fat for å unngå kondensproblemer på loft

### TC 2 Varmesentral

Luft til luft varmpumpe er montert i stue.

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Anlegget har passert mer enn 50% av forventet levetid.

Usikkerhet om siste service

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utifra alder kan skader oppstå.

Anlegget bør ha service hvert 2. år

### TC 2 Varmtvannstank

Ca 200 liters varmtvannsbereider av eldre dato er montert i vaskerom.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmtvannsbereider har passert mer enn 50% av forventet levetid.

Bereider er tilkoblet med stikkontakt

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bereider bør tilkobles med fast tilkobling

### 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.*

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.

## Tilstandsrapport

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

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

El-anlegg av varierende alder.  
Sikringsskap er montert i vindfang.  
Automater på alle kurser.

Da dette er ett dødsbo er det ingen informasjon fra eier

### Generelt om anlegget

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

2. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Ja**

### Inntak og sikringskap

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

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

5. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Det anbefales en gjennomgang av anlegget med fagperson på grunnlag av anleggets alder samt enkelte dårlige festede kabler.**

**Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på anlegget.**

### Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke ytterligere vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent

### TG 3 Fukt sikring og drenering

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

Det er ingen synlig grunnmursplast på murer.  
Dreneringer sannsynlig av eldre dato.

## Tilstandsrapport

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dreneringer bør skiftes/utbedres.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



### **TG 2** Grunnmur og fundamenter

Grunnmurer av mur/betong.

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Riss, sprekker, avskallinger og saltutslag.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

### **TG IIU** Terrengforhold

Snødekt tomt.

#### Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

### **TG 2** Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige VA-rør sannsynlig av eldre dato.  
Ingen dokumentasjon er fremvist.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendige VA-rør har passert mer enn 50% av forventet levetid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre kontroll og eventuelt rørinspeksjon av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen ved høy alder på ledningene er økt risiko for lekkasjer, brudd eller driftsproblemer, noe som kan medføre plutselige kostnader og skader på eiendommen.

## Tilstandsrapport

### Septiktank

Det er ikke gitt opplysninger om evt septiktank på eiendommen.  
I følge opplysninger fra kommunen er avløpet tilknyttet offentlig avløp.

### 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 befaringstidspunktet.*

### Helse, miljø og sikkerhet

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinndelingen.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

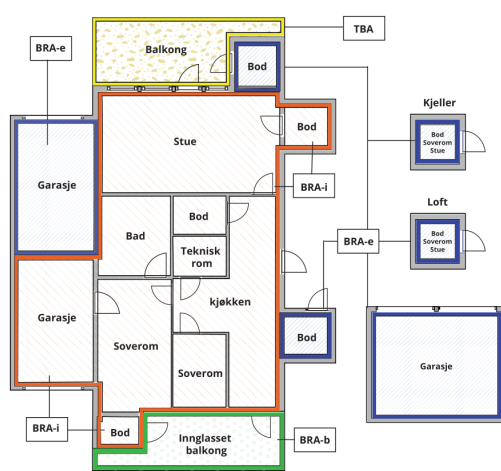
### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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

## Arealer

# Vedlegg: Takstrappport

Sagveien 9 , 3114 TØNSBERG  
Gnr 90 - Bnr 79  
3905 TØNSBERG

Onsrud Taksering AS  
Peer Gynts vei 16  
3160 STOKKE

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	87	23		110	23
Kjeller	77			77	
<b>SUM</b>	<b>164</b>	<b>23</b>			<b>23</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>187</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, gang, bad/vaskerom, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bod, kjøkken, stue	Garasje, bod	
Kjeller	Kjellerstue, gang, vaskerom, 2 boder, kjølerom		

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. Det kan 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 de stemmer ikke med dagens bruk  
*Kommentar:* Rominndeling/Bruk stemmer ikke med byggemeldte tegninger.

Trapp er flyttet og bod er etablert der trapp er tegnet i 1.etg.  
Kjeller er innredet.

Det er ikke gjort vurderinger av plassering av bygg mot eiendomsgrenser.

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

*Kommentar:* Se de enkelte punkter i rapporten/salgspgaven

## Bod

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		10		10	
<b>SUM</b>		<b>10</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>10</b>				

## Romfordeling

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

# Vedlegg: Takstrapport

Sagveien 9 , 3114 TØNSBERG  
Gnr 90 - Bnr 79  
3905 TØNSBERG

Onsrud Taksering AS  
Peer Gynts vei 16  
3160 STOKKE

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Tegninger er ikke fremlagt før befaring, lovlighet er dermed ikke vurdert.

Det er ikke gjort vurderinger av plassering av bygg mot eiendomsgrenser.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.2.2026	Jens Martin Onsrud	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	90	79		0	1012 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Sagveien 9

### Hjemmelshaver

Fosland Per Foyn

## Bygninger på eiendommen

### Bod



#### Anvendelse

#### Byggeår

#### Standard

#### Vedlikehold

**Kommentar**  
Ukjent byggeår

# Vedlegg: Takstrapport

Sagveien 9 , 3114 TØNSBERG  
Gnr 90 - Bnr 79  
3905 TØNSBERG

Onsrud Taksering AS  
Peer Gynts vei 16  
3160 STOKKE

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	11.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringskjema	11.02.2026		Gjennomgått	3	Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.02.2026	
2	17.02.2026	
3	26.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### Forutsetninger

#### Struktur og referansenivå

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

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

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

#### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

#### Areal

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

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

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

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

#### Personvern

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



## 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

Advokat Aksel Even Haraldsen

---

### Boligen

Sagveien 9

3114 Tønsberg

3905-90/79/0/0

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



## Selger har ikke kjennskap til eiendommen

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

## Generelt

### 1. Tilleggs kommentar

Jeg vet ikke om noen større feil og mangler utover at yttertaket har hatt tidligere episoder med taklekkasje som skal være utbedret etter det arving opplyser. I følge mottatte opplysninger har dette vært rundt luftehatt mot nord og overgang mellom integrert garasje og huset. Takpappen skal visstnok har vært utskiftet to ganger siden huset ble bygget i 1970.

Det er innlagt lys på loftet som er gulvet og enkel tilkomst fra villetrapp.

Pipen skal være rehabilitert med nytt pipeløp i 2023, etter tilsyn. Ildstedet i kjelleren er blendet pga. at det ikke er i funksjon.

- Det meste av vinduer er skiftet få år tilbake (PVC vinduer)
  - I følge arving er det opprinnelig drenering.
-



### **Bolig selges med boligselgerforsikring**

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

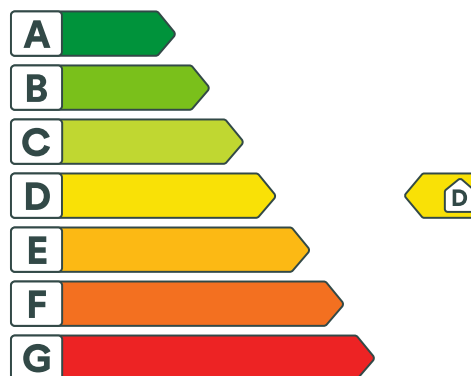
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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 <b>Sagveien 9, 3114 TØNSBERG</b>	
Dato for energimerking <b>17.03.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-271357</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>162012479</b>
Gårdsnummer <b>90</b>	Bruksnummer <b>79</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>



### 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

Byggear <b>1970</b>	Bygningstype <b>Enebolig</b>
Bruksareal <b>164,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>164,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>2</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Varmepumpe, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Naturlig ventilasjon</b>	



### Energi

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

#### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**210,14 kWh/m<sup>2</sup>**

#### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**214,66 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**37 861 kWh**

# Vedlegg: Energiattest



## Sagveien 9, 3114 TØNSBERG



### Detaljer

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Sagveien 9, 3114 TØNSBERG



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: 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 2: 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 3: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

# Vedlegg: Energiattest

## Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter 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 11: 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 utendørs

### Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 16: 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 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

### Tiltak 18: 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.

# Vedlegg: Energiattest

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

### Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 21: 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.



## 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

**TØNSBERG KOMMUNE**

BYGNINGSVESENET

Sentralbord 14 080  
Tønsberg

Tønsberg, den

23. desember 1970



0 1 H Y V / 69943

Nytt dokument

## FERDIGATTEST

(Bygn.loven § 99.1)

Gb.nr. 90/79

Sak nr. 406/69

Arbeidssted	Ilebrekke
Arbeidets art	Nybygg
Bygningens art	Enebolig m/garasje
Byggherre	Per Foyen Fosland
Byggemelder	Egil Johnsen
Ansvarshavende	Egil Johnsen

Ved ferdigbesiktigelsen er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke er utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog event. merknader nedenfor). Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent) — uten særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93 — arbeid som krever byggetillatelse).

