PRIVATMEGLEREN
TØNSBERG

TELLUSVEIEN 14

Vedlegg

Tilstandsrapport

Meglers verdivurdering

Selgers egenerklæring

Energiattest

Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel for kjeller

Tegninger

Oversiktskart med VA

Kommuneplan

Reguleringskart og bestemmelser

Områdeanalyse, DOK-data

Servitutter

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig
Tellusveien 14 , 3113 TØNSBERG
TØNSBERG kommune
gnr. 153, bnr. 226

Sum areal alle bygg: BRA: 256 m² BRA-i: 235 m²



Befaringsdato: 02.07.2025 **Rapportdato:** 12.08.2025 **Oppdragsnr.:** 15745-2075 **Referansenummer:** HH1019

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

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.

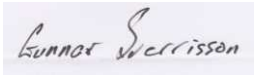
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får 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 og 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

Gulag Takst og Eiendom AS
Trudvangveien 67
3117 TØNSBERG

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.

Gulag Takst og Eiendom AS
Trudvangveien 67
3117 TØNSBERG

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, opprinnelig oppført i 1976. Boligen er betydelig påkostet utvendig med ny kledning, vinduer, dører og taktekking med tilhørende beslag og renner. Innvendig er boligen jevnlig oppgradert i perioden fra 2005 til i dag, og har blant annet fått nye våtrom og kjøkken.

Som det fremgår av rapporten, er det registrert enkelte avvik fra normal tilstand og dagens forskriftskrav. De fleste avvikene skyldes normal aldring og slitasje, samt endringer i byggtekniske krav siden boligen ble oppført.

For øvrig vises det til rapportens enkelte poster med tilhørende tilstandsgrader og beskrivelser. Tilstandsgraden kan også være gitt med utgangspunkt i forventet teknisk levetid og brukstid, og gjenspeiler i slike tilfeller at deler av levetiden er oppbrukt.

Røranlegg og elektrisk anlegg er ikke vurdert av spesialister i denne rapporten, utover visuell observasjon og det som fremgår av opplysninger fra eier. Dersom det skulle oppstå spørsmål eller usikkerhet, kan det være hensiktsmessig å innhente vurdering fra fagkyndige.

For øvrig vises det til rapportens enkelte poster med tilhørende tilstandsgrader og beskrivelser. Tilstandsgraden kan også være gitt med utgangspunkt i forventet teknisk levetid og brukstid, og gjenspeiler i slike tilfeller at deler av levetiden er oppbrukt.

Rapporten er laget etter NS 3600 og forskrift til avhendingslova, basert på visuell kontroll (nivå 1). Den viser boligens tekniske tilstand slik den fremstod ved befaring.

Kjøper har fortsatt undersøkelsesplikt og bør sette seg godt inn i rapporten og eiendommen. Rapporten er et viktig hjelpemiddel for å avdekke avvik og vurdere behov for tiltak.

Enebolig - Byggeår: 1974

UTVENDIG Gå til side

Yttertaket er tekket med takstein, med undertak fra byggeåret. Taket er kun besiktet fra bakkenivå. Byttet papp, slisser, lekter samt taktekking i 2022, iflg. selger. Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagte/lakkerte stålplater. Renner og beslag byttet sammen med taktekking. Ytterveggene er oppført med bindingsverkskonstruksjon og har stående bordkledning. W-takstoler i tre med undertak av rupanel, lufting i takutstikk.

Bygningen har malte trevinduer med isolerglass bestående av 2-lags glass, vinduer byttet i perioden fra 2004 til 2022. Malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre fra stue. Dører byttet i perioden fra 2004 til 2022. Utgang fra stue til sydvendt balkong av plast, rekkverk av aluminium. Areal av balkong er 69 m².

INNVENDIG Gå til side

Gulv i vindfang og store deler av underetasjen 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, hvor det er integrert downlights i flere rom. De fleste av de innvendige overflatene er oppusset i selgers eiertid, med maling av både vegger og himlinger, derav er soverom i underetasje mot nordvest innredet i 2024. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Boligen har isolert stålpipe. Malt tretrapp, iInnvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Baderommet i underetasje er fra 2005, det foreligger dokumentasjon med faktura. Rommet har flislagte gulv og vegger, og er innredet med dusjnisje, klosett og servant i baderomsinnredning.

Vaskerommet er fra 2005, det foreligger dokumentasjon med faktura. Rommet har flislagte gulv og malt vegger med sokkelflis, og er innredet med skyllekum av stål samt opplegg for vaskemaskin.

Baderommet i hovedetasje er fra 2016, det foreligger dokumentasjon i form av faktura. Rommet har flislagte gulv og Béton ciré (mikrosement) på vegger, og er innredet med dusjhjørne, klosett og servant i baderomsinnredning.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2005 med fronter i foliert utførelse. Rustfri oppvaskbenk og kummer. Laminerte benkeplater. Integrerte hvitevarer med oppvaskmaskin, kaffemaskin, stekeovn og keramisk platetopp. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut over tak iflg. eier.

SPESIALROM Gå til side

Badstue med fliser på gulv, panel på vegger og i tak. Badstuovn fra 2005.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er benyttet rør-i-rør-system med vannrør av plast og kobber. Rør-i-rør-installasjonen har rørskap plassert på baderommet og soverom hovedetasje. Rørføringer er ikke synlige, men det er foretatt visuell kontroll i rørskapet. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og plassert i vaskerom.

Sikringsskap er plassert i soverom underetasje og inneholder 63 Amp. hovedsikringer samt 20 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. På den tiden boligen ble oppført, var det vanlig å fuktsikre grunnmuren med påstrykningsprodukter basert på bitumen, ofte omtalt som asfaltløsning (gudron). Det ble gjerne benyttet drensrør av betong eller tegl. Det er synlig asfaltløsning på grunnmur i garasjen, men det er uklart hvordan dette er løst for øvrige deler av bygningen, da det ikke finnes dokumentasjon på utførelsen.

Det foreligger kvittering for ny drenering etablert rundt soverom mot sørøst i 2024. Martin Gjein, tidligere daglig leder i Vestfold Anleggsgartnerservice AS, bekrefter å ha utført dreneringsarbeider i Tellusveien 14, Tønsberg, i slutten av 2010 i forbindelse med klargjøring for terrasse som også er dokumentert med faktura.

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Boligen er plassert i lett skrånende terreng, med høyere terreng mot vest. Adkomst skjer via gruset vei og med belegningsstein lagt i innkjørsel.

Avløpsrør av plast, vannledning av plast (PEL). Eiendommen er tilkoblet offentlig vann og avløpsnett via privat stikkledninger. Ledningsnett fra 2005 når boligen ble tilkoblet offentlig avløpsnett. Alle opplysninger om materialer og alder på skjult ledningsnett er iflg. eier.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

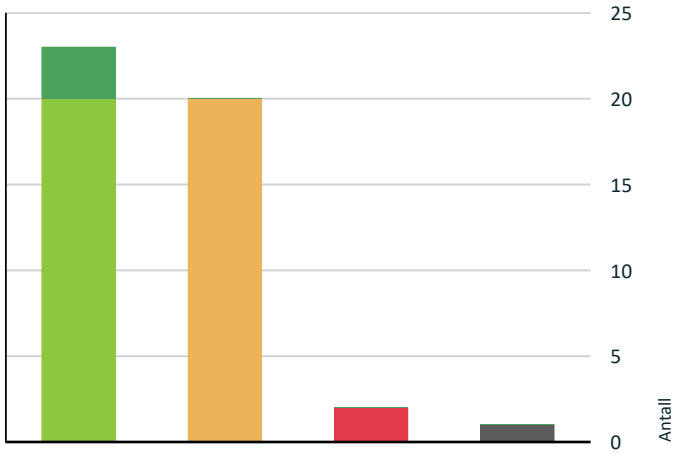
Enebolig

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

Tegninger datert 08.01.1974 og 14.09.1994 er lagt til grunn ved vurdering av boligens lovlige arealer.

Sammendrag av boligens tilstand

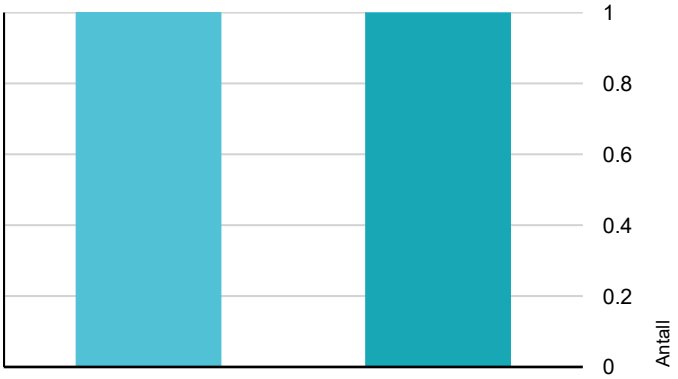
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det presiseres at boliger i hovedsak er møblert og ofte med tunge møbler og fastmontert møblering samt annet utstyr som kan begrense kontrollmuligheten i enkelte rom. Videre informeres det om at ved kontroll av skjevheter i gulv blir dette gjort ved plassering av krysslaser på tilfeldige valgte steder. Det kan dermed ikke utelukkes at måleresultater avviker. Kostnadsestimatet er basert på skjønn. Det kan derfor være både høyere eller lavere enn oppgitt. Når det gjelder bad hvor det er krav om uavhengig kontroll er dette dokumentasjon som sjelden blir fremvist. Basert på et det er gitt ferdigattest vil det tolkes slik av takstmann at dette er ivaretatt. Dette da dokumentasjon på uavhengig kontroll skal fremlegges for å få ferdigattest. Ved utført egeninnsats kan det ikke forventes at arbeider er fagmessig utført og forventet levetid på bygningsdeler og våtrom kan være vesentlig mindre enn normalt. Mindre skader er ikke kommentert i rapporten.

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 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Innvendig > Radon**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Vannledninger**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Terrengforhold**	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 > Vaskerom > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Spesialrom > Underetasje > Badstue > Overflater og konstruksjon**	Gå til side
!	**Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > Hovedetasje > Bad > Ventilasjon**	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1974

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Kommentar
Info iflg. godkjente tegninger.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertaket er tekket med takstein, med undertak fra byggeåret. Taket er kun besiktet fra bakkenivå. Byttet papp, slisser, lekter samt taktekking i 2022, iflg. selger.

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

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

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l

TG 2 Nedløp og beslag

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.



Takrennenedløp avslutte ved bakkenivå

Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Ytterveggene er oppført med bindingsverkskonstruksjon og har stående bordkledning.

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:
• Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Ved inngangsdør er bordkledningen avsluttet tilnærmet helt ned mot terreng/belegningsstein, noe som er en uheldig løsning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Avstanden mellom kledning og terreng bør økes for å hindre fuktopptak og råteskader på kledningen. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til økt behov for vedlikehold og redusert levetid på ytterveggene.


Kledning avsluttet ved bakkenivå

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

W-takstoler i tre med undertak av rupanel, lufting i takutstikk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det ble registrert fuktmerker på undertaket enkelte steder. Merkene vurderes som normale sett i forhold til byggets alder og konstruksjon og er opplyst å være fra før taket ble lagt om. Det ble ikke målt forhøyede eller unormale fuktverdier i de aktuelle områdene ved befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Fuktmerkene bør følges opp med jevnlig kontroll for å avdekke eventuelle endringer, for å unngå risiko for fremtidige fuktskader.


Ikke utslag på fuktindikator

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med isolerglass bestående av 2-lags glass, vinduer byttet i perioden fra 2004 til 2022.

Årstall: 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre fra stue. Dører byttet i perioden fra 2004 til 2022.

Årstall: 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til sydvendt balkong av plast, rekkverk av aluminium. Areal av balkong er 69 m².

Årstall: 2019 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Rekkverket har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. For å ivareta personsikkerheten anbefales det at rekkverket oppgraderes i henhold til gjeldende krav i TEK17, både når det gjelder høyde og åpninger. Dette vil redusere risikoen for fallulykker.



Rekkverks høyde ca 92 cm. Gjeldende forskriftskrav er 100 cm og dette er derfor ett avvik.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv i vindfang og store deler av underetasjen 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, hvor det er integrert downlights i flere rom. De fleste av de innvendige overflatene er oppusset i selgers eiertid, med maling av både vegger og himlinger, derav er soverom i underetasje mot sørøst innredet i 2024.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er stedvis observert manglende eller utilfredsstillende kontakt mellom enkelte fliser og underlaget, såkalt "bom".

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bom i fliser indikerer at flisene ikke har full vedheft, noe som kan øke risikoen for løse fliser eller skade ved belastning over tid. Det bør undersøkes hvor mange fliser som har dårlig feste, og fliser med utilfredsstillende vedheft bør festes på nytt eller byttes ut for å unngå ytterligere skader.

Tilstandsrapport



Bom i fliser samt sprekker i fugemasse



Sprekk i fugemasse og flis

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Det er målt høydeforskjell på ca 20 mm gjennom hele rommet i trapperom og ca 25 mm i kjøkken. Nivilering foretatt i stue, kjøkken og hall hovedetasje.

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

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

Boligen har isolert stålpipe.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er belagt med parkett, og veggene er foret ut og kledd med plater. Rommet er innredet i 2024. Det er foretatt hulltaking i ett område, uten å påvise unormale forhold. Målt fuktinnhold i treverk inn i vegg var 11 %, noe som regnes som tørt treverk (grenseverdi for fukt i tre er 16 %).

Selv om det ikke ble registrert forhøyede fuktverdier ved hulltaking, er dette en lukket konstruksjon under bakkenivå, som regnes som risikokonstruksjon. Det kan derfor ikke utelukkes fuktbelastning eller skader andre steder i konstruksjonen. Konstruksjonstypen er utsatt for fuktpåvirkning både fra grunnen (kapillært opptrekk) og fra utvendige masser.



Fuktundersøkelse i vegg under bakkenivå

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Baderommet i underetasje er fra 2005, det foreligger dokumentasjon med faktura. Rommet har flislagte gulv og vegger, og er innredet med dusjnisje, klosett og servant i baderomsinnredning.

Årstall: 2005 **Kilde:** Faktura e.l

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

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

Årstall: 2005 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er registrert mindre krakelering i fliser samt stedvis løse fliser. Flisearbeidet fremstår lite fagmessig utført, med ujevne fuger og fliser som indikerer svak utførelse. Generelt slitte fuger i våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Flisefuger med riss og sprekker samt løse fliser bør utbedres for å hindre vanninntrenging og påfølgende fuktskader i konstruksjonen. Ujevnt og lite fagmessig utført flisearbeid bør vurderes utbedret for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fukt og for å unngå ytterligere skader.

Tilstandsrapport



Bom i fliser samt sprekker i fugemassen



Sprekker i fuger samt slitt fuger i våtsone



Sprekk i veggflis ved toalettskål

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv og elektriske varmekabler, det er målt ca 40 mm høydeforskjell på gulv foran dørterskel til topp slukrist.

Årstall: 2005 **Kilde:** Faktura e.l

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

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Bom i flis krever ikke noen umiddelbar utbedring. Årsak kan være at flislim ikke har fått kontakt på hele flisflaten, eller det kan være at flisene løsner fra underlaget. Konsekvensene av bom i flis kan være at fuger sprekker opp og flisene løsner som igjen vil kreve tiltak. Forholdene bør derfor holdes under oppsikt.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2005 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 3 Sanitærutstyr og innredning

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

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

Sprekker/skade i toalettskål.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Toalettskålen bør byttes for å hindre videre skade og unngå lekkasje, som kan føre til fuktskader og hygieniske problemer. Kostnadsestimat gjelder kun bytte av toalettskåla.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Skade i toalettskål

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

UNDERETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da dette ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Alle vegger i baderommet er utført i betong, noe som begrenser muligheten for fuktregistrering i lukkede konstruksjoner uten inngrep.

