

Åleveien 27

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS

innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

32

Beliggenhet

41

Eiendommen

50

Tekniske dokumenter

Åleveien 27

Prisantydning	4 590 000
Omkostninger	135 740
Totalpris	4 725 740
Bruksareal	180,0 m ²
BRA-I	162,0 m ²
BRA-E	18,0 m ²
TBA	19,0
Soverom	3
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Selveier
Tomteareal	1 095 m ²
Byggeår	1969

Kontakt vår megler



Jeanette Sørvik

Eiendomsmegler / Partner

+47 902 39 540

js@partners.no

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS
Storgaten 47 3126 Tønsberg





Standard

Velkommen til Åleveien 27 på attraktive Eik. Stille og rolig beliggende, rett ved idrettsanlegget og barneskolen.

Oljefyringen er erstattet med biofyring. Nyere varmepumpe. El-anlegget er påkostet med automatsikringer. Innholdsrik enebolig som har mange muligheter i kjelleren. Praktisk og funksjonell planløsning i hovedetasjen. Spisestuen ligger i tilknytning til kjøkkenet - hvor man kan dekke til hyggelige lag for familie og venner. Her kan man skape sitt drømmehjem.

Velkommen til en hyggelig visning!



























Beliggenhet

Bedre beliggenhet på Eik skal du lete lenge etter! Supersentralt og fordelaktig beliggende på populære og attraktive Eik. En ypperlig beliggenhet for deg som ønsker å bo veldig sentralt med gangavstand til fine tur- og rekreasjonsområder. Eik idrettsanlegg (dretten) ligger i omtrent som nærmeste nabo. Kort vei til bl.a. Frodeåsen, Byskogen og Messeområdet. Flott skog på Eik med lysløype - ideelt for deg som prissetter løping, sykling og gåturer i skogen. Umiddelbar nærhet til barnehager, barneskole, - perfekt for en barnefamilie - med trygg og fin skolevei til barneskolen (trenger ikke krysse eller gå langs Eikveien). Ved Eik skole finner du et eldorado av aktivitetstilbud. Her er en av landets beste fotballbaner (idretten), sykkel- og skatepark, klatrepark med mer. Perfekt for en aktiv familie.

Det er sykkelavstand til Tønsberg sentrum med alt av shoppingmuligheter, jernbanestasjon, bussterminal og Tønsberg brygge med ulike restauranter og yrende uteliv. Greveskogen Videregående og Wang toppidrettsenter, ishall, egen elektrisk wakeboard og vannskipark på tredje dammen og treningsenter ved Gressbanen. Gode bussforbindelser til Tønsberg sentrum, og togstasjon med flere avganger som frakter deg enkelt til Oslo eller andre Vestfoldbyer. Enkel tilkomst for å komme til E-18 mot Oslo og Kristiansand. Her bor du også særdeles sentralt i forhold til Torp Lufthavn (ca. 19 km) som normalt nås på ca. 20-25 minutter med bil.

Velkommen!

Åleveien 27

Nabolaget Eik søndre - vurdert av 37 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

🚍 Greveskogen Linje N02, 113A, 113B	9 min ⚡ 0.8 km
🚍 Tønsberg stasjon Linje RET1, RX11	6 min ⚡ 3 km
✈️ Sandefjord lufthavn Torp	24 min ⚡

Skoler

Eik skole (1-7 kl.) 436 elever, 21 klasser	9 min ⚡ 0.8 km
Granly skole (1-10 kl.) 180 elever, 18 klasser	13 min ⚡ 1.2 km
Byskogen skole (1-10 kl.) 552 elever, 36 klasser	19 min ⚡ 1.6 km
WANG Tønsberg (8-10 kl.) 186 elever, 7 klasser	15 min ⚡ 1.3 km
Greveskogen videregående skole 1016 elever	11 min ⚡ 0.9 km
Wang Toppidrett Tønsberg	15 min ⚡

«Hyggelige naboer, godt samhold, nært natur og nært kommunikasjonsmidler, butikker, skoler og sykehus»
Sitat fra en lokalkjent

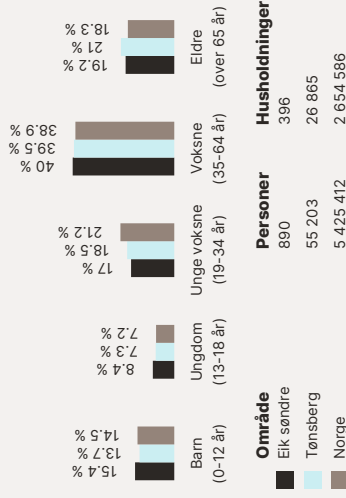


🔒 Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

📖 Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

🏠 Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Eik søndre	890	396
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Mortensåsen barnehage (1-5 år) 59 barn	8 min ⚡ 0.7 km
Trudvanglia barnehage (0-5 år) 48 barn	17 min ⚡ 1.5 km
Kongseik barnehage (1-5 år) 83 barn	19 min ⚡ 1.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Eik Post i butikk, PostNord	12 min ⚡ 1 km
Meny Eiktoppen PostNord	12 min ⚡ 1.1 km



Innholdet i nabogsprofilen 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 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Sykkel

🅅 Gateparkering
Lett 93/100

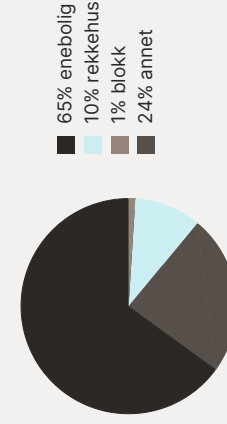
🚶 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

🚦 Trafikk
Lite trafikk 91/100

Sport

🏃 Eik - gressbane Aktivitetshall, ballspill, fotball	9 min ⚡ 0.8 km
🏊 Greveskogen Idrettspark Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	15 min ⚡ 1.1 km
🏀 Family Sports Club Tønsberg	17 min ⚡
🏊 EVO Tønsberg	8 min ⚡

Boligmasse



«Mange trivelige hus og hager. Mange og varierte tilbud mtp jobb og fritid. Nær både by og skog. Fint klima.»
Sitat fra en lokalkjent

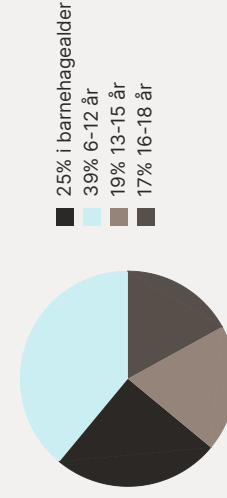


Innholdet i nabogsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

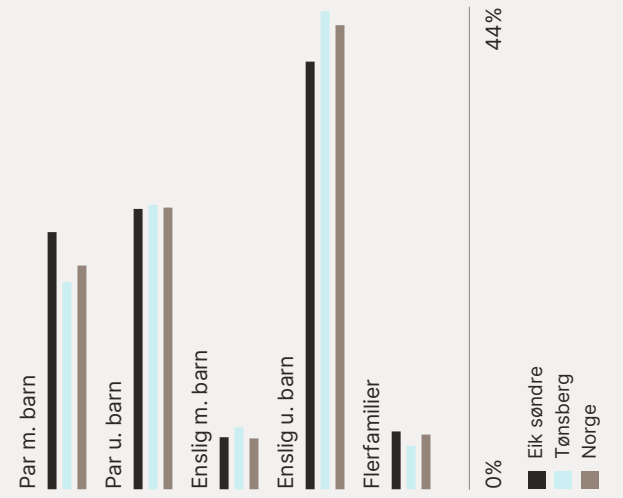
Varer/Tjenester

🏪 Farmandstredet	7 min ⚡
🏪 Apotek 1 Eik	12 min ⚡

Aldersfordeling barn (0-18 år)