### Merknader:

Kjell Lier  
Bygningssjef

  
P. Sakshaug

# Vedlegg: Kommunalinformasjon



**Tønsberg kommune**  
Byggesak

Saksbehandler: Kjell Inge Bakkeland Sandvik  
Direkte telefon:

JpID: 24/24272

**Vedtaksdato**      **Vedtaksnummer**

21.02.2024      233/24

Murmester Morten P Håkonsen AS  
Postboks 151 Teie  
3106 NØTTERØY

## Sagveien 9 - 90/79 - piperehabilitering - ferdigattest

Søker			
Murmester Morten P Håkonsen AS	Postboks 151 Teie	3106	NØTTERØY

Tiltakshaver			
Grethe Fosland	Sagveien 9	3114	TØNSBERG

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

	Gårdsnr.	Bruksnr.
	90	79
<b>Bygningsnummer:</b>	162012479	
<b>Bruksenhet:</b>	H0101	
<b>Bygningstype:</b>	Bolig	
<b>Tiltakstype:</b>	Piperehabilitering	
<b>Arkivsaksnummer:</b>	23/19965	
<b>Vedtaksnummer:</b>	DPB 1755/23	Ett-trinns tillatelse
	DPB 233/24	Ferdigattest

**Sted**  
Tønsberg

**Dato**  
21.02.2024

**Underskrift**  
Kjell Inge Bakkeland Sandvik  
*Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur,  
i henhold til interne rutiner.*

# Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vestfold  
Interkommunale  
Brannvesen IKS

**Saksnummer** 1023338  
**Dokumentdato** 07.12.2022  
**Kontrolldato** 07.12.2022  
**Saksbehandler** Jonas Alexander Skjelstad

PER FOYN FOSLAND  
SAGVEIEN 9  
3114 TØNSBERG

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS gjennomførte tilsyn med hovedfokus på fyringsanlegg i Sagveien 9, bruksenhet H0101, 3114 TØNSBERG den 07.12.2022

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: PER FOYN FOSLAND  
For brannvesenet: Jonas Alexander Skjelstad

#### Formål

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

#### Innledning

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

#### Definisjoner

##### Avvik

Dersom det foreligger overtredelse av krav fastsatt i eller i medhold av helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen vil det foreligge avvik. Avvik vil i hovedsak være brudd på følgende krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6.

Fyringsanlegget skal virke som forutsatt, og ikke inneha feil som vesentlig øker risikoen for brann.

Fyringsanlegget skal være tilfredsstillende kontrollert, ettersett og vedlikeholdt

Melding til kommunen (brannvesenet) om nytt ildsted eller vesentlige endringer av fyringsanlegget skal være sendt.

Fyringsanlegget skal ha tilfredsstillende atkomst for brannvernmyndigheten.

##### Beskrivelse av avvik

Utfyllende beskrivelse av avvik/funn som beskriver de faktiske forhold ved anlegget.

#### Avvik

Følgende avvik ble avdekket:

---

##### 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

## Skorsteinsløp 58907, Ukjent

### 1. Manglende kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget. Jf. Forskrift om brannforebygging § 6.

Beskrivelse avvik:

Joga skorstein egner seg dårlig til å transportere røygasser, da skorstein er utett og motstår en eventuell pipebrann svært dårlig.

### 2. Manglende kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget. Jf. Forskrift om brannforebygging § 6.

Beskrivelse avvik:

Loft

Skorstein er kondensskadet.

## Tilbakemelding

Med henvisning til brann- og eksplosjonsvernloven § 33, 1.ledd ber vi om skriftlig tilbakemelding med fremdriftsplan som viser hvordan og når påpekte avvik vil bli rettet.

Fremdriftsplanen oversendes til VIB innen 07.03.2023 . Eventuelt til postadresse som står nederst på rapporten. Vi ber om at dere oppgir saksnummeret **1023338** ved svar.

Spørsmål rettes til Jonas Alexander Skjelstad på [feier@vibr.no](mailto:feier@vibr.no) eller **93 00 47 97**.

Med vennlig hilsen

Jonas Alexander Skjelstad  
Feiersvenn

-

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

---

#### Postadresse

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

#### Fakturaadresse

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

Side 2 av 2

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

**Fra:** Morten Plyhn Haakonsen <morten@mortenmur.no>

**Sendt:** torsdag 23. februar 2023 15.51

**Til:** #VIB Feier <feier@vibr.no>

**Emne:** Svar: Ad Sagveien 9, Per Fosland, sak nr 1023338

Hei Mona,

Takk for raskt svar, her kommer fremdriftsplan:

Vi tar en befaring i løpet av mars, og hvis vi ser at utbedring er forsvarlig og hensiktsmessig, så planlegger vi å utføre utbedringen i løpet av april.

Det vil si rehabilitering med nye røykrør (Dantherm Jeremias).

Vi sender søknad til Tønsberg Kommune, og venter med oppstart til godkjent søknad foreligger.

Vi sjekker om eksisterende ovner kan installeres igjen, og sender dokumentasjon på ovner som eventuelt installeres.

I følge Fosland skyldes fuktskader i skorstein lekkasje rundt pipe på loft, og lekkasjen er utbedret.

Med vennlig hilsen



**MURMESTER** 

Morten P. Håkonsen AS

Tlf: 91191420

E-post: morten@mortenmur.no

**Fra:** #VIB Feier <feier@vibr.no>

**Dato:** torsdag, 23. februar 2023 kl. 13:44

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

**Til:** Morten Plyhn Haakonsen <[morten@mortenmur.no](mailto:morten@mortenmur.no)>, #VIB Feier <[feier@vibr.no](mailto:feier@vibr.no)>

**Emne:** SV: Ad Sagveien 9, Per Fosland, sak nr 1023338

Hei

Oversender rapport etter siste tilsyn med fyringsanlegg. Fremdriftsplan på når og hvordan avvik skal rettes må sende oss innen 07.03.23, arbeidet må ikke være ferdig innen den tiden.

Ønsker deg en fin dag

MVH

**Mona Larsen**

Feiermester/Forebyggende Avdeling

**Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS**

Postadresse: Ollebukta 6, N-3126 Tønsberg

Sentralbord: 33 00 36 00 Mobil: 952 57 334

Besøk oss gjerne på facebook:

[www.facebook.com/brannvesenet](https://www.facebook.com/brannvesenet)

eller web: [www.vibr.no](http://www.vibr.no)



Husk å sjekke røykvarsleren.

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

**Fra:** Morten Plyhn Haakonsen <[morten@mortenmur.no](mailto:morten@mortenmur.no)>

**Sendt:** torsdag 23. februar 2023 13:25

**Til:** #VIB Feier <[feier@vibr.no](mailto:feier@vibr.no)>

**Emne:** Ad Sagveien 9, Per Fosland, sak nr 1023338

Hei Jonas,

Vi har nylig fått oppdraget med å rehabilitere skorstein for Per Fosland i Sagveien 9, 3114 Tønsberg etter tilsyn 07.12.2022, sak nr 1023338

Vi har ikke sjekket skorstein eller sett tilsynsrapport, og har kun mottatt muntlig henvendelse fra Fosland.

Fint hvis du kan oversende tilsynsrapporten, og litt info om tilstand osv.

Han nevnte en frist satt til 7. mars, men vi har ikke tid til å utføre jobben før i april (mulig det var en frist for å gi tilbakemelding om planlagt utbedring).

Med vennlig hilsen



**MURMESTER**   
Morten P. Håkonsen AS

Tlf: 91191420

E-post: [morten@mortenmur.no](mailto:morten@mortenmur.no)

---



## Tønsberg kommune

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

**Telefon:** 90725905

Utskriftsdato: 03.10.2025

## Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Tønsberg kommune

<b>Kommunenr.</b>	3905	<b>Gårdsnr.</b>	90	<b>Bruksnr.</b>	79	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Sagveien 9, 3114 TØNSBERG								

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

### Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Tilsyn og feiegebyr uten mva.	0%	1 stk.	521.00	1/1	0 %	521,00 kr
Standard renovasjon	25%	1 stk.	3688.00	1/1	0 %	3 688,00 kr
Vanngebyr bolig 71-300m <sup>2</sup>	15%	1 stk.	4025.00	1/1	0 %	4 025,00 kr
Fastledd vann	15%	1 stk.	1388.05	1/1	0 %	1 388,05 kr
Avløpsgebyr bolig 71-300m <sup>2</sup>	15%	1 stk.	6124.90	1/1	0 %	6 124,90 kr
Fastledd avløp	15%	1 stk.	2613.95	1/1	0 %	2 613,95 kr
					<b>Sum</b>	<b>18 360,90 kr</b>

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.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