Det er utført fuktsøk med måleinstrument i våtsone. Målingene viste ingen unormale utslag på befaringsdagen. Undersøkelsen ble gjort uten inngrep og gir kun indikasjoner, ikke sikre fuktverdier.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Vaskerommet er fra 2005, det foreligger dokumentasjon med faktura. Rommet har flislagte gulv og malt vegger med sokkelflis, og er innredet med skyllekum av stål samt opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2005 **Kilde:** Faktura e.l

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Malte plater på vegger med sokkelflis og malte plater på innvendig tak.

Årstall: 2005 **Kilde:** Faktura e.l

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv og elektriske varmekabler, det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv foran dørterskel til topp slukrist, gjeldende forskriftskrav er 25 mm og dette er derfor ett avvik.

Årstall: 2005 **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:

Våtrommet fungerer som tiltenkt ved befaring, til tross for avviket. Manglende fall kan likevel føre til at vann fra en eventuell lekkasje ikke ledes effektivt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamling i deler av rommet, og at vann kan renne ut av rommet og forårsake fuktskader i tilstøtende konstruksjoner eller rom.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2005 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Det er fremlagt faktura for smøremembran, men den er ikke synlig og ikke montert mansjett i sluk. Overgangen mellom gulv og sluk kan derfor ikke regnes som vanntett, og på dette grunnlaget er det satt TG: 3 på bygningsdelen, i henhold til NS 3600.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.

• Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt.

Det bør etableres nytt tettesjikt med korrekt mansjettløsning i sluk for å sikre vanntett overgang mellom gulv og sluk, og dermed unngå risiko for fuktskader i konstruksjonen. Kostnadsestimatet gjelder kun etablering av ny membran på gulv samt legging av nye fliser på gulv.

Tiltaket bør vurderes opp mot restverdien på rommet, da full rehabilitering kan være mer hensiktsmessig dersom rommet nærmer seg slutten av forventet levetid eller har enkel standard.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Sluk i vaskerom uten mansjett

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har skyllekum av stål og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2005 **Kilde:** Faktura e.l

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Det er elektrisk styrt vifte.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Det er foretatt hulltaking og fuktmåling i vegg mot dusjsone fra tilstøtende rom (gang). Målingene ble utført med fuktindikator og viste ingen tegn til forhøyede fuktverdier på undersøkelsestidspunktet.



Fuktundersøkelse i vegg inn mot vaskerom

HOVEDETASJE > BAD

Generell

Baderommet i hovedetasje er fra 2016, det foreligger dokumentasjon i form av faktura og FDV mappe. Rommet har flislagte gulv og Béton ciré (mikrosement) på vegger, og er innredet med dusjhjørne, klosett og servant i baderomsinnredning.

Årstall: 2016 **Kilde:** Faktura e.l

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 **Overflater vegger og himling**

Tilstandsrapport

Veggene har betong baserte overflater av Béton ciré (mikrosement), mens himlingene består av malte plater.

Årstall: 2016 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert mindre sprekker/riss i overflaten av mikrosementen rundt blandebatteriet.

Vinduet er teoretisk plassert i våtsone etter definisjonene i forskrift (TEK17 §13-20), da det befinner seg i umiddelbar nærhet til dusjsonen. Det er imidlertid etablert et dusjhjørne med faste glassfelt som beskytter vinduet mot direkte vannsprut. På bakgrunn av dette vurderes området som tilstrekkelig skjermet, og ikke utsatt for direkte vannpåkjenning ved normal bruk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke registrert unormale fuktverdier, men forholdet bør følges opp jevnlig for å avdekke eventuell utvikling av skader, slik at større fuktskader kan unngås. Tiltak kan bli nødvendig dersom sprekkene utvikler seg.



Riss i overflater mikrosement

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv og elektriske varmekabler, det er målt ca 35 mm høydeforskjell på gulv foran dørterskel til topp slukrist.

Årstall: 2016 **Kilde:** Faktura e.l

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2016 **Kilde:** Faktura e.l



Slukrenne i dusjnisje

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2016 **Kilde:** Faktura e.l

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering via vindu.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det er ikke etablert mekanisk avtrekk fra våtrom, kun naturlig ventilasjon/lufteventil. Dette er ikke i samsvar med dagens forskriftskrav, jf. TEK17 § 13-13, som stiller krav om minst mekanisk avtrekk fra våtrom. På bakgrunn av dette vurderes forholdet til å utgjøre et avvik fra gjeldende standard, og det er derfor satt Tilstandsgrad 2 (TG2). Samtidig informeres det om at det ikke er krav om utbedring til dagens standard, men forholdet er vurdert som et avvik i henhold til NS 3600

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Ifølge selger er det tilrettelagt for avtrekksvifte i vegg.

HOVEDETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking og fuktmåling i vegg mot dusjsone fra tilstøtende rom (stue). Målingene ble utført med fuktindikator og viste ingen tegn til forhøyede fuktverdier på undersøkelsestidspunktet.



Fuktundersøkelse i vegg inn mot baderom

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2005 med fronter i foliert utførelse. Rustfri oppvaskbenk og kummer. Laminerte benkeplater. Integrerte hvitevarer med oppvaskmaskin, kaffemaskin, mikrobølgeovn, stekeovn og keramisk platetopp.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut over tak iflg. eier.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

SPESIALROM

UNDERETASJE > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Badstue med fliser på gulv, panel på vegger og i tak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Badstuen har ventilasjonsløsning med avtrekk ført direkte ut i friluft. Luft fra badstue skal ifølge anbefalt praksis føres tilbake til samme rom som tilluften hentes fra. Direkte utlufting til friluft er ikke korrekt løsning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å endre ventilasjonsløsningen slik at avtrekksluften returneres til tilluftsrommet, for å unngå undertrykk, redusert varmeeffekt og risiko for kondens- og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.



Lufting av badstue ut til friluft

UNDERETASJE > BADSTUE

TG 1 Teknisk anlegg

Badstuovn fra 2005.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Det er benyttet rør-i-rør-system med vannrør av plast og kobber. Rør-i-rør-installasjonen har rørskap plassert på baderommet og soverom hovedetasje. Rørføringer er ikke synlige, men det er foretatt visuell kontroll i rørskapet.

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

Innvendige vannrør er delvis utført med kobberrør fra byggeår. Det bør påregnes naturlig slitasje over tid, og regelmessig kontroll anbefales for å avdekke eventuell tæring eller lekkasjer. Innvendig stoppekran i vegg er ikke aktivt prøvd da det erfaringsmessig kan oppstå lekkasjer i koblinger eller pakninger som sjelden eller aldri brukes.

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

Det er benyttet kobberrør av eldre dato, noe som gir grunnlag for tilstandsgrad 2. Alderen overskrider forventet brukstid, og det er økt risiko for tæring og lekkasjer over tid, selv om det ikke er registrert feil ved befaring. Det anbefales jevnlig kontroll av rørene, samt vurdering av utskifting ved oppgradering av våtrom for å redusere risiko for vannskader.

Tilstandsrapport



Stoppekran inn i vegg baderom



Rørskap i vaskerom



Rørskap i soverom

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

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

Årstall: 1992 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Varmtvannsbereder er tilkoblet via stikkontakt. Ifølge gjeldende forskrift NEK 400:2022, skal varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer være fast tilkoblet det elektriske anlegget. Tilkobling via stikkontakt er i strid med dette kravet.

Formålet med kravet er å redusere risikoen for varmeutvikling i støpsel og stikkontakt, noe som kan føre til brannfare. Tilkoblingen bør utføres som fast installasjon av registrert elektroinstallatør.

Varmtvannsberederen er over 20 år gammel, noe som overstiger forventet levetid for denne typen utstyr.

Ved fremtidig oppgradering av våtrom vil det være naturlig å etablere ny varmtvannstank med tilkobling til elektrisk anlegg, for å sikre forskriftsmessig og sikker drift over tid.

Tilstandsrapport



Varmtvannstank tilkoblet støpsel

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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 soverom underetasje og inneholder 63 Amp. hovedsikringer samt 20 kurser for lys og oppvarming. Anlegget er utstyrt med automatsikringer m/jordfeilbryter samt overspenningsvern.

Det elektriske anlegget ble oppgradert i 2004, inkludert installasjon av nytt sikringsskap og omlegging av det meste av det innvendige ledningsnettet. Arbeidet ble utført av autoriserte installatører fra Per Johansen 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.
   2004 I følge opplysninger fra eier er det elektriske anlegget lagt om i perioden fra 2004 og frem til i dag, inkludert nytt inntak fra luftstrekk til jordkabel. Det foreligger noe dokumentasjon på arbeidene som er utført, men ikke all utførelse lar seg verifisere. Det er ikke foretatt kontroll eller vurdering av det elektriske anlegget utover visuelle observasjoner.

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 2011 til d.d. er enten i papirformat eller i boligmappa og fremvist for takstmann. For nærmere beskrivelse av arbeid henvises det til boligmappa/permer.

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 2003 fremvist for takstmann, det er før alt av anlegg ble oppgradert,

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?
Nei

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?
Ja El-anlegget virker å være i grei stand ut fra det som er synlig og med tanke på alder. Anlegget er delvis oppgradert, men siden det ikke finnes dokumentasjon på kontroll etter oppgraderingen, anbefales det at det gjennomføres en ny el-kontroll



Sikringsskap



Kursfortegnelse

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'

På den tiden boligen ble oppført, var det vanlig å fuktsikre grunnmuren med påstrykningsprodukter basert på bitumen, ofte omtalt som asfaltløsning (gudron). Det ble gjerne benyttet drensrør av betong eller tegl. Det er synlig asfaltløsning på grunnmur i garasjen, men det er uklart hvordan dette er løst for øvrige deler av bygningen, da det ikke finnes dokumentasjon på utførelsen.

Det foreligger kvittering for ny drenering etablert rundt soverom mot sørøst i 2024.

Martin Gjein, tidligere daglig leder i Vestfold Anleggsgartnerservice AS, bekrefter å ha utført dreneringsarbeider i Tellusveien 14, Tønsberg, i slutten av 2010 i forbindelse med klargjøring for terrasse. Arbeidet omfattet drenering på vest- og sydsiden av huset, samt legging av taknedløp i eget rør ført frem til utsiden av skråningen syd for huset.
Ved befaring 15. juli 2025 opplyser Martin Gjein at det også er utført drenering på nord- og østsiden i nyere tid, anslagsvis tidlig på 2000-tallet. Observasjoner viser grunnmurspapp fra denne perioden og drenerende masser mot kjellervegg.

Det foreligger dokumentasjon faktura for arbeidene utført i 2010.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Asfaltbasert smøremembran fra byggeperioden har opprinnelig gitt tetting av betongoverflatene i grunnmuren. Der det er aktuelt, er membranen slitt bort slik at direkte fuktsikring av grunnmuren ikke lenger er ivaretatt. Drensrør fra byggeåret, normalt av betong eller tegl, har ofte redusert funksjon på grunn av tilstopping av finstoff eller inntrengning av røtter. Når mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet, reduseres kapasiteten ytterligere. Kombinasjonen av svekket membran og drensrør med redusert kapasitet gir økt risiko for fuktinntrengning i grunnmuren.

Boligen ble oppført uten fuktsperre mot grunnen, slik praksis var på oppføringstidspunktet. Som følge av dette må det påregnes kapillært oppsug av fuktighet fra grunnen, noe som over tid vil kunne føre til forhøyet fuktinnhold i kjellergulv og nedre deler av veggkonstruksjoner. Dette kan resultere i saltutslag, misfarging og materialnedbrytning, spesielt nederst på yttervegger og innvendige skillevegger.

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.

Det anbefales at drenering og fuktsikringstiltak rundt grunnmuren overvåkes for å redusere risiko for fuktinntrengning og kapillært oppsug fra grunnen. Tiltak kan omfatte etablering av ny drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur. Fuktsikringstiltak bør prioriteres dersom det observeres tegn til fuktskader innvendig. Risikoen ved å ikke gjennomføre tiltak er økt fuktbelastning på grunnmur og kjellergulv, med mulig påfølgende skader som saltutslag og materialnedbrytning over tid.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert riss og sprekker i grunnmuren som fremstår som eldre. Det er ikke observert tegn til nyere bevegelser eller endringer på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Eldre riss og sprekker kan indikere tidligere bevegelser i konstruksjonen. Selv om det ikke er registrert tegn til utvikling, kan slike skader over tid føre til fuktinntrenging eller forverring dersom forholdene endrer seg. Forholdet bør følges opp ved endringer i grunnforhold, drenering eller ved tegn til ny sprekkdannelse.

Tilstandsrapport



Sprekker i mur



Sprekker i mur

TG 2 Terrengforhold

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

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det er registrert dårlig fall eller tilnærmet flatt terreng inn mot grunnmuren. Dette kan medføre oppsamling av overflatevann inntil veggen og øker risikoen for fuktbelastning på grunnmur og kjellerkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Terrenget bør justeres slik at det etableres tilstrekkelig fall vekk fra grunnmuren, for å hindre oppsamling av overflatevann og redusere risikoen for fuktskader på grunnmur og kjeller.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør av plast, vannledning av plast (PEL). Eiendommen er tilkoblet offentlig vann og avløpsnett via privat stikkledninger. Ledningsnett fra 2005 når boligen ble tilkoblet offentlig avløpsnett. Alle opplysninger om materialer og alder på skjult ledningsnett er iflg. eier.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Gulag Takst og Eiendom AS
Trudvangveien 67
3117 TØNSBERG

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

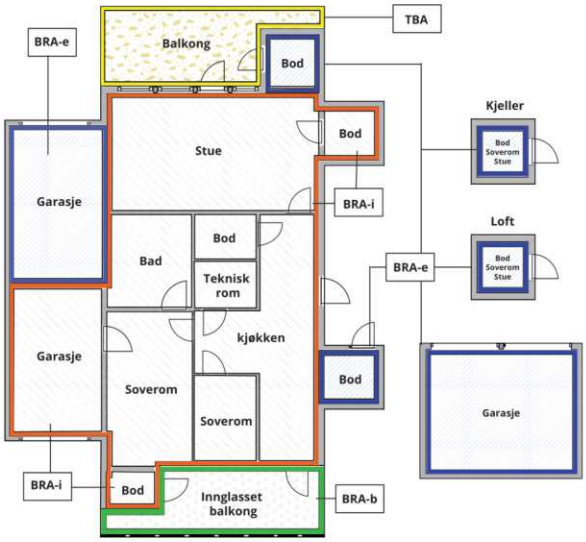
Hva er måleverdig areal?

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	114	21		135	
Hovedetasje	121			121	69
SUM	**235**	**21**			**69**
SUM BRA	**256**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Underetasje	Vindfang, hall m/trapp, bad, vaskerom, badstue, soverom, soverom 2, soverom 3, gang	Garasje	
Hovedetasje	Hall m/trapp, soverom, soverom 2, bad, kjøkken, stue		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Tegninger datert 08.01.1974 og 14.09.1994 er lagt til grunn ved vurdering av boligens lovlige arealer.

