PRIVATMEGLEREN
TØNSBERG

TELLUSVEIEN 12

Vedlegg

Tilstandsrapport

Meglers verdivurdering

Selgers egenerklæring

Energiattest

Tegninger

Ferdigattest

Bruksendring

Oversiktskart med VA

Kommuneplan

Reguleringskart og bestemmelser

Områdeanalyse, DOK-data

Servitutter

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig
Tellusveien 12 , 3113 TØNSBERG
TØNSBERG kommune
gnr. 153, bnr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 248 m² BRA-i: 189 m²



Befaringsdato: 01.07.2025 **Rapportdato:** 12.08.2025 **Oppdragsnr.:** 15745-2074 **Referansenummer:** CX2090

Autorisert foretak: Gulag Takst og Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Gunnar Sverrisson **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

Gulag Takst & Eiendom AS

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



Rapportansvarlig

Gunnar Sverrisson

gunnar@taksthus.no

928 98 294

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

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

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over to etasjer, oppført i 1976. Boligen er betydelig oppgradert i nåværende eiers eiertid, hovedsakelig i perioden 2014–2020. Det er blant annet utført utskifting av utvendig trekledning og taktekking, oppgradering av kjøkken og baderom, samt generell fornying av innvendige overflater. Oppgraderingene fremstår som omfattende men er delvis utført ved egeninnsats. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på alt arbeid.

Som det fremgår av rapporten, er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand og gjeldende forskriftskrav. De fleste avvikene skyldes normal slitasje, bygningens alder og endringer i forskriftskrav siden oppføringstidspunktet.

For øvrig vises det til rapportens enkelte poster med tilhørende tilstandsgrader og beskrivelser. Tilstandsgradene kan også være gitt ut fra forventet teknisk levetid og oppbrukt brukstid, og gjenspeiler i slike tilfeller bygningsdelenes restlevetid og behov for tiltak.

Røranlegg og elektrisk anlegg er kun vurdert ved visuell observasjon og informasjon opplyst av eier. Det er ikke innhentet vurdering fra spesialister i denne rapporten. Dersom det skulle oppstå spørsmål eller usikkerhet, kan det være hensiktsmessig å innhente vurdering fra fagkyndige.

Rapporten er utarbeidet i samsvar med NS 3600 og forskrift til avhendingslova, basert på visuell kontroll (nivå 1). Den gjenspeiler boligens tekniske tilstand slik den fremstod ved befaring.

Kjøper har fortsatt undersøkelsesplikt og bør gjøre seg godt kjent med både rapportens innhold og eiendommen. Rapporten er et viktig verktøy for å avdekke avvik og vurdere behov for videre tiltak.

Enebolig - Byggeår: 1976

UTVENDIG Gå til side

Saltak tekket med asfaltpapp fra 2020, undertak av rupanel. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagte/lakkerte stålplater. Renner og beslag byttet sammen med taktekking. Ytterveggene er oppført med bindingsverkskonstruksjon og har stående bordkledning. Takkonstruksjonen er oppført med W-takstoler i tre, og undertaket er kledd med rupanel. Lufting av kaldtloft skjer via ventilerte takutstikk, noe som er viktig for å hindre fuktproblematikk og sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning.

Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3-lags glass. Vinduer byttet i 2017-2019. Malt hovedytterdør og skyvebalkongdører i malt tre fra stue. Dører byttet i perioden fra 2016 til 2019.

Utgang fra stue til østvendt terrasse i trykkimpregnert tre fundamentert på mark og løsmasser. Arealet av terrassen er 28 m². Utgang fra stue til vestvendt balkong av tre over carport, rekkverk av glass og stål. Areal av balkong er 24 m².

Frittliggende dobbelgarasje. Bygningen er opplyst fundamentert med støpt ringmur og gulv på løsmasser. Yttervegger i garasjedelen er av Lecablokker, pusset på utvendig side. Øvrige vegger er i bindingsverk, kledd utvendig med trekledning. Saltak tekket med asfaltpapp. Takrenner og nedløpsrør av plastbelagte stålplater. Bygningen har to leddheisporter samt skyvedør inn til sommerstue.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet i vindfanget er belagt med keramiske fliser. Øvrige gulvflater i boligen er hovedsakelig utført med parkett. Veggene er kledd med plater med malte overflater, og innvendige tak er utført med malte plater eller panel, hvor det er integrert downlights i enkelte rom. De fleste av de innvendige overflatene er oppusset i selgers eiertid, med maling av både vegger og himlinger.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Pipe i lettbetongelementer med ett røykløp. Sotluke i vaskerom underetasje. Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak. Pipe med ildsteder ble kontrollert av feiervesenet i 2023 uten anmerkninger iflg. fremlagte dokumenter.

Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen malte glatte dører, dører byttet i perioden fra 2021 til d.d.

VÅTROM Gå til side

Vaskerommet er fra 2021. Det foreligger dokumentasjon med faktura fra utførende håndverker. Rommet har fliser både på gulv og vegger, og er innredet med skyllekum montert i innredning samt opplegg for vaskemaskin.

Baderommet i underetasje er fra 2014. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller benyttede løsninger. Rommet har fliser på både gulv og vegger, og er innredet med dusjkabinett, klosett og servant montert i baderomsinnredning.

Baderommet i hovedetasje er fra 2011, Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller benyttede løsninger. Rommet har fliser på både gulv og vegger, og er innredet med dusjhjørne, klosett og servant montert i baderomsinnredning.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2014 med fronter i malt utførelse. Rustfri kum i laminerte benkeplater. Integrerte hvitevarer med kjøleskap/frys, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, stekeovn og induksjonstopp. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet har laminat på gulvet og inneholder veggmontert toalett samt servant og mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) med rørskap i vaskerom. Det er besiktiget i rørskap. Røropplegg oppgradert i forbindelse med oppussing av våtrom underetasje og kjøkken. Stoppekran inn i vegg på vaskerom. Det er kobberrør i baderom hovedetasje som indikerer at ledningsnettet er delvis fra byggeår. Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og plassert i bod underetasje. Sikringsskap er plassert i

Beskrivelse av eiendommen

vindfang/hall og inneholder 50 Amp. hovedsikringer samt 16 kurser for lys og oppvarming. Anlegget er utstyrt med automatsikringer m/jordfeilbryter samt overspenningsvern.

Det er brann- og røykvarslere installert i hver etasje samt brannslokkingsapparat. Anlegget er ikke funksjonstestet av takstmann.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn. Basert på boligens alder er grunnmurene utvendig fuktsikret med asfaltløsning, og grunnen er drenerert med betong- eller teglsteinsrør, i tråd med byggeskikk og tekniske løsninger som var vanlige på oppføringstidspunktet. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Boligen er plassert i lett skrånende terreng, med høyere terreng mot vest. Adkomst skjer via gruset innkjørsel.

Utvendige avløpsrør er av plast tilkoblet septiktank med overløp til offentlig avløpsnett. Utvendige vannledninger er av jernrør tilkoblet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Septiktanken er av betong og fra byggeår, kommunal tømming av septiktank iflg eier.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

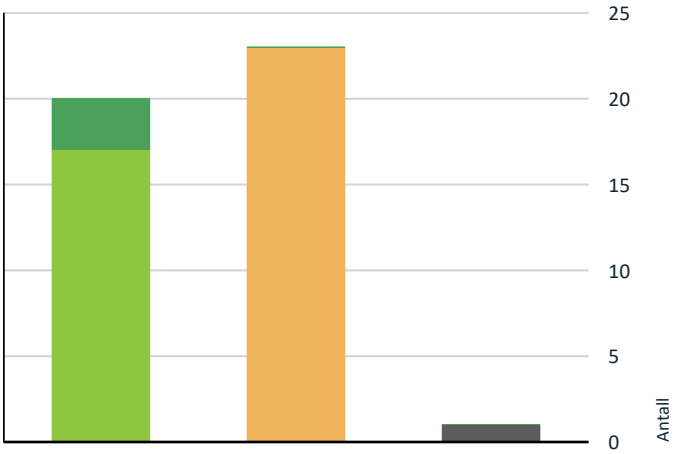
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Tegninger datert 18.05.1976 er lagt til grunn ved vurdering av boligens lovlige arealer. Underetasjen er innredet og tatt i bruk som boligareal (P-rom). Det foreligger dokumentasjon på at bruksendringen er omsøkt og godkjent av bygningsmyndighetene.

Gulag Takst og Eiendom AS
Trudvangveien 67
3117 TØNSBERG

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Følgende forutsetninger og presiseringer er gitt i samsvar med NS 3600 og forskrift til avhendingslova. Teksten beskriver metodiske forhold og eventuelle begrensninger ved tilstandsvurderingen.

Det presiseres at boliger som befares ofte er møblert, og at både tunge møbler, fastmontert innredning og annet utstyr kan begrense muligheten for visuell kontroll i enkelte rom og områder. Kun enkelte møbler, hovedsakelig de letteste, ble flyttet under befaring.
Ved kontroll av skjevheter i gulv benyttes krysslaser, plassert på enkelte representative steder. Resultatene er veiledende, og det kan ikke utelukkes at nivåforskjeller andre steder kan avvike. Kostnadsestimatene i rapportene er basert på erfaring og faglig skjønn. Faktiske kostnader vil kunne variere.

Boligen er oppført før gjeldende krav til uavhengig kontroll (TEK10/TEK17) trådte i kraft. Det er dermed ikke krav om dokumentasjon på uavhengig kontroll etter dagens regelverk. Bygget er likevel vurdert med hensyn til visuell tilstand, utførelse og eventuelle tegn til svikt. Dersom arbeider er utført som egeninnsats og dokumentasjon mangler, er det usikkerhet knyttet til utførelseskvalitet og forventet levetid. Mindre kosmetiske skader og normal slitasje er ikke omtalt i rapportene, i tråd med forskriftens krav om visuell kontroll og vurdering av avvik som har betydning for bygningsdelenes funksjon eller verdi.
Bilder er kun illustrasjoner av representative avvik, og ikke en uttømmende oversikt.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Tomteforhold > Septiktank** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1976

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Kommentar
Info iflg. godkjente tegninger.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Saltak tekket med asfaltpapp fra 2020, undertak av rupanel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagte/lakkerte stålplater. Renner og beslag byttet sammen med taktekking.

TG 2 Veggkonstruksjon

Ytterveggene er oppført med bindingsverkskonstruksjon og har stående bordkledning.

Årstall: 2019 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det finnes ikke noe formelt krav til avstand mellom spikerslag i forskrift, men Byggforsk (SINTEF Byggforskserien) gir anbefalinger. For utvendig trekledning anbefales det vanligvis en senteravstand på maksimalt 60 cm mellom spikerslag. I dette tilfellet er avstanden målt til opptil 105 cm, noe som er betydelig over anbefalt nivå.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For stor avstand mellom spikerslag kan føre til at kledningen beveger seg, slår seg eller blir ustabil over tid. Dette øker risikoen for sprekkdannelser, skjevhet og vanninntrengning. I værutsatte områder kan dette også gi redusert levetid på både kledning og underliggende vindsperre.

Siden kledningen allerede er montert og det ikke er praktisk mulig å ettermontere spikerslag, anbefales det å overvåke tilstanden jevnlig, særlig etter kraftig vind eller værskifte. Etterskru eller etterspikre bord som løsner, for å hindre videre bevegelse.

Tilstandsrapport



Vridd kledning



Stor avstand mellom spikerslag på sydvegg

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er oppført med W-takstoler i tre, og undertaket er kledd med rupanel. Lufting av kaldtloft skjer via ventilerte takutstikk, noe som er viktig for å hindre fuktproblematikk og sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.

Det bør iverksettes tiltak for å bedre ventileringen av kaldloftet, for eksempel ved å montere ventiler i gavlveggene, for å unngå fuktproblemer og redusert levetid på takkonstruksjonen.



Manglende lufting i gavlvegg



Ukjent røropplegg som bør undersøkes næremere

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3-lags glass. Vinduer byttet i 2017-2019.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdører i malt tre fra stue. Dører byttet i perioden fra 2016 til 2019.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til østvendt terrasse i trykkimpregnert tre fundamentert på mark og løsmasser. Arealet av terrassen er 28 m². Utgang fra stue til vestvendt balkong av tre over carport, rekkverk av glass og stål. Areal av balkong er 24 m².

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Gulvet i vindfanget er belagt med keramiske fliser. Øvrige gulvflater i boligen er hovedsakelig utført med parkett. Veggene er kledd med plater med malte overflater, og innvendige tak er utført med malte plater eller panel, hvor det er integrert downlights i enkelte rom. De fleste av de innvendige overflatene er oppusset i selgers eiertid, med maling av både vegger og himlinger.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

TG 2 Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Eiendommen ligger i et område med usikker aktsomhetsgrad for radon, ifølge tilgjengelige kartdata. Det anbefales radonmåling for å få kartlagt eventuelle forekomster og sikre et godt innemiljø samt for å unngå helserisiko knyttet til forhøyede radonnivåer.



Området viser usikre verdier mht til radon iflg. NGU.

TG 1 Pipe og ildsted

Pipe i lettbetongelementer med ett røykløp. Sotluke i vaskerom underetasje. Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak. Pipe med ildsteder ble kontrollert av feiervesenet i 2023 uten anmerkninger iflg. fremlagte dokumenter.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 19.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Fuktmåling ved hulltaking viser forhøyede verdier i treverk. Målingen indikerer forhold som kan gi vekstbetingelser for enkelte råtesopper.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å overvåke fuktnivået jevnlig og iverksette tiltak for å redusere fuktigheten, for å unngå utvikling av råteskader og muggvekst som kan skade konstruksjonen og inneklimaet.

Tilstandsrapport



Fuktundersøkelse i vegg under bakkenivå

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak
• Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.



Åpning i opptrinn ca 14 cm

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører, dører byttet i perioden fra 2021 til d.d.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er fra 2021. Det foreligger dokumentasjon med faktura fra utførende håndverker. Rommet har fliser både på gulv og vegger, og er innredet med skyllekum montert i innredning samt opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har overflater med keramiske fliser, mens himlingene består av malte plater med integrerte downlights.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det er tilnærmet ikke fall mot sluk, som er plassert under innredning. I henhold til gjeldende forskriftskrav skal det være minimum 25 mm høydeforskjell fra dørterskel til sluk.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er registrert mindre fall mot sluk enn det som kreves i gjeldende forskrifter. Våtrommet fungerer ved befaring som tiltenkt til tross for dette avviket.

Manglende fall kan imidlertid føre til at vann fra eventuell lekkasje ikke ledes effektivt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamling i enkelte områder av gulvet, samt at lekkasjevann fra installasjoner kan renne ut av rommet og forårsake fuktskader i tilstøtende konstruksjoner eller rom.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt skyllekum av stål og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da dette ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Alle vegger i vaskerommet er utført i betong, noe som begrenser muligheten for fuktregistrering i lukkede konstruksjoner uten inngrep. Det ble utført overflatesøk med fuktindikator (type ikke destruktiv) på vegger i våtsone. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier på befaringsdagen.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Baderommet i underetasje er fra 2014. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller benyttede løsninger. Rommet har fliser på både gulv og vegger, og er innredet med dusjkabinett, klosett og servant montert i baderomsinnredning.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Rommet har fliser på vegger, og malt panel i himlingen.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker i fliser.

Det er registrert sprekker i fliser opp ved taklist.

Konsekvens/tiltak

• Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.



Sprekker i veggflis

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og utstyrt med elektriske varmekabler. Sluket er plassert under kabinett. Det er målt 20 mm høydeforskjell fra dør til overkant sluk. I henhold til gjeldende forskriftskrav skal det være minimum 25 mm fall fra dørterskel til sluk. Det foreligger dermed et avvik fra forskriftsmessig utførelse.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er registrert mindre fall mot sluk enn det som kreves i gjeldende forskrifter. Våtrommet fungerer ved befaring som tiltenkt til tross for dette avviket.

Manglende fall kan imidlertid føre til at vann fra eventuell lekkasje ikke ledes effektivt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamling i enkelte områder av gulvet, samt at lekkasjevann fra installasjoner kan renne ut av rommet og forårsake fuktskader i tilstøtende konstruksjoner eller rom.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Da det ikke foreligger noen dokumentasjon på membran eller utførelse settes det TG: 2 på bygningsdelen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Da det ikke kan bekreftes membran i gulv anbefales det fortsatt dusjing i kabinett. Videre bør forholdene holdes under oppsyn og TG: 2 er satt under forutsetning at sluk renses jevnlig slik at det ikke oppstår høyt vann nivå i sluket.