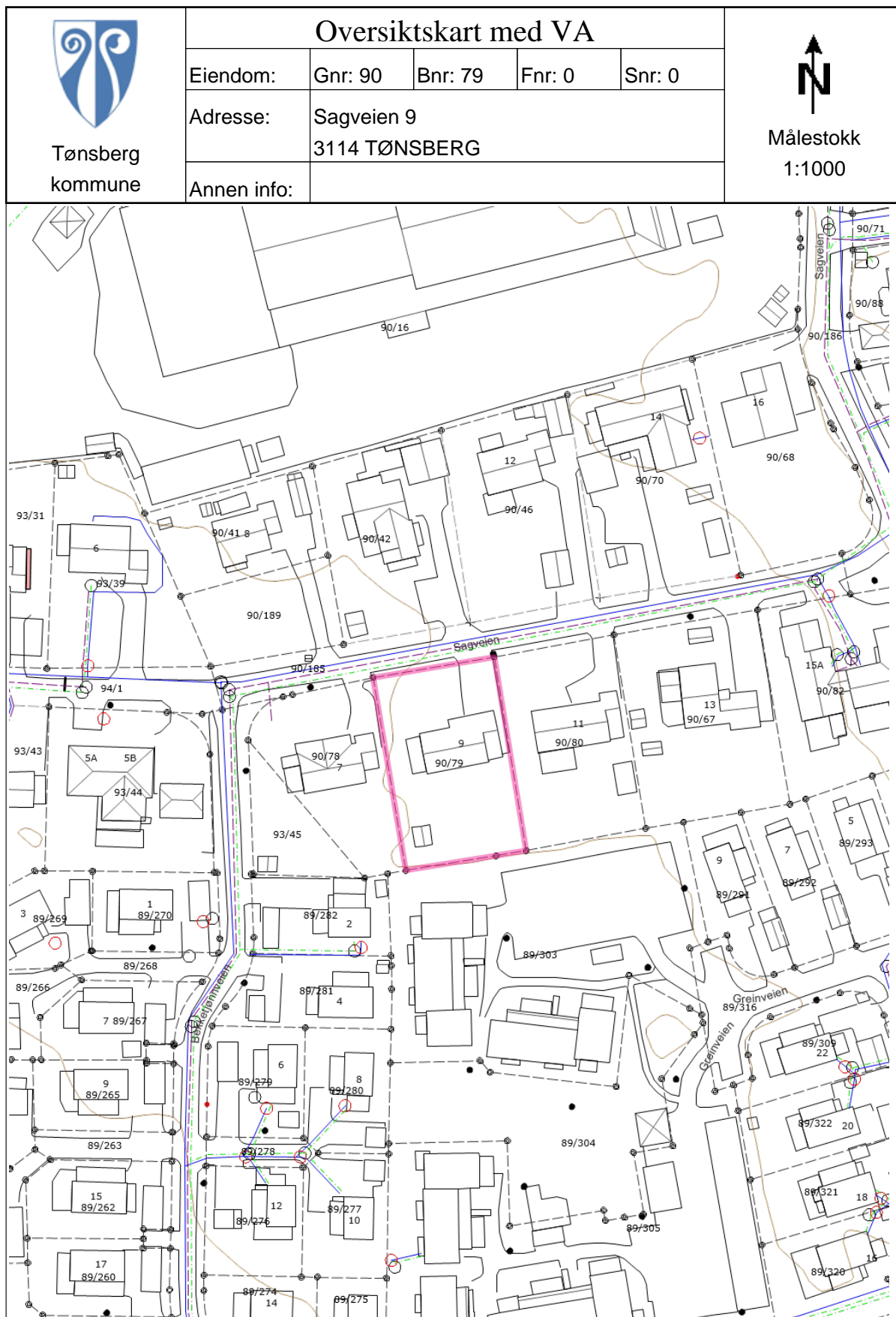
Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

#### 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.



























# Notater

# Vedlegg: Kommunalinformasjon



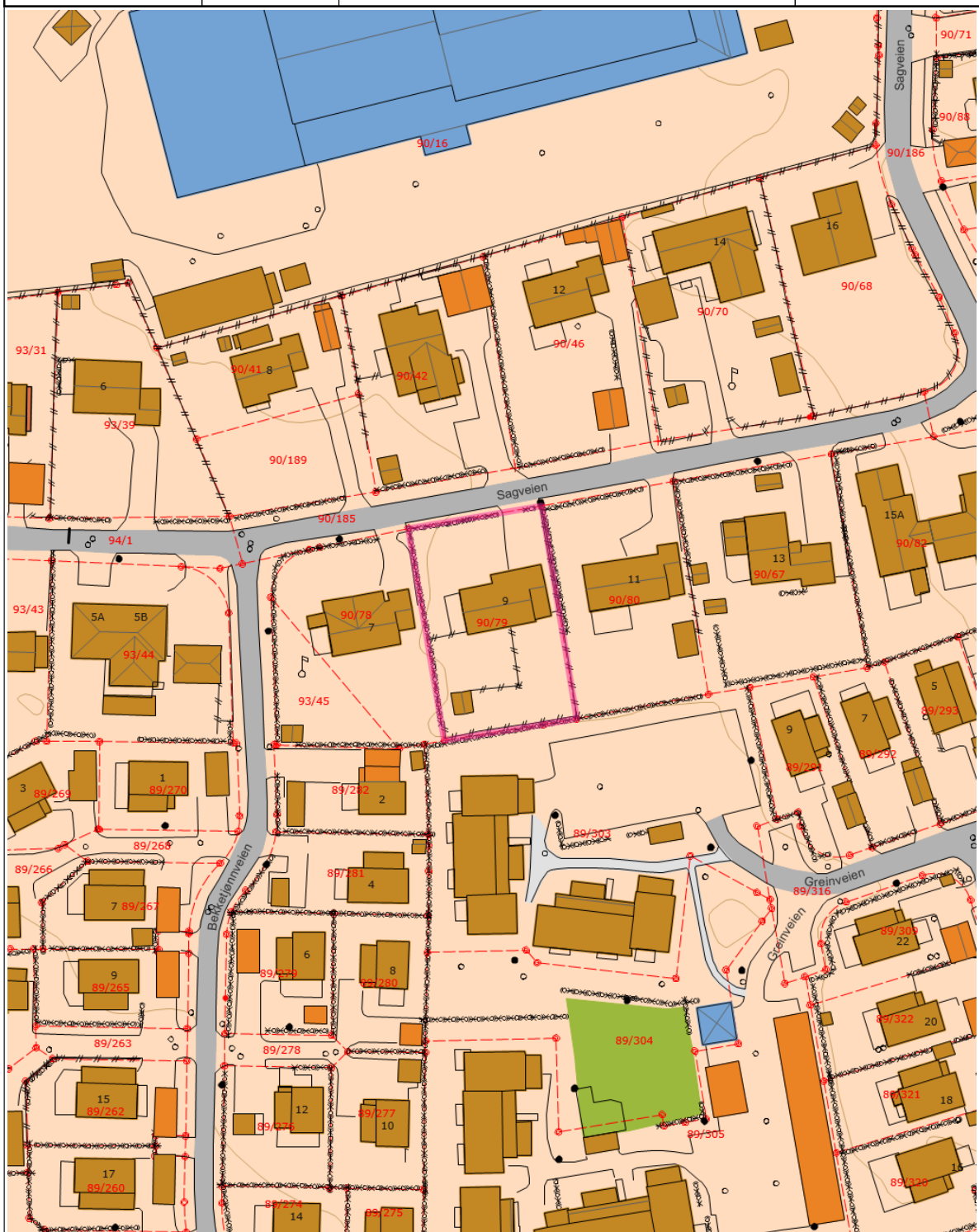
# Vedlegg: Kommunalinformasjon

## Tegnforklaring

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

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

 Tønsberg kommune	<b>Vegadkomst</b>				 <b>Målestokk</b> 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 90	Bnr: 79	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Sagveien 9 3114 TØNSBERG				
	Adkomst:	Fra off.vei				