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: Ny taktekking og generell oppussing av innvendige overflater, det henvises til de enkelte bygningsdelen med beskrivelse av tiltak.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

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	235	0

Gulag Takst og Eiendom AS
Trudvangveien 67
3117 TØNSBERG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.7.2025	Gunnar Sverrisson	Takstingeniør
	Trine Lise Woldbæk	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	153	226		0	706.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Tellusveien 14

Hjemmelshaver
Woldbæk Trine Lise

Siste hjemmelsovergang

År	Type
2020	Opphør av samboerskap

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	02.07.2025		Fremvist		Nei
Tønsberg kommune	18.09.2025	Bruksendring av underetasje	Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.08.2025	
2	15.08.2025	
3	19.09.2025	

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

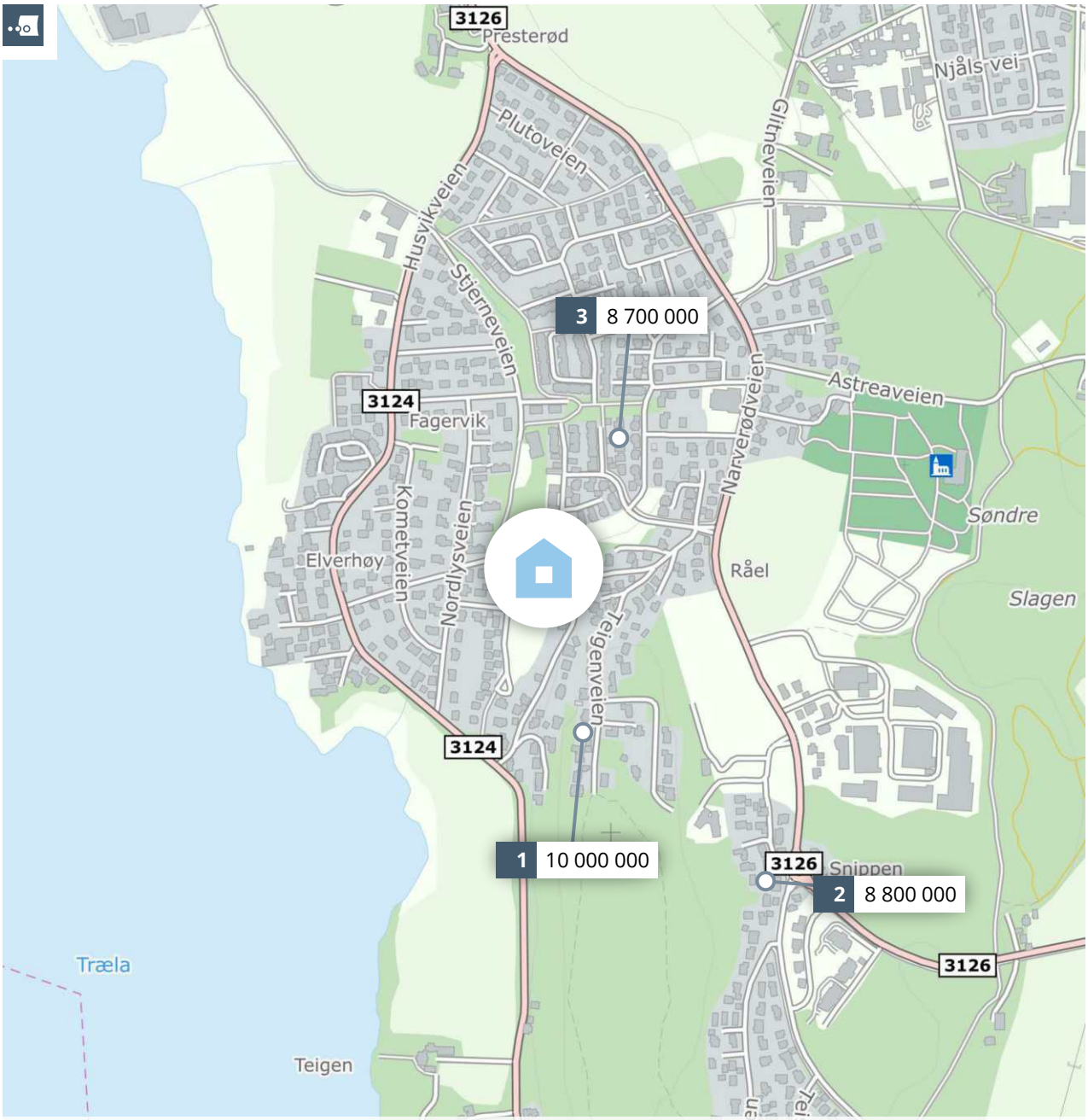
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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/HH1019

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 14

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 14, 3113 TØNSBERG

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1974

GNR 153 BNR 226 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3905 TØNSBERG GRUNNKRETS Teigen

Verdivurdert til

9 200 000

-	9 200 000	39 149
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	235 m²	21 m²	- m²	45 m²	- m²	- m²
Tomt					706 m²	
Byggeår					1974	

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

Tellusveien 14 er en moderne, påkostet og familievennlig enebolig over to plan. Beliggenheten er barnevennlig og attraktiv innerst i blindvei, med nærhet til barnehage, lekeplass, matbutikk og busstopp. Eiendommen har en stor, solrik og pent opparbeidet hage, steinbelagt gårdsplass, garasje med lader og en skjermet, vedlikeholdsfri terrasse på 69 kvm.

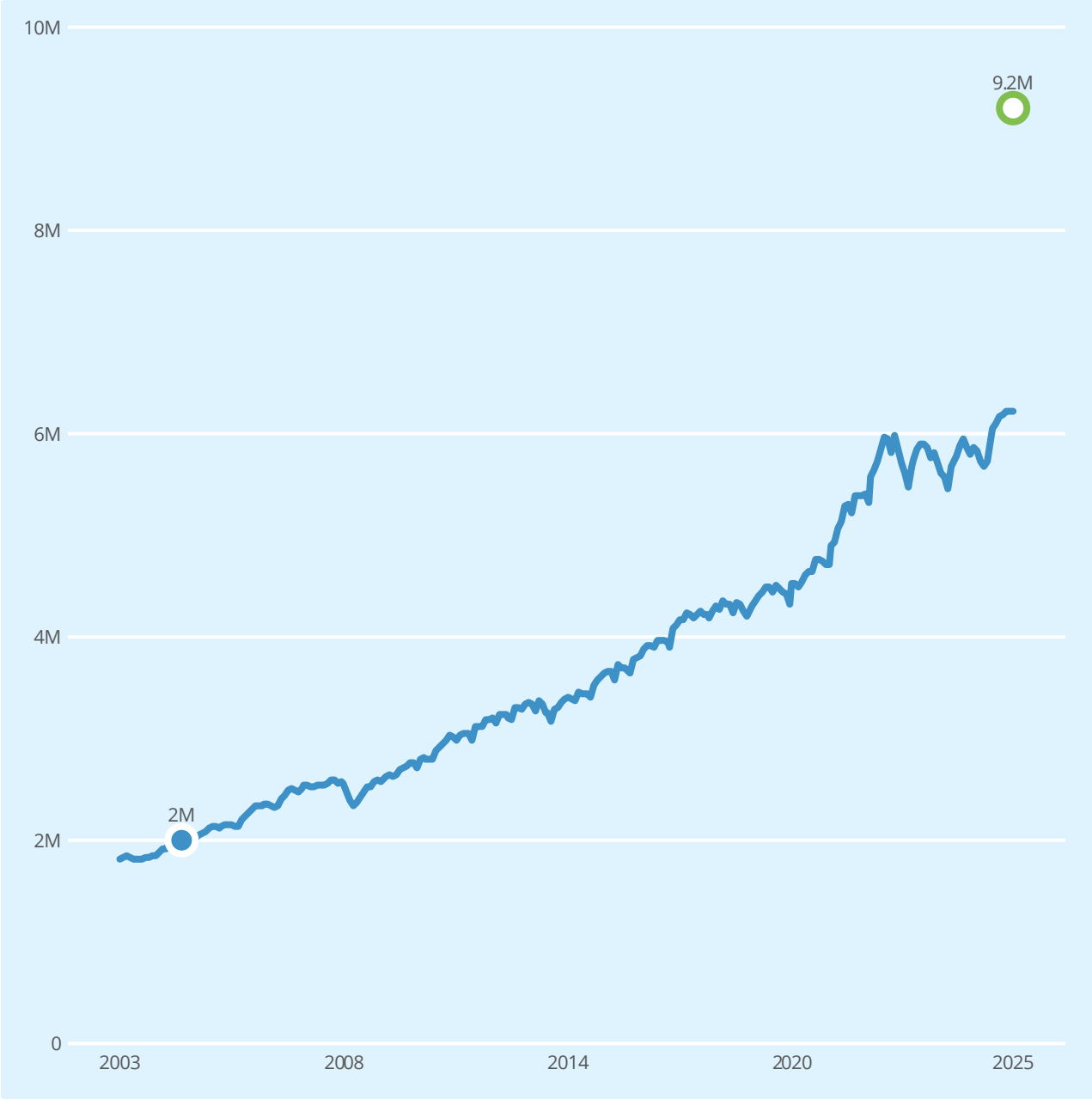
Boligen er omfattende oppgradert de senere år (ny kledning, etterisolering, nye vinduer, dør, garasjedør og nytt tak så sent som høsten 2022), og fremstår med gjennomførte farge- og materialvalg. Stue og kjøkken er integrert i et lyst og innbydende allrom med ildsted og gode møbleringsmuligheter. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer. Videre finner du et delikat bad/wc, et kombinert bad/wc/vaskerom, badstue, romslig hall og hele fem gode soverom – ett med walk-in closet. Boligen har ellers gode oppbevaringsløsninger.

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

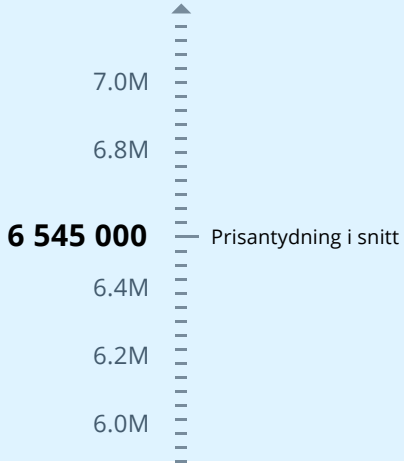
1 Tilbygg enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
17.06.2020		17.06.2020	-	2 975 000	-	2 975 000	2
20.07.2004	02.08.2004	12.11.2004	1 990 000	2 000 000	-	2 000 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Tinglyst halvpart.

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

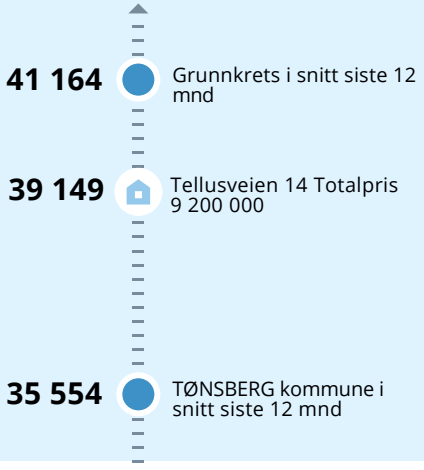


Solgt i snitt i løpet av

28
dager

for 0% under prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Tønsberg

Oppdragsnr.
13250128

Selger 1 navn
Trine Lise Woldbæk

Gateadresse
Tellusveien 14

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: 2004

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 20

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.: 3365555

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

Document reference: 13250128

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Underteasje: Full renovasjon og oppbygning av bad i underetasjen fra bunnen av i 2004/05. Prosjektleder var Kjetil Kaale i KK Bygg som hentet inn sine leverandører til rør og elektrisitet. Han vil underskrive ansvarserklæring når den kommer. Jeg har fakturaer og papirer på jobbene som er gjort. Det ligger ikke inne digitalt, men i perm. 1. etasje: Full renovasjon og oppbyging av det som den gang var bad og separat toalett i 2016. Det er nå ett bad. Prosjektleder var Lars Kristiansen i Byggmester Kristiansen og sønn AS. Gulv støpt og laget fra bunnen med varmekabler under flisene. Beton Cire lagt på vegger av murerfirma Vegard Riis.

Arbeid utført av: MT Rør, KK Bygg, Kristiansen og sønn AS, Nopek Elektro AS, Brick Flis, mur og puss, Rørlegger Ormestad AS, Murmester Morten P Håkonsen, murerfirma Vegard Riis

Filer

doc03025020160506160744.pdf | Tellusveien 14 Prisoverslag på bad s.2.pdf | Tellusveien 14 Prisoverslag på bad s.1.pdf | Faktura dusj bad.pdf | Faktura toalett bad.pdf | FDV RM Ormestad AS.pdf | doc03086720160706180743.pdf | 1Samsvarserklæring.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Alt ble bygget fra bunnen på begge bad. Gulv hakket opp, støpt, membran lagt og varmekabler under flisene. Dette gjelder for begge bad; 2004/05 og 2016. Jeg vet ikke om dette er byggemeldt, men setter nei.

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: Nei

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det var små sprekker i mur under terrasse da vi flyttet inn i 2005, men var ikke forverret ved renovering i 2022.

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

☑ Nei ☐ Ja

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, kun av faglært

Beskrivelse: Hele det elektriske anlegget ble byttet i 2004/05. Sikringsskapet ble flyttet fra overetasje til underetasje. Jon Terje Lembecker i Nopek Elektro var fagmann under prosjektleder Kjetil Kaale. Oljetank og septiktank på tomt ble fjernet. Når det gjelder samsvarserklæringer har jeg flere på papir i perm som kan fremvises ved befaring. Jeg har også fakturaer fra Nopek Elektro i papirform. De har ikke sendt samsvarserklæring.

Arbeid utført av: Vestfold Anleggservice, Nopek Elektro, Tore Haraldstad & Co

Filer

Document reference: 13250128

©NELFO Sluttkontroll kurs boblekar.pdf | ©NELFO Risikovurdering_krus boblekar.pdf | El arbeid_samsvarserklæring kurs boblekar.pdf | 1Samsvarserklæring.pdf | Trine Lise Woldbæk Diverse elektrikerarbeid stue og kjøkken.pdf | 5S Risikovurdering og sluttkontroll (lav risiko).pdf | 5S Samsvarserklæring.pdf | Woldbæk samsvar.pdf | Woldbæk samsavarserklæring Norges Elektro.pdf | 1Samsvarserklæring.pdf | 2Sluttkontroll VE.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

Beskrivelse: Det er installert egen sikringsboks i garasje for stikk kontakt for lading av bil i 2017.

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

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, kun av faglært

Beskrivelse: Terrasse er renovert i flere omganger: 2005, 2010 og 2018. Jeg har dokumentasjon på papir som kan fremvises. I 2022 ble kledning skiftet, etterisolert, vinduer, dør og garasjedør skiftet. Tak ble skiftet og rettet opp. Nye lamper og spotter utendørs, nye screens på fasade. Nye utekraner og nye stikk kontakter inne. Jeg har også en god del papirer som kan fremvises i forbindelse med renoveringen på utsiden. Det er i 2024 gjort en totalrenovering av kjeller rom fra råkjeller til soverom med to store vinduer med brønn på utsiden. Alt gjort av fagpersoner.