Sluk i baderom underetasje

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

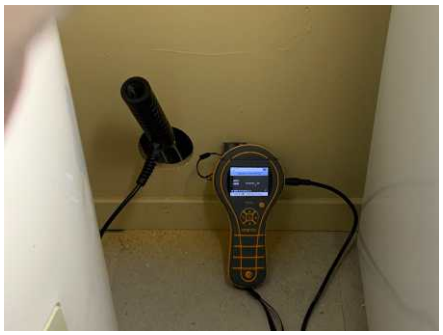
Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking/fuktundersøkelse er foretatt i vegg mot dusjsone fra bod uten å påvise unormale forhold, måling ga ikke utslag på fuktindikator.

Tilstandsrapport



Fuktundersøkelse i vegg inn mot baderom

HOVEDETASJE > BAD

Generell

Baderommet i hovedetasje er fra 2011, Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller benyttede løsninger. Rommet har fliser på både gulv og vegger, og er innredet med dusjhjørne, klosett og servant montert i baderomsinnredning.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Rommet har fliser på vegger, og malt panel i himlingen.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak
• Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.



Sprekk i flis ved vindu

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv og elektriske varmekabler, det er målt ca 25 mm høydeforskjell på gulv foran dørterskel til topp slukrist.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er stedvis observert manglende eller utilfredsstillende kontakt mellom enkelte fliser og underlaget, såkalt "bom". Dette indikerer at flisene ikke har full vedheft, noe som kan øke risikoen for løse fliser eller skade ved belastning over tid.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å holde forholdene under oppsikt, da bom i flis kan føre til at fuger sprekker opp og fliser løsner over tid, noe som kan medføre behov for utbedring for å unngå ytterligere skade.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Da det ikke foreligger noen bekreftelse på membran i gulv settes det TG: 2 på bygningsdelen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å få dokumentert utførelsen av membran og tettesjikt, eventuelt foreta nærmere undersøkelser, for å unngå risiko for fuktskader og lekkasjer.



Sluk i våtsone

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Ny innredning og dusjvegger i inneværende år samt innbyggingstoalett fra 2020 iflg. eier.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Sisterne er innebygget uten synlig lekkasjesikring eller løsning som synliggjør eventuell lekkasje. Ved lekkasje fra sisternen kan det oppstå skader i skjulte konstruksjoner, da vann kan trenge inn uten å oppdages i tide. Det anbefales montering av lekkasjevarsler ved sisternen for å redusere risiko for skjulte fuktskader og sikre tidlig varsling ved eventuelle vannlekkasjer.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

HOVEDETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking/fuktundersøkelse er foretatt i vegg mot dusjsone fra kjøkken uten å påvise unormale forhold, måling ga ikke utslag på fuktindikator.



Fuktundersøkelse i vegg inn mot baderom

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2014 med fronter i malt utførelse. Rustfri kum i laminerte benkeplater. Integrerte hvitevarer med kjøleskap/frys, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, stekeovn og induksjonstopp.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

SPESIALROM

HOVEDETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet har laminat på gulvet og inneholder veggmontert toalett samt servant og mekanisk avtrekk. Avrenning fra sisterne i det vegghengte klosettet er ivaretatt med Safetybag rundt sisternen i henhold til type klosett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) med rørskap i vaskerom. Det er besiktiget i rørskap. Røropplegg oppgradert i forbindelse med oppussing av våtrom underetasje og kjøkken. Stoppekran inn i vegg på vaskerom. Det er kobberrør i baderom hovedetasje som indikerer at ledningsnettet er delvis fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tilstandsrapport

TG: 2 gjelder kobberrør med alder over 25 år der mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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



Stoppekran i vaskerom



Kobberrør i baderom hovedetasje

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og plassert i bod underetasje.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



Ny varmtvannstank i inneværende år

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap er plassert i vindfang/hall og inneholder 50 Amp. hovedsikringer samt 16 kurser for lys og oppvarming. Anlegget er utstyrt med automatsikringer m/jordfeilbryter samt overspenningsvern.

Det elektriske anlegget ble oppgradert i 2021, inkludert installasjon av nytt sikringsskap og omlegging av det meste av det innvendige ledningsnettet. Arbeidet ble utført av autoriserte installatører fra Pec installasjon AS.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1976 Montering ved nybygg

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring for arbeid utført i perioden fra 2015 til 2025 er boligmappa og fremvist for takstmann. For nærmere beskrivelse av arbeid henvises det til boligmappa.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ja El-kontroll utført i 2002 fremvist for takstmann.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Det elektriske anlegget virker delvis oppgradert, men det er også deler som ser ut til å være fra boligens opprinnelige byggeår. Dette kan bety at standard og slitasje varierer mellom de ulike delene av anlegget. Hvis anleggets tilstand er viktig for handelen, anbefales det å få en el-takstmann til å gjøre en grundig sjekk, da dette ligger utenfor undertegnedes fagområde.



Sikringsskap


Kursfortegnelse


Ledningsnett fra byggeår

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er brann- og røykvarslere installert i hver etasje samt brannslokkingsapparat. Anlegget er ikke funksjonstestet av takstmann.

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Basert på boligens alder er grunnmurene utvendig fuktsikret med asfaltløsning, og grunnen er drenerert med betong- eller teglsteinsrør, i tråd med byggeskikk og tekniske løsninger som var vanlige på oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Asfaltbasert smøremembran benyttet i byggeperioden hadde en tettende funksjon på betongoverflatene i grunnmuren. Det er all grunn til å forvente at dette membransjiktet med tiden er slitt bort, og at direkte fuktsikring av grunnmuren dermed ikke lenger er ivaretatt. Drensrør fra byggeåret, vanligvis utført i betong eller tegl, har erfaringsmessig redusert funksjon på grunn av tilstopping av finstoff som jord og sand, eller inntrengning av røtter fra vegetasjon. Kombinasjonen av svekket membran og drensrør med nedsatt kapasitet medfører økt risiko for fuktinntrengning i grunnmuren.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

TG 2 Terrengforhold

Boligen er plassert i lett skrånende terreng, med høyere terreng mot vest. Adkomst skjer via gruset innkjørsel.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Høyere terreng mot vest kan medføre økt overflatevannbelastning mot bygningen ved nedbør eller snøsmelting. Uten tilstrekkelig overvannshåndtering og terrengfall bort fra grunnmuren, kan dette øke risikoen for fuktinntrengning og belastning på dreneringssystemet.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Det er ikke observert synlige fuktskader på befaringsdagen, men forholdet vurderes å medføre økt risiko og bør jevnlig overvåkes på grunn av høyt terreng. Videre bør dette sees i sammenheng med drenering, og tiltak kan ikke utelukkes for å unngå fuktinntrengning og belastning på dreneringssystemet.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast tilkoblet septiktank med overløp til offentlig avløpsnett. Utvendige vannledninger er av jernrør tilkoblet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Alle opplysninger om materialer og alder på skjult ledningsnett er iflg. eier.

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

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

TG 2 Septiktank

Septiktanken er av betong og fra byggeår, kommunal tømming av septiktank iflg eier.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

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

Tilstandsrapport

Oljetank

Det foreligger ingen opplysninger om nedgravd oljetank på eiendommen.

Bygninger på eiendommen

Garasje / sommerstue



Anvendelse

Byggeår
1992

Kommentar
Byggeår iflg. Ambita

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Frittliggende dobbelgarasje. Bygningen er opplyst fundamentert med støpt ringmur og gulv på løsmasser. Yttervegger i garasjedelen er av Lecablokker, pusset på utvendig side. Øvrige vegger er i bindingsverk, kledd utvendig med trekledning. Saltak tekket med asfaltpapp. Takrenner og nedløpsrør av plastbelagte stålplater. Bygningen har to leddheisporter samt skyvedør inn til sommerstue.

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

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

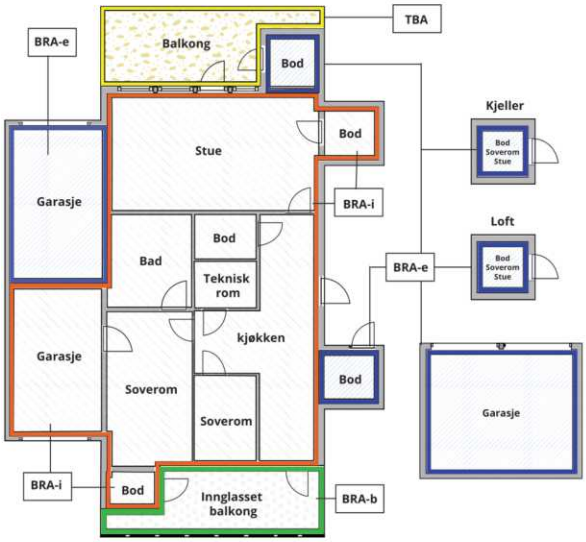
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	90			90	
Hovedetasje	99			99	52
SUM	**189**				**52**
SUM BRA	**189**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Vindfang/hall m/trapp, Vaskerom, Gang, Bad, Bod, Soverom, Soverom 2, Kjellerstue		
Hovedetasje	Trapperom, Gang, Toalettrom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Kjøkken, Stue		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger datert 18.05.1976 er lagt til grunn ved vurdering av boligens lovlige arealer. Underetasjen er innredet og tatt i bruk som boligareal (P-rom). Det foreligger dokumentasjon på at bruksendringen er omsøkt og godkjent av bygningsmyndighetene.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er opplyst at det er lagt ny taktekking og utvendig kledning med bytte av vinduer og dører samt gjennomført generell oppussing av innvendige overflater. Tiltakene er vurdert under de respektive bygningsdelene med nærmere beskrivelse av utførelse og tilstand

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Garasje / sommerstue

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		59		59	
SUM		**59**			
SUM BRA	**59**				

Romfordeling

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	181	8
Garasje / sommerstue	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.7.2025	Gunnar Sverrisson	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	153	11		0	1030.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Tellusveien 12

Hjemmelshaver
Sollie Line Beate, Hermansen Tor Erik

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 700 000	2014

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	24.06.2025		Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	01.07.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	07.07.2025		Fremvist		Nei
Tønsberg kommune	21.07.2025	Bruksendring av underetasje	Fremvist		Nei

Gulag Takst og Eiendom AS
Trudvangveien 67
3117 TØNSBERG

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Gulag Takst og Eiendom AS
Trudvangveien 67
3117 TØNSBERG

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

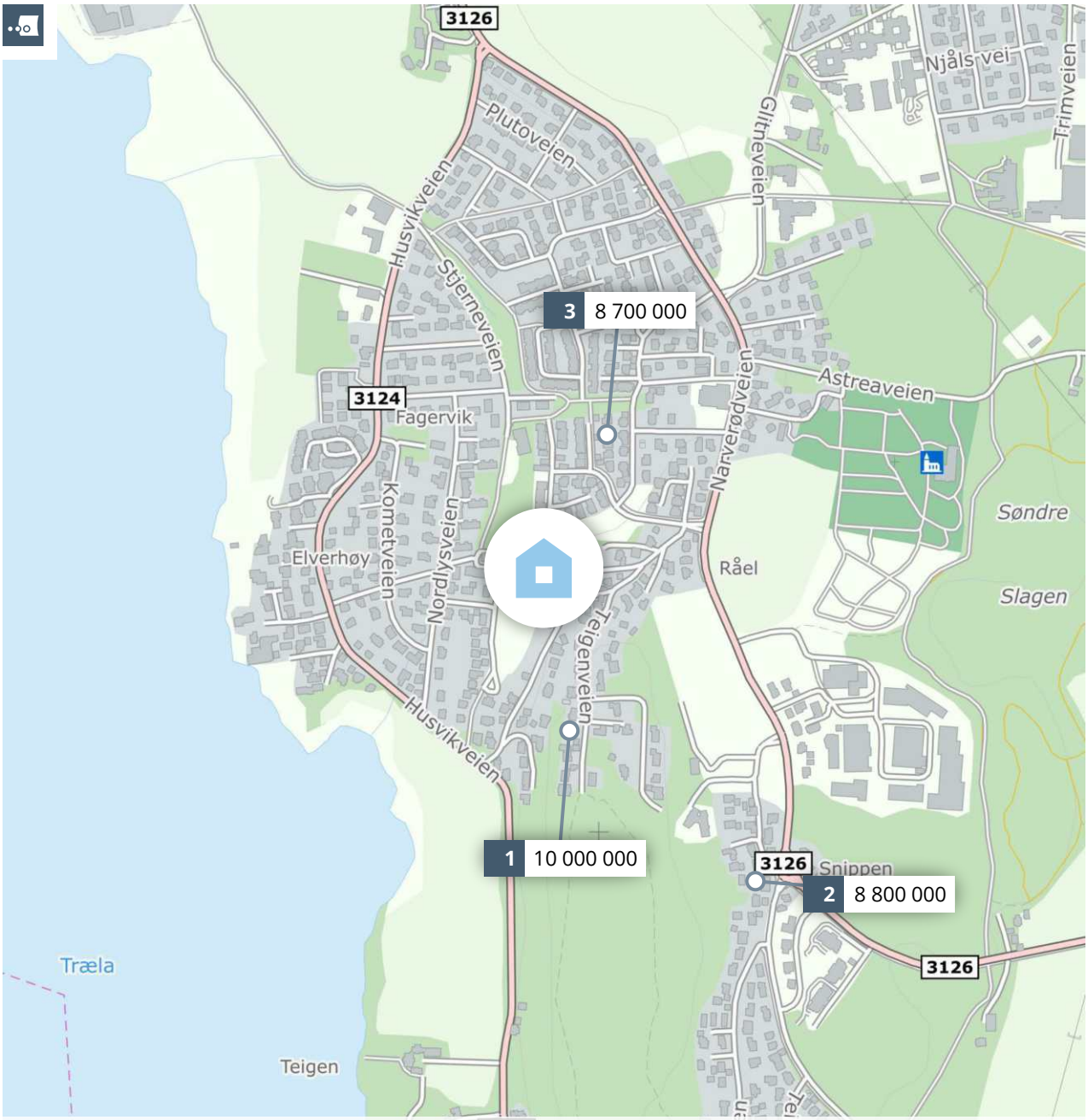
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/CX2090

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Meglers verdivurdering

TELLUSVEIEN 12

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Tønsberg den 14.08.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Siri Graf Stenberg.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Tellusveien 12, 3113 TØNSBERG

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1976

GNR 153 BNR 11 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3905 TØNSBERG GRUNNKRETS Teigen

Verdivurdert til

8 500 000

-	8 500 000	44 974
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	189 m²	59 m²	- m²	52 m²	- m²	- m²
Tomt					1 030 m²	
Byggeår					1976	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Teigenveien 11 B 190 m² 1986 1 552 m² 4 sov	23.05.2023	10 990 000	**10 000 000**	0	10 000 000	**52 632**
2 Jarlsøveien 1 A 166 m² 1900 1 376 m² 4 sov	26.05.2025	8 570 000	**8 800 000**	0	8 800 000	**53 012**
3 Meteorveien 11 203 m² 2007 598 m² 4 sov	28.09.2021	8 200 000	**8 700 000**	0	8 700 000	**42 857**

Tellusveien 12 er en stilfullt oppgradert og innholdsrik enebolig over to plan. Tomten på ca. 1 mål er parkmessig opparbeidet, samt optimalt utnyttet for å kunne nyte lange sommerdager utendørs. Her er det en østvendt terrasse på ca. 28 kvm, en vestvendt balkong på ca. 24 kvm og en lun, herlig sommerstue. Bilene parkeres i en dobbelgarasje og på en stor, gruslagt gårdsplass.