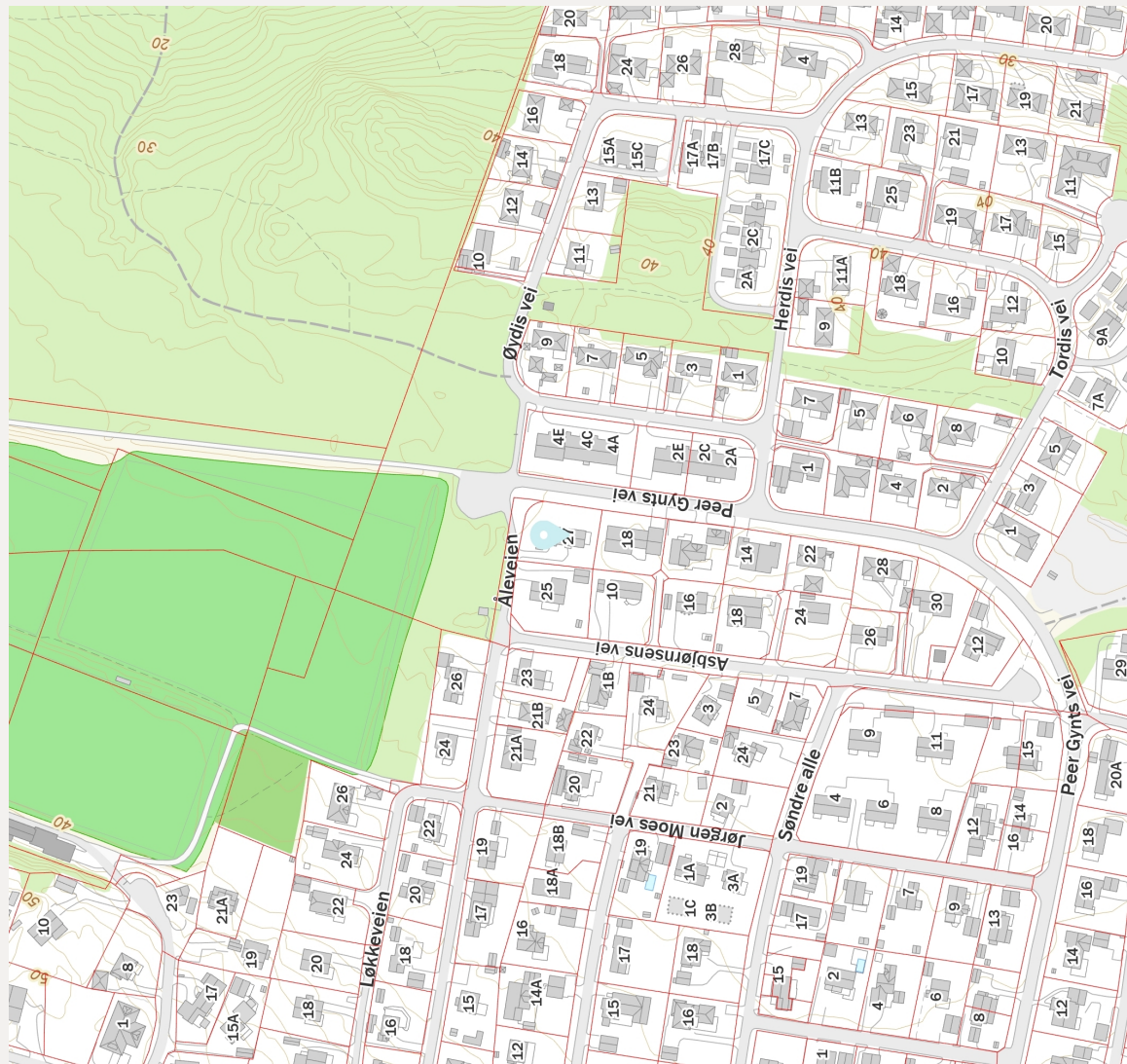
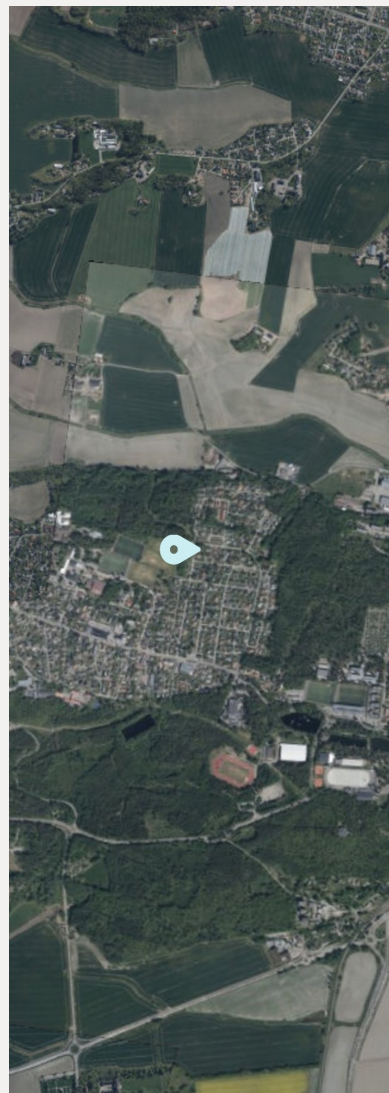


Familiesammensetning



Sivilstand

Sivilstand	Eik søndre	Tønsberg	Norge
Gift	38%	38%	33%
Ikke gift	48%	48%	54%
Separert	11%	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	3%	4%



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





Innhold

Frittliggende enebolig inneholder:
Entré, gang med garderobe, kjøkken, spisestue, stuen med vedovn og utgang til terrasse, soveromsgang, 3 soverom, bad/wc med kar og servant.
Kjeller: Nedgang/gang, kjellerstue, vaskerom, 1 disponibelt rom, verksted, bod.

Garasje integrert i boligen.

Frittliggende utebod.

BRA 180,0 m²

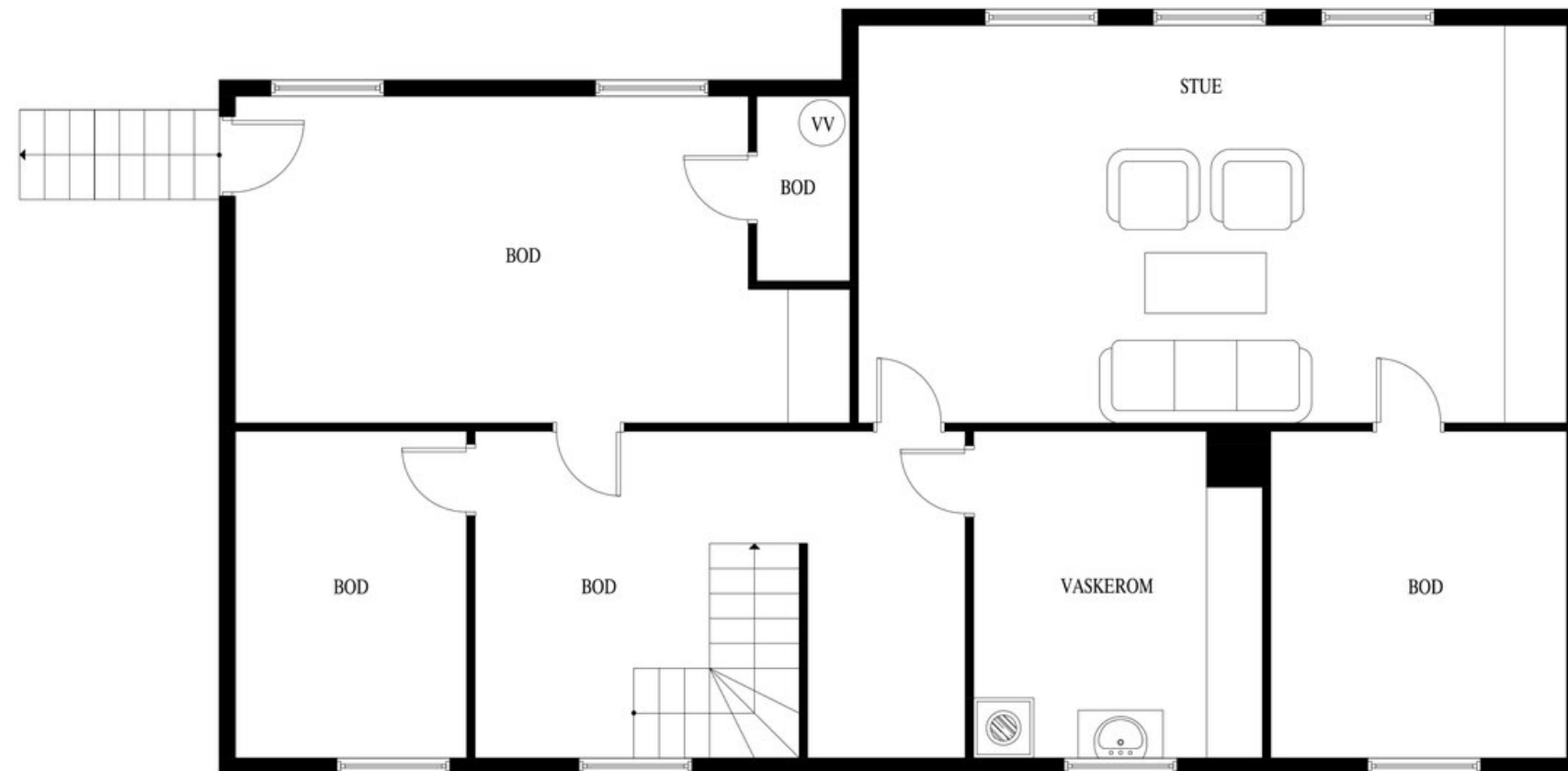
BRA-I 162,0 m²

BRA-E 18,0 m²

TBA 19,0 m²



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 180,0 m²

- BRA-i: 162,0 m²
- BRA-e: 18,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 19,0 m²

1. etasje:

BRA-i: 84 m². Følgende rom er oppgitt som internt bruksareal: Vindfang, gang, bad, 3 soverom, kjøkken og stue.