Arbeid utført av: KK Bygg AS, Hel Bolig AS, Kristiansen og sønn AS, AT-Bygg AS, Blikkenslagerfirma Walther Karppinen & sønn AS,

Filer

©NELFO Sluttkontroll kurs boblekar.pdf | ©NELFO Risikovurdering_krus boblekar.pdf | Pris_faktura materiell_terrassebord etc.pdf | Ekstra bestilling materiell terrasse.pdf | Faktura_nr_210452_220421.pdf | Arbeid terrrasse del2.pdf | Materialer terrasse Real Terrasse og Fasade del2.pdf | Faktura_HD Solskjerming AS_2.PDF | Dokumentasjon Hel Bolig Bygg AS, Tellusveien 14.pdf | Faktura_HD Solskjerming AS_1.PDF | Ordrebekreftelse ytterdør Tellusveien 14.pdf | Ordrebekreftelse vinduer Tellusveien 14.pdf | Faktura_HD Solskjerming AS_1.PDF | Faktura_HD Solskjerming AS_2.PDF | Ordrebekreftelse vinduer Tellusveien 14.pdf | fdv_nord-kledning_0119 (1).pdf | Skarpnes_inspirasjon.pdf | ©NELFO Sluttkontroll R1_40466.pdf | ©NELFO Risikovurdering R1_40465.pdf | Signert Samsvarserklæring 20506.pdf | 1Samsvarserklæring.pdf | 1Risikovurdering_og_sluttkontroll_av_oppdrag_med_lav_risiko.pdf | Rørleggerarbeid soverom kjeller.pdf | Tillegg soverom kjeller.pdf | Faktura73.pdf | Faktura 11355.pdf | Faktura 1029.pdf | Pristilbud kjellerrom Tellusveien 14_AT-Bygg AS.pdf

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 13250128

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Jeg er i prosess med å få bruksendret underetasjen da det visstnok ikke finnes tegninger som viser dette tydelig. Ingen informasjon om dette ble gitt til oss fra megler i 2004.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Jeg har hatt Anticimex til å vurdere huset hvert år. Legger ved siste rapport. Har hatt brannvesenet på besøk for å rense piper og peis og gjennomføre kontroll.

Filer

BI - If Boligsjekk_Anticimex_okt24.pdf

2022.03.22_Vestfold_Interkommunale_Brannvesen_Iks_Post_fra_Vestfold_Interkommunale_Brannvesen_IKS.pdf

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

Det er tinglyst at naboeiendommen (tinglyst på begge eiendommene) har ansvar for å holde veien opp til begge eiendommene i orden sommer og vinter. Eiendommen ligger innenfor grensen for et geoteknisk ustabilt område. Klare regler fra kommunen og ingen endringer har skjedd på 50 år.

Document reference: 13250128

Tilleggskommentar

Boligen er totalt renovert over tid både utvendig og innvendig, gjort av fagfolk. If har hat kontroller regelmessig. Lite slitasje da det fra 2005 til 2018 kun bodde tre personer i huset. Fra 2020 har det bodd kun en person.

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: 13250128

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

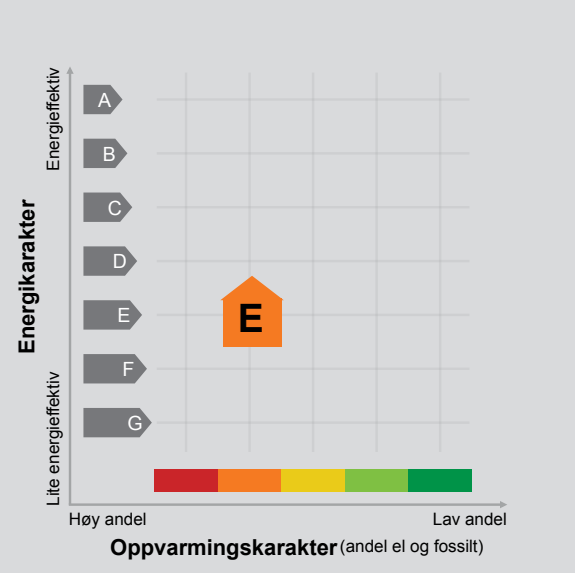
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Trine Lise Woldbæk	19188112cc4341112291aa8e b63fa1a685db33db	01.07.2025 17:52:24 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 13250128

- 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 14
Postnummer	3113
Sted	TØNSBERG
Kommunenavn	Tønsberg
Gårdsnummer	153
Bruksnummer	226
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	8143072
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-150704
Dato	04.08.2025



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

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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)

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Tiltak utendørs
- Montere automatikk på utebelysning
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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:	256
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: 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.

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: 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 11: 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 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 utendørs

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 18: 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 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: 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 21: Montering tetningslister

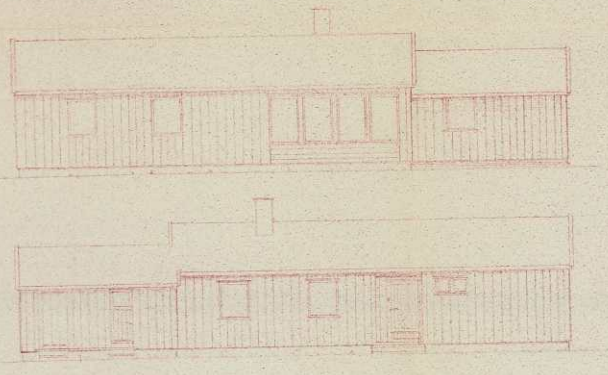
Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

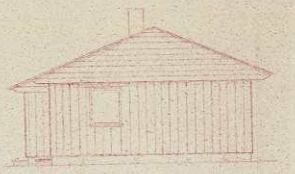
Tiltak 22: Isolering av gulv mot grunn

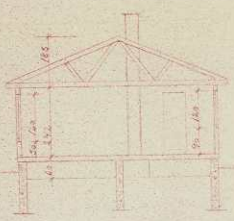
Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

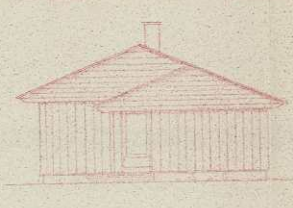
Tiltak 23: Randsoneisolering av etasjeskillere

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.



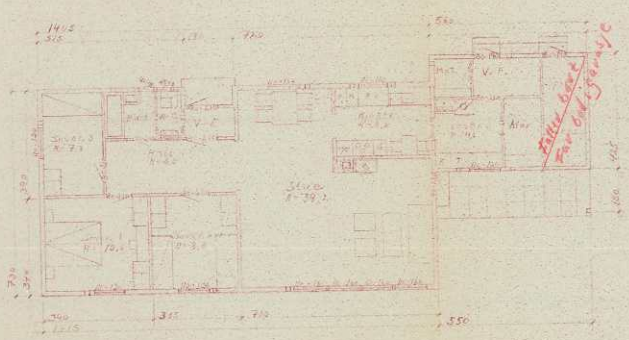


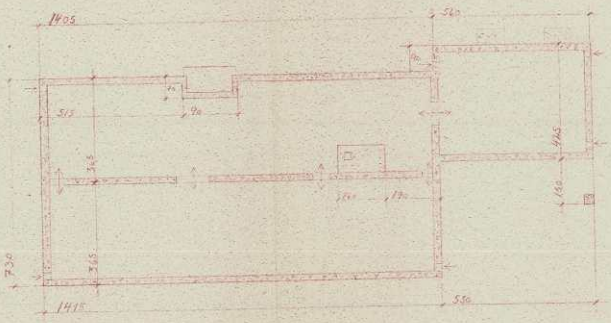




Fremlagt i bygningsrådet
sak 301/76
Godkjennes

03514/146486
153/226/00 1976 6 - Tegninger



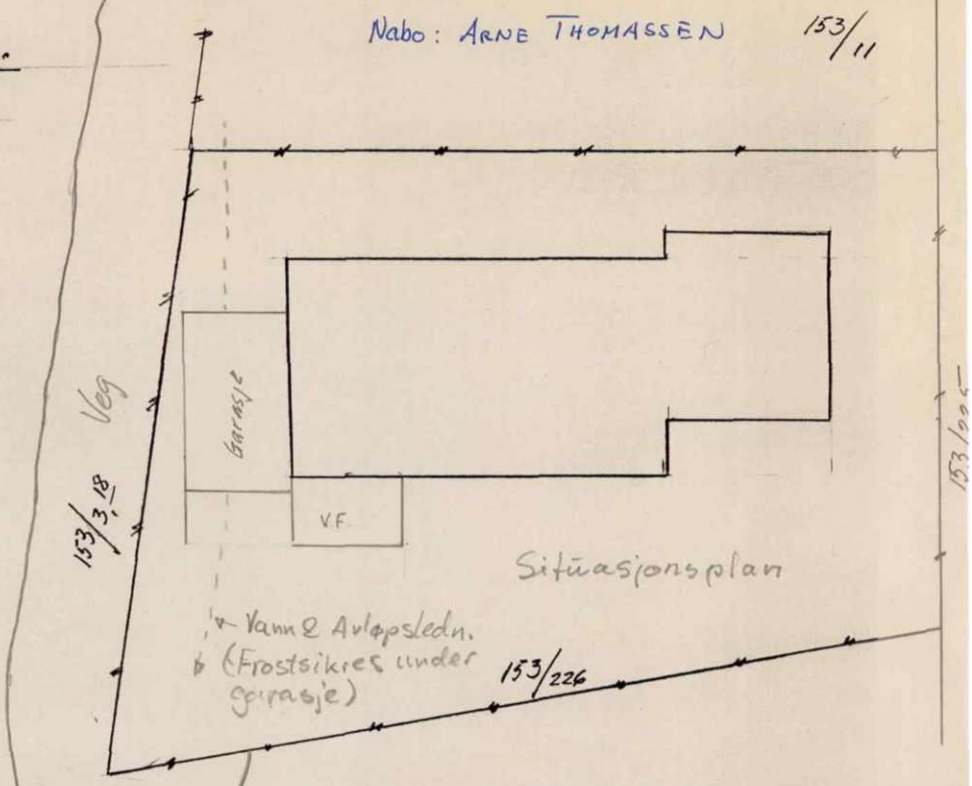


REVIDERT 8/1 - 74
PLANER SNITT
FASADER. MÅL 1:100
DEN NORSKE STATS HUSBANK
ARKITEKTKONTORET

TELLUSVEI 14, G.nr. 153, br.nr. 226

KJELL-EINAR EGAAS

Nabo: ARNE THOMASSEN 153/11



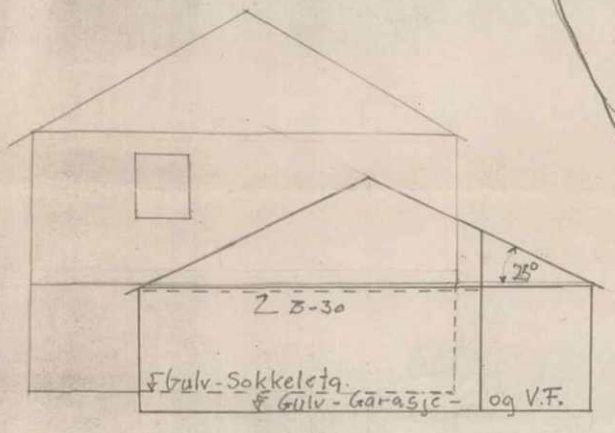
Gårdsbruk

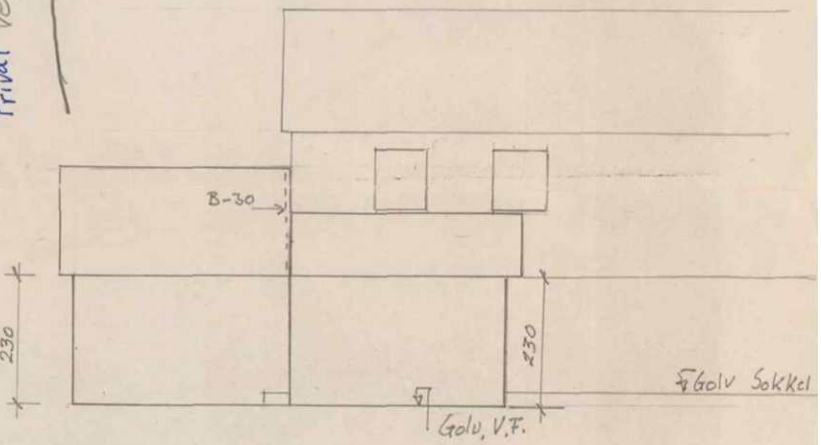
153/3,18

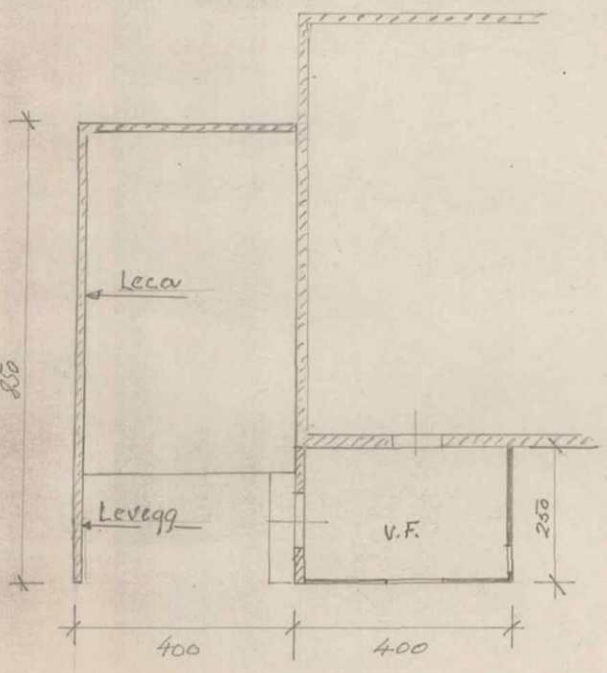
Nabo: BRØDRENE MATHIESEN

Nabo: Tbg. kommune

Privat veg







Gulv i garasje, pukk og fin singel.

Gulv i V.F., grovstøp, isopor, betong m/varmekabel, golvbelegg.