Inne fremstår boligen med tidsmessige farge- og materialvalg og familievennlig planløsning. Stuen og kjøkkenet danner et luftig allrom med peisovn og møbleringsfrihet, og kjøkkenet har alle hvitevarer integrert. Videre er det en romslig kjellerstue, to delikate, helflisede bad/wc, et wc-rom, et pent vaskerom og hele fem gode soverom. Flere rom har garderobe, og det er lagringsplass i inne- og utebod.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

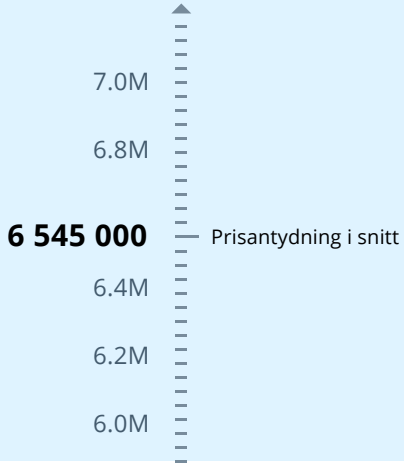
1 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
18.08.2014	08.09.2014	20.10.2014	3 720 000	3 700 000	0	3 700 000	2
14.09.2007	05.02.2008	25.04.2008	2 790 000	2 600 000	-	2 600 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

Eneboliger til salgs i 3113 TØNSBERG nå

6
eneboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

100
dager

Eneboliger solgt i 3113 TØNSBERG siste 12 mnd

12
eneboliger solgt

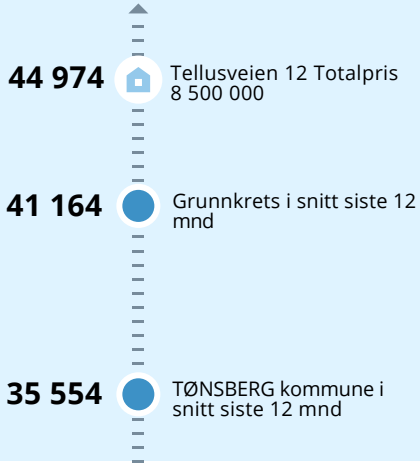


Solgt i snitt i løpet av

28
dager

for 0% under prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Tønsberg

Oppdragsnr.
13250127

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Line Beate Sollie	Tor Erik Hermansen

Gateadresse
Tellusveien 12

Poststed	Postnr
TØNSBERG	3113

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2014

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 10

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg

Polise/avtalenr.: 6305560

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 **Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Feil i sluk på bad 2. etg. Dette er utbedret av M-Tett våren 2025. Se sluttrapport i "Boligmappa"

Document reference: 13250137

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Bad 1. etg: Rehabilitert i 2014. Ukjent av hvem. Kan ikke finne dokumentasjon på dette da det er mer enn 10 år siden. Vaskerom 1. etg: rehabilitert i 2021 av faglærte. Bad 2. etg: Sluk på bad byttet av M-Tett i 2025. Byttet fuger på gulv og silikon i dusj - egeninnsats. Flislagt toalettkasse i 2020 - egeninnsats.
Arbeid utført av	Smart Rør, Pec Rørlegger AS, M-Tett, PEC Elektro, Tore Ask & Sønn,

Filer

Tore Ask & Sønn hall og vaskerom.pdf | M-Tett sluttrapport.pdf | PEC rør utekran og vask på vaskerom rør i rør.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Vaskerom: Utført av Tore Ask & Sønn Går ut ifra at bad i 1. etg er gjort av faglært og etter forskriftene men har ikke dokumentasjon på dette.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Se forrige post om sluk. Går ut ifra at bad i 1. etg er gjort av faglært men har ikke dokumentasjon på dette.
Arbeid utført av	M-Tett

Filer

M-Tett sluttrapport.pdf

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Litt dårlig trekk i pipe grunnet type ildsted.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Skjevt bygget/støpt fra byggeår som er vesentlig avrettet ved egeninnsats. Noen millimeter svikt i gulv (ca. 10-15 cm område) rett under vindu på soverom i 1. etg lengst nord. Dette skyldes ujevnt underlag.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Mus på loft over garasje.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Div. arbeid av faglært og også noe egeninnsats/dugnad.
Arbeid utført av	PEC Elektro, Vestfold Elektro, Auli Elektro m.fl.

Filer

Samsvarserklæring.pdf | Rapport fra sluttkontroll.pdf | Samsvarserklæring.pdf

4NELFO_Rapport_fra_risiko._og_slutt_(Rehab_av_entre_hall_og_vaskerom_+_sikringskap._ny_tilførsel_til_kjellerstue_og_skjult_anlegg_ved_utl).pd

3NELFO_Samsvarserklæring_Inst._Sign._(Rehab_av_entre_hall_og_vaskerom_+_sikringskap._ny_tilførsel_til_kjellerstue_og_skjult_anlegg_ved_utl)

2NELFO_Rapport_fra_risiko._og_slutt_(Opplegg_av_fordeling_i_garasje_og_5_stikk_i_garasje._med_opplegg_for_lys_og_stikk_i_hagesttue.).pdf

Document reference: 13250137

1NELFO_Samsvarserklæring_Inst._Sign._(Opplegg_av_fordeling_i_garasje_og_5_stikk_i_garasje._med_opplegg_for_lys_og_stikk_i_hagesttue.).p

5S Samsvarserklæring.pdf | 2Sluttkontroll_VE.pdf | 1Samsvarserklæring.pdf | 3NELFO Samsvarserklæring (Inst. Sign.).pdf

2NELFO Sluttkontroll R1.pdf | 1NELFO Risikovurdering R1.pdf | 1Samsvarserklæring.pdf

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Betydelig egeninnsats i enebolig, garasje og hagestue.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Byttet kledning og vinduer. Tak på hus, kledning garasje og hagestue ble gjort ved egeninnsats/dugnad.

Arbeid utført av: Sandmo bygg. Stokke Eiendomsservice.

Filer

Stokke Eiendomsservice tak garasje og hagestue.pdf | Pristilbud fra Sandmo Bygg om kledning og vinduer (kun arbeid).pdf

Kontrakt med Sandmo Bygg om kledning og vinduer.pdf

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Nåværende eiere har søkt om bruksendring fra disponible rom til bruksareal i sokkeletasje. Dette har blitt godkjent av Tønsberg kommune.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Se punktet over.

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Hagestue er ikke byggesøkt.

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 13250137

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tinglyst bruksrett og vedlikeholdsplikt for veg over nabotomt.

Document reference: 13250137

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 13250137

Document reference: 13250137

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Line Beate Sollie	8b8a0c38657c14066f726 31d92a6a54a8903ee03	24.07.2025 08:29:07 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tor Erik Hermansen	27ce81fd74f1e1b2b3e2fe6 03fffeb4035d67e0d	24.07.2025 08:40:42 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 13250137

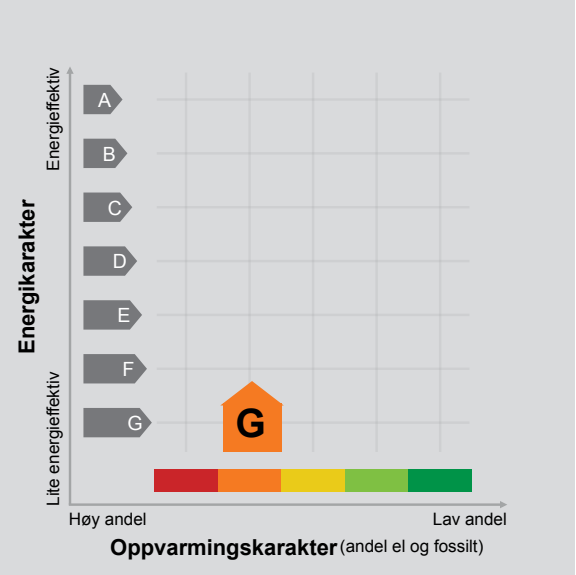
→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Tellusveien 12
Postnummer	3113
Sted	TØNSBERG
Kommunenavn	Tønsberg
Gårdsnummer	153
Bruksnummer	11
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	162045016
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-162967
Dato	02.09.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk 25 715 kWh pr. år

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

23 065 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	2 000 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Bruk varmtvann fornuftig
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Spar strøm på kjøkkenet

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1976
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	189
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 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: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: 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 15: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 16: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: 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.

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 21: 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 utendørs

Tiltak 22: 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 23: Montere urbryter på motorvarmer

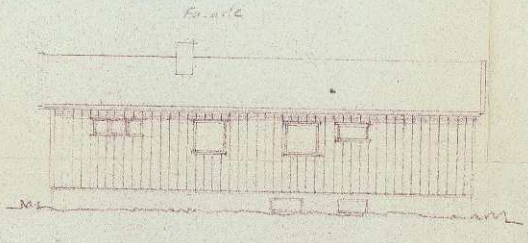
Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

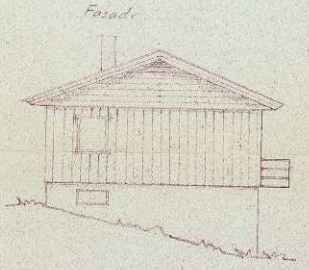
Tiltak 24: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

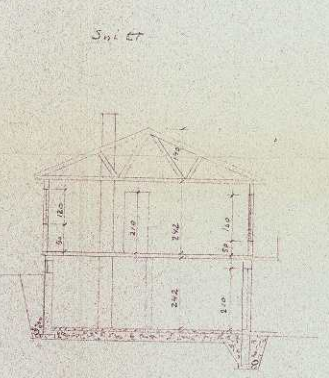
Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved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

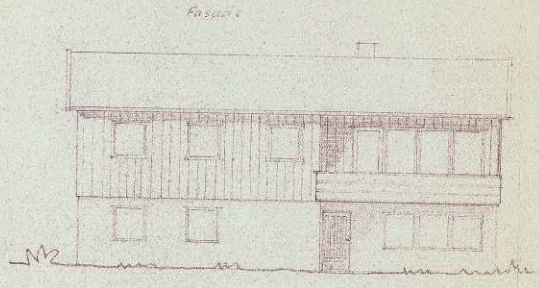
Tiltak 25: Montere automatikk på utebelysning

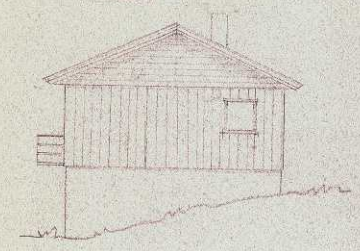
Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

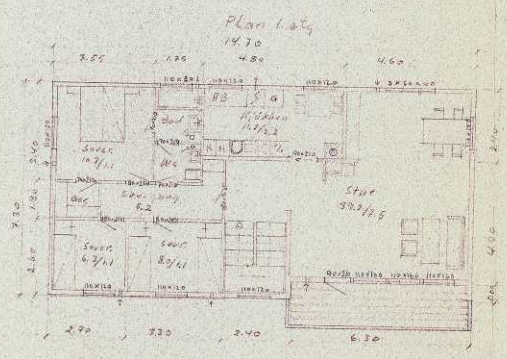


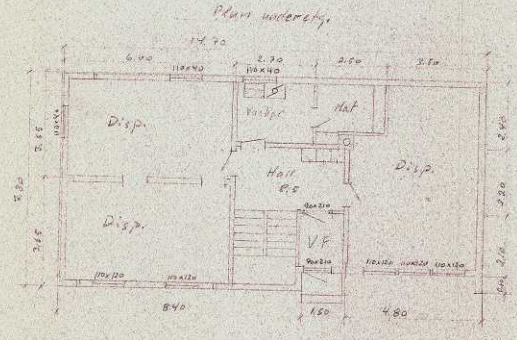












Fremlagt i byggingsrådet
sak 302/76
Godkjennes

0281/108270
153/11/00 1976 6 - Tegninger

Plan. snitt og Fasader for
Tommassen. Ø. Kåel. Sarp
M: 1:100
Tegnet 19/5-76 Kåi.

Godkjent
Sak 563/84 24 OKT. 1984

02BJR / 108279 Geomatikk
153/11/0/0 1984 6 - Tegninger

GARASJE "ARKE"

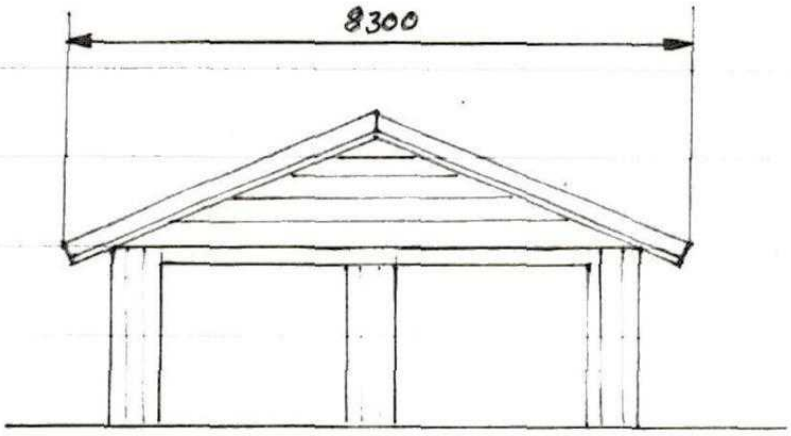
M 1:100 K. Eggen

7.9.1984.

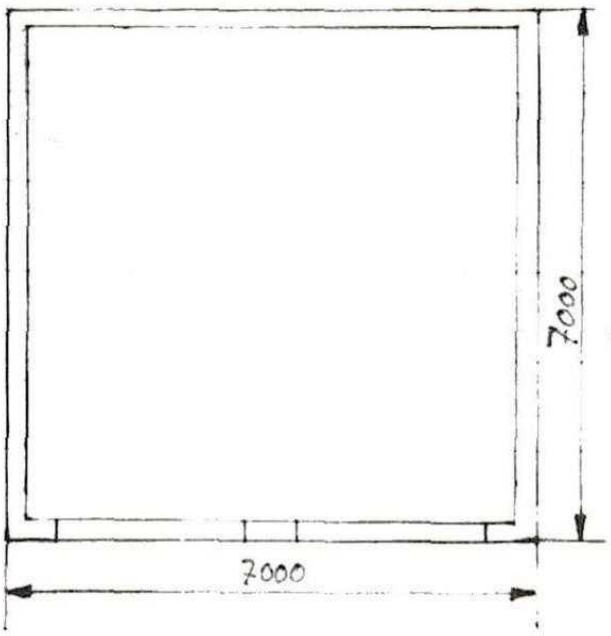
FUNDAMENT: - Ringmur
- Betongplate

VEGGER : - Leca (25 cm)

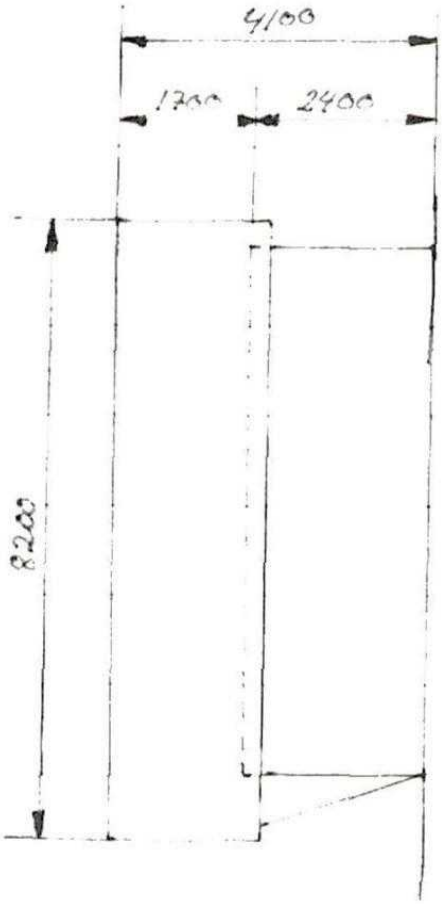
TAK : - Takstoler
- Taksteiin



FASADE NORD



PLAN



FASADE VEST

TØNSBERG KOMMUNE

Byggesak

Saksbehandler:	Kjell Inge Bakkeland Sandvik
Direkte telefon:	
Vår ref.:	25/99411
Arkiv:	GBNR-153/11
Deres ref.:	
Dato:	21.07.2025

Line Beate Sollie
Tellusveien 12
3113 Tønsberg

Utvalg	Saksnummer
Utvalg for plan og bygg	1041/25

Tellusveien 12 - 153/11 - bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - ett-trinnstillatelse § 20-4

Tiltakshaver			
Line Beate Sollie	Tellusveien 12	3113	Tønsberg

Følgende vedtak er fattet i medhold av plan- og bygningsloven etter delegert fullmakt:

VEDTAK:

Ett-trinns søknad om tillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i enebolig - bestående av dokumentasjon som angitt i søknaden - godkjennes i samsvar med plan- og bygningsloven, § 21-4 og bestemmelser gitt i medhold av loven.

Tillatelsen omfatter ikke etablering av hybel.

Tiltaket kan ikke tas i bruk før:
Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse må foreligge. Dette kan utstedes etter skriftlig anmodning fra tiltakshaver.

Annet:
De godkjente tegninger, beskrivelser og situasjonsplan må ikke fravikes uten skriftlig samtykke fra bygningsmyndigheten.

Tillatelsens gyldighet:
Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Fristene kan ikke forlenges.

Tellusveien 12 - 153/11 - bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - ett-trinnstillatelse § 20-4

Tiltakets formål	:	Enebolig			
Tiltakets art	:	Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel			
ArkivsakID.	:	25/14509			
Gbnr.	:	153/11			
Bygningsnummer	:	162045016			
Bruksenhet:	:	H0101			
Vedtaksnr.	:	DPB 1041/25	Tillatelse til tiltak uten ansvarsrett		

Søknaden består av:

Søknad	:	Datert 19.07.2025, mottatt og behandlingsklar fra samme dato
Situasjonskart	:	Udatert, mottatt med søknaden
Byggetegninger	:	Plantegning, «slik det er»
		Fotografier med mål
Nabovarsel	:	Ikke varslet

Saksopplysninger:

Line Beate Sollie søker den 19.07.2025 om tillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i enebolig på eiendommen gbnr. 153/11 – Tellusveien 12.