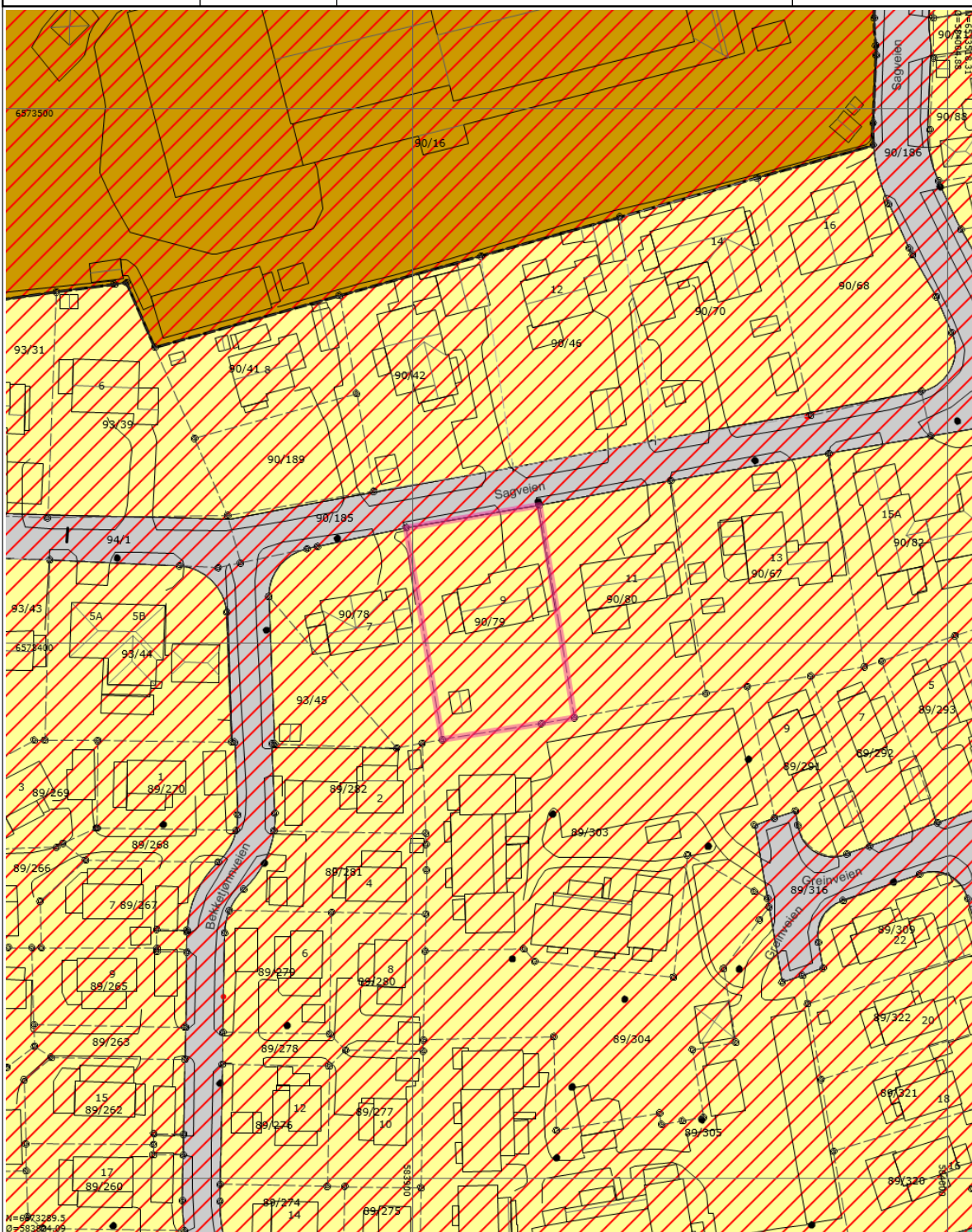
# Vedlegg: Kommunalinformasjon

## Tegnforklaring

 Kumlokk	Matrikelnummer	• Gatelys (belysningspunkt)
 Mast	• Skap	 Flaggstang
 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje	 Bygningsavgrensning tiltak
 Mønelinje	 Takkant	 Takoverbyggkant
 Taksprang	 Trapp inntill bygg	 Veranda
 Godkjente byggetiltak	 Takoverbygg	 Udefinerte bygg
 Bolig	 Garasje og uthus	 Annen næring
 Annet gjerde	 Loddrett mur	 Hekk
 Annet vegareal avgrensning	 Vegbom	 Vegdekkekant
 Nøyaktig grensepunkt	 Anslått grensepunkt	 Teiggrense
Husnummer	Husnummer med bokstav	Kommunalveg gatenavn .
 Gang- og sykkelveg	 Veg	 Høydekurve
 Lekeplass	 Bebygd område	 Annet

# Vedlegg: Kommunalinformasjon


 Tønsberg kommune	<b>Kommuneplan</b>				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 90	Bnr: 79	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Sagveien 9 3114 TØNSBERG				
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035					



# Vedlegg: Kommunalinformasjon

## Tegnforklaring

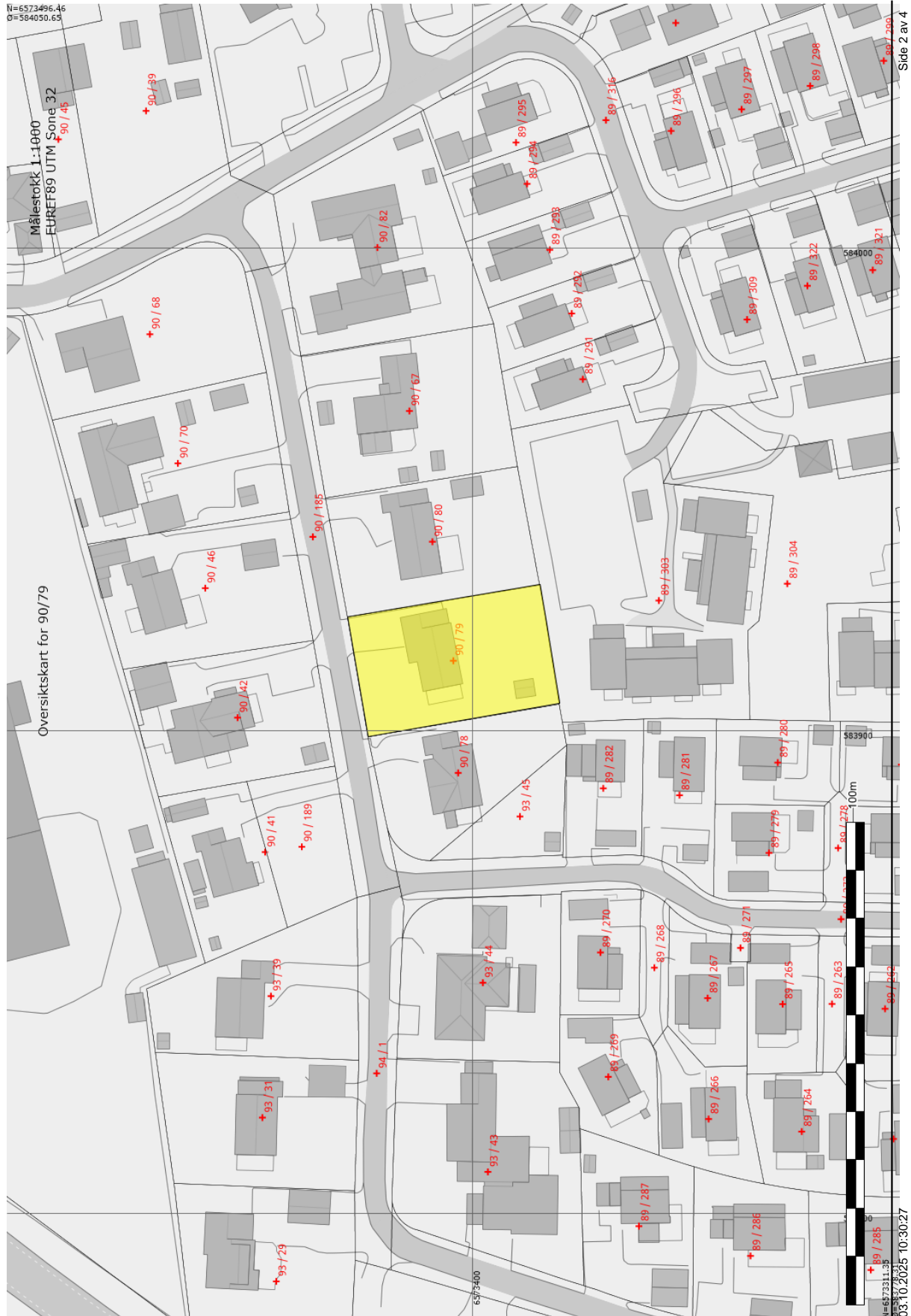
 Nøyaktig eiendomsgrense	 Anslått eiendomsgrense	 Nøyaktig grensepunkt
 Anslått grensepunkt	Matrikkelnummer.	 Gatelys (belysningspunkt)
 Mast	 Skap	 Bygningsdelelinje
 Bygningslinje	 Bygningsavgrensning tiltak	 Mønelinje
 Takkant	 Takoverbyggkant	 Taksprang
 Trapp inntill bygg	 Veranda	 Annet vegareal avgrensning
 Vegbom	 Vegdekkekant	Husnummer
Husnummer med bokstav	Kommunalveg gatenavn .	 KpBestemmelseGrense
 KpBestemmelseOmråde	 KpBestemmelseGrense	 KpBestemmelseOmråde
 Grense for arealformål	 Ras- og skredfare	 Boligbebyggelse - Nåværende
 Sentrumsformål - Nåværende	 Uteoppholdsareal - Nåværende	 Veg - Nåværende
 KpOmråde gjeldende	 Høydekurve	

 Tønsberg kommune	<h2>Matrikelkart</h2>
<b>MATRIKKELENHET</b>	
Kommune	Gnr Bnr Fnr Snr
3905 - Tønsberg kommune	90 79 0 0