Ventilert tak over himling i V.F. og garasje

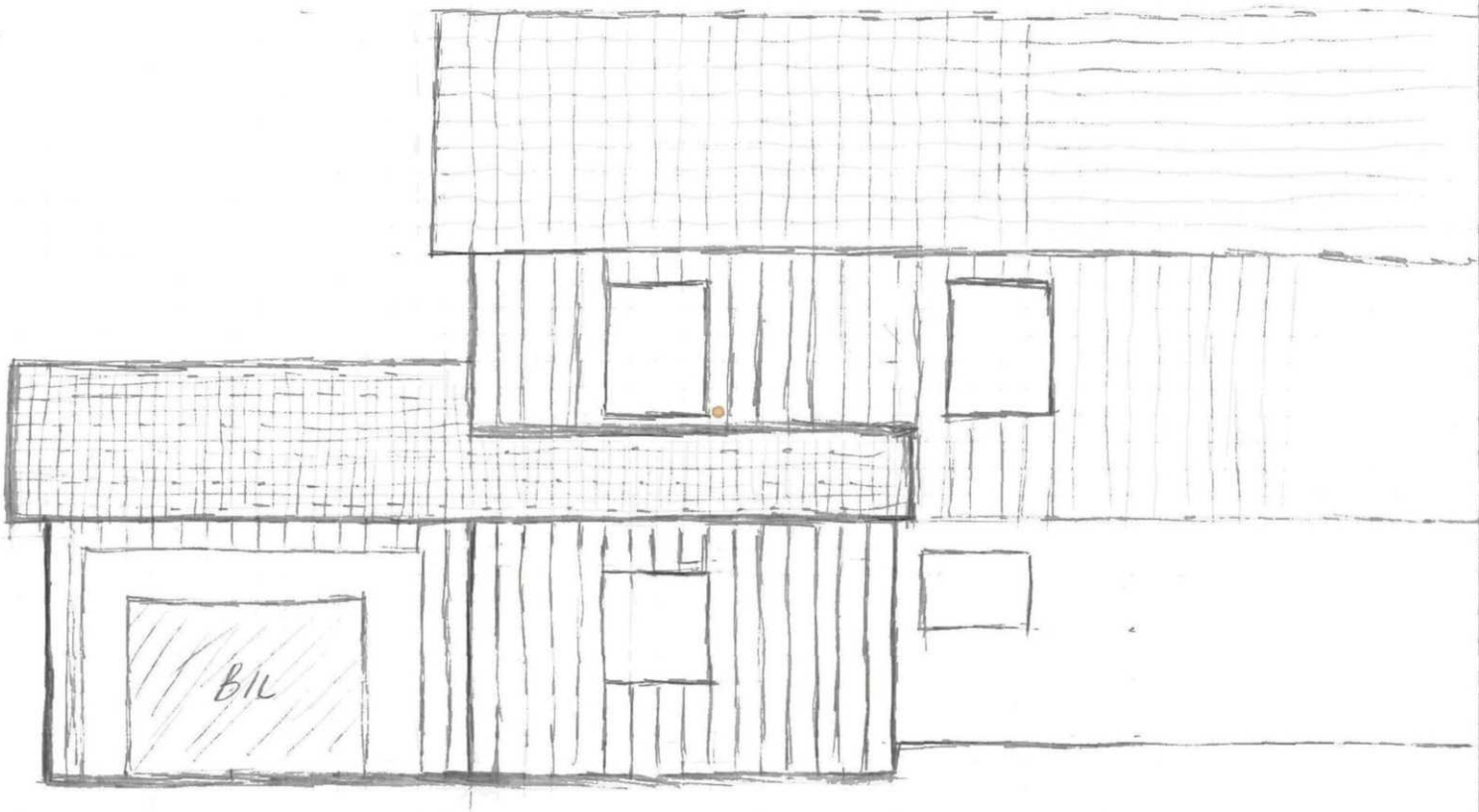
Tilbygg

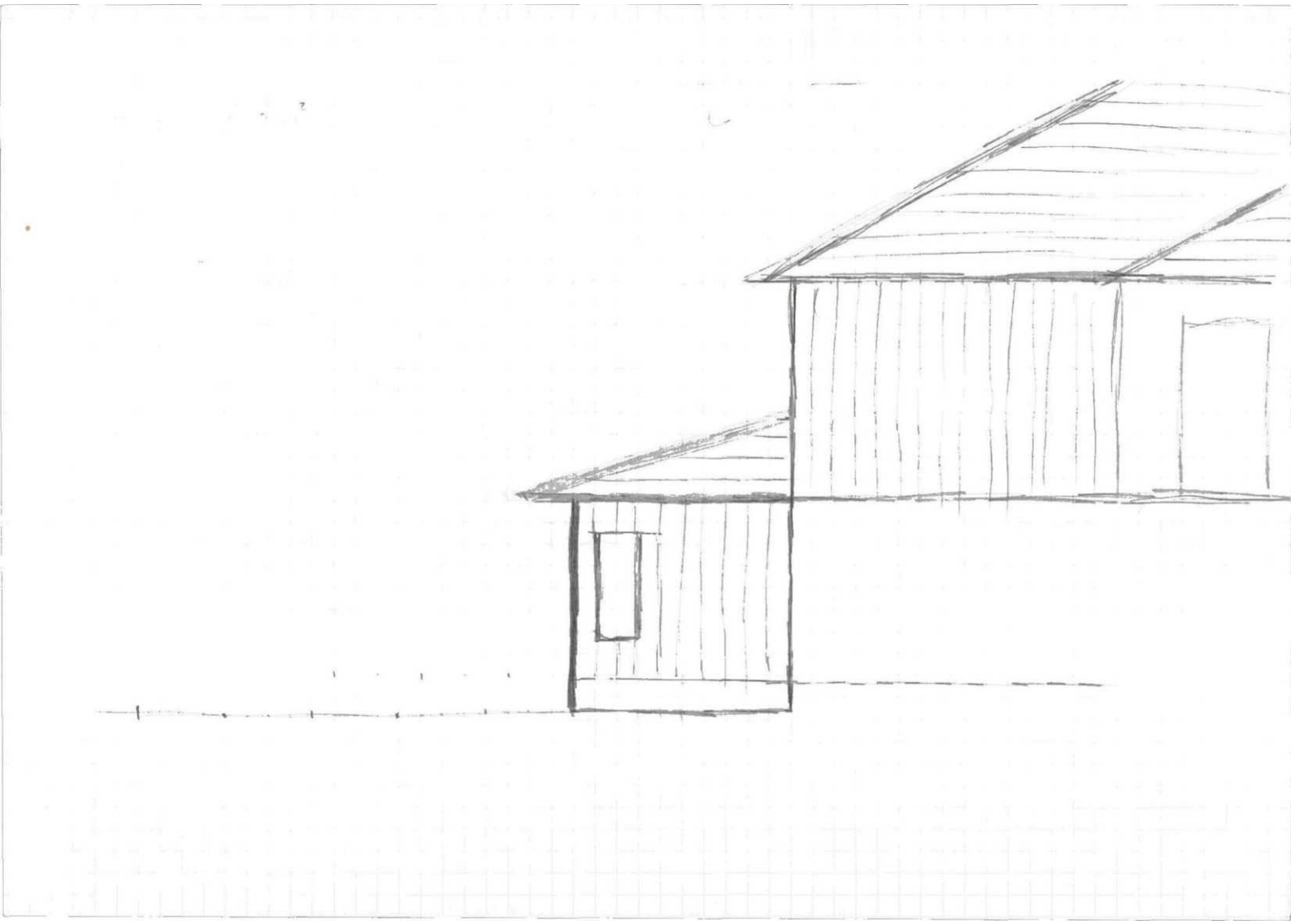
Godkjent av byggnemnda/etaten
i Tønsberg på vilkår

14. 09. 94 sak D 489/94

0351 F / 146499 Geomatikk
153/226/0/0 1994 6 - Tegninger




BIL



TØNSBERG KOMMUNE

Byggesak

Saksbehandler:	Solbjørg Mathisen
Direkte telefon:	
Vår ref.:	25/121824
Arkiv:	GBNR-153/226
Deres ref.:	
Dato:	18.09.2025

Byggmester/Takstmann Hans Holt
Havørnveien 5a
3124 TØNSBERG

Utvalg	Saksnummer
Utvalg for plan og bygg	1284/25

Tellusveien 14 - 153/226 - bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel for kjeller - ett-trinns tillatelse, § 20-3

Søker			
Byggmester/Takstmann Hans Holt	Havørnveien 5a	3124	TØNSBERG

Tiltakshaver			
Trine Lise Woldbæk	Tellusveien 14	3113	TØNSBERG

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

VEDTAK:

Ett-trinns søknad om tillatelse til bruksendring av av alle rom i kjeller fra tilleggsdel til hoveddel, bestående av dokumentasjon som angitt i søknaden, godkjennes i samsvar med plan- og bygningsloven, § 21-4 og bestemmelser gitt i medhold av loven på følgende betingelser:

Tiltaket kan ikke tas i bruk før:

- Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse må foreligge. Dette kan utstedes etter skriftlig anmodning fra ansvarlig søker.

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

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. Disse bestemmelser gjelder tilsvarende for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges.

Tellusveien 14 - 153/226 - bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel for kjeller - ett-trinns tillatelse, § 20-3

Tiltakets formål	:	Enebolig			
Tiltakets art	:	Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel for kjeller			
ArkivsakID.	:	25/14953			
Gbnr.	:	153/226			
Bygningsnummer	:	8143072-2			
Bruksenhet:	:	H0101			
Vedtaksnr.	:	DPB 1284/25	Ett-trinns tillatelse		

Søknaden består av:

Søknad	:	Datert 31.07.2025
Situasjonskart	:	Datert 14.07.2025
Byggetegninger	:	Datert 29.07.2025
Nabovarsel	:	Unntatt nabovarsling etter pbl. § 21-3
Gjennomføringsplan	:	Datert 30.07.2025, versjonsnummer 1.

Saksopplysninger:

Byggmester/Takstmann Hans Holt søker om tillatelse til bruksendring av hele kjelleren fra tilleggsdel til hoveddel på vegne av Trine Lise Woldbæk.

Tiltakshaver skriver følgende i sin søknad:

Redegjørelse ved søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel for underetasje i 153/226 Tellusveien 14

Eneboligen er oppført i 1976. Tegningene fra kommunens arkiv viser et hus fra Den Norske Stats Husbank revidert 1974 i en etasje, uten underetasje. Det medfølgende situasjonskartet viser to like hus, A og B, på tomten. Dette er en skrånende tomt, og det er derfor sikkert at boligen ble oppført med underetasje fra byggeår. I 1994 ble det søkt om og godkjent tilbygg med garasje og vindfang. Tegningene fra denne søknaden viser tydelig at det er underetasje på boligen, men ikke hva den inneholder.

Tiltakshaver kjøpte eiendommen i 2004, og både salgsoppgave og takstrapport fra dette året viser at deler av underetasje har vært i bruk som boligrom. Det står benevnt som kjellerstue, WC med badekar, vaskerom, boder og disponibelt rom. Tiltakshaver har gjort en del endringer i planløsning og mindre justeringer på fasader, men ikke noe som kan sies å være søknadspliktig. Det er ikke noen utvidelser eller endringer som påvirker grunnen eller som endrer BYA fra det ble godkjent i 1976 med tilbygg i 1994.





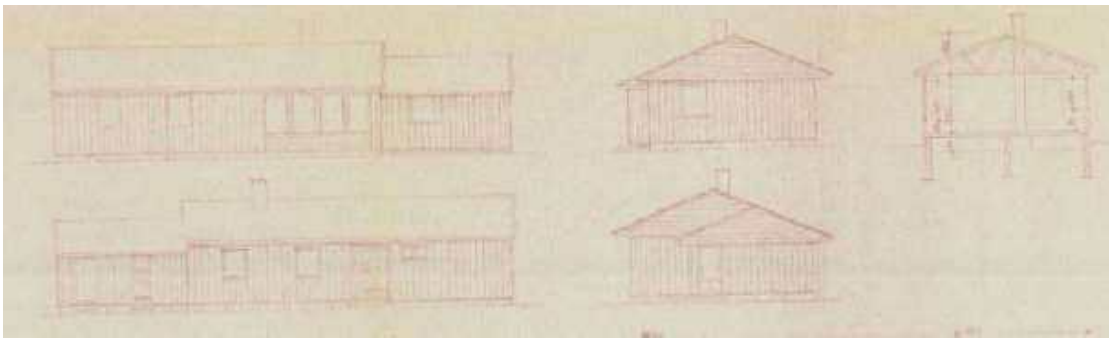
Bilder fra salgsoppgave 2004

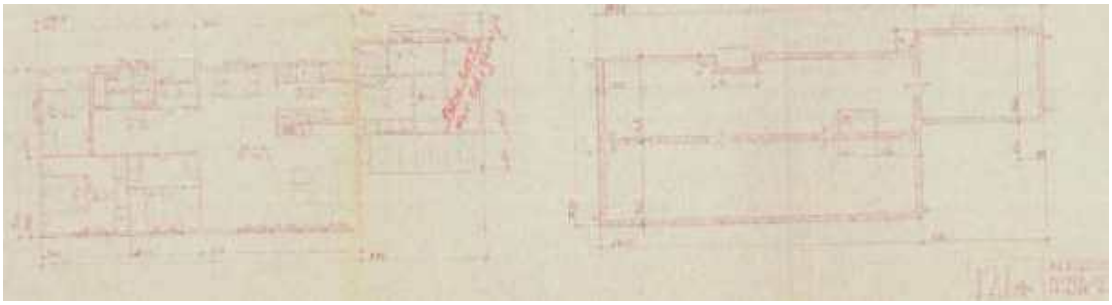
Situasjonskart:



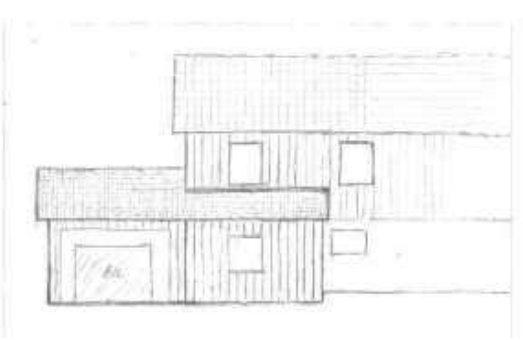
Tegninger:

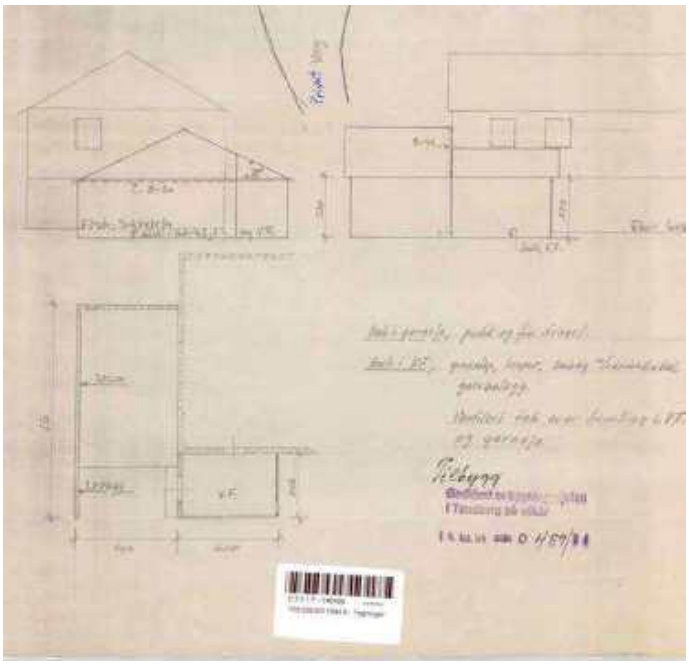
Eksisterende/før bruksendring:



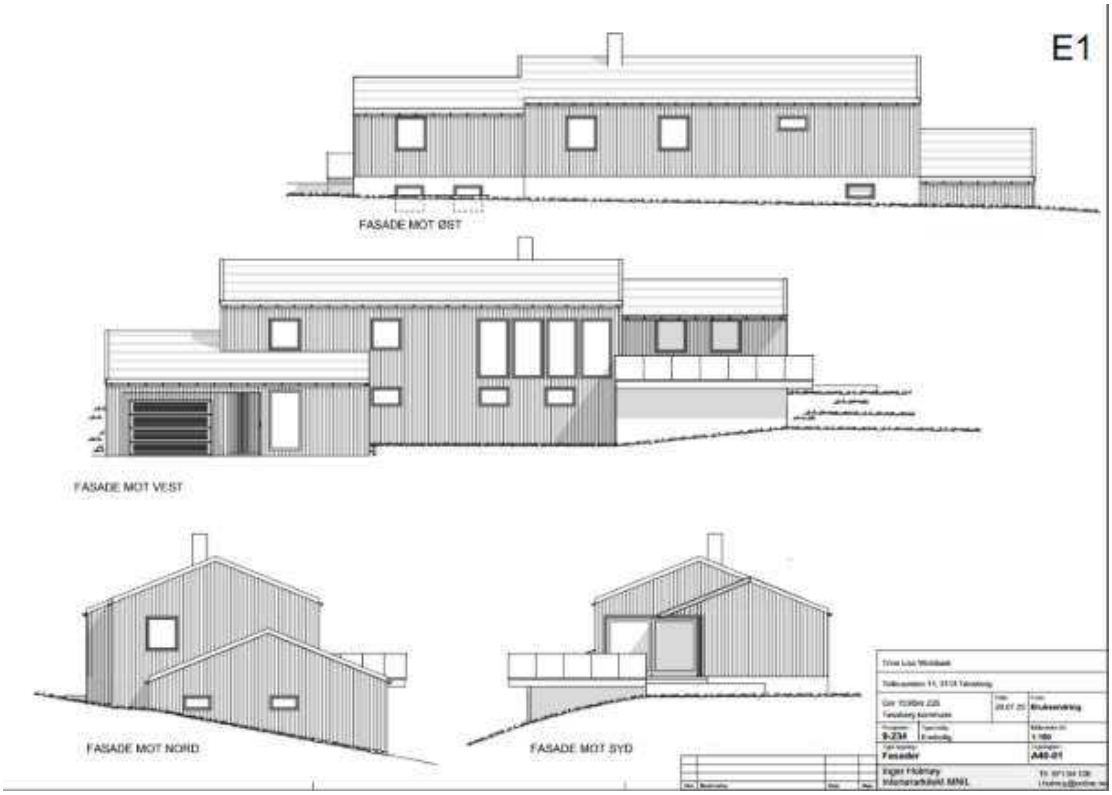








Nytt/etter bruksendring:





Areal:

Bruksareal kjeller: 114,2 m^2.