To disponible rom bruksendres til to soverom, samt en/ett kjellerstue/soverom.

Tiltakshaver opplyser i søknaden at vinduene har vært der siden huset var nytt.

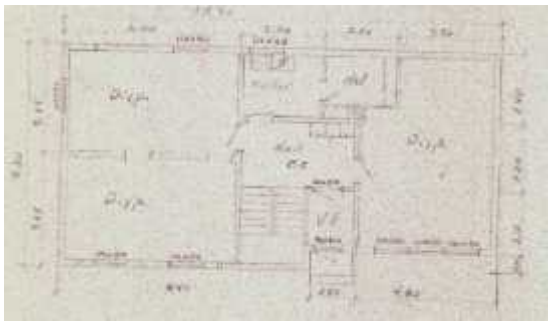
Situasjonskart og flyfoto:





Tegninger:

Eksisterende/før bruksendring:



Tegning tatt fra kommunens arkiver.

Etter bruksendring:









Areal:

Bruksareal, areal som bruksendres:
Soverom 1: 9,3 m²
Soverom 2: 8,2 m²
Kjellerstue/soverom: 25,2 m²

Bruksenheter, totalt i bygningen: 1

BYA: Ingen endring

Romhøyde:

Soverom 1: 2,34 m
Soverom 2 og kjellerstue/soverom: 2,32 m

Romhøyden er påtegnet på innsendte fotografier

Nabovarsling:

Tiltakshaver har vurdert at arbeidet ikke, eller i liten grad, berører interessene til naboer og gjenboere og derfor er unntatt kravet til nabovarsling etter plan- og bygningsloven § 21-3. Kommunen har ingen bemerkninger til tiltakshavers vurdering.

Rettslig grunnlag:

Kommuneplan:

Eiendommen er avsatt til eksisterende boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel 2023-2035, planID 99010, vedtatt 03.04.2024:



Regulering:

Det er ingen reguleringsplan og gjeldende kommuneplan legges til grunn for den videre vurdering.

Lovverk:

Plan- og bygningsloven
Forskrift om byggesak (SAK10)
Teknisk forskrift (TEK17)

Uttalelse andre myndigheter:

Ingen/ikke nødvendig.

Vurderinger:

Tiltaket i forhold til gjeldende arealplan:

Kommunen har vurdert at tiltaket ikke fører til vesentlig endret eller utvidet bruk og derfor faller inn under unntaksregelen i kommuneplanens § 3.2 og at det dermed ikke er krav til utarbeidelse av reguleringsplan.

Plassering/høyde:

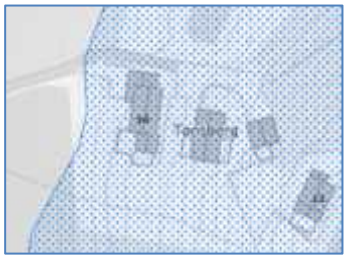
Byggetillatelsen for boligen ble gitt i 1976.
I henhold til preaksepterte ytelser i TEK 17 § 12-7 (3) må romhøyden være minimum 2,0 m ved bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i boenhet der oppføring av boligen ble omsøkt før 01.07.2011.
Romhøydene er opplyst til å være 2,32 m og 2,34 m og er dermed i tråd med TEK17 § 12-7.

Minste avstand til eiendomsgrense er opplyst til å være 4,8 m. Tiltakets plassering er i tråd med plan- og bygningsloven § 29-4.

Bolig på nabotomt synes å ligge nærmere grense mot øst enn 4,0 meter – dette betyr at avstanden mellom nr. 14 og 16 muligens er kortere enn 8,0 meter – noe som igjen betyr krav om forskriftsmessig brannsikring. Tiltaket gjelder imidlertid kun innvendige arbeider i eksisterende bolig. Avstand til nabogrense er derfor mer av akademisk interesse. Forskriftsmessig brannsikring mellom boligene forutsettes å være ivaretatt ved oppføringen.

Grunnforhold:

Boligen ligger inne i et aktsomhetsområde for kvikkleireskred, jf. NVEs kart:



Eiendommen ligger innenfor et aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVEs faresonekart. Det søkes imidlertid kun om bruksendring av eksisterende tilleggsdeler i sokkel til hoveddeler innenfor bygningens eksisterende volum og bærekonstruksjon. Tiltaket medfører ingen terrenginngrep, endringer i laster på grunnen eller andre fysiske tiltak som kan påvirke stabilitetsforholdene i området. Det vurderes derfor at tiltaket ikke har noen negativ innvirkning på risikoen for kvikkleireskred, og at det ikke utløser krav om grunnundersøkelser eller geoteknisk vurdering etter TEK17 § 7-3 eller plan- og bygningsloven § 28-1.

I søknaden har for øvrig tiltakshaver krysset av for at

- rommet/rommene ikke ligger i nærheten av høyspent kraftlinje
- det ikke bruksendres i et flom-, ras- eller skredutsatt område
- bygningen ikke er verneverdig eller et kulturminne

Naturmangfold:
Kommunen har ikke vurdert det biologiske naturmangfoldet da det i all hovedsak søkes om innvendige arbeider.

Ansvar og kontroll:

Tiltakshaver står selv ansvarlig for at tiltaket, dvs. bruksendringen, er prosjektert og blir utført i tråd med plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter. Dette innebærer blant annet at tiltakshaver er ansvarlig for at kravet til dagslys, rømningsveier, radon og fuktsikring etter dagens byggtekniske forskrift blir ivaretatt.

Konklusjon:

Vilkårene for å gi tillatelse er til stede. Tiltaket godkjennes.

Opplysninger om gebyr:
Saksbehandlingen vår er gebyrbelagt. Dette inkluderer også en eventuell avvisning eller om søknaden trekkes. Faktura sendes ut separat.

Gebyrregulativet finner du på nettsiden til kommunen.

Opplysninger om klagerett m.v:
Vedtaket kan påklages til Statsforvalteren i Vestfold og Telemark.

Eventuell klage sendes Tønsberg kommune, v/postmottaket innen 3 uker fra mottakelse av denne melding.

Vedtaket er fattet kun etter reglene i plan- og bygningsloven og bygningsrådets myndighet for øvrig. Vedtaket gir ingen rettigheter etter andre lover og bestemmelser, og innebærer heller ingen avgjørelse av eventuelle private avtaler og rettsforhold.

Klageskjema kan hentes her: Klageskjema - Regjeringen.no

Med hilsen

Kjell Inge Bakkeland Sandvik
rådgiver

Kontroll: NIRON

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

SEM KOMMUNE
BYGNINGSVESENET
SENTRALBORD (033) 14 080
3100 TØNSBERG

Tønsberg, den 4. februar 1977.

FERDIGATTEST

(Bygn.loven § 99.1)

Gb.nr.	153/11
Sak.nr.	302/76

Arbeidssted	Ø. Råel
Arbeidets art	Nybygg.
Bygningens art	Enebolig
Byggherre	Bøhle Bruk A/S
Byggemelder	Bjarne Øgrey
Ansvarshavende	"

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 tillatelsen 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:

02 B J D / 108265 Geomatikk
153/11/0/0 1976 1 - Ferdigattest

Kjell Lier
Bygningssjef

A. Havnås

Tønsberg kommune
Byggesak

Saksbehandler: Kjell Inge Bakkeland Sandvik
Direkte telefon:

JpID: 25/110047

Vedtaksdato	Vedtaksnummer
22.08.2025	1158/25

Line Beate Sollie
Tellusveien 12
3113 Tønsberg

Tellusveien 12 - 153/11 - bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - ferdigattest

Tiltakshaver			
Line Beate Sollie	Tellusveien 12	3113	Tønsberg

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

	Gårdsnr.	Bruksnr.	
	153	11	
Bygningsnummer:	162045016		
Bruksenhet:	H0101		
Bygningstype:	Enebolig		
Tiltakstype:	Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel		
Arkivsaksnummer:	25/14509		
Vedtaksnummer:	DPB 1041/25	Ett-trinns tillatelse	
	DPB 1158/25	Ferdigattest	

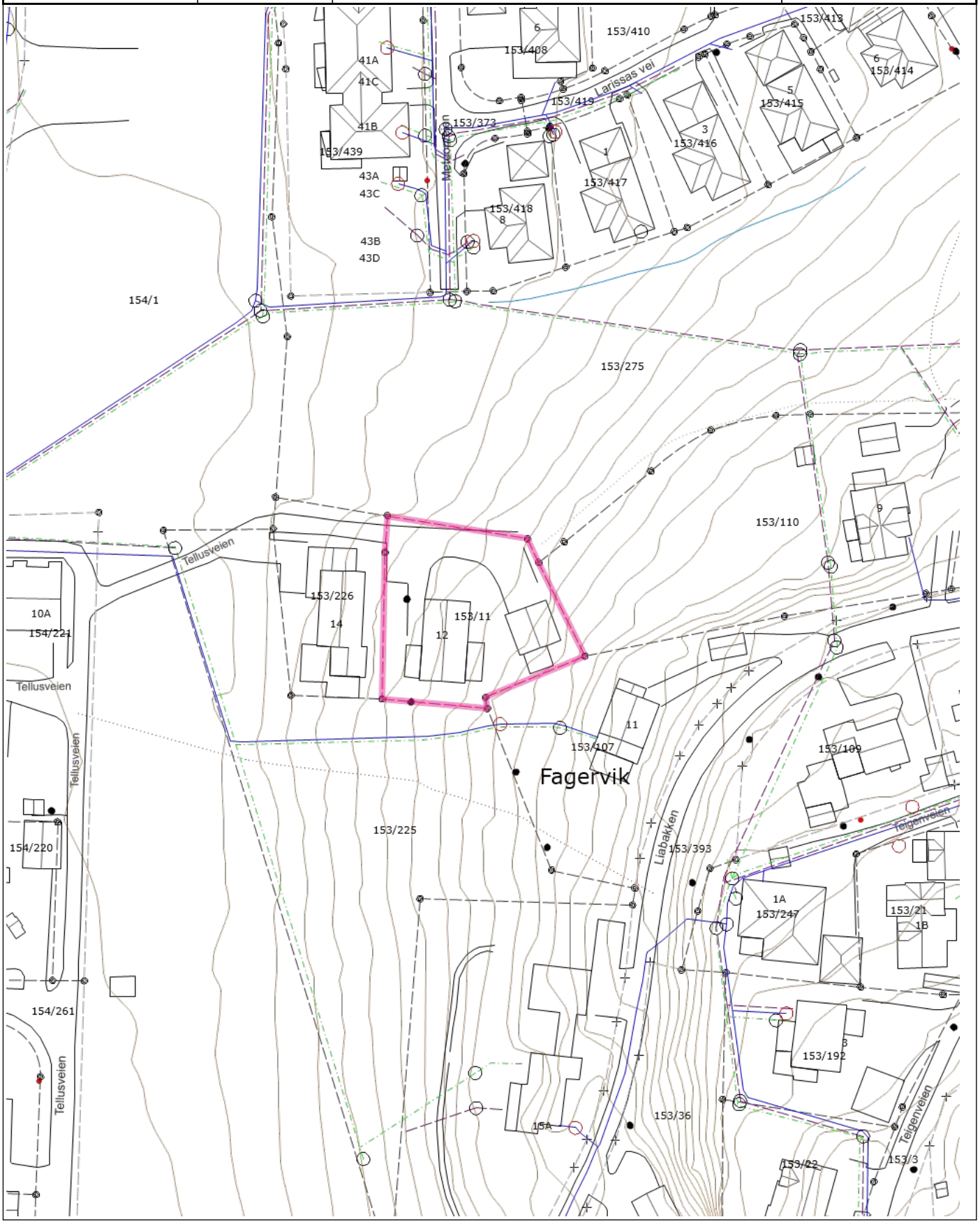
Sted	Dato	Underskrift
Tønsberg	22.08.2025	Kjell Inge Bakkeland Sandvik *Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.*

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 153	Bnr: 11	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Tellusveien 12 3113 TØNSBERG			
Annen info:				

Tønsberg kommune

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

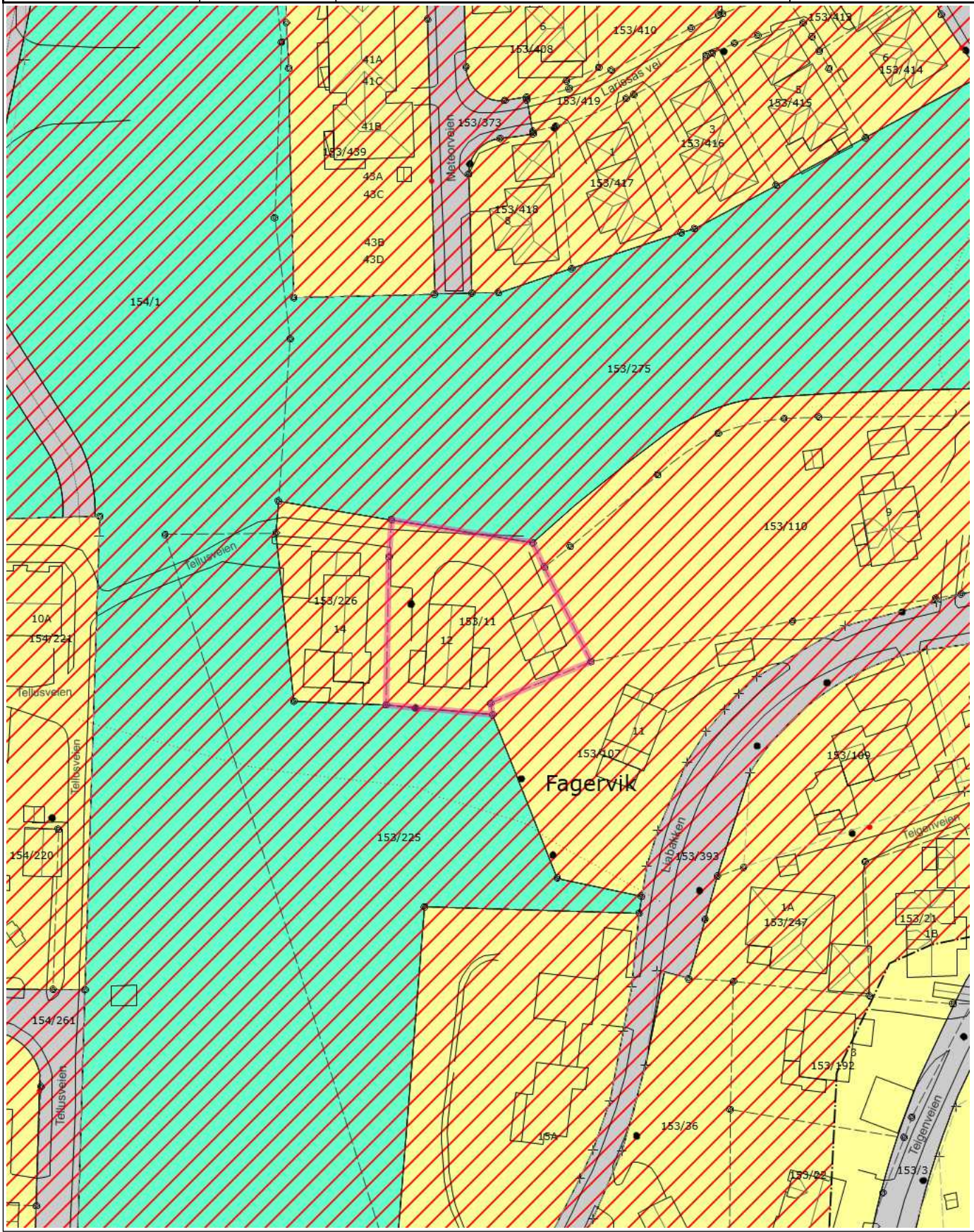
Kran	Kum - annen eier	Overvannsledning
Spillvannsledning	Vannledning - annen eier	Nøyaktig eiendomsgrense
Anslått eiendomsgrense	Nøyaktig grensepunkt	Anslått grensepunkt
Matrikkelnummer.	A Bygg og anlegg	Gatelys (belysningspunkt)
Mast	Skap	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Mønelinje	Takkant
Takoverbyggkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant
Traktorveg	Sti	Husnummer
Husnummer med bokstav	Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .
Kanal og grøft	Høydekurve	

Tønsberg kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 153	Bnr: 11	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Tellusveien 12 3113 TØNSBERG			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Nøyaktig eiendomsgrense	Anslått eiendomsgrense	Nøyaktig grensepunkt
Anslått grensepunkt	Matrikkelnummer.	Bygg og anlegg
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Skap
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Annet vegareal avgrensning
Vegdekkekant	Traktorveg	Sti
Husnummer	Husnummer med bokstav	Kommunalveg gatenavn .
Privatveg gatenavn .	Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende	Grense for arealformål
Grense for faresoner	Ras- og skredfare	Boligbebyggelse - Nåværende
Veg - Nåværende	Blå/grønnstruktur - Nåværende	KpOmråde gjeldende
Kanal og grøft	Høydekurve	

Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for Råel syd (etappe 3)
Plan nr. 0704 53028.