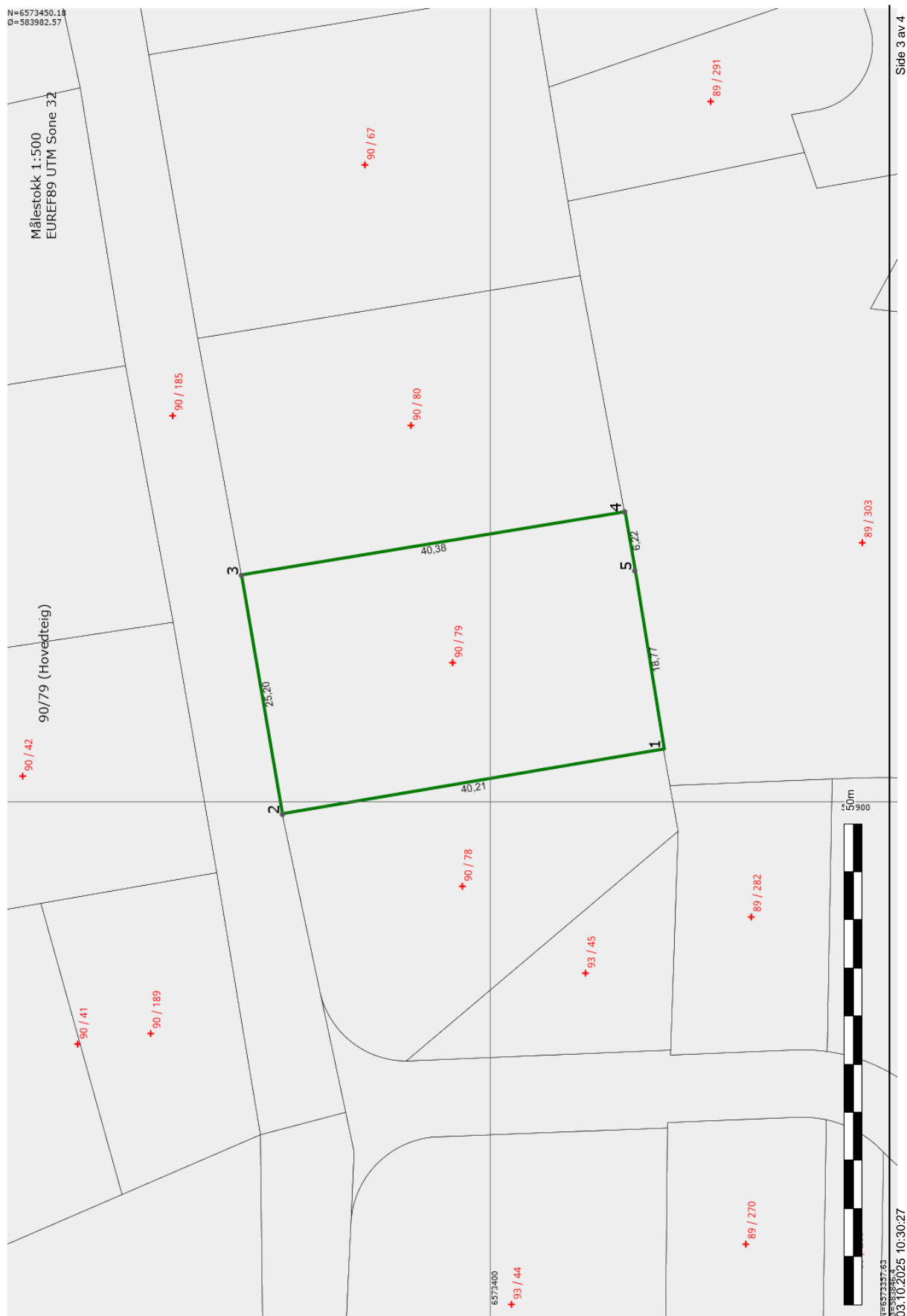
### Orientering om matrikelkart

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

# Vedlegg: Kommunalinformasjon



# Vedlegg: Kommunalinformasjon



# Vedlegg: Kommunalinformasjon

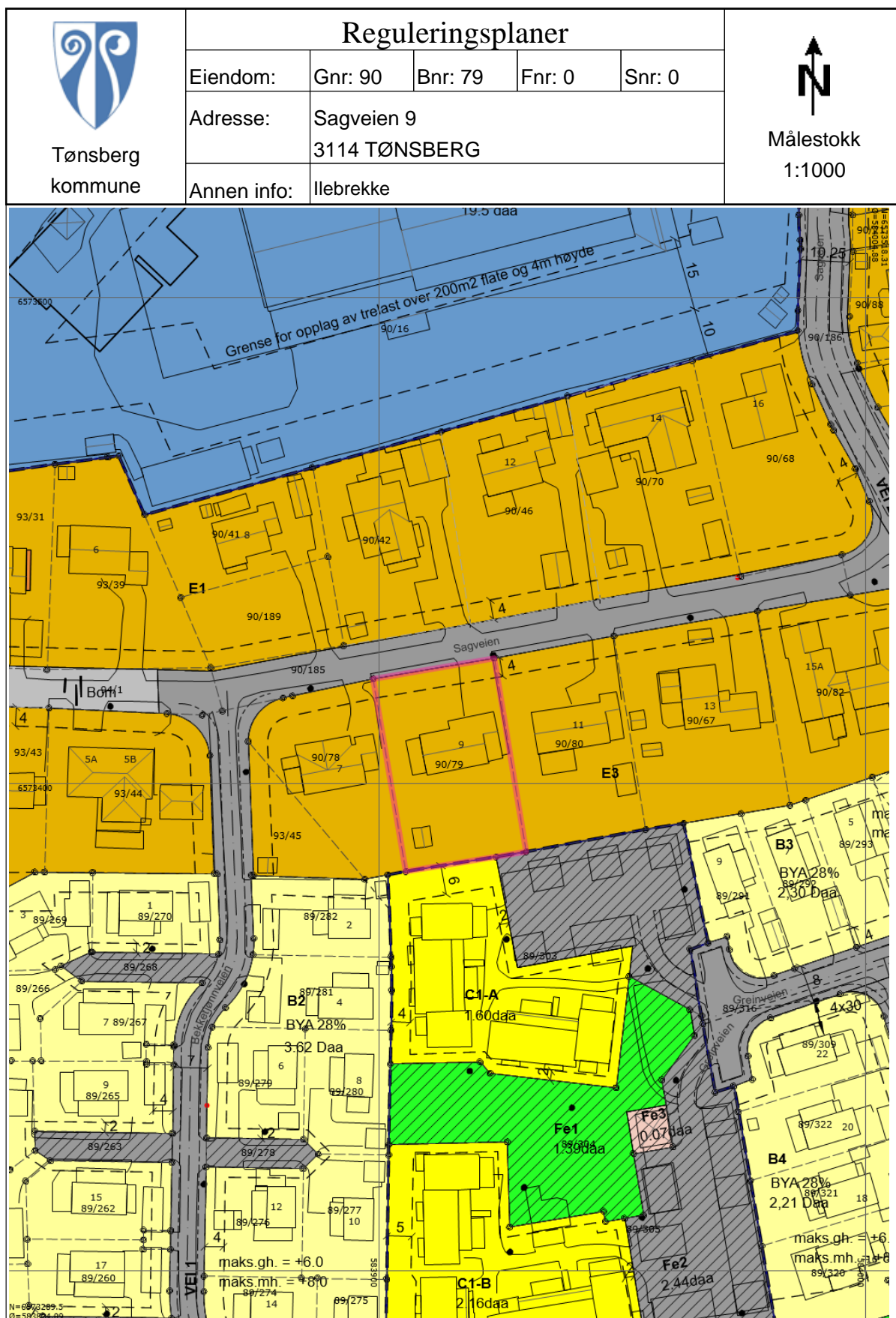
## Areal og koordinater

Areal: 1012,00  
 Arealmerknad: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6573403,88 Øst: 583914,53

### Ytre avgrensning


Løpenr	Grensepunkt/ Grenselinje	Mørke nedsatt i/ Grensepunkttype/ Lengde		Målemetode	Nøyaktighet	Radius
		Øst	Hjelpelinjetype			
1	6573381,96	583905,54	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	13	
			40,21	Ikke hjelpelinje	13	
2	6573421,60	583898,76	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	13	
			25,20	Ikke hjelpelinje	13	
3	6573425,85	583923,60	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	13	
			40,38	Ikke hjelpelinje	13	
4	6573386,01	583930,20	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	13	
			6,22	Ikke hjelpelinje	13	
5	6573384,95	583924,07	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	13	
			18,77	Ikke hjelpelinje	13	
				11 Terrengmålt: Totalstasjon		

# Vedlegg: Kommunalinformasjon



# Vedlegg: Kommunalinformasjon

## Tegnforklaring

 Nøyaktig eiendomsgrense	 Anslått eiendomsgrense	 Nøyaktig grensepunkt
 Anslått grensepunkt	 RpOmråde vedtatt på bakkenivå	 Matrikkelnummer.
 Gatelys (belysningspunkt)	 Mast	 Skap
 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje	 Bygningsavgrensning tiltak
 Mønelinje	 Takkant	 Takoverbyggkant
 Taksprang	 Trapp inntill bygg	 Veranda
 Godkjente byggetiltak	 Annet vegareal avgrensning	 Vegbom
 Vegdekkekant	 Husnummer	 Husnummer med bokstav
 Kommunalveg gatenavn .	 RpGrense	 RpFormålgrense
 Vegstengning/fysisk kjøresperre	 Avkjørsel - både inn og utkjøring	 Eiendomsgrense som skal oppheves
 Byggegrense	 Planlagt bebyggelse	 Bebyggelse som inngår i planen
 Regulert senterlinje	 Frisiktlinje	 Regulert kant kjørebane
 Måle- og avstandslinje	 Byggeområde	 Boligområde
 Frittliggende småhusbebyggelse	 Forretning	 Kjøreveg
 Gang-/sykkelveg	 Anlegg for lek	 Felles avkjørsel
 Felles parkeringsplass	 Felles lekeareal	 Annet fellesareal
 Høydekurve		





---

## **BESTEMMELSER TIL BEBYGGELSESPÅN FOR FELT C1 INNENFOR REGULERINGSPLAN FOR ILEBREKKE. PLAN NR. 56009-B1**

### **§1 PLANENS AVGRENSNING**

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet datert 08.02.07, målestokk 1:500. Reguleringsbestemmelsene til bebyggelsesplanen er uttømmende.

### **§2 REGULERINGSFORMÅL**

Området reguleres til følgende formål:

- Bygeområde (Pbl §25, 1. ledd, nr 1)
- Fellesområder (Pbl §25, 1. ledd nr 7)
  - Lek og grøntanlegg
  - Parkeringsplass og garasjer
  - Miljøstasjon

### **§3 FELLESBESTEMMELSER**

Garasjer og boder som anlegges parallelt med vei godkjennes inntil 2,0 meter fra reguleringsgrense mot offentlig trafikkområde (Greinveien). Mot nabo kan garasjer og boder oppføres i nabogrense.

Maks bebygd areal (BYA) 30%. Bebygd areal beregnes ut i fra hele planens areal.

Til søknad om byggetillatelse skal det utarbeides en detaljert situasjonsplan i målestokk 1:200 som viser plassering av leilighetsbygg, boder, parkeringsplasser, fremtidige garasjer, atkomster, uteplasser, høyde ferdig gulv, samt fremtidig - og eksisterende terreng.

Bebyggelsen kan bygges med varierende takformer som for eksempel pulttak, saltak etc. Herunder tillates ikke flatt tak som hovedform.

Det skal plantes hekk i eiendomsgrensen for felt C1-A mot nord og felt Fe2 mot nord og øst.

### **§4 BYGGEOMRÅDE**

Felt C1 - A og felt C1 - B kan bebygges med leilighetsbygg med tilhørende anlegg.