Bruksenheter: ingen endring.

Romhøyde:

Romhøyde: 2,06 m
Romhøyden er vist på snitt-tegning.

Nabovarsling:

Kommunen har vurdert at arbeidet ikke, eller i liten grad, berører interessene til naboer og gjenboere og derfor er unntatt kravet til nabovarsling etter pbl. § 21-3.

Rettslig grunnlag:

Kommuneplan:

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

Relevante bestemmelser:
§ 3 Krav om reguleringsplan for gjennomføring av tiltak
§ 14 Arkitektur og byggeskikk
§ 15 Stedstilpasning og stedsutvikling

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

Plan- og bygningsloven:

§ 20-1. Tiltak som omfattes av byggesaksbestemmelsene
§ 29-1. Utforming av tiltak
§ 29-2. Visuelle kvaliteter
§ 29-4. Byggverkets plassering, høyde og avstand fra nabogrense
§ 31-2. Tiltak på eksisterende byggverk

Forskrift om byggesak (SAK10)

§ 2-1. Varig og tidsbestemt bruksendring
§ 3-1. Mindre tiltak på bebygd eiendom

Teknisk forskrift (TEK17):

§ 1-2. Forskriftens anvendelse på særskilte tiltak. (8) ledd

§ 12-7. Krav til utforming av rom og annet oppholdsareal (3) ledd

Lov om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven)

§ 7. *(prinsipper for offentlig beslutningstaking i §§ 8 til 12)*

Vurderinger:

Tiltaket i forhold til gjeldende arealplan:

Tiltaket omfattes av bygningsreglene i pbl. § 20-1 og utløser derfor krav til utarbeidelse av reguleringsplan etter kommuneplanens § 3.1.
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:

I henhold til preaksepterte ytelser i TEK 17 § 12-7 (3) må romhøyden være minimum 2,0 meter ved bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i boenhet der oppføring av boligen ble omsøkt før 1.7.2011. Romhøyde er opplyst til å være 2,06 m og er i tråd med TEK17 § 12-7.

Minste avstand til eiendomsgrense er opplyst til å være 4,0 m. Tiltakets plassering er i tråd med pbl. § 29-4.

Visuell utforming:

Tiltaket fører til endret størrelse på vinduer på fasade vest i kjelleretasjon.. Kommunen har vurdert at bygningens karakter ikke endres og har dermed ingen merknader til utformingen.

Hybel:

Det preisiseres at dersom det ved en senere anledning skal etableres en hybel i kjeller, er dette søknadspliktig og må omsøkes.

Grunnforhold:

Det er i søknaden krysset av for at tiltaket ikke skal plasseres i flom- eller skredutsatt område, og at det ikke foreligger fare eller vesentlig ulempe som følge av andre natur- og miljøforhold.

Kommunen minner om at strålevernforskriften stiller krav til radonnivået i utleieboliger.
Dersom du for eksempel skal leie ut hus, hybel eller leilighet, er det du som står ansvarlig for at radonnivået er i tråd med forskriften. Er du usikker på radonnivået i din bolig, må du foreta en radonmåling.

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

Ansvar og kontroll:

Byggmester/Takstmann Hans Holt– org.nr. 969 204 398– datert 30.07.2025

Rolle	Ansvarsområde	Tiltaksklasse
PRO	Arkitekturprosjektering ved bruksendring av underetasje	1

KK BYGG EIENDOM AS – org.nr. 989 919 229 – datert 30.07.2025

Rolle	Ansvarsområde	Tiltaksklasse
UTF	Tømrerarbeider og trekonstruksjoner	1

Tiltaket fremstår som tilstrekkelig belagt med ansvar og plassert i riktig tiltaksklasse.

Konklusjon:

Vilkårene for å gi tillatelse er tilstede. Tiltaket godkjennes.

Opplysninger om gebyr:

Saksbehandlingen vår er gebyrbelagt, uavhengig av om du får tillatelse eller avslag på søknaden. Gebyrregulativet finner du på nettsiden til kommunen.

Opplysninger om klagerett:

Parter eller andre med rettslig klageinteresse kan klage på vedtaket. En eventuell klage kan sendes til postmottak@tonsberg.kommune.no. Klagen må sendes innen tre uker etter at vedtaket er mottatt.

Hvis kommunen har gitt tillatelse til igangsetting, kan arbeidene settes i gang selv om vedtaket blir påklaget, med mindre kommunen gir utsatt iverksetting. Dersom arbeidene settes i gang før klagefristen er ute eller klagen er endelig avgjort, er det tiltakshaver selv som har den økonomiske risikoen for arbeidene.

Etter at kommunen har tatt stilling til klagen, er det Statsforvalteren i Vestfold og Telemark som avgjør klagesaken.

Med hilsen

Solbjørg Mathisen
rådgiver

Kontroll: HAREN

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Kopi til

Trine Lise Woldbæk	Tellusveien 14	3113	TØNSBERG

Tønsberg kommune
Byggesak

Saksbehandler: Solbjørg Mathisen
Direkte telefon:

JpID: 25/126750

Vedtaksdato	**Vedtaksnummer**
01.10.2025	1344/25

Byggmester/Takstmann Hans Holt
Havørnveien 5a
3124 TØNSBERG

Tellusveien 14 - 153/226 - bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel for kjeller - ferdigattest

Søker			
Byggmester/Takstmann Hans Holt	Havørnveien 5a	3124	TØNSBERG

Tiltakshaver			
Trine Lise Woldbæk	Tellusveien 14	3113	TØNSBERG

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

	Gårdsnr.	**Bruksnr.**	**Festenr.**	**Seksjonsnr.**
	153	226	0	0
Bygningsnummer:	8143072-2			
Bruksenhet:	H0101			
Bygningstype:	Enebolig			
Tiltakstype:	Bruksendring			
Arkivsaksnummer:	25/14953			
Vedtaksnummer:	DPB 1284/25	Ett-trinns tillatelse		
	DPB 1344/25	Ferdigattest		

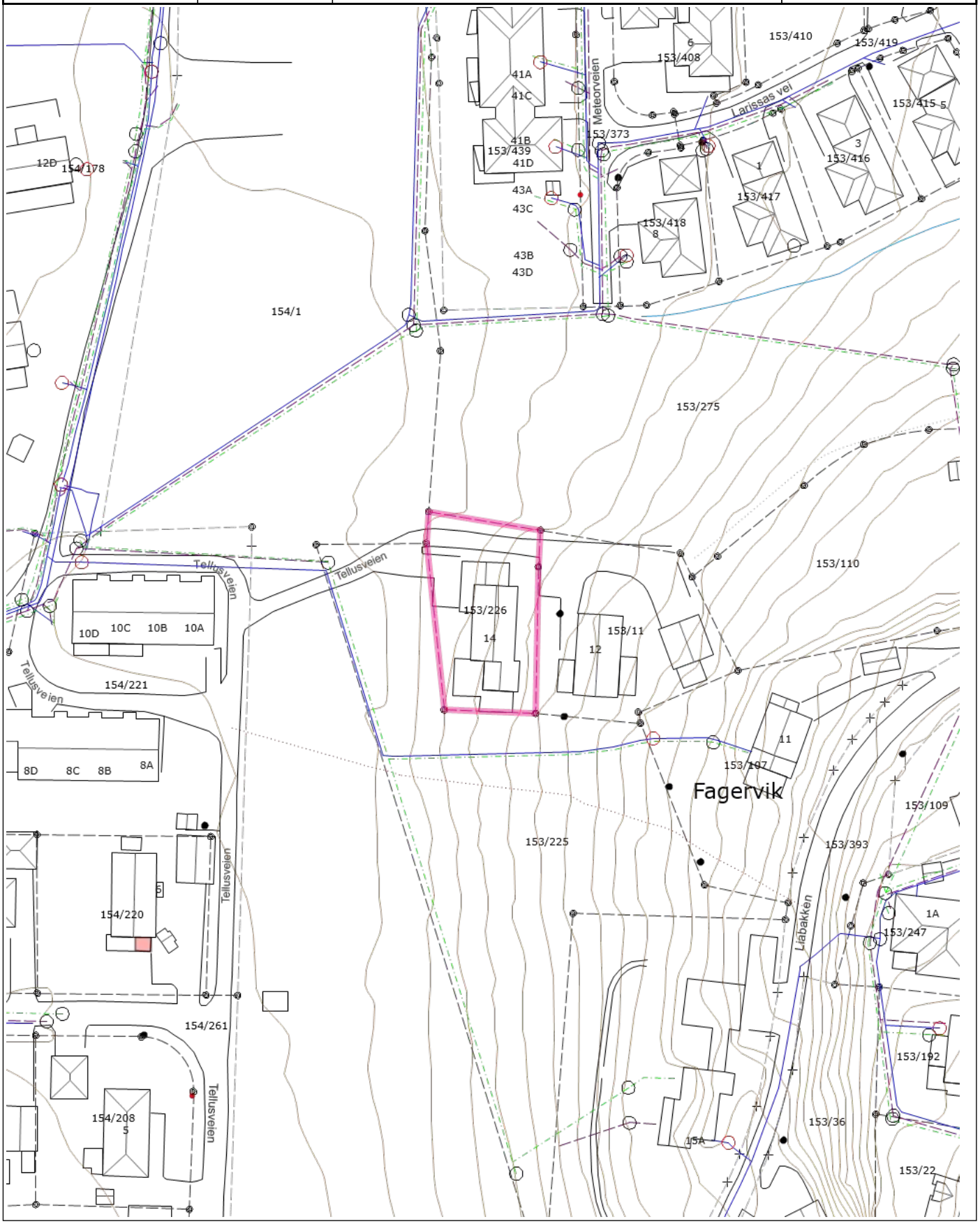
Sted	**Dato**	**Underskrift**
Tønsberg	01.10.2025	Solbjørg Mathisen *Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.*

Tønsberg kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 153	Bnr: 226	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Tellusveien 14 3113 TØNSBERG			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

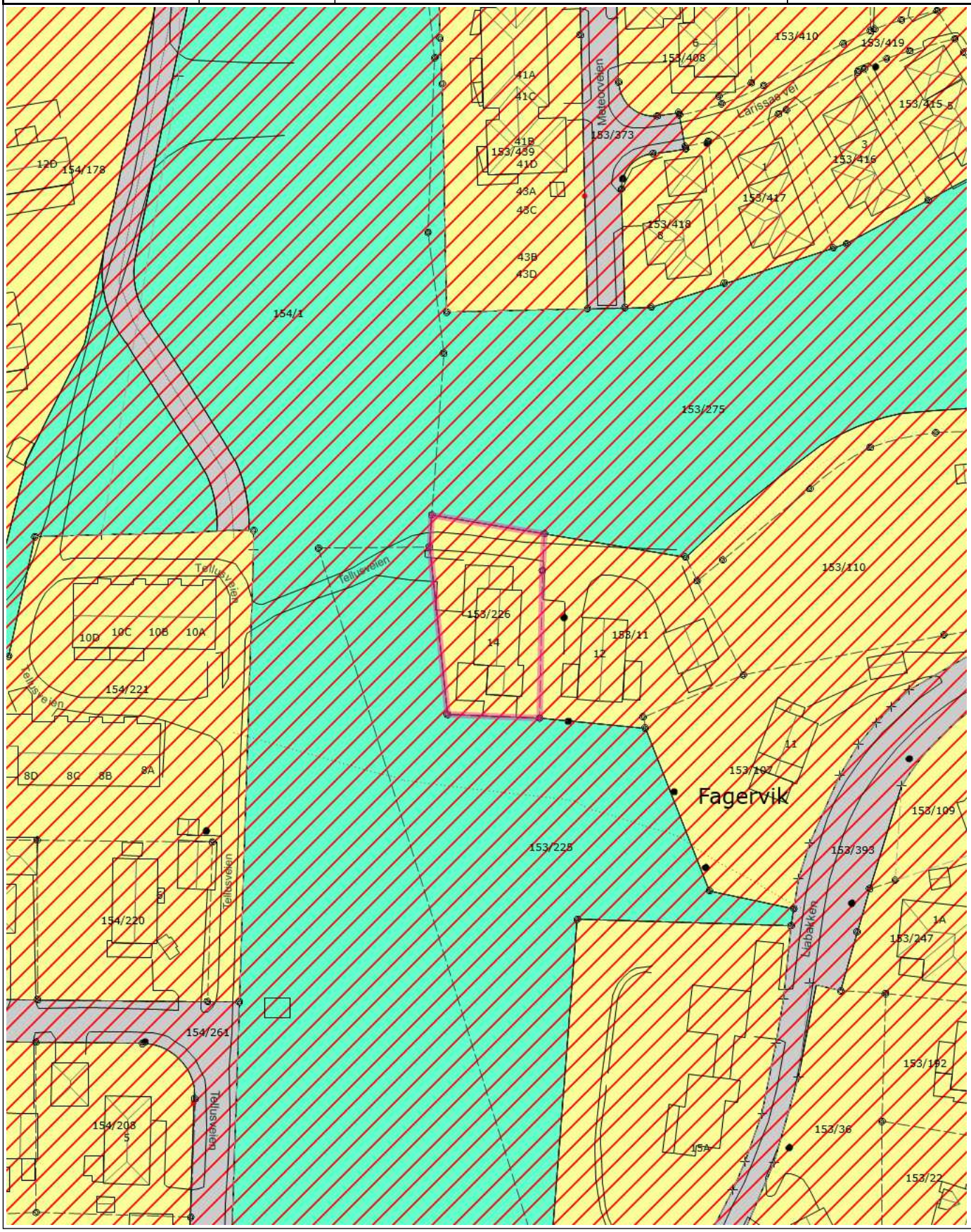
Brannventil	Kran	Kum - annen eier
Overvannsledning	Spillvannsledning	Vannledning - annen eier
Nøyaktig eiendomsgrense	Anslått eiendomsgrense	Nøyaktig grensepunkt
Anslått grensepunkt	Matrikkelnummer.	Bygg og anlegg
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Skap
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Godkjente byggetiltak	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: 226	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Tellusveien 14 3113 TØNSBERG			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