BRA-e: 18 m². Følgende rom er oppgitt som eksternt bruksareal: Garasje.

TBA: 19 m² er oppgitt som terrasse- og balkongareal.

Kjeller:

BRA-i: 78 m². Følgende rom er oppgitt som internt bruksareal: Gang, kjellerstue, vaskerom og 3 boder.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygnings-sakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht. NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport utført av Vedvik Taksering v/Marius Vedvik avholdt 09.04.2026. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være

eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokes av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Standard

Velkommen til Åleveien 27 på attraktive Eik. Stille og rolig beliggende, rett ved idrettsanlegget og barneskolen.

Oljefyringen er erstattet med biofyring. Nyere varmepumpe. El-anlegget er påkostet med automatsikringer. Innholdsrik enebolig som har mange muligheter i kjelleren. Praktisk og funksjonell planløsning i hovedetasjen. Spisestuen ligger i tilknytning til kjøkkenet - hvor man kan dekke til hyggelige lag for familie og venner. Her kan man skape sitt drømmehjem.

Velkommen til en hyggelig visning!

Adkomst

Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst. Det vil bli skiltet med &Partners-skilt ved fellesvisning.

Parkering

Garasje integrert i boligen.

Byggemåte

Eiendommen omfatter en enebolig på en etasje + kjeller. Det er også en garasje som del av boligen. Det er registrert avvik som må sees i sammenheng med alder og manglende oppgraderinger. For ytterligere info, se tilstandsrapportens enkeltpunkter.

Utvendig

Bygningen har fasader med trepanel og taktekking med betongtakstein. Vinduer og terrassedør i tre med 2-lags glass. I kjelleren er det koblede trevinduer.

Innvendig

Gulv: Laminat, belegg og teppe. Vegger: Panel, tapet og «dekorplater». Himlinger: Panel og malte plater.

Våtrom

Badet er fra byggeår og inneholder servant, toalett og badekar. Det er belegg på gulv, respatex-plater på vegg og malte plater i himling. Rommet har naturlig ventilering og stråleovn på vegg. Vaskerommet er utført som en typisk "vaskekjeller" med murpuss på vegger og betonggulv med støpejernssluk.

Kjøkken

Innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Det er fliser på vegg mellom over- og underskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske installasjoner

Boligen har et åpent el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskap er plassert i kjeller. Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran er lokalisert i kjeller. Det er avløpsrør av plast og støpejern. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Det er installert luft/luft varmepumpe i 2022. Rommet vurderes mot dagens krav til våtrom i henhold til NS3600. Badets tettesjikt har overskredet sin forventede levetid i henhold til Sintef Byggforsk.

Vi gjør oppmerksom på at følgende 3 bygningskonstruksjoner har fått tilstandsgrad 3 - store eller alvorlige avvik:

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger. Det er store skjevheter/setningsskader i gulv, rekkverk og levegg.
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Vi gjør oppmerksom på at følgende 15 bygningskonstruksjoner har fått tilstandsgrad 2 - avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Veggkonstruksjon.
- Utvendig > Takkonstruksjon/loft.
- Utvendig > Vinduer.
- Utvendig > Dører.
- Innvendig > Overflater.
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn.
- Innvendig > Pipe og ildsted.
- Innvendig > Rom under terreng.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger.
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank.
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering.
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter.
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom.
- Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning.

Vi gjør oppmerksom på at følgende er bemerket gjeldende helse, miljø og sikkerhet:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Selger opplyser om bl.a. følgende i sitt egenerklæringsskjema:

- Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.
- Ingen kjente feil på bad/toalett. Koblet på kommunes avløpsnett i 2013. Dette førte til at det kom noe vann opp av sluket etter mye nedbør. Kommunen har utbredt dette og ikke vært noen problemer siden 13/14.
- Det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade i 2004 av faglært snekker. Har ikke dokumentasjon og husker ikke hvilket firma som ble benyttet.
- I 2019 er det utført arbeid av faglært ved Byggmester Solheim & Bratteli AS. Rehabilitering av inngangsparti.

I 2019 er det utført arbeid av faglært ved Vestfold Elektro AS. Rehabilitering av sikringsskap.

I 2022 er det utført arbeid av faglært ved Re Varmeteknikk AS. Montert ny varmepumpe.

I 2022 er det utført arbeid av faglært ved Vestfold Elektro AS. Koblet til strøm på varmepumpe.

I 2013 er det utført arbeid av faglært ved Ektvedt AS. Gravd inn ny vann ledning, spillvann og overvann etter pålegg fra kommunen.

I 1996 er det utført arbeid av faglært ved Brukt Jøtul installatør. I august 1996 ble Jøtul Betha Combi installert. Vedovn fungere. Parafin ovn fungerte tilfredsstillende frem til det måtte omlegges til biobrensel. Biobrensel ga dårligere varme og krevde vedlikehold. Varmepumpe ble installert i 2022.

Ble lagd kjellerstue i 1976 som det ikke er søkt om. Usikker på om dette er påkrevd. Arbeid er utført av faglært snekker.

Selger opplyser om følgende utbedring/påkostning de senere år:

- Rehabilitering av sikringsskap 2019.
- Montert varmepumpe 2022.
- For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av Vedvik Taksering v/Marius Vedvik datert 17.04.2026 som er vedlagt i salgsoppgaven.

Tomt

Denne tomten er eiet 1095,30 kvm.

Lettstelt hage som er anlagt med plen og noe beplantet med busker. Tomten er stort sett innlemmet med hekk. Innkjørselen og gårdsplassen er gruslagt. Svært skjermet og solrik hage som innbyr til hygge i både hagen og på terrassen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 11.01.1973 og er vedlagt i salgsoppgaven. Midlertidig brukstillatelse gjelder for enebolig med garasje. Følgende ble anmerket for at ferdigattest skulle kunne utstedes:

Det må oppsettes vegg i garasjen mot kjellernedgang, det må innsettes ventil i garasjen, det må monteres takrenne med samme materiale hovedhuset og treverk (takbjelker) som ligger for nær pipe må kles med tennvernende plater.

I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Takstmann opplyser det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det er innredet kjellerstue i nevnt "disp. rom" på godkjent tegning. Innredningen er en søknadspliktig bruksendring som ikke er omsøkt.

Megler har ikke mottatt dokumentasjon for innredning av kjellerstue. Det er krav til søknad om bruksendring på rom som benyttes til varig oppholdsrom. Da megler ikke har mottatt dokumentasjon på forannevnte tiltak, er det ingen mulighet å kontrollere når tiltaket er utført, om hvorvidt dagens bruk er byggesøkt, og/eller samsvarer med det som er byggesøkt, eller er godkjent. Kjøper overtar ansvar for nevnte forhold.

Megler har ikke mottatt dokumentasjon for frittliggende utebod.

Da megler ikke har mottatt dokumentasjon på forannevnte tiltak, er det ingen mulighet å kontrollere hvorvidt tiltaket er innmeldt, og/eller samsvarer med det som er innmeldt. Kjøper overtar ansvar for nevnte forhold.

Godkjente bygningstegninger 1967 er vedlagt i salgsoppgaven.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med: Varmepumpe, panelovner, stråleovn og lukket ildsted i stuen. Det er parafinanlegg med glassfibertank i kjelleren. Tanken er i dag fylt med boidiesel. I beboelsesrom hvor det eventuelt ikke skulle finnes panelovner/andre oppvarmingskilder medfølger dette heller ikke.

Energikarakter: E - Oransje.

Energiforbruk foregående år var 10 000 kWh. Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

Denne boligen har valgt Norgespris på strøm. Dette er en statlig ordning som skal gi forutsigbar strømpris gjennom året. Nettleie, avgifter og eventuelle påslag kommer i tillegg. Avtalen har årlig binding. Prisen settes for hvert kalenderår i statsbudsjettprosessen. Strømsstøtteordning gjelder ikke ved Norgespris.