Bebyggelsen kan oppføres med gesimshøyde inntil 6,0 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter.

Byggegrenser er vist på plankartet. Boder kan plasseres i formålsgrense mot Fe2.

**§5  
FELLESOMRÅDE  
LEK OG GRØNTANLEGG (Fe 1)**

Området skal være felles for felt C1 - A og C1 - B.

Det skal utarbeides en utomhusplan for fellesområdet som skal vise utforming, terrengbehandling og beplantning, og planen skal utarbeides til byggesøknad. Utomhusplanen skal godkjennes av kommunen.

**§6  
FELLESOMRÅDE  
PARKERINGSPLASS OG GARASJER (Fe 2)**

Områdene Fe 2 skal være felles for felt C1 - A og C1 - B.

Parkeringsdekning for felt C1 - A og C1 - B er 1,5, derav plass for 1 garasje pr boenhet og 0,5 biloppstillingsplass pr boenhet.

Der byggegrense ikke er vist i planen er formålsgrense lik byggegrense.

**§7  
FELLESOMRÅDE MILJØSTASJON (Fe 3)**

Fellesområde miljøstasjon skal være felles for felt C1 - A og C1 - B. Her skal det bygges bod for renovasjon.

Formålsgrense er lik byggegrense.

**§8  
REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

Før byggetillatelse gis skal fellesområdene innenfor felt C1 være ferdig opparbeidet.

F1 skal opparbeides før det gis byggetillatelse for mer enn 50% av boligene innenfor etappe 2 ihht reguleringsplanen: Felt B3, B4, B5 og C1.

Vedtatt i FUP-sak: 099/07, den 30.03.07

Per Engeseth  
byggesaks-og arealplansjefen

---

## **REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR ILEBREKKE. PLAN NR. 56009.**

### **§ 1 Planens avgrensning**

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet datert 10.01.03, målestokk 1:1000

### **§ 2 Reguleringsformål**

Området reguleres for følgende formål:

Byggeområde (Pbl §25, 1.ledd, nr 1)  
Boliger  
Eksisterende bebyggelse  
Område for barnehage

Offentlige trafikkområder (Pbl §25, 1.ledd, nr 3)  
Kjørevei – kjørevei med fortau  
Gang- og sykkelvei  
Annen veigrunn

Friområder (Pbl §25, 1.ledd, nr 4)  
Lekeplass, sti

Fareområder (Pbl §25, 1.ledd, nr 5)  
Transformatorstasjon

Spesialområde (Pbl §25, 1.ledd, nr 6)  
kommunalteknisk anlegg

Fellesområder (Pbl §25, 1.ledd, nr 7)  
Felles avkjørsel  
Felles lekeareal

### **§ 3 Fellesbestemmelser**

Garasjer og boder som anlegges parallelt med vei, kan godkjennes inntil 2,0 meter fra reguleringsgrense mot trafikkformål. Garasjer og boder kan godkjennes inntil 2,0 meter fra reguleringsgrense mot friområde. Mot nabo kan garasjer og boder oppføres i nabogrense.

Skogsbilvei i forlengelsen av F5 skal opparbeides av utbygger i samarbeid med grunneier.

Kravene til støynivå jfr. MDs rundskriv T-8/79 skal være oppfylt. Innvendig støynivå skal ikke overstige 30 dBA, og utvendig støynivå skal ikke overstige 55 dBA.

#### **§ 4 Byggeområde boliger felt A**

Boligområdet A skal bebygges med frittliggende eneboliger med tilhørende anlegg. Tomteinndelingen er vist på planen. Maks bebygd areal (BYA) 25 %. Bebyggelsen kan oppføres med gesimshøyde inntil 5,5 meter og mønehøyde inntil 8,5 meter.

#### **§ 5 Byggeområde boliger felt B1– B9**

Områdene skal bebygges med boliger med tilhørende anlegg. Maks bebygd areal (BYA) 28 %. Bebyggelsen kan oppføres med gesimshøyde inntil 6 meter og mønehøyde inntil 8 meter.

Områder til lek og uteopphold samt parkering skal opparbeides etter kommunens vedtekter innenfor egen tomt eller på avsatt fellesareal.

Det skal framlegges en helhetlig situasjonsplan for hvert delfelt i målestokk 1: 500 ved innsendelse av byggemelding. Planen skal vise tiltakets plassering og bebyggelsens form og dimensjoner, eksisterende og nytt terreng, atkomst, parkering og garasjer, plassering av renovasjonsbeholdere og postkasser, forstøtningsmurer med mer.

#### **§ 6 Byggeområder boliger område C1 og C2**

Områdene skal bebygges med konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende anlegg. Maks bebygd areal (BYA) 30 %. Bebyggelsen kan oppføres med gesimshøyde inntil 6,0 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter.

Før byggetillatelse gis for områdene skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan.

#### **§ 7 Byggeområder boliger område C3**

Området skal bebygges med konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende anlegg. Maks bebygd areal (BYA) 30 %. Bebyggelsen kan oppføres med gesimshøyde inntil 6,0 meter og mønehøyde inntil 9,5 meter. Takoppløft kan tillates ut over maks gesimshøyde.

Før byggetillatelse gis for området skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan.

## § 8

### **Byggeområder, eksisterende boliger E 1 – E 5**

Tilbygg, påbygg og nybygg skal oppføres innenfor den byggegrensen som er vist på plankartet. For garasjer, uthus og lignende vises det til PBL § 70 pkt. 2.

Maks bebygd areal (BYA) 25 %. Bebyggelsen kan oppføres med gesimshøyde inntil 5,5 meter og mønehøyde inntil 8,5 meter.

Ny bebyggelse skal tilpasses omkringliggende bebyggelse mht. plassering, proposisjoner, form, materialvalg og farge.

## § 9

### **Byggeområde, barnehage**

Maks bebygd areal (BYA) 25%. Bebyggelsen kan oppføres med gesimshøyde inntil 5,5 meter og mønehøyde inntil 8,5 meter.

## § 10

### **Offentlige trafikkområder**

I planområdet skal det opparbeides nye kjøreveger med og uten fortau.

Sagveien skal opparbeides med fortau fra riksvegen og fram til friområdet F1.

Barkveien blir offentlig gang- og sykkelvei der kjøring til og fra eiendommene er tillatt. På eksisterende gang- og sykkelveg, forlengelsen av Barkveien, tillates kjøring til og fra skogen for skogsdrift.

## § 11

### **Offentlig trafikkområde – annen veggrunn**

Innenfor dette området er det plantet en del trær som buffer mot industriarealet i nord. Trærne skal bevares.

## § 12

### **Friområder**

Av reguleringsplanen framkommer det hvor i friområdene det skal etableres lekeplasser, stier og løkke. Det skal utarbeides en helhetlig utomhusplan for friområdene som skal vise utforming, terrengbehandling og beplantning. Utomhusplanen skal godkjennes av kommunen.

Eksisterende steingjerder skal i størst mulig grad bevares og opprustes.

---

Stien langs byggeområdet i syd opparbeides av utbygger i samarbeid med grunneier og kommunen.

### **§ 13 Fellesområder, Fe 1**

Området skal opparbeides for felles uteaktiviteter/ lek og opparbeides før byggetillatelse gis. Det skal utarbeides en utomhusplan for området som skal godkjennes av kommunen.

### **§ 14 Rekkefølgebestemmelser for utbyggingen**

Følgende rekkefølge for utbyggingen av området legges til grunn:

Etappe 1 – Felt A, B1 og B2

Etappe 2 – Felt B3, B4, B5 og C1

Etappe 3 – Felt B6, B9 og C2

Etappe 4 – Felt B 7 og C3

Før det gis byggetillatelse for etappe 1 skal;

- Kvistveien stenges for gjennomkjøring ved at det opprettes bom som vist på planen.
- rundkjøringen på riksvegen være ferdig etablert.

F1 skal opparbeides før det gis byggetillatelse for mer enn 50 % av boligene innenfor etappe 2.

F3 skal opparbeides før det gis byggetillatelse for mer enn 50 % av boligene innenfor etappe 4.