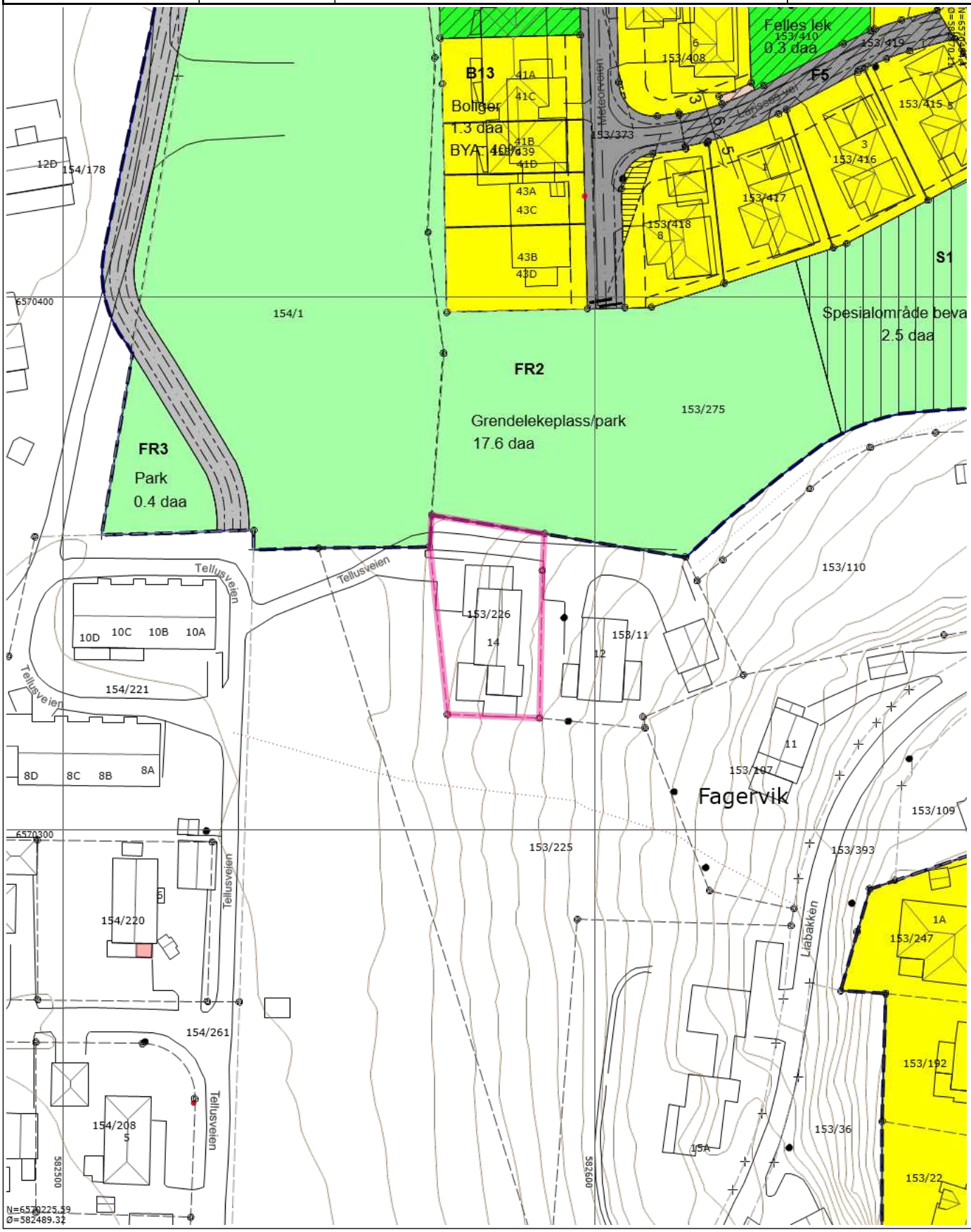
Nøyaktig eiendomsgrense	Anslått eiendomsgrense	Nøyaktig grensepunkt
Anslått grensepunkt	Matrikkelnummer.	Bygg og anlegg
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Skap
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant
Traktorveg	Sti	Husnummer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

Tønsberg kommune

Reguleringsplaner

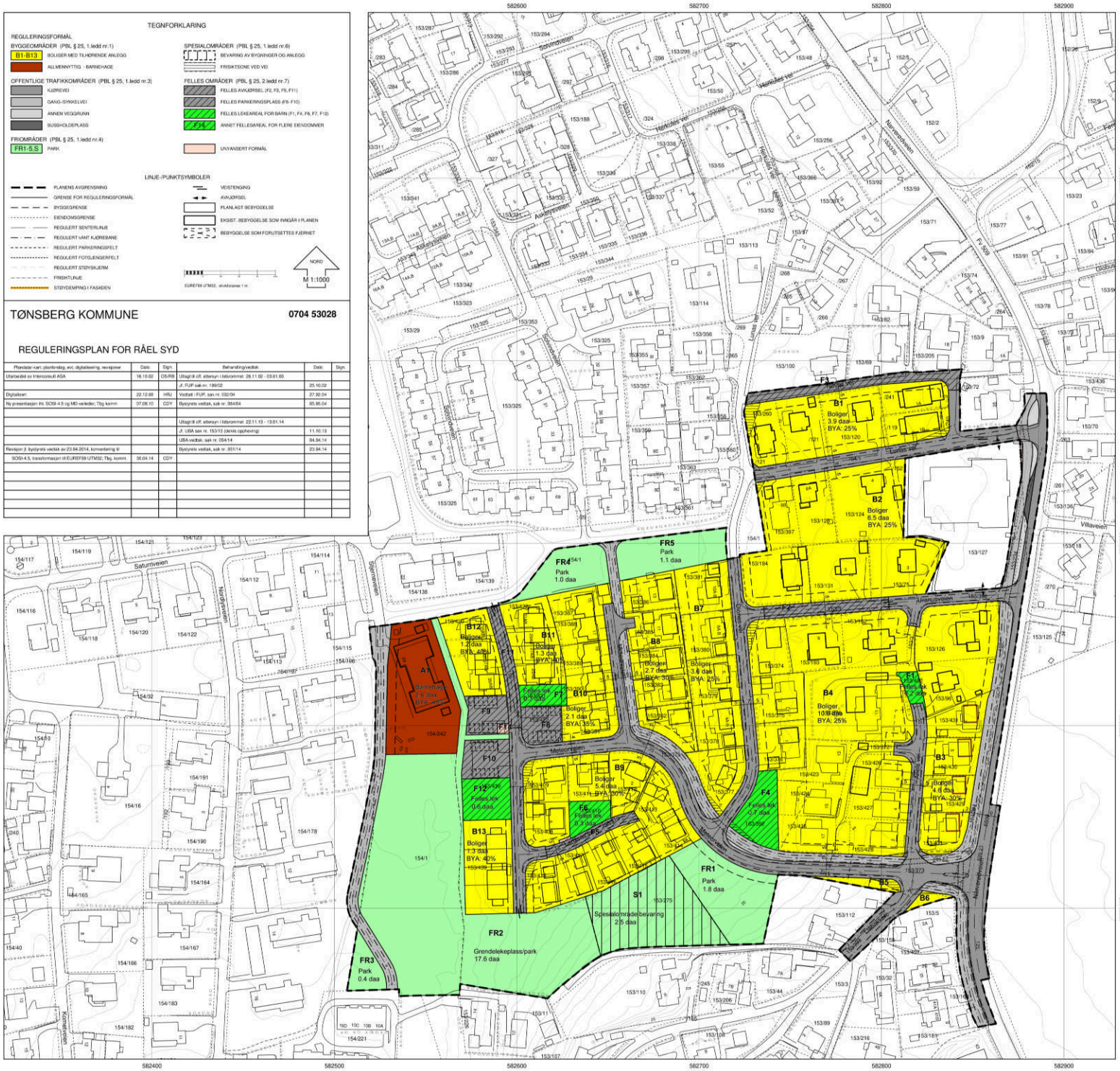
Eiendom:	Gnr: 153	Bnr: 226	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Tellusveien 14 3113 TØNSBERG			
Annen info:	Råel Syd			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Nøyaktig eiendomsgrense	Anslått eiendomsgrense	Nøyaktig grensepunkt
Anslått grensepunkt	RpOmråde vedtatt på bakkenivå	Matrikkelnummer.
Bygg og anlegg	Gatelys (belysningspunkt)	Mast
Skap	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Mønelinje	Takkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Godkjente byggetiltak
Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant	Traktorveg
Sti	Husnummer	Husnummer med bokstav
Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .	RpGrense
RpFormålgrense	Vegstengning/fysisk kjøresperre	Regulert tomtegrense
Eiendomsgrense som skal oppheves	Byggegrense	Planlagt bebyggelse
Regulert senterlinje	Frisiktlinje	Regulert kant kjørebane
Måle- og avstandslinje	Bevaring av bygninger og anlegg	Frisiktsone ved veg
Boligområde	Kjøreveg	Gang-/sykkelveg
Park	Felles avkjørsel	Felles lekeareal
Annet fellesareal	Kanal og grøft	Høydekurve


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

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

DOK-analyse for eiendom 3905-153/226

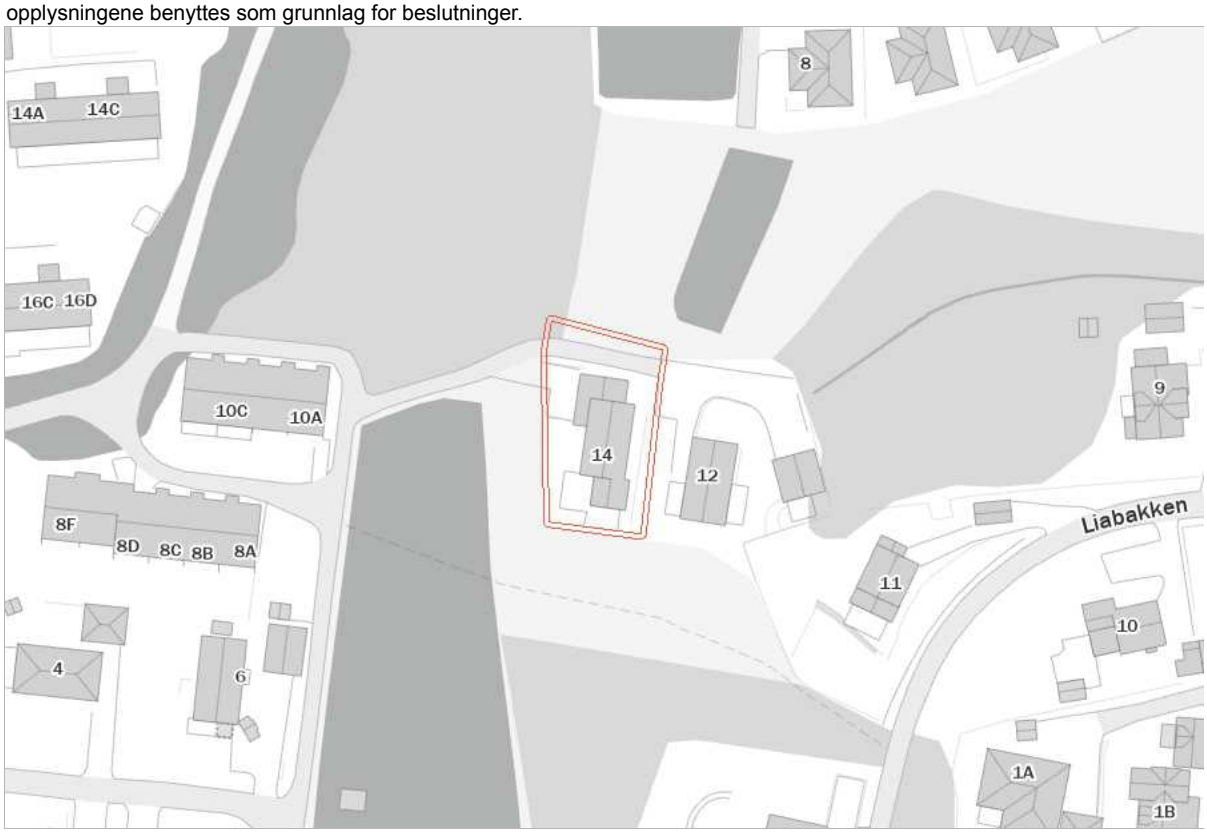
Dato for analyse	24.06.2025 kl.14:42	Buffer (meter)	1
Spurte datasett	79	Ikke sjekkede datasett	0
Berørte datasett	12	Ikke berørte datasett	67
Kommunens valgte	86	Utelatte datasett	30

'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
200927099	Tellusveien 14

Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt

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



Beskrivelse

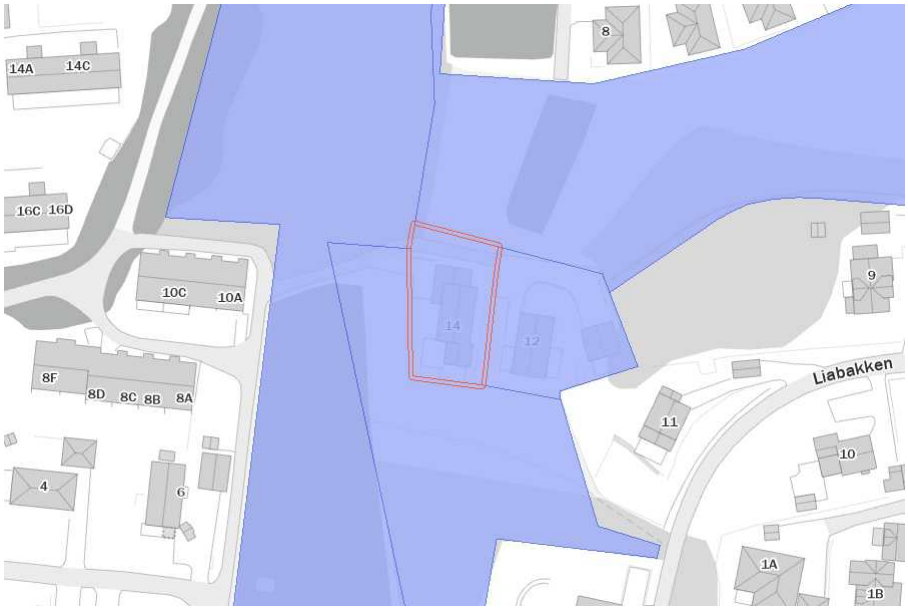
...

Punkter

TYPE	NR
Enebolig	8143072

Eiendom: Matrikkelen - Eiendomskart Teig

Kilde	Kartverket	Oppdatert	24.06.2025
Antall treff	5	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	225	0	0
Grunneiendom	3905	153	226	0	0
Grunneiendom	3905	154	1	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

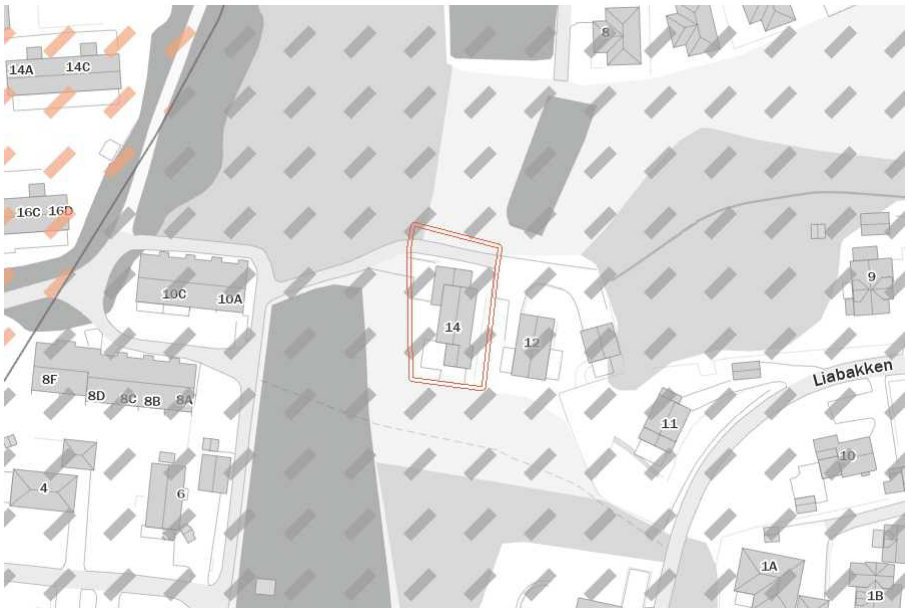
...