Vestfold Interkommunale Brannvesen utførte tilsyn ved fyringsanlegget 23.08.2022. Under tilsynet ble det ikke avdekket avvik. Siste feiebesøk ble utført 23.08.2022. Tilsynet er kun visuelt og kan ikke benyttes som tilstandsrapport forøvrig. Kjøper overtar ansvaret for forholdene. Be om kopi av rapport etter tilsyn med fyringsanlegget samt feie og tilsynsopplysninger ved meglers kontor.

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 4 590 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger: 114 750,00,- (Dokumentavgift) 19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige) 545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument) 545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

4 725 740,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Kommunale avgifter

Kr. 19 312,- for 2026.

Dekker vann, avløp, tilsyn og feiing samt renovasjon. Kommunale avgifter vil kunne variere/øke. Det tas forbehold om endring av avgifter og gebyr.

Løpende kostnader

Spesifikasjon over løpende kostnader:

- Eiendommen har vært tilknyttet Viken Fiber/Altibox, men abonnementet er pr. i dag sagt opp. Beløp pr. mnd. vil variere etter kjøpers eget ønske av abonnementsvalg, kanalvalg etc.
- Man må kunne forvente kostnader tilknyttet felles vann og avløpsledninger. Jf. Bestemmelse om vann/kloakkledning tinglyst 28.08.2014 med dagboknr. 720043 som er vedlagt i salgsoppgaven.
- Alarm og evt. bygnings-/innboforsikring kommer i tillegg.
- For strømkostnader, se oppvarming/energiforbruk.

Ovenstående er basert på nåværende eiers/husstands senere års forbruk/utgifter. Dette vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd etc.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 1 119 338,00.

Sekundær formuesverdi kr. 4 477 353,00.

Gjeldende for ligningsåret 2024.

Oppgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir

hvilket ligningsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike. Formuesverdien avhenger blant annet av om boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig. Primærbolig verdsettes normalt til en lavere andel av beregnet markedsverdi (om lag 25 %). For primærbolig kan verdsettelsen variere avhengig av boligens verdi og gjeldende regelverk. Sekundærbolig verdsettes til en høyere andel (inntil 100 %). Det er vedtatt endringer i beregningsmodellen for formuesverdi fra skatteåret 2026, og endelig formuesverdi kan bli høyere enn oppgitt.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Tryg med polisnr. 938319.

Regulering

Eiendommen ligger i et område som er regulert med plannavn "Sentrumsområdet til idrett og kulturelle/sosiale aktiviteter på Eik", planID 3105 (vedtatt 03.11.1987) med nærhet til friområde (idrett, lek og park) samt parkering.

Relaterte planer:

- Plannavn "En del av Eik søndre/Velle", planID 3121 (vedtatt 05.12.2007).

I henhold til kommuneplan vedtatt 03.04.2024 er området eiendommen ligger i avsatt til boligbebyggelse - nåværende, ras- og skredfare samt veg - nåværende.

Det er regulering under arbeid/igang satt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen med plannavn "Velleskogen", planID 20170163 med adkomstvei i Peer Gyntsvei frem til byggeområde nordøst for eiendommen.

For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Offentlige planer

Bypakke Tønsberg-regionen ble vedtatt av Stortinget 03.06.2025. Prosjektet vil delvis bli finansiert med bompengainnkrevning fra 2026. Det største prosjektet i Bypakken er ny fastlandsforbindelse fra Nøtterøy til Tønsberg i form av veier, tunneler og hengebro fra Smidsrødveien og Kirkeveien til Rambergåsen, og over til Smørberg og videre til Jarlsberg - totalt 6 kilometer. Estimert byggestart er 2026/2027 og ferdigstillelse i 2032. I tillegg består Bypakken av en rekke delprosjekter i Tønsberg, Nøtterøy og Tjøme. Dette er en svært omfattende tiltakspakke og flere av tiltakene er ikke ferdig regulert pt.

Interessenter bes undersøke nøye eventuell påvirkning på eiendommen man vurderer å kjøpe. For komplett oversikt over alle prosjektene så anbefales interessenter å gå inn på nettsiden til Vestfold Fylke: https://www.vestfoldfylke.no/no/bypakke-tonsberg-regionen/delprosjekter/alle-delprosjektene/.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg.

Det er ført ledninger over tomten. Overvannsledning, spillvannsledning og vannledning er lagt fra midt i innkjørsel til kum og videre sørover (nærmest i tomtegrensen) og mot hjørnet av tomten over til naboeiendommen i Peer Gyntsvei 18. Jf. oversiktskart med VA og Bestemmelse om vann/kloakkledning tinglyst 28.08.2014 med dagboknr. 720043 som er vedlagt i salgsoppgaven.

Rettigheter og heftelser

Det er registrert følgende servitutter/heftelser som følger eiendommen ved salg:

- Vilkår i kjøpekontrakt, tinglyst 15.08.1967, dagboknr. 503362, gjelder: Bestemmelse om veg. Bestemmelse om vannledning. Med flere bestemmelser. Ved eventuelt salg av tomter tilstøtende Åleveien, skal disse svare kostnad vedrørende vei og vann som er anlagt. Servitutten er rekvirert og er vedlagt i salgsoppgaven.
- Bestemmelse om bebyggelse, tinglyst 28.05.1970, dagboknr. 502356, rettighetshaver gnr. 86 bnr. 23, gjelder: Rett til å bygge inntil felles grense i en avstand på 1,5 meter. Gnr. 86 bnr. 24 (Åleveien 27) gir gnr. 86 bnr. 23 (Åleveien 25) rett til å oppføre garasje i en avstand av 1,5 meter fra felles eiendomsgrense, idet eier og senere eiere forplikter seg til ikke å bebygge eiendom nærmere enn bygningslovgivningens bestemmelser om avstand mellom bygninger tilsier. Servitutten er rekvirert og er vedlagt i salgsoppgaven.
- Bestemmelse om vann/kloakkledning, tinglyst 28.08.2014, dagboknr. 720043, rettighetshaver gnr. 86 bnr. 33, gjelder: Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m. Gjelder denne registerenheten med flere. Gnr. 86 bnr. 33 (Peer Gyntsvei 18) legger sine avløpsledninger og vannledninger i trekkerør i tomtegrensen mellom gnr. 86 bnr. 24 (Åleveien 27) og gnr. 86 bnr. 23 (Åleveien 25). Ledningene legges frem til felles vann og avløpsledning med gnr. 86 bnr. 24 (Åleveien 27). Gnr. 86 bnr. 24 (Åleveien 27) og gnr. 86 bnr. 33 (Peer Gyntsvei 18) legger felles vann og avløpsledninger i innkjørselen til gnr. 86 bnr. 24 (Åleveien 27)) og nordover mot Åleveien. Gnr. 86 bnr. 33 (Peer

Gyntsvei 18) har rett til å vedlikeholde sine avløpsledninger som ligger i grensen mellom gnr. 86 bnr. 24 (Åleveien 27) og gnr. 86 bnr. 23 (Åleveien 25). Kostnadene ved slikt vedlikehold dekkes av gnr. 86 bnr. 33 (Peer Gyntsvei 18). Overflaten skal istandsettes til den stand den var ført dette vedlikeholdet. Ved fremtidig vedlikehold av felles vann og avløpsledninger deles kostnadene 50/50 mellom gnr. 86 bnr. 24 (Åleveien 27) og gnr. 86 bnr. 33 (Peer Gyntsvei 18). Overflaten skal istandsettes til den tilstand den var ført dette vedlikeholdet. Gnr. 86 bnr. 23 (Åleveien 25) gir tillatelse til graving i forbindelse med anlegg og senere vedlikehold av avløpsledninger til gnr. 86 bnr. 33 (Peer Gyntsvei 18) i grensen mellom gnr. 86 bnr. 24 (Åleveien 27) og gnr. 86 bnr. 23 (Åleveien 25). Servitutten er rekvirert og er vedlagt i salgsoppgaven.

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Grunnboken er delt inn etter prioritetsrekkefølge. På bekreftet grunnboks utskrift er alle pengeheftelser og servitutter listet opp etter hverandre under samlebetegnelsen "Heftelser". Heftelsene er ordnet etter tidspunkt for tinglysing. Kjøpers bank får prioritet etter heftelser i eiendommen som ikke skal slettes ved overdragelse, herunder servitutter. Panterett til kjøpers bank vil ha best prioritet av pengeheftelsene, men fremstå med prioritet etter servitutter som allerede hefter i eiendommen.

Konsesjon og odel

Det er ingen konsesjon eller odel knyttet til denne eiendommen.

Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger i handelen: fastmonterte lamper

I salgsoppgaven finner du NEF sin standardliste «Oversikt over løsøre og tilbehør». Listen gjelder med mindre annet er særskilt oppgitt i salgsoppgaven. Dersom noe som står på listen ikke finnes på eiendommen, følger det heller ikke med. Med mindre annet er opplyst, medfølger integrerte hvitevarer på kjøkken. Alt løsøre og utstyr som medfølger overdras uten garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Kjøper må påregne at det kan være hull og merker etter innredning eller utstyr som ikke følger med.

Overtagelse

Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det

opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

Boligkjøperforsikring

Sammen med Gjensidige har vi skreddersydd et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet.

Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å

innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger. Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgivernes finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste

budet på eiendommen. Selger kan ved vurdering av bud også legge vekt på øvrige vilkår og kjøpers status som forbruker eller næringsdrivende, dersom dette har betydning for handelen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde

forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig

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

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

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

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

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet. Kjøper uten norsk fødselsnummer må påregne at D-nummer kan være nødvendig for tinglysing og gjennomføring av oppgjør. Dersom dette ikke

foreligger i tide, kan overtakelse, tinglysing og utbetaling til selger bli forsinket. Kjøper bærer selv ansvar for nødvendig dokumentasjon og eventuelle merkostnader knyttet til dette.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)
Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt
Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Bakke Sørvik & Partners sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger
Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på foretakets hjemmeside.

Eier
Eier er Gerd Kristine Ellefsen.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Eiendommens adresse er Åleveien 27.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 86, bnr. 24 i Tønsberg.

Vårt oppdragsnummer er 28260084.

Megler og meglers vederlag
Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:
Om meglers vederlag er det avtalt 1% beregnet av salgssummen, dog minimum kr. 50 000,-. I tillegg er det avtalt vederlag for oppgjør kr. 7 900,-, tilrettelegging kr. 16 900,- og internettannonsering kr. 24 990,-. Alle tall i dette avsnitt er opplyst inklusive mva.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markeds pakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømliverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Ansvarlig megler er Jeanette Sørvik
+47 90 23 95 40/js@partners.no.
Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47, 3126 Tønsberg. Org. nr. 916959478.

Dato
23.04.2026

Tekniske dokumenter

Egenerklæring

Aleveien 27, 3122 TØNSBERG

24 Mar 2026



Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Eiendomsnummer
Aleveien 27	Aleveien 27	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et selskap, aksjeselskap eller borettslag?

Ja Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja Nei

Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Hvem skal fylle ut egenerklæringen?

Fullmaktshaver fyller ut alene Fullmaktshaver og fullmaktsgiver fyller ut sammen

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte eieren boligen?

mar 1969

Har eieren selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Har bodd i boligen til slutten av januar 2026.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Naf-39, 9398319

Informasjon om selger

Selger

Ellefsen, Arann Iren

Side 1



Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Ingen kjente feil på bad/toalett. Koblet på kommunes avløpsnett i 2013. Dette førte til at det kom noe vann opp av sluket etter mye nedbør. Kommunen har utført dette og ikke vært noen problemer siden 13/14.

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2004

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Usikker, men tror det var i 2004. Har ikke dokumentasjon og husker ikke hvilket firma som ble benyttet.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Utført av snekker

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

4.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

Side 2

4.2.2 **Årstall**
2019

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

4.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Rehabilitering av inngangsparti.

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Byggmester Solheim & Bratteli AS

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

Kjeller

5 **Har samsiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**
Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**
 Ja Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget
Se punkt vaskerom i kjeller.

8 **Er det utført arbeid med drenering?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**
2019

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Side 3

Rehabilitering av sikringskap

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Vestfold Elektro AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**
2022

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Montert ny varmpumpe

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Re Varmeteknikk AS

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.3.2 **Årstall**
2022

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

10.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Koblet til strøm på varmpumpe

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Vestfold Elektro AS

10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, bron, avlopskvern eller liknende?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avloppsrør eller vannrør?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
Se punkt sluk vaskerom kjeller

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avloppsrør eller vannrør?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Side 4

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**
2013

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Gravd inn ny vann ledning, spillvann og overvann etter pålegg fra kommunen.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Ekvedt AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget
Se punkt parafin oven.

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**
1996

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
1 august 1996 ble Jotal Beta Combi installert. Vedovn fungerer. Parafin oven fungerer tilfredsstillende frem til det måtte omlegges til biobrensel. Biobrensel ga dårligere varme og krevde vedlikehold. Varmepumpe ble installert i 2022.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Brukt Jotal installatør

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

Side 5

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på lldsted eller pipe?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen
Ble montert Jotal Beta Combi august 1996. Vedovn fungerer tilfredsstillende. Parafin fungerer fint til det måtte omlegges til miljøvennlig biobrensel. Etter det ble det problemer. Varmepumpe ble installert i 2022 og vedovnen brukt etter behov.

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til samsiet eller borettslaget?**
Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i samsiet eller borettslaget?**
Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdiggattest for søknadspliktige tiltak?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:
Ble lagd kjellerstue i 1976 som det ikke er søkt om. Usikker på om dette er påkrevd.

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**
 Ja Nei

25.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

25.1.2 **Årstall**
30+

25.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

25.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Ble lagd kjellerstue i 1975.

25.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Brukt snekker

Side 6



25.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

25.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**
 Ja Nei Nei, ikke søknadspliktig

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**
 Ja Nei

27 **Er det utført radonmåling?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjanse for eiendommen eller nærområdet?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Følgelig det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**
 Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**
 Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

- 31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da selget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 14991692

Egenerklærings skjema

Name: **Jorunn Iren Ellefsen** Date: **2026-03-24**

Identification: **Jorunn Iren Ellefsen**

Egenerklærings skjema

Signed by:		
Jorunn Iren Ellefsen	24/03-2026 09:34:34	BankID OIDC High

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
 Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Tilstandsrapport

Enebolig
 Åleveien 27, 3122 TØNSBERG
 TØNSBERG kommune
 # gnr. 86, bnr. 24

Sum areal alle bygg: BRA: 180 m² BRA-i: 162 m²



Befaringsdato: 09.04.2026 Rapportdato: 17.04.2026 Oppdragsnr.: 20315-2123 Eiendomsverdi ref nr: B53054

Autorisert foretak: Vedvik Taksering Sertifisert Takstingeniør: Marius Vedvik



VEDVIK TAKSERING

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 bygningsakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takst rapportene 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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 brukerne i boligomsetningen.

Vedvik taksering

Vedvik Taksering ble etablert i 2013 av Marius Vedvik og er medlemsforetak i Norsk Takst. Marius Vedvik har bakgrunn som byggmester, er videreutdannet takstingeniør, og innehar sertifiseringer innen verditaksering, skadetaksering og tilstandsanalyse. I tillegg utføres oppdrag innen uavhengig kontroll av våtrom og lufttethet i byggesaker. Mer informasjon om tjenester og priser kan leses på <http://www.vedvik-taksering.no>

VEDVIK TAKSERING

Rapportansvarlig

Marius Vedvik
 Marius Vedvik

post@vedvik-taksering.no
 948 60 545



VEDVIK TAKSERING

Oppdragsnr.: 20315-2123

Befaringsdato: 09.04.2026

Side: 2 av 21

Åleveien 27, 3122 TØNSBERG
 Gnr 86 - Bnr 24
 3905 TØNSBERG

Vedvik Taksering
 Strandlveien 98
 3160 STOKKE



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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 forberedt.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen BYGNINGSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi
- vesentlige etasjeskillere
- tilleggbygg slik som garasje, bod, annekks, naust og så videre
- utvendige trapper
- stantemurer
- 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 pumpearbeid
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© Iverdi 2023 © Norsk takst 2023

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

Utrytelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

Oppdragsnr.: 20315-2123

Befaringsdato: 09.04.2026

Side: 3 av 21

Åleveien 27, 3122 TØNSBERG
 Gnr 86 - Bnr 24
 3905 TØNSBERG

Vedvik Taksering
 Strandlveien 98
 3160 STOKKE



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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningsakkyndige 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 straktiltak 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 fare 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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STØRE 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.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 20315-2123

Befaringsdato: 09.04.2026

Side: 4 av 21



Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen omfatter en enebolig på en etasje + kjeller. Det er også en garasje som del av boligen.

Det er registrert avvik som må sees i sammenheng med alder og manglende oppgraderinger. For ytterligere info, se rapportens enkeltpunkter.

Enebolig - Byggeår: 1969

UTVENDIG [Gå til side](#)

Bygningen har fasader med trepanel og taktekkning med betongtakstein. Vinduer og terrassedør i tre med 2-lags glass. I kjelleren er det koblede trevinduer.