§ 1
Planavgrensning

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på kartet er vist med reguleringsgrense

§2
Reguleringsformål

Arealet innenfor området er regulert til:

I Byggeområder
III Offentlige trafikkområder
IV Friområder
VI Spesialområder
VII Fellesområder

§ 3
Byggeområde, frittliggende eneboliger

B1, 2, 4, 7: Tillatt bebygd areal, BYA = 25%
B3, 8, 9: Tillatt bebygd areal, BYA = 30%.

B1, 2, 4, 7, 8, 9: Maks. mønehøyde = 8,5m. Maks. gesimshøyde = 5,5m.
B3: Maks. mønehøyde = 8,5m. Maks. gesimshøyde = 6,5m.

Møne- og gesimshøyde skal regnes fra eksisterende terreng.

Bygningen skal ha saltak eller valm. Takvinkel skal være mellom 22 og 40 grader. Bygningen skal ha møneretning som vist på plan eller 90 grader på dette.

Maks. mønehøyde for garasje er 5 meter. Garasje oppført parallelt med vei tillates oppført inntil 2 meter fra tomtegrense mot vei. Garasje oppført vinkelrett på vei tillates oppført inntil 5 meter fra tomtegrense mot vei.

Eksisterende boliger er vist på planen med grov strek. Tilbygg og utvidelse kan tillates i inntil 2 etasjer. Nybygg, tilbygg og endringer må tilpasses den eksisterende bebyggelse m.h.t. form og materialbruk.

B5 og B6 kan ikke bebygges selvstendig. For område B3 skal oppføres støyskjerm som vist på plankartet.

Før det gis delings- og byggetillatelse for nye boliger innenfor felt B3 (tomt nr. 1 – 4) må støyskjerm langs Narverødveien for disse boligene være etablert.

§ 4
Byggeområde, konsentrert småhusbebyggelse (felt B10)

Tillatt bebygd areal, BYA = 35%.

Maks. gesimshøyden 6,0m og maks. mønehøyden 8,5m.

Takvinkel skal være mellom 22 og 40 grader. Bebyggelsen skal plasseres i forhold til de viste byggelinjer. Garasjer skal tilpasses den enkelte bolig mht. form, farge og materialbruk.

§ 5
Byggeområde, konsentrert småhusbebyggelse (felt B11, 12 og 13)

Tillatt bebygd areal, BYA = 40%.

Maks. gesimshøyden 6,0m og maks. mønehøyden 8,5m.

Takvinkel skal være mellom 22 og 40 grader. Bebyggelsen skal plasseres i forhold til de viste byggelinjer.

For områdene B11, 12,13 tillates ikke oppført garasjer. Disse skal plasseres på de tilhørende felles parkeringsplassene F8, 9, 10.

§ 6
Byggeområde for boliger, fellesbestemmelser

Rekvisisjon av deling på grunnlag av denne planen skal innsendes senest samtidig med byggemelding.

Innenfor hvert delområde og for planområdet i sin helhet, må det avsettes tilstrekkelige lekeareal i tråd med kommunens retningslinjer. Lekearealene i det enkelte felt skal være ferdig opparbeidet ved innflytting av første bolig.

Bygningene skal ha en enhetlig og harmonisk utførelse. Bygningenes anviste plassering er veiledende, med unntak av der hvor det er brukt byggelinjer.

Eksisterende randvegetasjon, steingjerder og grøntbelte skal bevares urørt, i størst mulig utstrekning. Ingen trær eller steingjerder skal fjernes uten at det først er gitt tillatelse fra Tønsberg kommune.

Før deg gis delings- og byggetillatelse må Uranusvei være stengt samt ny adkomst sydover til Liabakken og nytt kryss være etablert.

§ 7
Byggeområde for allmennyttig formål, barnehage (A1)

Tillatt bebygd areal BYA = 40%

Maks. mønehøyde 9,0 m og maks. gesimshøyde på 6,0 m.

Ved eventuell byggemelding skal det foreligge detaljert situasjonsplan og utomhusplan med bebyggelsens plassering, parkering og kjøremønster, samt terrengbehandling og overflatebehandling.

Parkeringsdekning skal være en parkeringsplass pr. ansatt. I tillegg til nødvendig areal for av og påstigning.

§ 8

Offentlig trafikkområde

Terrenginngrep i forbindelse med veianlegget skal skje mest mulig skånsomt. Veiskjæringer og fyllinger skal søkes beplantet eller behandlet på en tiltalende måte.

Det må utarbeides en detaljplan for krysset ved Liabakken. Detaljplanen skal godkjennes av Statens vegvesen.

§ 9
Offentlige friområder (FR1, 2 og 3)

Område FR1 og 3 skal beholde sin naturlige vegetasjon og topografi. Tilsvarende gjelder for FR10. F10 skal også benyttes til grendelekeplass og skal derfor opparbeides og utstyres med div. lekeapparater og lignende.

§ 10
Spesialområde, bevaring

Området S1, er regulert til spesialområde med formål bevaring etter Pbl. § 25, 6 da det her finnes kulturminner som er automatisk fredet i henhold til lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 3, 4 og 8.

§11
Spesialområde, frisiktområder

I området mellom frisiktlinjen og veiformål skal det være fri sikt i en høyde av 0,5m over tilstøtende veiers planum.

§ 12
Fellesområder

Områdene F1, F4, F6, F7, F12 skal opparbeides til lekeplass i henhold til Tønsberg kommunes retningslinjer. Lekeplasser i det enkelte delområde skal være opparbeidet før første innflytting finner sted.

Felles parkeringsplasser F8, 9, 10 tilhører henholdsvis boligene i felt B11, 12, 13. Fellesgarasjer tilhørende hvert felt skal kunne settes opp her, med en garasjeplass pr bolig. Garasjene skal harmonere i materialvalg, form og farge med boliger i tilhørende felt.

Felles renovasjon F13 tilhører boligene nr. 20 til og med 25. Felles renovasjon F14 tilhører boligene innenfor B 11 og B12.

Områdene F2, F3, F5 og F11 skal opparbeides som felles adkomst

Alle fellesområder for parkering, adkomst og lek, skal relateres til sine tilhørende eiendommer.

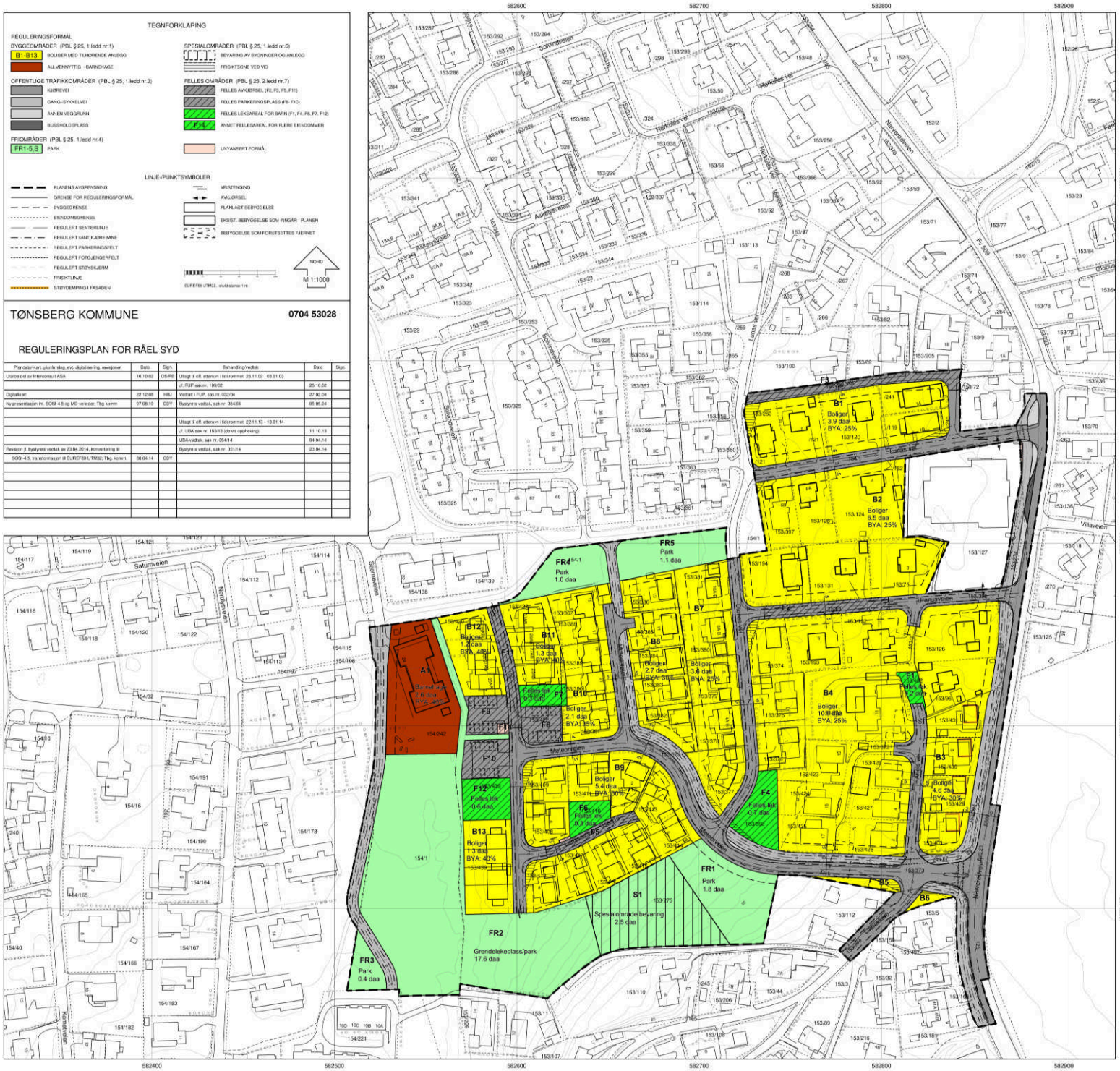
Eier- og ansvarsforholdet skal tinglyses på den enkelte eiendom.

Vedtatt i Tønsberg bystyre
Sak: 84/04, den 05.05.04

Per Engeseth

byggesaks-og arealplansjef

Endret iht. bystyresak: 051/14 den 23.04.14
Endret iht til UBA-sak 068/18 den 13.04.18


TEGNFORKLARING
REGULERINGSFORMÅL
BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr.1)
B1-B13 BOLIGER MED TILHØRENDE ANLEGG
ALLMENNYTTIG - BARNEHAGE
SPESIALOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr.6)
BEVARING AV BYGNINGER OG ANLEGG
FRISIKTSONE VED VEI
OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr.3)
KJØREVEI
GANG-SYKKELVEI
ANNEN VEGGRUNN
BUSSHOLDEPLASS
FELLES OMRÅDER (PBL § 25, 2.ledd nr.7)
FELLES AVKJØRSEL (F2, F3, F5, F11)
FELLES PARKERINGSPLASS (F6- F10)
FELLES LEKEAREAL FOR BARN (F1, F4, F6, F7, F12)
F14 ANNET FELLESAREAL FOR FLERE EIENDOMMER
FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr.4)
FR1-5,S PARK
UNYANSERT FORMÅL
LINJE-/PUNKTSYMBOLER
PLANENS AVGRENSNING
GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
BYGGEGRENSE
EIENDOMSGRENSE
REGULERT SENTERLINJE
REGULERT VANT KJØREBANE
REGULERT PARKERINGSFELT
REGULERT FORTOGJENGERFELT
REGULERT STØYSKJERM
FRISIKTLINJE
STØYDEMPING I FASADEN
VEISTENGING
AVKJØRSEL
PLANLAGT BEBYGGELSE
EKSIST. BEBYGGELSE SOM INNGÅR I PLANEN
BEBYGGELSE SOM FORUTSETTES FJERNET
EUREF89 UTM32, ekvidistanse 1 m
NORD
M 1:1000
TØNSBERG KOMMUNE
0704 53028
REGULERINGSPLAN FOR RÅEL SYD
Plandata-kart: plantmslag, evt. digitalisering, revisjoner
Dato
Sign.
Behandling/vedtak
Dato
Sign.
Utarbeidet av Interconsult ASA
16.10.02
OS/RB
Utlagt til off. ettersyn i tidsrommet: 28.11.00 - 03.01.00
Dybalsen
22.12.00
HRJ
Vedtatt i FUP, syn nr. 032/04
27.02.04
Ny presentasjon iht. SOSI-4.0 og MO-veileder; Tbg komm
07.09.10
CDY
Bystyrets vedtak, sak nr. 084/04
05.05.04
Utlagt til off. ettersyn i tidsrommet: 22.11.13 - 13.01.14
Jf. UBA sak nr. 153/13 (delvis oppheving)
11.10.13
UBA-vedtak, sak nr. 054/14
04.04.14
Revisjon 2: bystyrets vedtak av 23.04.2014, konsentering til
Bystyrets vedtak, sak nr. 051/14
23.04.14
SOSI-4.5, transformasjon til EUREF89 UTM32; Tbg. komm.
30.04.14
CDY
582400
582500
582600
582700
582800
582900
6570800
6570700
6570600
6570500
6570400
B1 Boliger 3.9 daa BYA: 25% 153/120
B2 Boliger 6.5 daa BYA: 25%
B3 Boliger 4.6 daa BYA: 30%
B4 Boliger 10.8 daa BYA: 25%
B5
B6
B7 Boliger 3.6 daa BYA: 25%
B8 Boliger 2.7 daa BYA: 30%
B9 Boliger 5.4 daa BYA: 30%
B10 Boliger 2.1 daa BYA: 35%
B11 Boliger 1.3 daa BYA: 40%
B12 Boliger 1.2 daa BYA: 40%
B13 Boliger 1.3 daa BYA: 40% 153/409
A1 Barnehage 2.1k daa BYA: 40%
FR1 Park 1.8 daa
FR2 Grendelekeplass/park 17.6 daa
FR3 Park 0.4 daa
FR4 Park 1.0 daa 154/1
FR5 Park 1.1 daa
S1 Spesialområde bevaring 2.5 daa 153/275
F1 Fellesk. 0.7 daa
F2 Fellesk. 0.7 daa
F3 Fellesk. 0.7 daa
F4 Fellesk. 0.7 daa
F5 Fellesk. 0.7 daa
F6 Fellesk. 0.7 daa
F7 Fellesk. 0.7 daa
F8 Fellesk. 0.7 daa
F9 Fellesk. 0.7 daa
F10 Fellesk. 0.7 daa
F11 Fellesk. 0.7 daa
F12 Fellesk. 0.7 daa
Saturnveien
Nordhavnveien
Solhavnveien
Meteorveien
Lunarveien
Venusveien
Marsveien
Jupiterveien
Merkuriveien
Kometveien
Nervannveien
Villaveien
Lerkeveien
Hermodes vei
Sommerveien
Aurevegen
Kjølevegen
Lerkeveien
Fv.308

DOK-analyse for eiendom 3905-153/11

Dato for analyse	24.06.2025 kl.11:16	Buffer (meter)	1
Spurte datasett	79	Ikke sjekkede datasett	0
Berørte datasett	12	Ikke berørte datasett	67
Kommunens valgte	86	Utelatte datasett	30

'Spurte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen
'Ikke sjekkede datasett': Datasett som skulle blitt sjekket i analysen, men ikke ble med. Dekker feilsituasjoner der data er utilgjengelige
'Berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og har treff
'Ikke berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og ikke har treff

'Kommunens valgte': Datasett valgt av kommune for DOK-analyse
'Utelatte datasett': Dette inkluderer basis kartdata, datasett med svært lav - eller ingen relevans for saksbehandling, sensitive datasett som det ikke finnes eksplisitte, skjermede tjenester for, samt datasett som dataeiende organisasjon ikke har infrastruktur for å distribuere

Datoer:
'Oppdatert' er dato for siste oppdatering, som oppgitt av originaldatavert. Der feltet er tomt, betyr det at originaldatavert ikke formidler slik datoverdi for det aktuelle datasettet.
'Nedlastet' er dato for nedlasting av ny versjon. Verdien i dette feltet blir oppdatert av respektive nedlastings-/produksjonslinjer hos Geodata.