Vedtatt i Tønsberg bystyre  
03.12.2003, sak: 252/03

Per Engeseth  
Byggesaks-og arealplansjefen



Tønsberg kommune

# Bygningsinformasjon

## MATRIKKELENHET

Kommune **90** Bnr **79** Fnr **0** Snr **0**  
 3905 - Tønsberg kommune

## BYGNING

Bygningstype **162012479** Byggnr **0** Tilbyggnr **0** Status **Tatt i bruk** Næringsgruppe **0** Areal bolig **0** Areal bebygd **0** Areal annet **0** Areal totalt **0**

Enebolig **0** Tatt i bruk

Representasjonspunkt **162012479** Heis **0** Ant. boliger **0** Godkjentdato **1** Igangsettningstillatelse **0** Tatt i bruk

Nord: 6573408 Øst: 583917 System: EPSG:25832 Nei **1**

Energikilder **Oppvarming**

Bygningstatushistorikk **22.01.2008** Dato **22.01.2008** Slettetdato


TB-Tatt i bruk

Bolignr.	Type	Bruksareal	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	0	0	0	0	0	Sagveien 9	90	79	0	0
Etasjenummer	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:**

 <p><b>Tønsberg kommune</b></p>	<h1>Planstatus</h1>					
<b>MATRIKKELENHET</b>						
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse	
3905 - Tønsberg kommune	90	79	0	0	Sagveien 9, 3114 TØNSBERG	
<b>KOMMUNEPLAN/KOMMUNDELPLAN</b>						
Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til						
Boligbebyggelse - Nåværende				Plan (vedtaksdato)	Areal	
Ras- og skredfare				Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	1011.97m <sup>2</sup>	
					Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	1011.99m <sup>2</sup>
<b>GJELDENE REGULERING</b>						
Ligger eiendommen i et regulert område?						
PLANID	Plannavn (vedtaksdato)			Reguleringsformål	Areal	
Ja	3905 56009	Ilebrekke (3.12.2003)			Byggeområde	1011.36m <sup>2</sup>
<b>RELATERTE PLANER</b>						
PLANID	Plannavn (vedtaksdato)					
20110040	Ilebrekke, Felt C2 (23.5.2012)					
20130085	Ilebrekke, felt C3 (18.6.2014)					
20180175	Ilebrekke lokalsenter (9.12.2020)					
56001	Ilebrekke industriareal (5.11.1982)					
<b>BEBYGGELSESPLAN</b>						
Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?						
PLANID	Plannavn					
Ja	3905 56009-B1	Ilebrekke Felt B1 (30.3.2007)				
<b>MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK</b>						
Ligger eiendommen eller del av eiendommen innenfor et område med nedlagt midlertid forbud mot tiltak?						
Nei						

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

## REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID Plannavn

Nei

## PLANFORSLAG

Ekisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID Plannavn

Nei

## KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.



Tønsberg kommune

# Eiendomsinformasjon

MATTRIKKELENHET										
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgjitt areal	Arealkilde
3905 - Tønsberg kommune	90	79	0	0	Grunneiendom		Ja	1012	1010	0-Ikke oppgjitt
Etablert dato    Utgått    Har aktive festegrunner    Er seksjonert    Antall seksjoner    Sameiebrøk    Representasjonspunkt 04.07.1969    Nei    Nei    Nei    Nei    Nord: 6573403.88 Øst: 583914.53 System: EPSG:25832										
FORRETNINGER										
Forretningsstype	Forretningsdato	Matrikkelørigsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhets	Arealending				
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			90/79	0				
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020		Mottaker	90/79	0				
Skylddeling	04.07.1969			Avgiver	90/37	1010				
						-1010				
BYGNINGER										
Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt				
162012479	Enebolig		Tatt i bruk	0	0	0				
ADRESSER										
Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adresstilleggsnavn	Kretser				
Sagveien	9			Nord: 6573408 Øst: 583917 System: EPSG:25832	Postnummerområde 3114-TØNSBERG Teitsted 2521-Tønsberg Kirkesokn 2-Slågen Stemmekrets 7-Presterød SKOLEKRETS 13-Ringshaug Grunnkrets 606-Ilebrekke					
KOMMUNAL TILLEGGSDDEL										
Bruk av grunn	Referanser									
U-Uppgjitt	M-Målebrevsnummer: 069.069									
KULTURMINNER										
Lokalitetsnr	Art	Vernemtype	Kategori	Matrikkelørigsdato	Tilknyttede matrikkelenheter					

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

GRUNNFURENSING		Påvirkningsgrad		Myndighet		Matrikkelføringsdato		Tilknyttede matrikkelenheter		Vedtak	
Lokaliteitsnr	Lokaliteitsnavn										

TEIGER		Representasjonspunkt		Hovedteig		Tvist		Har flere matrikkelenheter	
Areal									

1012 Nord: 6573403,88017743 Øst: 583914,52999425 System: EPSG:32632 Ja Nei Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER		Representasjonspunkt		Hovedflate		Medium	
Areal							

**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.

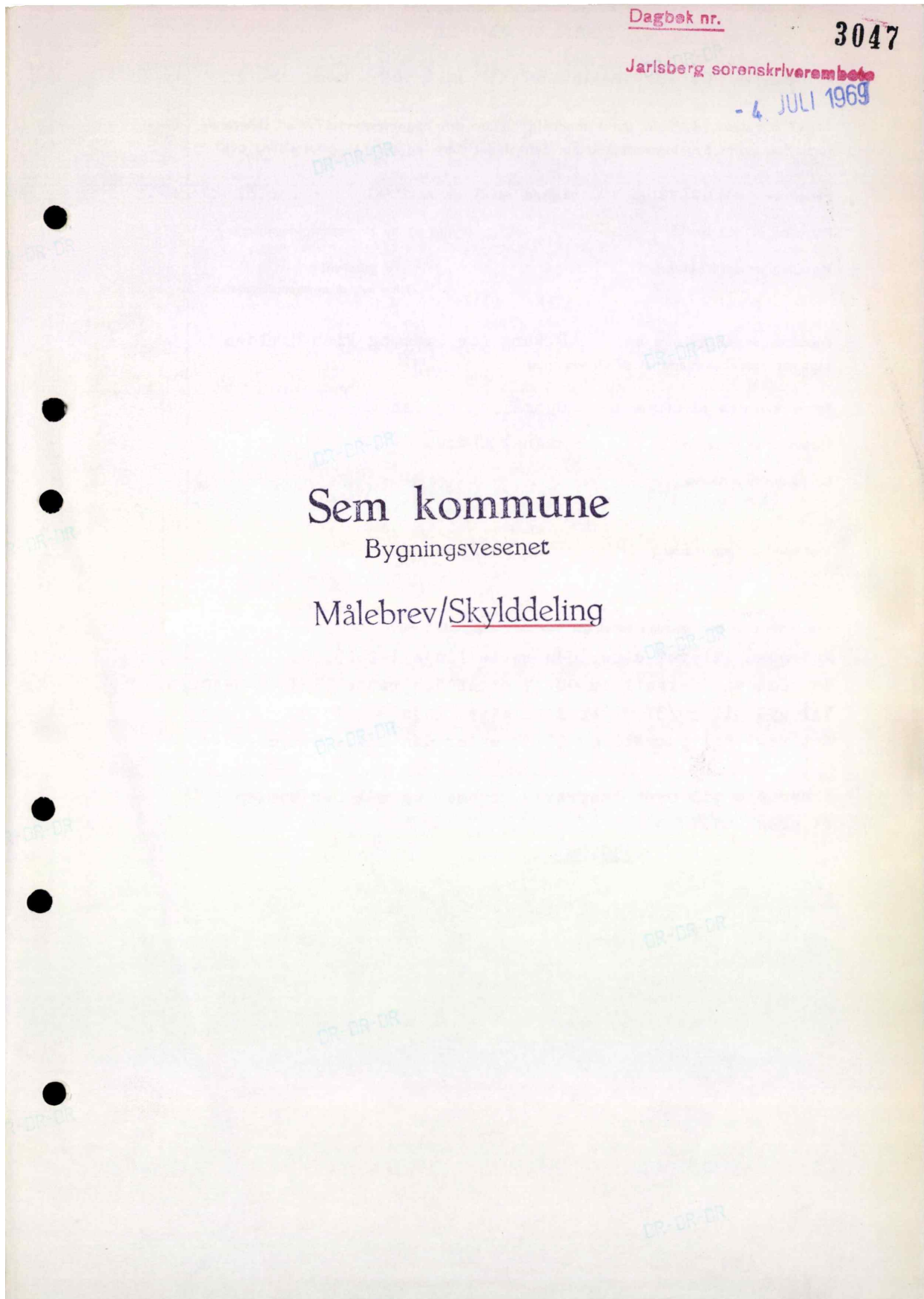
KOMMENTARFELT:

# Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



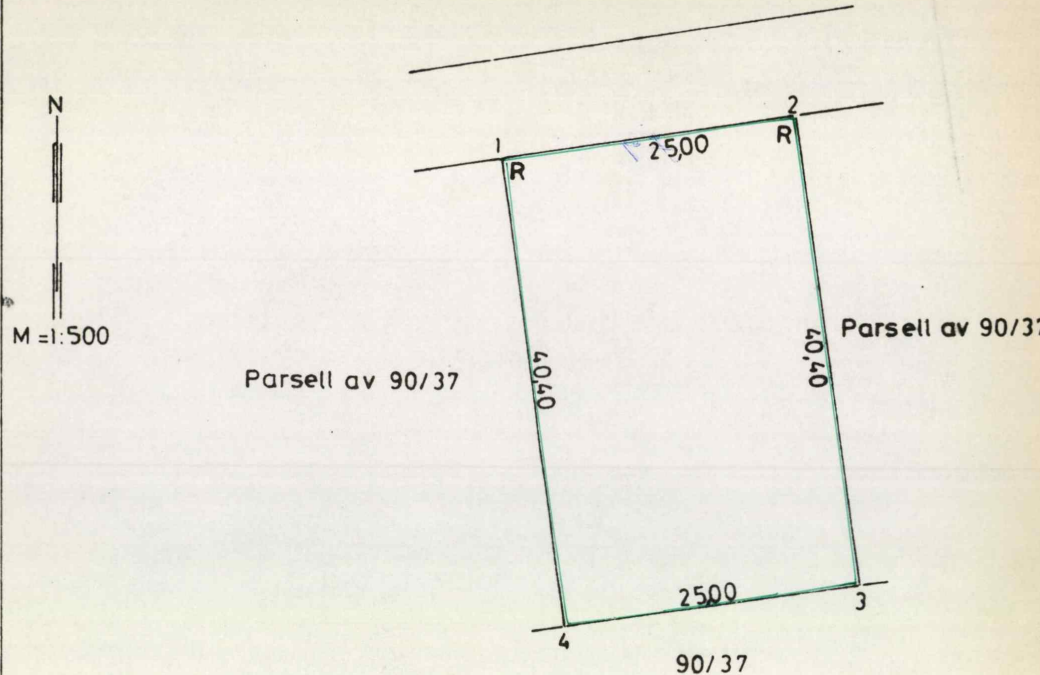
Attestert kopi av dok.nr. 1969/503047/91  
Attestingstidspunkt 2025-10-03 10:29

Side 1 av 4





For inntegning eller innliming av kart.