INNVENDIG [Gå til side](#)

Gulv: Laminat, belegg og teppe.
Vegger: Panel, tapet og «dekorplater».
Himlinger: Panel og malte plater.

VÅTROM [Gå til side](#)

Badet er fra byggeår og inneholder servant, toalett og badekar. Det er belegg på gulv, respatex-plater på vegg og malte plater i himling. Rommet har naturlig ventilering og stråleovn på vegg.

Vaskerommet er utført som en typisk "vaskekjeller" med murpuss på vegger og betonggulv med støpejernsluk.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Det er fliser på vegg mellom over- og underskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Boligen har et åpent el-anlegg med automatsikringer. Sikringskap er plassert i kjeller.

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran er lokalisert i kjeller. Det er avløpsrør av plast og støpejern. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Det er installert luft/luft varmepumpe i 2022.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Enebolig

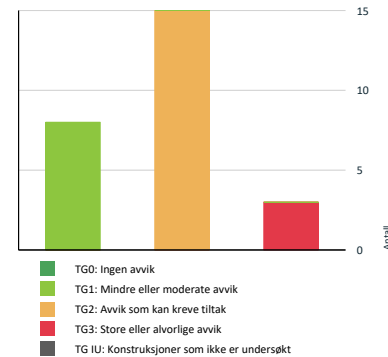
+ Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er innredet kjellerstue i "disp. rom". Dette er en søknadspiktig bruksendring som ikke er omsøkt.



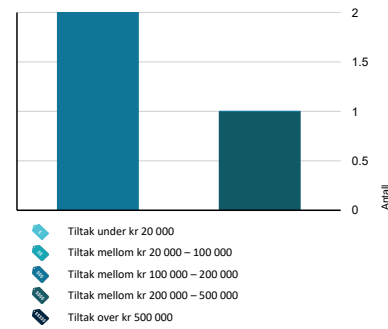
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten er utarbeidet etter minimumskravene i forskrift til avhendingsloven.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

10 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

1 Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

1 Våtrom > Kjøller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

10 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

1 Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

1 Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

1 Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

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

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

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

1 Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

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

1 Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)



Sammendrag av boligens tilstand

1 Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

1 Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)

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

1 Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

1 Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.



Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1969

UTVENDIG

10 1 Taktekkning

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med dobbelrummet betongtakstein. Det er opplyst at tekkingen ble lagt om på 2000-tallet.

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

10 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål som antas å være av samme alder som taktekkning. Deler av taket mangler snøfanger, noe som er et krav etter dagens byggeforskrifter. Det var imidlertid ikke et krav om snøfangere ved byggeår.

10 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i bindingsverk av tre med kledding av stående trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledding mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkleddingen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og utskifting av enkelte kleddingsbord. Det er ikke mulig å forbedre luftingen uten å skifte kleddingen, men dette vurderes som unødvendig tiltak settet i ett kost/nytte perspektiv.

10 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Beskrivelse

Takkonstruksjon av takstoler i tre. Adkomst til gulvet kaldtloft via loftsluke med stige. Det er ventilert i gavvegger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist fuktmerker og svartesopp på insiden av undertak, men ingen utslag med fuktmåler i disse områdene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trolig kommer fuktmerker fra før tekkingen ble lagt om, så det er ikke behov for tiltak. Loftet bør imidlertid observeres jevnlig.



Tilstandsrapport



10.2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår. Koblede trevinduer i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer av denne alder har erfaringsmessig redusert tetning mellom karm og vindusramme. Alder på isolerglass eldre enn 20 år tilsier at punkteringer ikke kan utelukkes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduene fungerer, men utskifting bør vurderes i nær fremtid med tanke på stort vedlikeholdsbehov, glassets levetid og lav isolasjonsevne.

10.2 Dører

Beskrivelse

Inngangsdør og terrassedør i tre med 2-lags glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Dører av denne alder har erfaringsmessig redusert tetning mellom karm og dørbblad.

Konsekvens/tiltak

Dørene fungerer, men utskifting bør vurderes i nær fremtid med tanke på stort vedlikeholdsbehov, forventet levetid og lav isolasjonsevne.

10.3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har terrasse på 19m² hvor det er lagt «terrasseteppe» over tidligere gulv av skiferheller. Levegg i tre og rekkverk i lettlinkeblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er store skjevheter/setningsskader i gulv, rekkverk og levegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrassen må rives og gjenoppføres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

10.1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp og veranda foran inngangsdør oppført i trekonstruksjon i 2019.



Tilstandsrapport

INNSENDIG

10.2 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Laminat, belegg og teppe.
Vegger: Panel, tapet og «dekorplater».
Himlinger: Panel og malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist div. riss/sprekker, samt noen løse skjøter i belegg. Generelt er det stor grad av elde/slitasje som er anturlog for alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppussing av overflater bør påregnes, men må vurderes utifra individuelle krav.

10.2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Ved stikk kontroll er det målt skjevheter inntil 25mm i stuen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

10.2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har en teglsteinspipe og lukket ildsted i stuen. Det er parafinanlegg med glassfibertank i kjelleren. Tanken er i dag fylt med boidiesel.

Feier har vært på tilsyn i 2022 og i fremlagt rapport er det ikke opplyst om avvik på fyringsanlegget.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

10.2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Boligen har kjeller med dels synlig murvegger og dels utforede vegger mot terreng.

På synlige murvegger er det påvist saltsutslag og utslag med fuktindikator. Det er gjennomført hulltaking ved ved hjørnet mot sør/øst, og målt trefuktinnhold på 10,2% som er at akseptabelt nivå. Det kan allikevel ikke utelukkes skjulte skader i konstruksjonen, da påvisninger på synlig mur tilsier en risiko for dette.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



Tilstandsrapport



10.1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Kjellertrapp av tre.

10.1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

10.3 Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeår og inneholder servant, toalett og badekar. Det er belegg på gulv, respatex-plater på vegg og malte plater i himling. Rommet har naturlig ventilering og stråleovn på vegg.

Vurdering av avvik:

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

Rommet vurderes mot dagens krav til våtrom iht NS3600. Badets tettesjikt har overskredet sin forventede levetid iht Sintef Byggforsk.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1. ETASJE > BAD

10.2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Plassbygget skap ved badekar har åpen konstruksjon, så hulltaking var ikke nødvendig for å vurdere tilliggende konstruksjon til våtsone. Det er påvist fuktskjolder på bakside av plater og råte i bunnsvill som tyder på utettheter. Ved fuktmåling var det ikke utslag, men det skyldes nok at badet ikke har vært i bruk på en stund.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utbedres i forbindelse med anbefalt renovering av badet. Forholdet indikerer en risiko for at det kan være ytterligere skader i bakenforliggende konstruksjoner.



Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM

10.3 Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er utført som en typisk «vaskekjeller» med murpuss på vegger og betonggulv med støpejernsluk. I forhold til bruksbelastning som vaskerom er det ikke registrert noen skader, men det er normal elde/slitasje på overflater.

Vurdering av avvik:

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

Vaskerom er definert som våtrom og vurderes mot dagens krav iht NS3600. Det skal allikevel nevnes at rommet har overflater som tåler dagens bruk av rommet. Det er ikke påvist skader utover normal elde/slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

10.2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Det er fliser på vegg mellom over- og underskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og har stedvis noe slitte fronter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Enkelte lokale utbedringer.

1. ETASJE > KJØKKEN

10.1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

10.2 Vannledning

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran er lokalisert i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

10.2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

Vurdering av avvik:



Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

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

10 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

10 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert luft/luft varmepumpe i 2022. Service utført i 2024.

10 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2004

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har et åpent el-anlegg med automatsikringer. Sikringskap er plassert i kjeller.

- Farelligger 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

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Anlegget er ikke totalrehabilitert ved et eksakt tidpunkt, men det er foretatt oppgradering av sikringskap i 2019.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarerklæring?
Ja
- Farelligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som

Oppdragsnr.: 20315-2123

Befaringsdato: 09.04.2026

Side: 13 av 21



Tilstandsrapport

- Ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringskap

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

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

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ukjent, men det ser ut til å være stabile grunnforhold.

10 3 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er ingen tegn til, eller opplysninger om, at det er drenert rundt bygget i senere tid. Dreneringen vurdereres derfor å være fra byggeår som ser ut til å bestå av eternittplater (asbest) inntil grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- 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.