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.
Det tas forbehold om kartgrunnlagets korrekthet og fullstendighet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

Berørte datasett

Navn	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Eiendom: Matrikkelen - Adresse	Kartverket	23.06.2025	24.06.2025
Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt	Kartverket	23.06.2025	24.06.2025
Eiendom: Matrikkelen - Eiendomskart Teig	Kartverket	24.06.2025	24.06.2025
Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte	Miljødirektoratet		16.06.2025
Geologi: Løsmasser	Norges geologiske undersøkelse		16.06.2025
Geologi: Marin grense	Norges geologiske undersøkelse		16.06.2025
Geologi: Radon aktsomhet	Norges geologiske undersøkelse		16.06.2025
Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper	Norsk institutt for bioøkonomi		04.06.2025
Landbruk: FKB-AR5	Geovekst	29.05.2025	23.06.2025
Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap	Artsdatabanken	27.03.2025	28.03.2025
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred	Norges vassdrags- og energidirektorat	10.06.2025	16.06.2025
Samfunnssikkerhet: Kvikkleire	Norges vassdrags- og energidirektorat	24.06.2025	16.06.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Befolkning: Tilgjengelighet		Kartverket	24.06.2025	17.03.2025
Energi: Byggeforbudssoner kraftledninger		Statnett	07.03.2025	02.04.2025
Energi: Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd		Norges vassdrags- og energidirektorat	24.06.2025	16.06.2025
Forurensning: Forurenset grunn		Miljødirektoratet		16.06.2025
Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442		Statens vegvesen	17.03.2025	18.03.2025
Forurensning: Støysoner Avinors lufthavner		Avinor	01.11.2024	07.04.2025
Forurensning: Støysoner for Bane NORs jernbanenett		Bane NOR SF	12.03.2025	17.03.2025
Forurensning: Støysoner for Forsvarets flyplasser		Forsvarsbygg	19.05.2025	26.05.2025
Forurensning: Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt		Forsvarsbygg	18.03.2025	26.03.2025
Friluftsliv: Friluftslivsområder - statlig sikra		Miljødirektoratet		16.06.2025
Friluftsliv: Turrutebasen		Kartverket	24.06.2025	16.06.2025
Geologi: Bergrettigheter		Direktoratet for mineralforvaltning	23.06.2025	09.06.2025
Geologi: Grunnvannsborehull		Norges geologiske undersøkelse		16.06.2025
Geologi: Grus og pukk		Norges geologiske undersøkelse		16.06.2025
Geologi: Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller		Norges geologiske undersøkelse		16.06.2025
Kulturminner: Kulturminner - Brannsmitteområder		Riksantikvaren	20.06.2025	26.05.2025
Kulturminner: Kulturminner - Freda bygninger		Riksantikvaren	19.06.2025	16.06.2025
Kulturminner: Kulturminner - Kulturmiljøer		Riksantikvaren	19.06.2025	16.06.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Kulturminner: Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner		Riksantikvaren	24.06.2025	16.06.2025
Kulturminner: Kulturminner - SEFRAK-bygninger		Riksantikvaren	01.06.2025	09.06.2025
Kulturminner: Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer		Riksantikvaren	15.06.2025	19.05.2025
Kyst og fiskeri: Akvakultur - lokaliteter		Fiskeridirektoratet	24.06.2025	16.06.2025
Kyst og fiskeri: Gyteområder		Fiskeridirektoratet	28.05.2025	09.06.2025
Kyst og fiskeri: Korallrev		Havforskningsinstituttet	18.06.2025	16.06.2025
Kyst og fiskeri: Låssettingsplasser		Fiskeridirektoratet	28.05.2025	09.06.2025
Landbruk: Dyrkbar jord		Norsk institutt for bioøkonomi		03.06.2025
Landbruk: Jordkvalitet		Norsk institutt for bioøkonomi		28.11.2024
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite		Landbruksdirektoratet		05.05.2025
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Høstvinterbeite		Landbruksdirektoratet		05.05.2025
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite		Landbruksdirektoratet		05.05.2025
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite		Landbruksdirektoratet		05.05.2025
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite		Landbruksdirektoratet		05.05.2025
Landbruk: Reindrift - Avtaleområde		Landbruksdirektoratet		16.06.2025
Landbruk: Reindrift - Beitehage		Landbruksdirektoratet		08.05.2025
Landbruk: Reindrift - Ekspropriasjonsområde		Landbruksdirektoratet		08.05.2025
Landbruk: Reindrift - Flyttlei		Landbruksdirektoratet		08.05.2025
Landbruk: Reindrift - Konsesjonsområde		Landbruksdirektoratet		12.05.2025
Landbruk: Reindrift - Konvensjonsområde		Landbruksdirektoratet		12.05.2025
Landbruk: Reindrift - Oppsamlingsområde		Landbruksdirektoratet		05.05.2025
Landbruk: Reindrift - Reinbeitedistrikt		Landbruksdirektoratet		12.05.2025
Landbruk: Reindrift - Reinbeiteområde		Landbruksdirektoratet		05.05.2025
Landbruk: Reindrift - Reindriftsanlegg		Landbruksdirektoratet		05.05.2025
Landbruk: Reindrift - Restriksjonsområde		Landbruksdirektoratet		19.05.2025
Landbruk: Reindrift - Siidaområde		Landbruksdirektoratet		13.05.2025
Landbruk: Reindrift - Trekklei		Landbruksdirektoratet		05.05.2025
Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse		Miljødirektoratet		16.06.2025
Natur: Kulturlandskap - verdifulle		Miljødirektoratet		18.06.2025
Natur: Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)		Miljødirektoratet		20.06.2025
Natur: Naturvernområder		Miljødirektoratet		20.06.2025
Natur: Naturvernområder - Foreslåtte		Miljødirektoratet		20.06.2025
Natur: Verneplan for vassdrag		Norges vassdrags- og energidirektorat	01.06.2025	03.06.2025
Natur: Villreinområder		Miljødirektoratet		25.03.2024

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Plan: Markagrensen		Klima- og miljødepartementet	02.06.2025	03.06.2025
Plan: Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen		Kommunal- og distriktsdepartementet	11.03.2025	05.05.2025
Samferdsel: Ankringsområder		Kystverket	22.06.2025	20.06.2025
Samferdsel: Hovedled og Biled		Kystverket	04.02.2025	14.05.2025
Samferdsel: Hovedled og Biled, arealavgrensning		Kystverket	05.02.2025	14.05.2025
Samferdsel: Jernbane - Banenettverk		Bane NOR SF	06.03.2025	14.05.2025
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for snøskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	13.02.2025	17.02.2025
Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	02.06.2025	09.06.2025
Samfunnssikkerhet: Flomsoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	23.06.2025	16.06.2025
Samfunnssikkerhet: Forsvarets skyte- og øvingsfelt land		Forsvarsbygg	30.05.2025	09.06.2025
Samfunnssikkerhet: Jord- og flomskred aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	07.12.2023	28.03.2025
Samfunnssikkerhet: Skredfaresoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	23.06.2025	16.06.2025
Samfunnssikkerhet: Skredhendelser		Norges vassdrags- og energidirektorat	23.06.2025	16.06.2025
Samfunnssikkerhet: Steinsprang - aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	16.12.2023	01.04.2025
Samfunnssikkerhet: Stormflo og havnivå		Kartverket	09.06.2025	16.06.2025

Ikke sjekkede datasett

Navn	Kilde	Årsak

Eiendom: Matrikkelen - Adresse

Kilde	Kartverket	Oppdatert	23.06.2025
Antall treff	1	Nedlastet	24.06.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	24.06.2025



Beskrivelse

...

Punkter

ID	ADRESSE
200925675	Tellusveien 12

Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt

Kilde	Kartverket	Oppdatert	23.06.2025
Antall treff	2	Nedlastet	24.06.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	24.06.2025



Beskrivelse

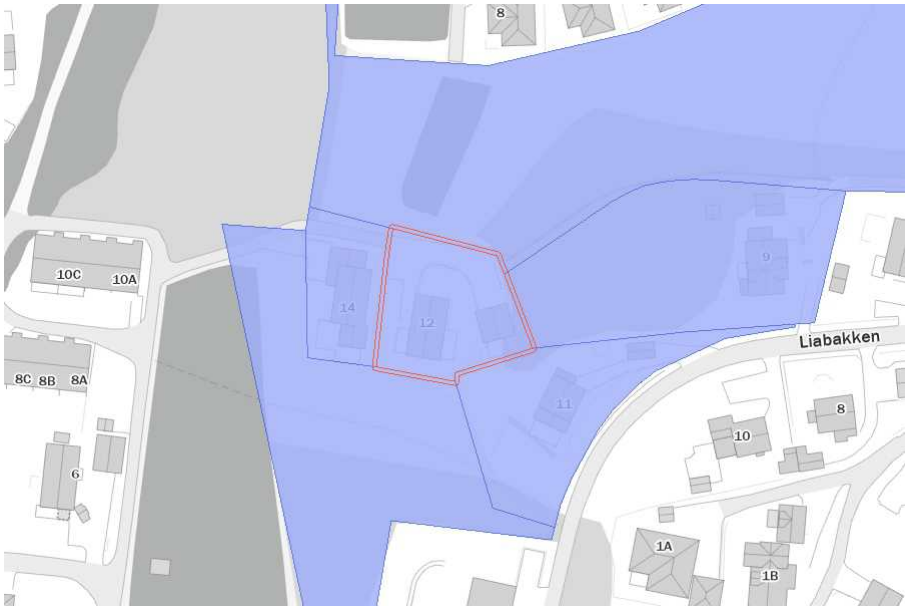
...

Punkter

TYPE	NR
Garasjeuthus anneks til bolig	8312761
Enebolig	162045016

Eiendom: Matrikkelen - Eiendomskart Teig

Kilde	Kartverket	Oppdatert	24.06.2025
Antall treff	6	Nedlastet	24.06.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	24.06.2025



Beskrivelse

...

Flater

TYPE	KNR	GNR	BNR	FNR	SNR
Grunneiendom	3905	153	11	0	0
Grunneiendom	3905	153	110	0	0
Grunneiendom	3905	153	225	0	0
Grunneiendom	3905	153	226	0	0
Grunneiendom	3905	153	107	0	0
Grunneiendom	3905	153	275	0	0

Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte

Kilde	Miljødirektoratet	Oppdatert	
Antall treff	4	Nedlastet	16.06.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	16.06.2025



Beskrivelse

...

Flater

TYPE	VERDI	DATAEIER	Antall
grønnKorridor	viktigFriluftslivsområde	Tønsberg kommune	2
lekeOgRekreasjonsområde	sværtViktigFriluftslivsområde	Tønsberg kommune	2

Geologi: Løsmasser

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	16.06.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	16.06.2025



Beskrivelse

...

Flater

NAVN	INFILTRASJONSEVNE	GRUNNV.POT.
Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene
Marin strandavsetning, sammenhengende dekke	Middels egnet	Begrenset grunnvannspotensial

Geologi: Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	16.06.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	16.06.2025



Beskrivelse

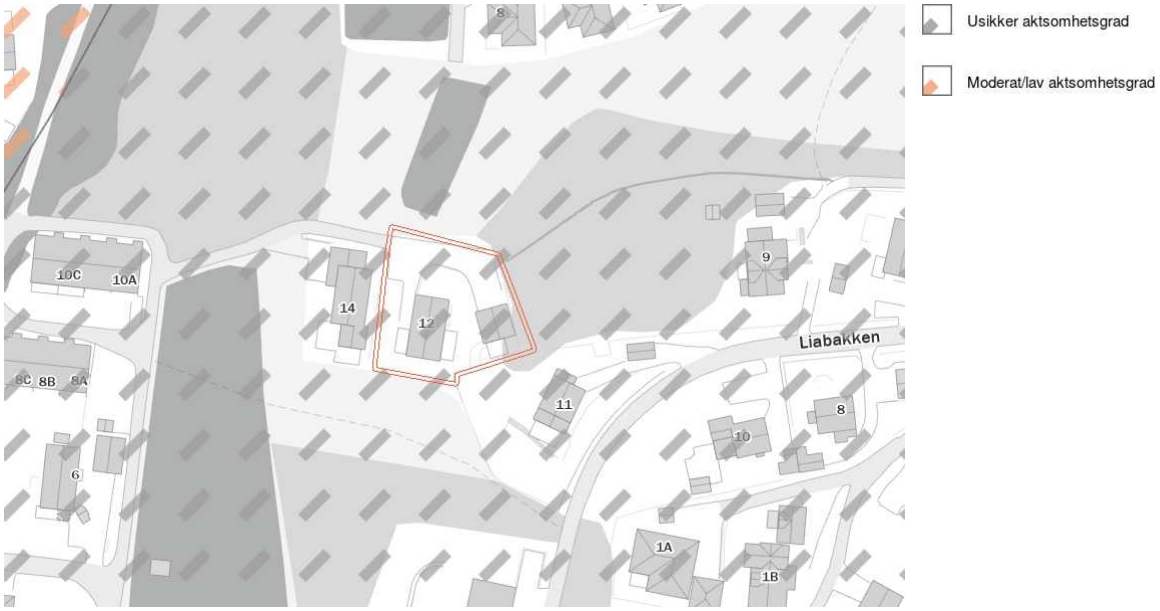
...

Flater

BELIGGENHET
Areal under marin grense

Geologi: Radon aktsomhet

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	16.06.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	16.06.2025



Beskrivelse

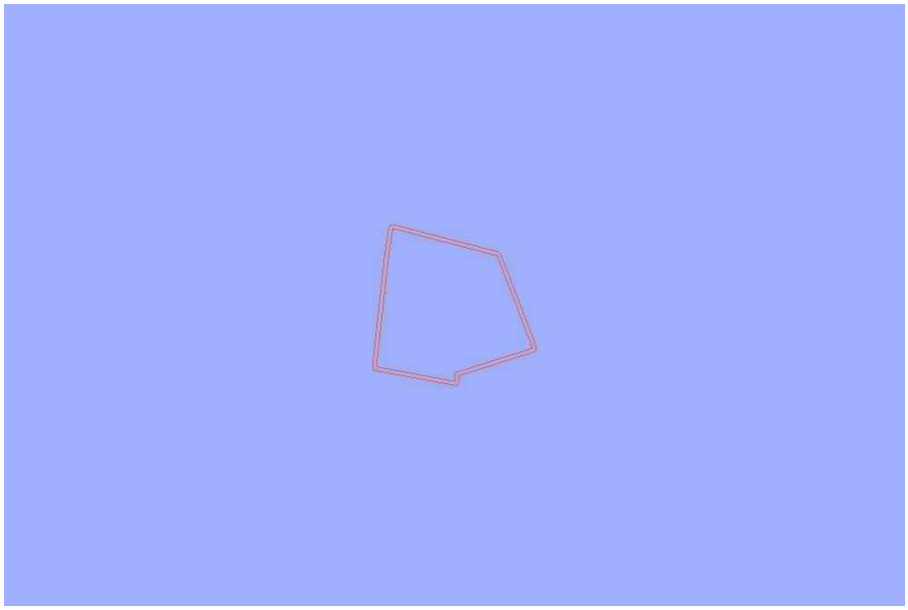
...

Flater

NAVN
Usikker aktsomhet

Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	04.06.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	03.06.2025



Beskrivelse

...

Flater

AREALTYPE	JORDBRUK	SKOGBONITET	TRESLAG	VEGETASJONSDEKKE
10	98	98	98	98

Landbruk: FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Oppdatert	29.05.2025
Antall treff	5	Nedlastet	23.06.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	24.06.2025



Beskrivelse

...