M = 1:500

Parsell av 90/37

Parsell av 90/37

I samsvar med „Lov om skylddeling“ ble det også holdt  
**SKYLDELINGSFORRETNING<sup>1)</sup>**  
 for å fastsette skylden for parsellen. Grensene er som beskrevet foran.

Parsellen skal anvendes til Byggetomt

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til<sup>2)</sup> 0,02 Hovedbatalens gjenværende skyld utgjør **6,45**

Den fraskilte del er gitt bruksnavnet .....

Vi erklærer at vi har utført forretningen ~~med~~ ~~beste~~ skjønn og overbevisning, for de 2 skyld-  
 delingsmenns vedkommende i henhold til ~~den~~ forklaring.

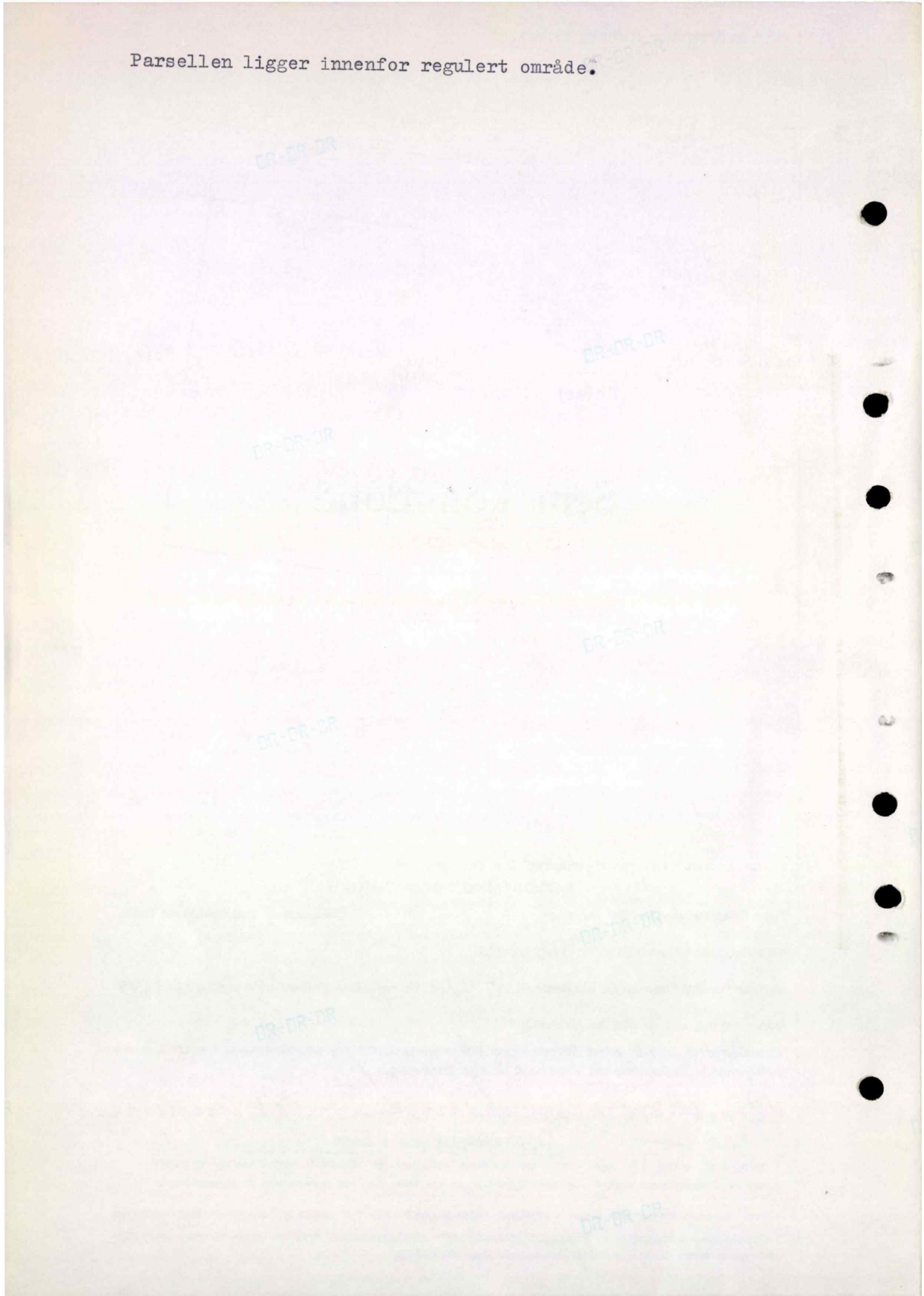
*Ragnar Knudsen Kjendris. P. Andersen*  
 Oppmålingsjefen i Sem

I henhold til vedtekt kan ingen tomt i Sem kommune bebysges før rødkostvei, vannforsyning og kloakk-  
 avløp er tilfredstillende ordnet. Nærmere opplysninger om dette fåes ved henvendelse til ingentorvesener.

<sup>1)</sup> Hvis den utskilte del ikke inngår i kommunens reguleringssoner, skal fretdelingen godkjennes av landbruksdepartementet.  
<sup>2)</sup> Forretningen kan påberopes til overklagen fortløpende etter skylddelingsforretningen. Hvis den ikke vil være underlagt skyld-  
 delingsforretningen, skal den 3 måneder fra forretningens dagsetning.

# Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Parsellen ligger innenfor regulert område.



Jarlsberg sorenskriverembete  
Dagboknr. 4830  
3. OKT. 1969

## Sem kommune

Bygningsvesenet

# NABOERKLÆRING

Undertegnede, eier av gr. nr. 90. br. nr. 79. i Sem kommune,  
gir herved nabo Erling Eggen. eier av gr. nr. 90  
br. nr. 78. tillatelse til å oppføre Enebolig m/garasje.  
i en avstand av 2.0 meter fra felles eiendomsgrense,  
idet jeg forplikter meg og senere eiere til ikke å bebygge min eiendom nær-  
mere enn bygningslovgivningens bestemmelser om avstand mellom bygninger  
tilsier.

Denne erklæring kan ikke avleses uten Sem Bygningsråds samtykke.

.....  
.....  
.....  
.....

Strand, den 2 / 10 19 69.

Per Føyn Følstrand.  
Underskrift

Erklæringen må tinglyses før innlevering til Sem bygningsvesen, Tønsberg.

Jarlsberg sorenskriverembete  
Dagboknr. 4829  
3. OKT. 1969

## Sem kommune

Bygningsvesenet

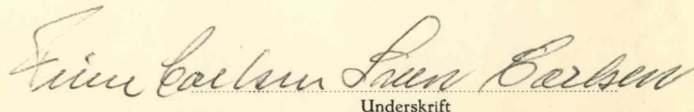
# NABOERKLÆRING

Undertegnede, eier av gr. nr. 90 br. nr. 80 i Sem kommune,  
gir herved nabo Per Foyen Fosland eier av gr. nr. 90  
br. nr. 79 tillatelse til å oppføre Enkeltdig med garasje  
i en avstand av 2.0 meter fra felles eiendomsgrænse,  
idet jeg forplikter meg og senere eiere til ikke å bebygge min eiendom nær-  
mere enn bygningslovgivningens bestemmelser om avstand mellom bygninger  
tilsier.

Denne erklæring kan ikke avleses uten Sem Bygningsråds samtykke.

.....  
.....  
.....  
.....

ILebrekke., den 2 / 10 1969.



Underskrift

Erklæringen må tinglyses før innlevering til Sem bygningsvesen, Tønsberg.



## Tønsberg kommune

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

**Telefon:** 90725905

Utskriftsdato: 03.10.2025

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Tønsberg kommune

<b>Kommunenr.</b>	3905	<b>Gårdsnr.</b>	90	<b>Bruksnr.</b>	79	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Sagveien 9, 3114 TØNSBERG								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

<b>Offentlig vann</b>	Ja
<b>Offentlig avløp</b>	Ja

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

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

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED 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.

# Notater

# Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

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



### Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

### Hvordan komme i gang?

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

### Vi er her for å hjelpe deg

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



# Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

## Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

## Trygghet for deg som boligkjøper



### Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

### Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

### Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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

# Tilbehør og løsøre

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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/ dekode/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oppdragsnr: 2871250095 / Jesper Snekkestad, tlf. 908 52 527

Sagveien 9, 3114 Tønsberg

Gnr. 90, bnr. 79 i Tønsberg kommune (Ideell andel 1/1.)

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

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

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

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

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

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

### Finansieringsplan

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

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

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

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

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

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja  Nei

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja  Nei

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

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

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

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

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

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

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

### Budgiver 1

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

Fødselsnr.: \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

### Budgiver 2

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

Fødselsnr.: \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



Oppdragsnr: 2871250095  
Salgsoppgaven er sist oppdatert 18.03.2026

**Jesper Snekkestad**  
Eiendomsmegler

908 52 527  
jesper.snekkestad@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Tønsberg  
Postboks 55, 3106 NØTTERØY

eiendomsmegler1.no