10 3 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av pussede sementblokker. Garasjen har støpt betongplate.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Oppdragsnr.: 20315-2123

Befaringsdato: 09.04.2026

Side: 14 av 21



Tilstandsrapport

Det er stedvis noe avflassende maling og enkelte riss på synlig flater av muren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og enkelte lokale utbedringer.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om branntilbygg.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

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

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



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. Areal gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

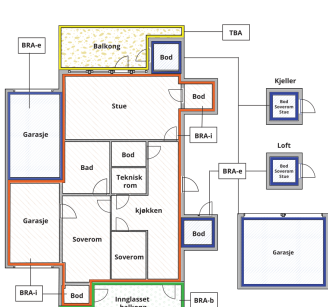
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i) Areal et innenfor boenhetene)

Eksternt bruksareal (BRA-e) Areal et av alle rom utenfor boenhetene) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodler

Innglasset balkong mv (BRA-b) Areal et av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenhetene)

Terrasse- og balkongareal (TBA) Areal et av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenhetene)

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 måling og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.



Carport og/eller garasjeplatt: I felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Areal et kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Oppdragsnr.: 20315-2123

Befaringsdato: 09.04.2026

Side: 16 av 21

Åleveien 27, 3122 TØNSBERG
Gnr 86 - Bnr 24
3905 TØNSBERG

Vedvik Taksering
Strandliveien 98
3160 STOKKE



Arealer

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

1. etasje	84	18		102	19
Kjeller	78			78	
SUM	162	18			19
SUM BRA	180				

Romfordeling					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	Vindfang, gang, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3, kjøkken, stue	Garasje			
Kjeller	Gang, kjellerstue, bod 1, bod 2, bod 3, vaskerom				

Lovlighet					
Byggetegninger					
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. <i>Kommentar:</i> Det er innredet kjellerstue i "disp. rom". Dette er en søknadspiktig bruksendring som ikke er omsøkt.					
Nyere håndverkstjenester					
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? <i>Kommentar:</i> Montert varmepumpe i 2024.	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei			
Åpenbare ulovligheter					
Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? <i>Kommentar:</i> Vinduer i kjellerstue har ikke tilstrekkelig størrelse for dagslys/rømning.	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei			

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.					
Enebolig		P-ROM(m2)		S-ROM(m2)	
		124		76	

Oppdragsnr.: 20315-2123	Befaringsdato:	09.04.2026		Side: 17 av 21	

Åleveien 27, 3122 TØNSBERG
Gnr 86 - Bnr 24
3905 TØNSBERG

Vedvik Taksering
Strandliveien 98
3160 STOKKE



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring					
Dato	Til stede	Rolle			
09.4.2026	Marius Vedvik	Takstingeniør			

Matrikkeldata					
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal
3905 TØNSBERG	86	24		0	1095.3 m²
Kilde	Eieforhold				
BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet				

Adresse					
Åleveien 27					
Hjemmelshaver					
Eliefsen Gerd Kristine					
Tilstandsgrad 0, TGO:	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. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsett 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.

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.03.2026		Gjennomgått	9	Nei

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.

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.04.2026	
2	20.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside					
Oppdragsnr.: 20315-2123	Befaringsdato:	09.04.2026		Side: 18 av 21	

Åleveien 27, 3122 TØNSBERG
Gnr 86 - Bnr 24
3905 TØNSBERG

Vedvik Taksering
Strandliveien 98
3160 STOKKE



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 uklart informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndiges 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, TGO:**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. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsett 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.

vi) **Tilstandsgrad TGIU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

vii) **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 fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt inntehentes 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 tjenestetøyer.

• 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 fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt inntehentes 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 tjenestetøyer.

• 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 fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt inntehentes 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 tjenestetøyer.

• 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 fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt inntehentes 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 tjenestetøyer.

• 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 fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt inntehentes 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 tjenestetøyer.

• 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 fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt inntehentes 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 tjenestetøyer.

ii) Forhold rundt brann, rømning, 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 dammsperren bak. Dette av hensyn til bygningsakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeleatasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntakvis 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Åleveien 27, 3122 TØNSBERG
Gnr 86 - Bnr 24
3905 TØNSBERG

Vedvik Taksering
Strandliveien 98
3160 STOKKE



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 uklart informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndiges 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, TGO:**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. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsett 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.

vi) **Tilstandsgrad TGIU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

vii) **Tilstandsgrad TGIU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

viii) **Tilstandsgrad TGIU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

ix) **Tilstandsgrad TGIU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

x) **Tilstandsgrad TGIU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

xi) **Tilstandsgrad TGIU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

xii) **Tilstandsgrad TGIU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

xiii) **Tilstandsgrad TGIU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

xiv) **Tilstandsgrad TGIU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

xv) **Tilstandsgrad TGIU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

xvi) **Tilstandsgrad TGIU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

xvii) **Tilstandsgrad TGIU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

xviii) **Tilstandsgrad TGIU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

xix) **Tilstandsgrad TGIU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

xx) **Tilstandsgrad TGIU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

xxi) **Tilstandsgrad TGIU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

xxii) **Tilstandsgrad TGIU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

xxiii) **Tilstandsgrad TGIU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

xxiv) **Tilstandsgrad TGIU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

xxv) **Tilstandsgrad TGIU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

xxvi) **Tilstandsgrad TGIU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til målevedlighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,5m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eler har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremst 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 eiereksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:202



Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstlagene.no for mer informasjon

Fra Sem kommune — Bygningsvesenet

44/73

PS/HSC



01 A D K / 60104
Nytt dokument

Erling Ellefsen
Åleveien 27,
3109 LOFTS-EIK

Midlertidig brukstillatelse.

Byggherre: Erling Ellefsen, gbnr. 86/24 sak 330/67
Anmelder: Kjell Ellefsen
Ansvarshavende: Wilhelm Ekeberg
Arbeidssted: Åleveien, Lofts-Eik
Arbeidets art: Enebolig m/garasje

Ovennevnte byggarbeide er utført under lovmessig tilsyn.
Etter besiktigelse 10. januar 1973 bemerkes følgende:

1. Det må oppettes vegg i garasjen mot Kjellernedgang.
Det må innsettes ventil i garasjen.
2. Det må monteres takrenner på garasjen og på baksiden
av huset.
3. Garasjetaket må tekkes med samme materiale som hoved-
huset.
4. Treverk (takbjelker) som ligger for nær pipe må kles
med tennverneplater.