Flater

AREALTYPE	TRESLAG	SKOGBONITET	GRUNNFORHOLD
Skog	Lauvskog	Impediment	Jorddekt
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant
Åpen fastmark	Ikke tresatt	Impediment	Jorddekt
Åpen fastmark	Ikke tresatt	Høy	Jorddekt
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Oppdatert	27.03.2025
Antall treff	1	Nedlastet	28.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	21.06.2025



Beskrivelse

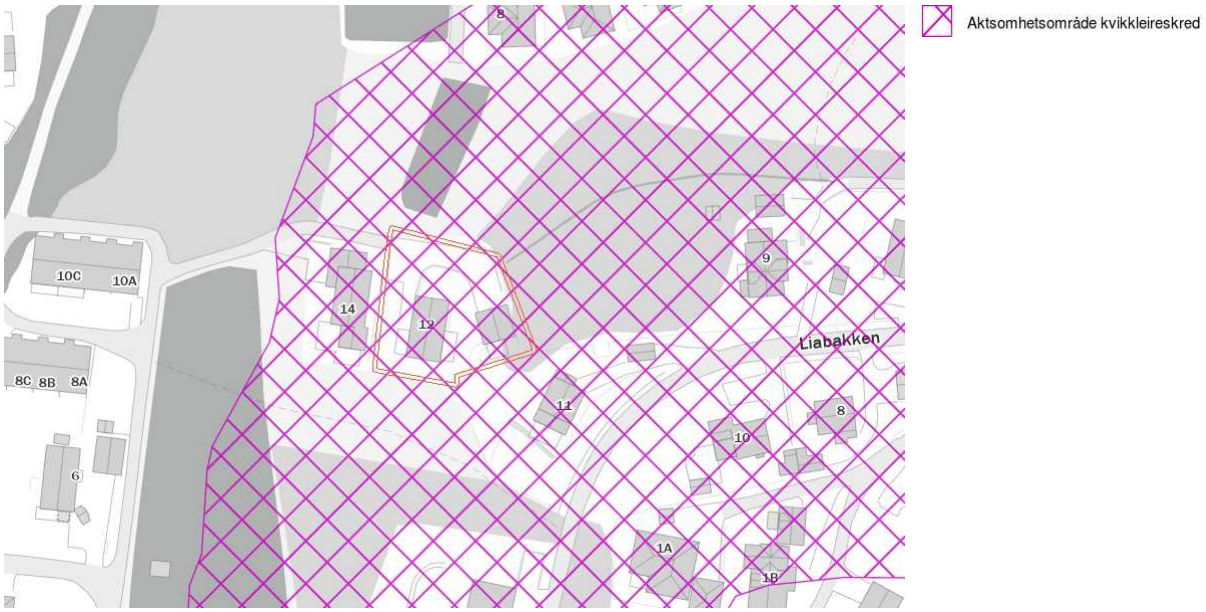
...

Flater

GRUNNTYPENAVN
Skjermet indre kystslettelandskap med tett bebyggelse

Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	10.06.2025
Antall treff	1	Nedlastet	16.06.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	16.06.2025



Beskrivelse

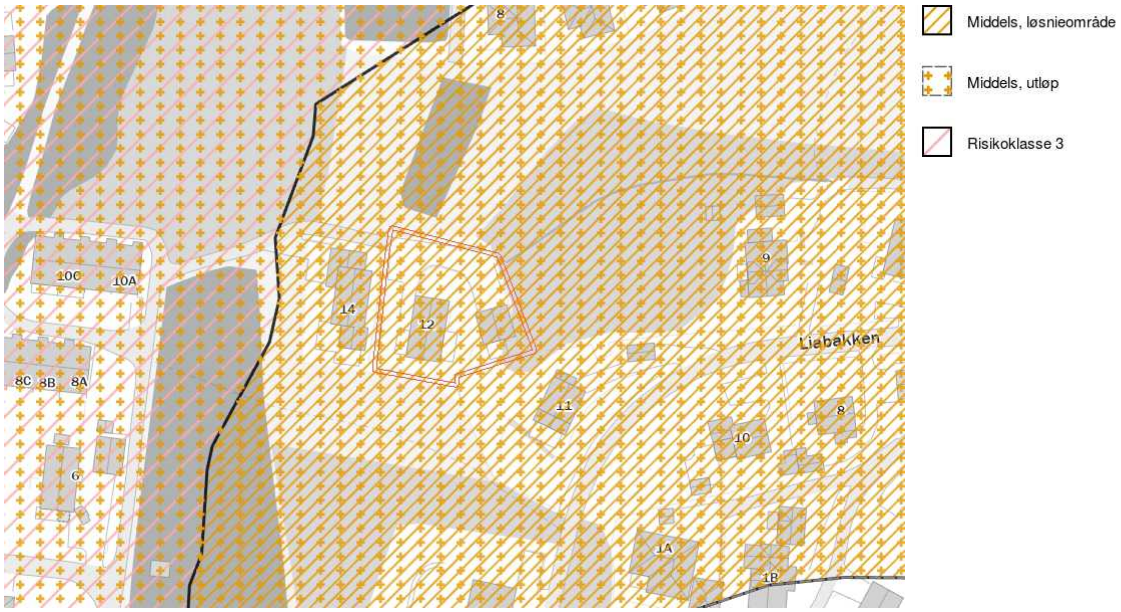
...

Flater

SKREDTYPE	OPPDATERINGSDATO	OPPHAV
141	02/01/2025	NVE

Samfunnssikkerhet: Kvikkleire

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	24.06.2025
Antall treff	4	Nedlastet	16.06.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	16.06.2025



Beskrivelse

...

Flater

NAVN	KVIKKLEIRERISK	FAREKLASSE	KONSEKVENSKLASSE	KVALITET	Antall
Liabakken	Risk Class 3	Medium	Serious	Supplementary investigation / stability	4

Kartverket

PRIVATMEGLEREN TØNSBERG
NEDRE LANGGATE 32
3126 TØNSBERG

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Siri Graf Stenberg 13250127
Vår referanse: 3783431/26679595
Bestilling: C3 2025-06-25 (5) 156

Dato
25.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
4026	91	1.4.2003	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3905 TØNSBERG	153	11	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

TINGLYST
01 APR. 2003
TØNSBERG TINGRETT
DAGBOKNR.: 4026

AVTALE

Undertegnede parter

Kjell Einar Egaas, fnr. 311252 [redacted]
Dyrgravveien 60, 3617 Kongsberg
som eier av gnr. 153, bnr. 226 i Tønsberg kommune

og

Arne Thomassen, fnr. 281238 [redacted]
Liabakken 13A, 3113 Tønsberg
som eier av gnr. 153, bnr. 11 i Tønsberg kommune

har i dag blitt enige om følgende avtale, som tillegg til punkt 2 i avtale inngått 08.01.1991, tinglyst 11.03.1991, på eiendommen gnr. 153, bnr. 225, der det er gitt uttrykk for at Arne Thomassen kan påta seg plikt til vedlikehold "på eget grunnlag":

1. Arne Thomassen overtar eiendomsretten til Kjell Einar Egaas' halvdel av felles garasje, beliggende på gnr. 153, bnr. 11 i Tønsberg kommune, mot å betale til Kjell Einar Egaas kr. 15.000,- innen 01.05.2003. Eiendomsretten til garasjen overtas av Arne Thomassen i det øyeblikk betaling har funnet sted.
   Kjell Einar Egaas rydder ut av garasjen det han oppbevarer der innen 01.05.2003.

2. Arne Thomassen påtar seg alminnelig vedlikehold og vinterbrøyting av adkomstveien fra Tellusvei frem til sin egen eiendom gnr. 153, bnr. 11 i Tønsberg kommune med virkning fra og med 01.05.2003.

3. Denne avtale tinglyses på begge eiendommene, altså gnr. 153, bnr. 11 og gnr. 153 bnr. 226 i Tønsberg kommune.
   Tinglysingsutgiftene bæres av Arne Thomassen, dog med refusjon på kr. 500,- fra Kjell Einar Egaas, som trekkes fra ovennevnte oppgjør på kr. 15.000,-.

Tønsberg, 17. mars 2003

Arne Thomassen

Arne Thomassen

Tove Thomassen

090739 [redacted]

Kongsberg, mars 2003

Kjell Einar Egaas

Kjell Einar Egaas

Doknr: 4026 Tinglyst: 01.04.2003 Emb. 091
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket

PRIVATMEGLEREN TØNSBERG
NEDRE LANGGATE 32
3126 TØNSBERG

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Siri Graf Stenberg 13250127
Vår referanse: 3783427/26679575
Bestilling: C3 2025-06-25 (5) 155

Dato
25.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
504158	91	15.6.1976	BEST OM GARASJE/PARKERING BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3905 TØNSBERG	153	11	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/504158/91
Attesteringstidspunkt 2025-06-25 11:39

Rett kopi bekreftes

Statsaut. eiendomsmegler
INGER JOHANNE HOLM CHARLSEN
Tønsberg

Dokumentavgift er betalt med kr. 870.
Jarlsberg sorenskriverembete

Jarlsberg sorenskriverembete
Dagboknr. 4158

1 5. JUNI 1976

S K J Ø T E

Undertegnede Bøhle Bruk A/S skjøter og overdrar herved til Arne Thomassen f. 28.12.38. parsell

gnr. 153 bnr. 11

i Sem
for en kjøpesum stor kr. 70 000,- syttitusenkroner.
Beløpet inkluderer tomtens andelsutgifter til vei-vann-og kloakk.
Selgeren forbeholder seg rett til å koble på ialt 4 boliger på dette nettet.
Kjøperen er inneforstått med at vann og kloakk går over hans parsell, og påtar seg vedlikehold av opp-legget på like linje med de øvrige brukere.
Kjøperen er videre inneforstått med adkomstvei over parsellen, samt at eieren av bnr. 226 har rett til å sette opp garasje på hans parsell event. at der bygges en fellesgarasje for begge eierene.

Tønsberg, den 23.4-76

.Nils Bøhle.....
Bøhle Bruk A/S
3110 Ramnes

Det bekreftes herved at Nils Bøhle egenhendig har undertegnet dette dokument, og at han er over 20 år.

.I.J. Holm Charlsen.....
Statsaut. eiendomsmegler
INGER JOHANNE HOLM CHARLSEN
Tønsberg

Kartverket

PRIVATMEGLEREN TØNSBERG
NEDRE LANGGATE 32
3126 TØNSBERG

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Siri Graf Stenberg 13250127
Vår referanse: 3783425/26679565
Bestilling: C3 2025-06-25 (5) 153

Dato
25.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
504092	91	11.6.1976	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3905 TØNSBERG	153	11	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/504092/91
Attesteringstidspunkt 2025-06-25 10:58

Jarlsberg sorenskriverembete
Dagboknr. 4092
11. JUNI 1976

Sem kommune

Bygningsvesenet

Målebrev/Skylddeling

SEM KOMMUNE

Rekv. nr. 134/75 Prt.koll 85 side 6 Kartbl. N-17

År 1976 den 12/3 ble det i medhold i „Lov om bygningsvesenet" med tilhørende forskrifter, samt bygningsvedtekter for Sem, holdt Kart- og oppmålingsforretning over

Parsell av Ingerlien (eiend. navn), gr. nr. 153 br. nr. 11

Parsellen er gitt br. nr. 226 (fylles ut av tinglysningsdommeren)

Parsellen er også betegnet ..... gate/vei nr.
(fylles evt. ut av oppmålingssjefen)

Forretningen er forlangt av Arne C. Sørensen og Edgar A. Carlsen. som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av Oppmålingssjefen.

I nærvær av kartvitne Svend O. Strømnes.

Lovlig innkalte naboer .....

Ved forretningen møtte: Bjarne Øgrey for herr. Sørensen og herr. Carlsen.

Etter at grensene var påvist og godkjent av partene ble parsellen oppmålt med den form og størrelse som kartet viser. Den oppmålte parsell har følgende grenser målt i meter:

Mot nord til 153/3 etter den rette linjen 1-2=23,48.

Mot øst til 153/11 etter den rette linjen 2-3=27,50.

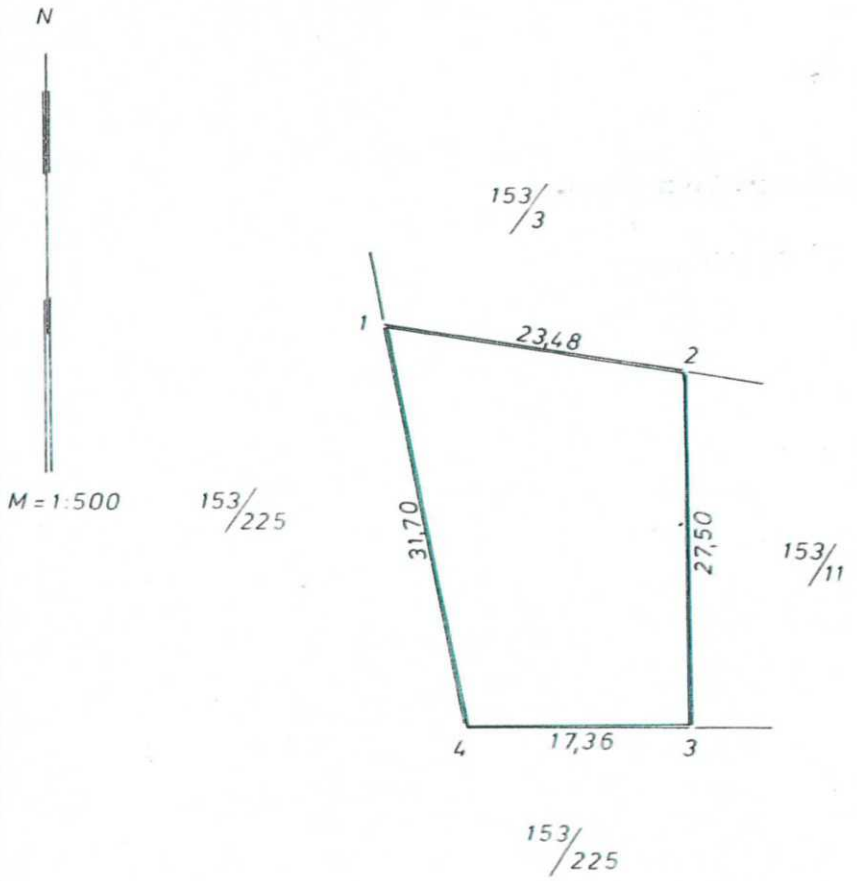
Mot syd til 153/225 etter den rette linjen 3-4=17,36.

Mot vest til 153/225 etter den rette linjen 4-1=31,70.

I henhold til oven beskrevne grenser og mål har parsellen et areal av:

589,7 M^2

For inntegning eller innliming av kart.



I samsvar med „Lov om skylddeling" ble det også holdt

SKYLDDELINGSFORRETNING [1])

for å fastsette skylden for parsellen. Grensene er som beskrevet foran.

Parsellen skal anvendes til Boligtomt

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til[2]) 0,02 Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0,03

Den fraskilte del er gitt bruksnavnet .....

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for de 2 skylddelingsmenns vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Oppmålingssjefen i Sem

I henhold til vedtekt kan ingen tomt i Sem kommune bebygges før adkomstvei, vannforsyning og kloakkavløp er tilfredsstillende ordnet. Nærmere opplysninger om dette fåes ved henvendelse til ingeniørvesenet.

[1]) Hvis den utskilte del ikke inngår i stadfestet reguleringsplan, skal fradelingen godkjennes av landbruksstyret.
[2]) Forretningen kan påankes til overskjønn forsåvidt angår skyldsansettelsen. Krav om dette må være sendt tinglysningsdommeren innen 3 måneder fra forretningens tinglysning.

Påtegninger:

Regulert område

Riktig gjenpart bekreftes.

Svend O. Strømnes.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN TØNSBERG
NEDRE LANGGATE 32
3126 TØNSBERG

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Siri Graf Stenberg 13250127
Vår referanse: 3783428/26679580
Bestilling: C3 2025-06-25 (5) 151

Dato
25.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2875	91	11.3.1991	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3905 TØNSBERG	153	225	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

REGISTRERT
11 MARS 1991
Tønsberg Byrett
Dagboknr. 2875

mg90100801 **AVTALE OM VEIRETT M.V.**

Mellom på den ene side Tønsberg kommune som eier av eiendommen gbnr.153/225 i Tønsberg, senere kalt grunneieren - og på den annen side Kjell Einar Egaas (311252-[redacted]), eier av eiendommen Liabakken 13B, gbnr. 153/226 i Tønsberg, og Arne Thomassen , eier av eiendommen Liabakken 13 A , gbnr. 153/11 i Tønsberg, er det inngått følgende avtale, jfr. formannskapssak 197/90 hvor Tønsberg kommunes frigivelse av tilliggende veiareal på sin eiendom gbnr.153/225 forutsettes motivert av ønsket om omlegging av adkomst for eiendommene i området:

1. Grunneieren gir herved Kjell Einar Egaas og Arne Thomassen en til deres eiendommer stedsevarig rett til å anlegge og bruke vei på eiendommen gbnr.153/225 med bredde ca.4,5 meter inkl. grøfter og skråninger etter grunneierens nærmere godkjennelse og spesifikasjoner, jfr. kart datert 18.10.90.

2. Veien m.v. må anlegges og vedlikeholdes av eierne av eiendommene gbnr. 153/226 og gbnr. 153/11. Nåværende eier av eiendommen gbnr. 153/11, Arne Thomassen, er ikke forpliktet til å delta faktisk eller økonomisk iom. herværende avtale: En slik forpliktelse kan imidlertid inngås på eget grunnlag.