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

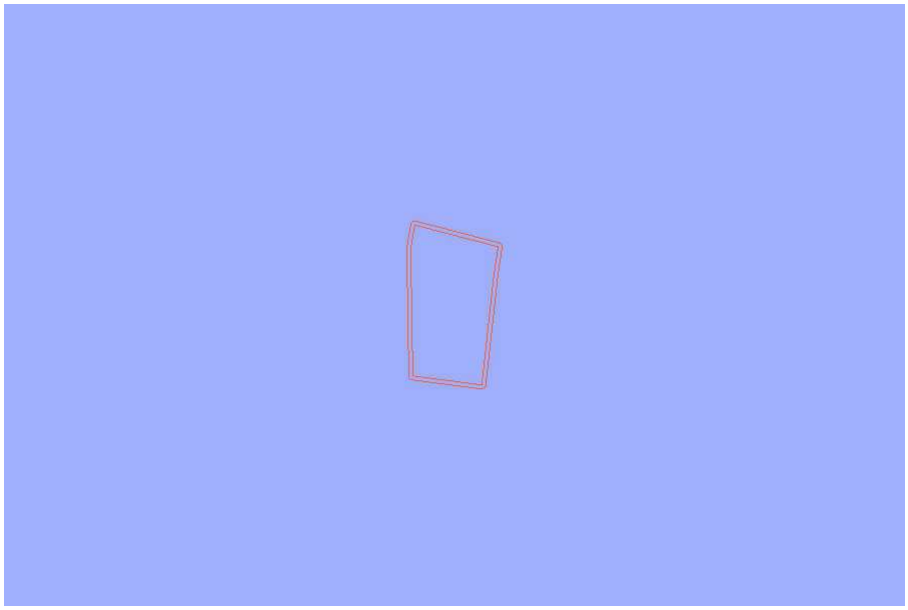
...

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	6	Nedlastet	23.06.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	24.06.2025



Beskrivelse

...

Flater

AREALTYPE	TRESLAG	SKOGBONITET	GRUNNFORHOLD	Antall
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	1
Åpen fastmark	Ikke tresatt	Impediment	Jorddekt	2
Skog	Blandingsskog	Høy	Jorddekt	1
Åpen fastmark	Ikke tresatt	Høy	Jorddekt	1
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	1

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

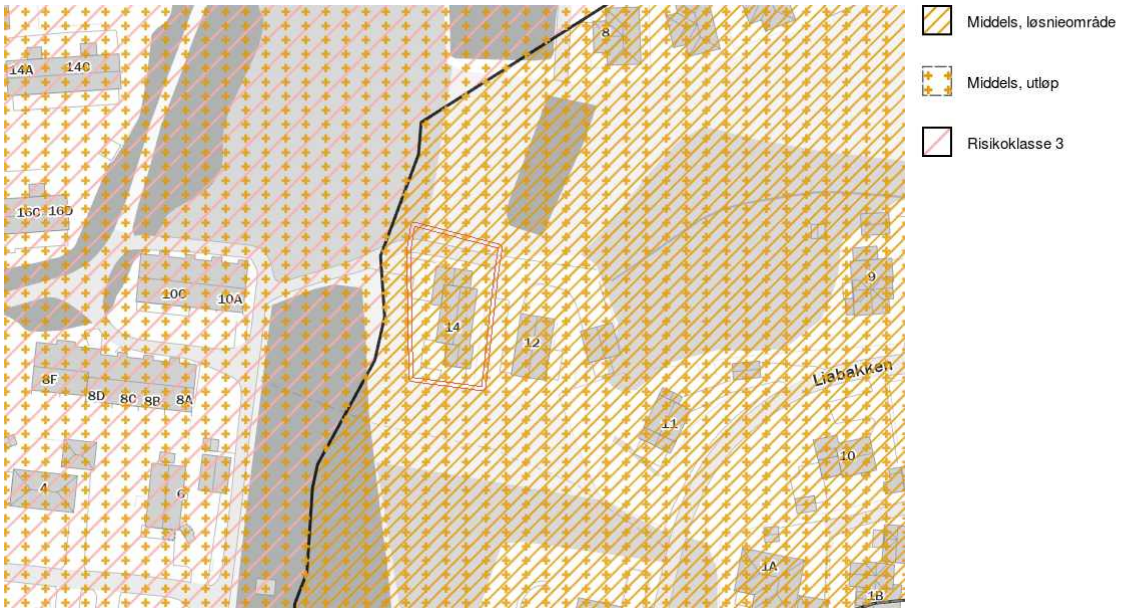
...

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 13250128
Vår referanse: 3783890/26682777
Bestilling: C3 2025-06-25 (5) 147

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

[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

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. 28/238 [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 Marie 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 13250128
Vår referanse: 3783889/26682772
Bestilling: C3 2025-06-25 (5) 146

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

[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

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 13250128
Vår referanse: 3783886/26682757
Bestilling: C3 2025-06-25 (5) 145

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 10:53

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

Kartverket

PRIVATMEGLEREN TØNSBERG
NEDRE LANGGATE 32
3126 TØNSBERG

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Siri Graf Stenberg 13250128
Vår referanse: 3783888/26682767
Bestilling: C3 2025-06-25 (5) 154

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.

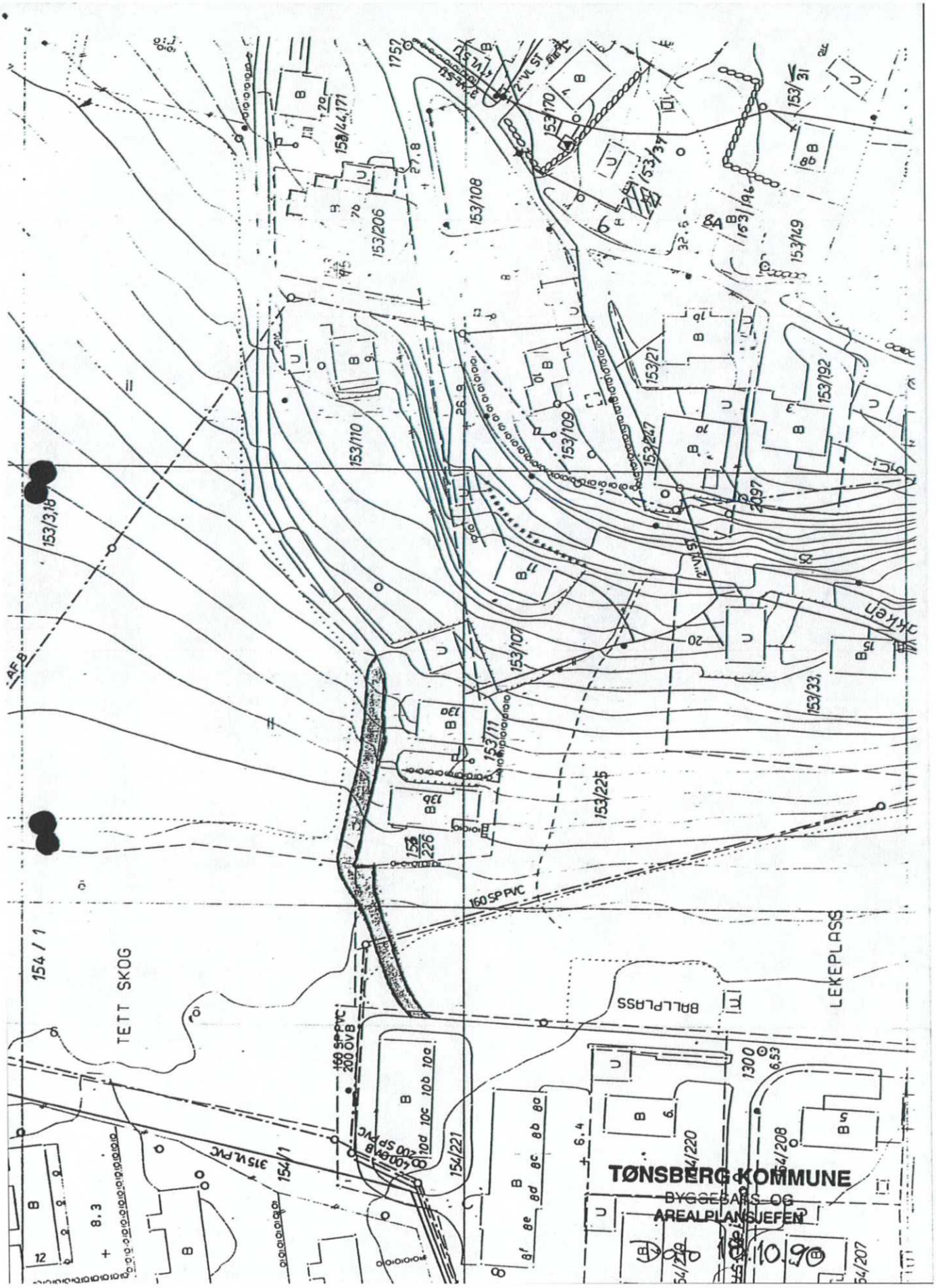
Tønsberg, 08.01.91

Tønsberg kommune
ordfører

Kjell Einar Egaas

Arne Thomassen

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


TETT SKOG
LEKEPLASS
BALLPLASS
TØNSBERG KOMMUNE
BYGGESAKS- OG
AREALPLANSEKSJON
160 SP PVC
200 ØVB
315 PVC
2" VL ST
Åkeln
153/108
153/110
153/109
153/107
153/225
153/11
153/21
153/192
153/149
153/206
154/1
154/221
154/220
154/208
154/207

Kartverket

PRIVATMEGLEREN TØNSBERG
NEDRE LANGGATE 32
3126 TØNSBERG

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Siri Graf Stenberg 13250128
Vår referanse: 3783887/26682762
Bestilling: C3 2025-06-25 (5) 152

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:
504159	91	15.6.1976	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3905 TØNSBERG	153	226	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. 870.
Jarlsberg sorenskriverembete

Vi bekrefter at denne kopi er en korrekt gjengivelse av originaldokumentet eller den del av originaldokumentet som blir tinglyst.
Statsaut. eiendomsmegler
INGER JOHANNE HOLM CHARLSEN

Jarlsberg sorenskriverembete
Dagboknr. 4159
15. JUNI 1976

S K J Ø T E

Undertegnede Bøhle Bruk A/S skjøter og overdrar herved til Arvid Johansen fødselsnr. 26.10.29. - [redacted]
byggetomt

gnr. 153, bnr. 226

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 innforstått med at vann og kloakk går over hans parsell, og påtar seg vedlikehold av opplegget på like linje med de øvrige brukere.
Eieren av parsellen har rett til halvparten av den dobbelte garasjen som er planlagt oppført på
gnr. 153, bnr. 11, mot å dekke sin del av eventuelle bygge-kostnader. Dette forhold er tinglyst på den tjenende eiendom.

Tønsberg, den 24. mai 1976.

Nils Bøhle (s)
Bøhle Bruk A/S, 3110 Ramnes

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

Statsaut. eiendomsmegler
INGER JOHANNE HOLM CHARLSEN
Tønsberg
Inger Johanne Holm Charlsen (s)

Tellusveien 14

Nabolaget Teigen/Karlsebakken - vurdert av 35 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Elihu Kristne grunnskole (1-10 kl....	8 min
90 elever, 9 klasser	0.8 km
Presterød skole (1-7 kl.)	21 min
328 elever, 22 klasser	1.9 km
Sandeåsen skole (1-7 kl.)	6 min
332 elever, 20 klasser	2.6 km
Husvik skole (1-7 kl.)	6 min
333 elever, 19 klasser	2.8 km
Presterød ungdomsskole (8-10 kl.)	19 min
405 elever, 35 klasser	1.6 km
Slottsfjellet videregående Steiner...	12 min
56 elever, 3 klasser	4.2 km
Færder videregående skole	10 min
750 elever	4.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Liabakken	4 min
Linje 111	0.4 km
Tønsberg stasjon	10 min
Linje RE11, RX11	3.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	27 min

BARNEHAGER

Regnbuen (0-5 år)	3 min
64 barn	0.3 km
Råelåsen barnehage (1-5 år)	14 min
68 barn	1 km
Slagen barnehage (1-5 år)	12 min
135 barn	1.1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Råel	8 min
Coop Extra Kilen	15 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	2 min
Stjerneveien Balløkke	3 min
PDL Center Tønsberg	12 min
SPREK Fritid Tønsberg	19 min

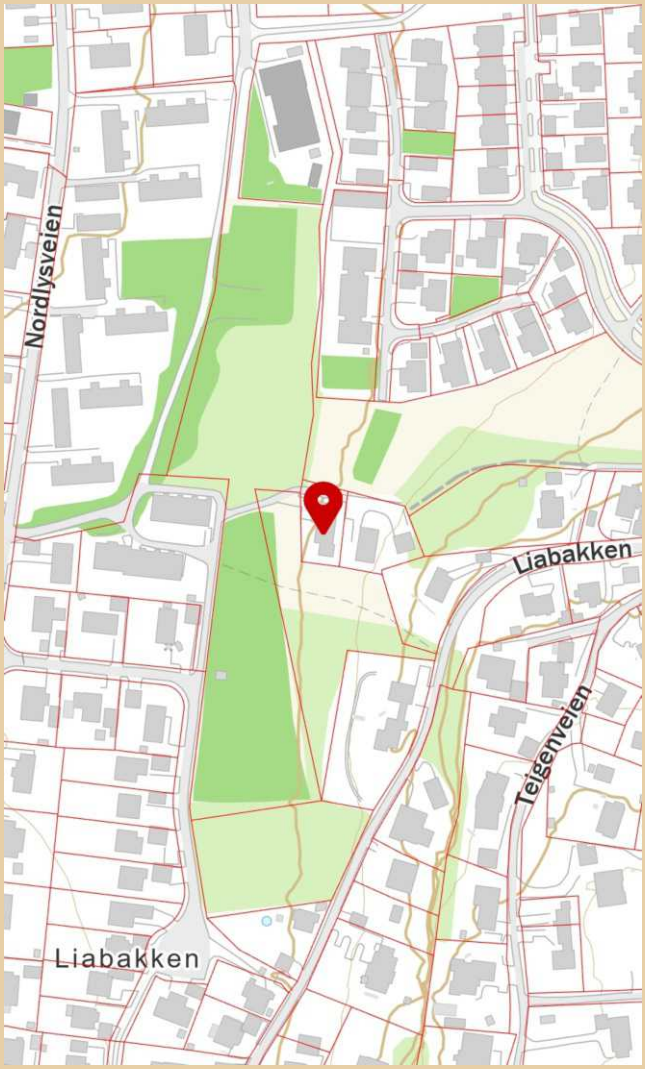
Støynivået
Lite støynivå 93/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 92/100

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 14, 3113 Tønsberg
Gnr. 153, Bnr. 226, Tønsberg kommune.

Oppdragsnummer:
13250128

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.