   Arbeidet skal utføres såvidt mulig fortløpende. Etter at dette er utført skal det foretas opprydding som godkjennes av grunneieren.

3. Det betales intet vederlag for den omhandlede rett.

4. Eierne av eiendommene gbnr. 153/226 og gbnr. 153/11 må akseptere senere omlegging av eksisterende adkomst fra Liabakken. De må videre akseptere at veien senere blir benyttet av andre oppsittere som også får omlagt sin adkomst.

5. Forutsetningsvise og direkte utgifter vedr. herværende avtale er kommunen uvedkommende.

6. Avtalen tinglyses av Kjell Einar Egaas som heftelse på eiendommen gbnr.153/225. Heftelsen kan ikke slettes uten etter Tønsberg kommunes samtykke.

7. Avtalen er utstedt og underskrevet i 3 eksemplarer, av hvilke grunneieren, Kjell Einar Egaas og Arne Thomassen beholder ett hver.

Tønsberg, 08.01.91

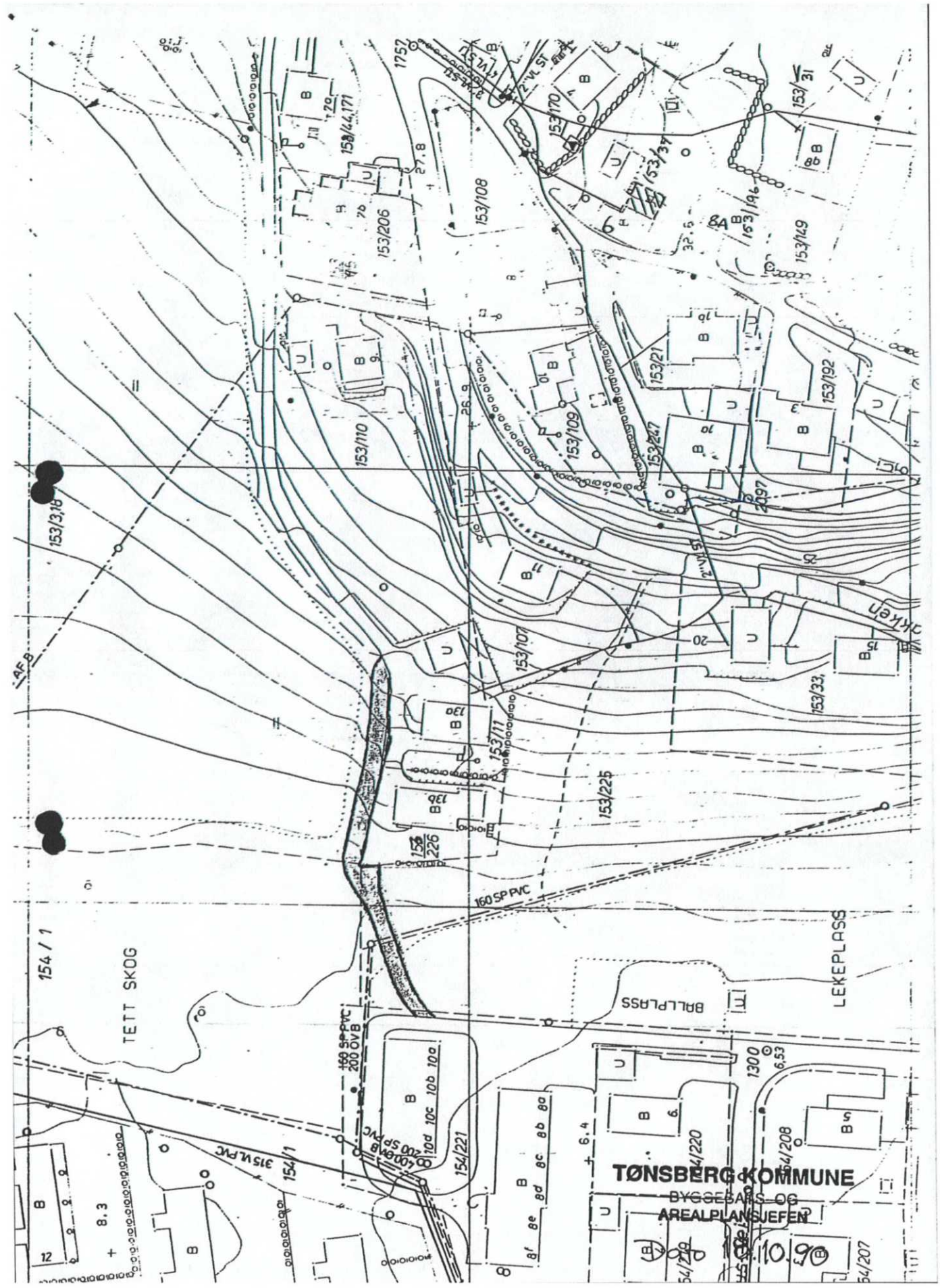
Tønsberg kommune
ordfører

Kjell Einar Egaas

Arne Thomassen

Retur komm. v/kart- og oppm.avd.

Doknr: 2875 Tinglyst: 11.03.1991 Emb.091
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM


TETT SKOG
BALLPLASS
LEKEPLASS
TØNSBERG KOMMUNE
BYGGESAKS- OG
AREALPLANSUEFEN
10.90
160 SP PVC
315 PVC
200 ØVB
154/1
154/221
154/220
154/208
154/207
153/108
153/110
153/109
153/107
153/225
153/21
153/192
153/149
153/33
153/3,18
153/44,171
153/206
153/170
153/31
153/34
153/247
153/11
158/226

Kartverket

PRIVATMEGLEREN TØNSBERG
NEDRE LANGGATE 32
3126 TØNSBERG

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Siri Graf Stenberg 13250127
Vår referanse: 3783429/26679585
Bestilling: C3 2025-06-25 (5) 150

Dato
25.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
4440	91	19.4.1991	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3905 TØNSBERG	153	3	0	0

[4] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

TINGLYSINGEN

Denne forsiden tilhører dokument med følgende eiendomsbetegnelse:

Knr. Gnr. Bnr. Fnr. Snr.

Strekkode:

Doknr: 4440 Tinglyst: 19.04.1991 Emb. 091
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

REGISTRERT
19 APR. 1991
Tønsberg Byrett
Dagboknr. 4440

mg90100705 AVTALE OM VEIRETT M.V.

Mellom på den ene side Alv Mathiesen (080627-[redacted]) og Oldemar Mathiesen (240830-[redacted] som eiere av eiendommen Råel, gbnr. 153/3 og 18 i Tønsberg, senere kalt grunneierne - og på den annen side Kjell Einar Egaas (311252-[redacted], eier av eiendommen Liabakken 13B, gbnr. 153/226 i Tønsberg, og Arne Thomassen (281238-[redacted]), eier av eiendommen Liabakken 13 A, gbnr.153/11 i Tønsberg, er det inngått følgende avtale, jfr. formannskapssak 197/90 hvor Tønsberg kommunes frigivelse av tilliggende veiareal på sin eiendom gbnr.153/225 forutsettes motivert av ønsket om omlegging av adkomst for eiendommene i området:

1. Grunneierne gir herved Kjell Einar Egaas og Arne Thomassen en til deres eiendommer stedsevarig rett til å anlegge og bruke vei på eiendommen gbnr. 153/3 og 18 med bredde ca. 4,5 meter inkl. grøfter og skråninger etter grunneiernes nærmere godkjennelse i grense mot eiendommene gbnr. 153/226 og gbnr. 153/11 som vist på vedlagt kartskisse.

   På veiens nordside og innenfor denne legges en drensledning med dimensjon etter grunneiernes nærmere godkjennelse som kan nyttes av disse.

2. Veien m.v. må anlegges og vedlikeholdes av eierne av eiendommene gbnr. 153/226 og gbnr. 153/11. Nåværende eier av eiendommen gbnr. 153/11, Arne Thomassen, er ikke forpliktet til å delta faktisk eller økonomisk iom. herværende avtale: En slik forpliktelse kan imidlertid inngås på eget grunnlag.

   Arbeidet skal utføres såvidt mulig fortløpende. Etter at dette er utført skal det foretas opprydding som godkjennes av grunneierne.

3. For bruken betaler Kjell Einar Egaas til grunneierne et beløp stort kr. 5,- pr. m2 en gang for alle etter oppmåling. Denne foretas såsnart grensen for veien er fastlagt. Vederlag betales straks oppmåling har skjedd.

4. Veien kan brukes av grunneierne uten vedlikeholdsplikt.

5. Forutsetningsvise og direkte utgifter vedr. herværende avtale, herunder skriving av den, betales av Kjell Einar Egaas.

6. Avtalen tinglyses som heftelse på eiendommen gbnr. 153/3 og 18. Heftelsen kan ikke slettes uten etter Tønsberg kommunes samtykke.

7. Avtalen er utstedt og underskrevet i 4 eksemplarer, av hvilke grunneierne, Kjell Einar Egaas og Arne Thomassen beholder ett hver.

Tønsberg, 13.12.1990

Alv Mathiesen

Oldemar Mathiesen

Kjell Einar Egaas

Arne Thomassen

Kartverket

PRIVATMEGLEREN TØNSBERG
NEDRE LANGGATE 32
3126 TØNSBERG

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Siri Graf Stenberg 13250127
Vår referanse: 3783424/26679560
Bestilling: C3 2025-06-25 (5) 148

Dato
25.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
503970	91	8.6.1976	BEST. OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3905 TØNSBERG	153	3	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Dokumentavgift er betalt med kr. 100.
Jarlsberg sorenskriverembete

Jarlsberg sorenskriverembete
Dagboknr. 3970

8. JUNI 1976

E R K L Æ R I N G

Eiendommen gnr. 153 bnr. 11 i Sem herred er godkjent delt i 2 byggetomter.

Gnr. 153 bnr. 11 har rett til bruk av bestående utvei frem til Liabakken. Denne vei ligger på gnr. 153 bnr. 3 og eies av Alv og Oldemar Mathisen.

Den nye utskilte byggetomt gis rett til bruk av samme utvei mot en godtgjørelse én gang for alle, stor kr. 1.000,-.

Eierne av gnr. 153 bnr. 3 har ingen plikt til å vedlikeholde veien eller delta i vedlikehold av den.

Råel, 3. juni 1976

Bøhle Bruk A/S

Nil Bøhle

Alv Berg Mathisen

Oldemar Berg Mathisen

Rett kopi bekreftes:

Statsaut. eiendomsmegler
INGER [illegible]

Kartverket

PRIVATMEGLEREN TØNSBERG
NEDRE LANGGATE 32
3126 TØNSBERG

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Siri Graf Stenberg 13250127
Vår referanse: 3783426/26679570
Bestilling: C3 2025-06-25 (5) 144

Dato
25.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
504158	91	15.6.1976	BEST OM GARASJE/PARKERING BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3905 TØNSBERG	153	11	0	0

[ψ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/504158/91
Attesteringstidspunkt 2025-06-25 10:52

Rett kopi bekreftes

Statsaut. eiendomsmegler
INGER JOHANNE HOLM CHARLSEN
Tønsberg

Dokumentavgift er betalt med kr. 870.
Jarlsberg sorenskriverembete

Jarlsberg sorenskriverembete
Dagboknr. 4158

15. JUNI 1976

S K J Ø T E

Undertegnede Bøhle Bruk A/S skjøter og overdrar herved til Arne Thomassen f. 28.12.38. [redacted] parsell

gnr. 153 bnr. 11

i Sem
for en kjøpesum stor kr. 70 000,- syttitusenkroner. Beløpet inkluderer tomtens andelsutgifter til vei-vann-og kloakk.
Selgeren forbeholder seg rett til å koble på ialt 4 boliger på dette nettet.
Kjøperen er inneforstått med at vann og kloakk går over hans parsell, og påtar seg vedlikehold av opp-legget på like linje med de øvrige brukere.
Kjøperen er videre inneforstått med adkomstvei over parsellen, samt at eieren av bnr. 226 har rett til å sette opp garasje på hans parsell event. at der bygges en fellesgarasje for begge eierene.

Tønsberg, den 23.4-76

Nils Bøhle
Bøhle Bruk A/S
3110 Ramnes

Det bekreftes herved at Nils Bøhle egenhendig har undertegnet dette dokument, og at han er over 20 år.

I.J. Holm Charlsen

Statsaut. eiendomsmegler
INGER JOHANNE HOLM CHARLSEN
Tønsberg

Tellusveien 12

Nabolaget Teigen/Karlsebakken - vurdert av 34 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Elihu Kristne grunnskole (1-10 kl....	90 elever, 9 klasser	9 min 0.8 km
Presterød skole (1-7 kl.)	328 elever, 22 klasser	22 min 1.9 km
Sandeåsen skole (1-7 kl.)	332 elever, 20 klasser	7 min 2.4 km
Husvik skole (1-7 kl.)	333 elever, 19 klasser	6 min 2.8 km
Presterød ungdomsskole (8-10 kl.)	405 elever, 35 klasser	19 min 1.6 km
Slottsfjellet videregående Steiner...	56 elever, 3 klasser	12 min 4.2 km
Færder videregående skole	750 elever	10 min 4.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Liabakken	Linje 111	5 min 0.4 km
Tønsberg stasjon	Linje RE11, RX11	10 min 3.8 km
Sandefjord lufthavn Torp		27 min

BARNEHAGER

Regnbuen (0-5 år)	64 barn	3 min 0.3 km
Slagen barnehage (1-5 år)	135 barn	13 min 1.1 km
Glitne Kanvas-barnehage (1-5 år)	75 barn	13 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Råel	8 min
Coop Extra Kilen	16 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Olsrød senter	21 min
Boots apotek Olsrød	20 min
Tønsberg Vinmonopol	11 min

SPORT

Tellusveien Fagervik Balløkke	3 min
Stjerneveien Balløkke	3 min
PDL Center Tønsberg	13 min
SPREK Fritid Tønsberg	20 min

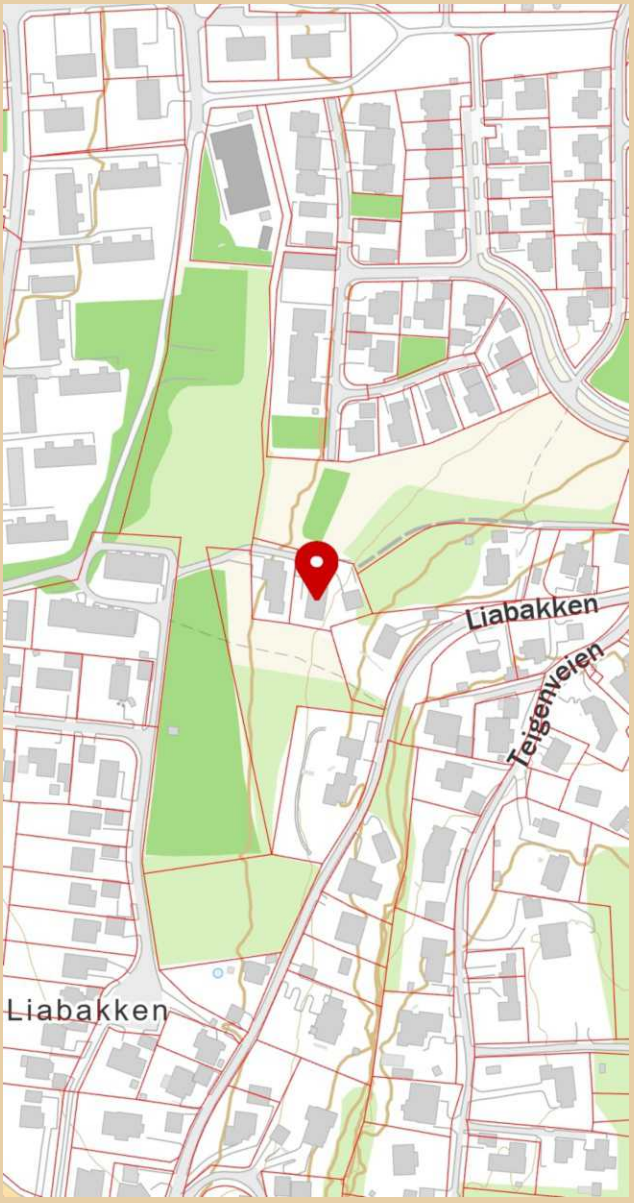
Støynivået
Lite støynivå 95/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 93/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Tellusveien 12, 3113 Tønsberg
Gnr. 153, Bnr. 11, Tønsberg kommune.

Oppdragsnummer:
13250127

Meglerforetak: PrivatMegleren Tønsberg

Saksbehandler: Siri Graf Stenberg

Telefon / Mobil: 40 00 23 25 / 472 02 191

E-post: siri.graf.stenberg@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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