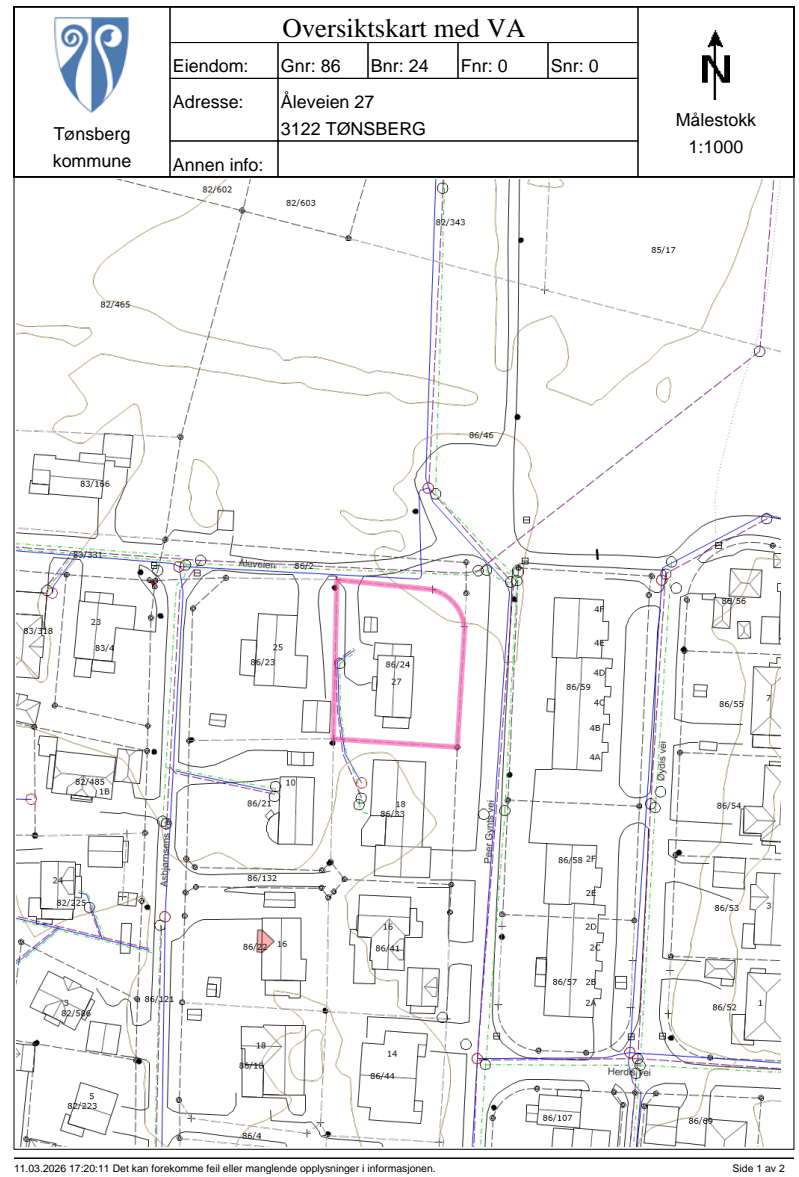
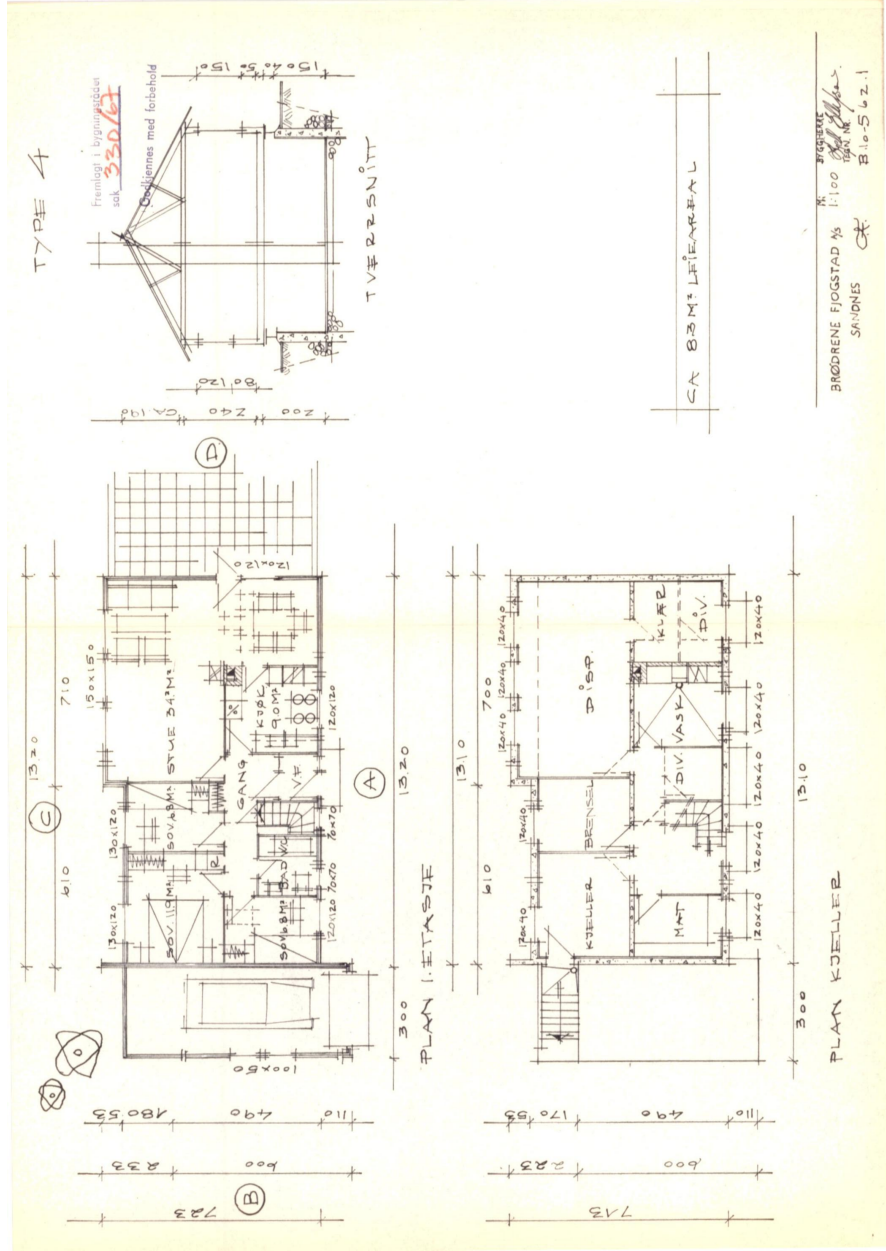
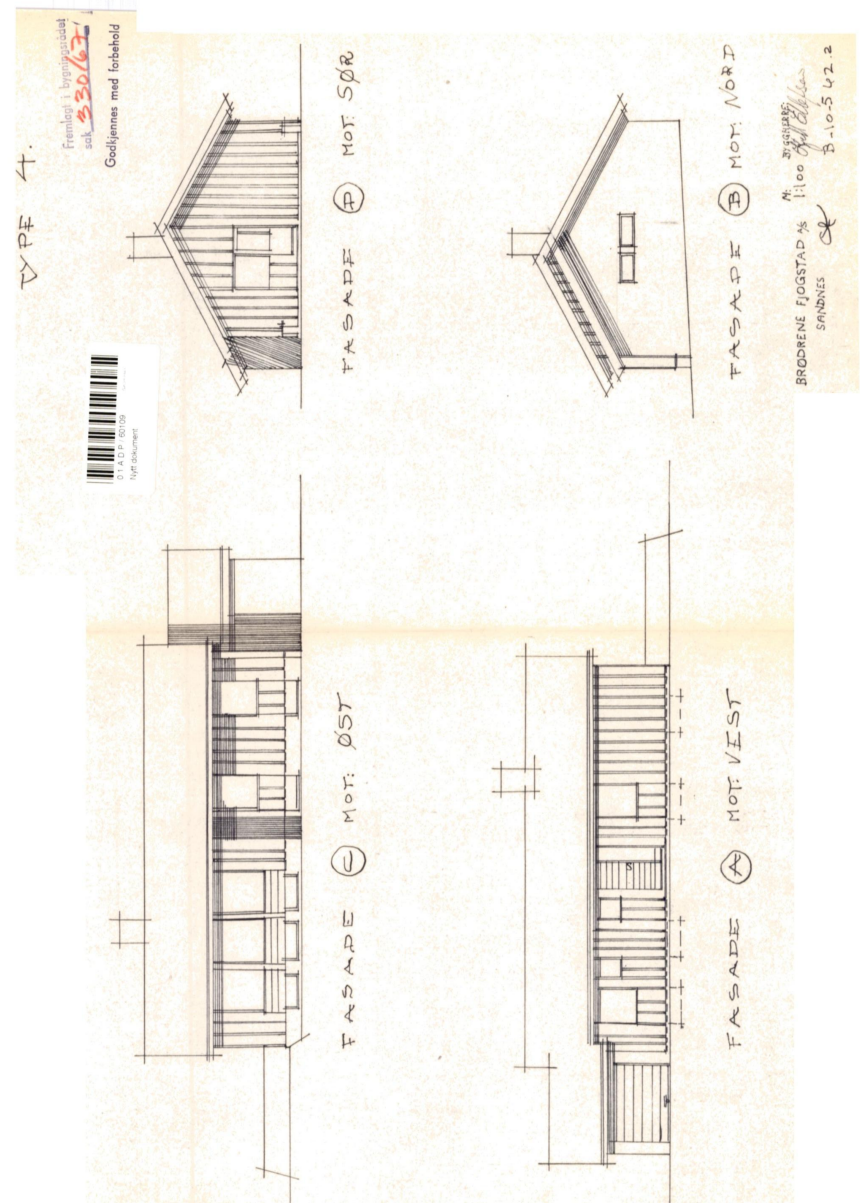
Midlertidig brukstillatelse gis på betingelse av at oven-
nevnte mangler må være rettet innen 15. februar 1973.

Ferdigattest må da begjæres.

Bygningssjefen i Sem, den 11. januar 1973

Kjell Lier

F. Sakshaug



Tegnforklaring		
○ Brannventil	○ Kran	○ Kum - annen eier
○ Sandfangskum	▣ Sluk	~ Overvannsledning
~ Spillvannsledning	~ Vannledning uten Vestfold vann	~ Nøyaktig eiendomsgrænse
~ Anslått eiendomsgrænse	⊙ Nøyaktig grensepunkt	+ Anslått grensepunkt
Matrikkelnummer.	• Gatelys (belysningspunkt)	● Mast
• Skap	~ Bygningsdelelinje	~ Bygningslinje
~ Mønelinje	~ Takkant	~ Takoverbyggkant
~ Taksprang	~ Trapp inntill bygg	~ Veranda
~ Godkjente byggetiltak	~ Annet vegareal avgrensning	~ Vegbom
~ Vegdekkekant	~ Traktorveg	Husnummer
Husnummer med bokstav	Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .
~ Høydekurve		

REGULERINGSPLAN FOR SENTRUMSOMRÅDET TIL IDRETT OG KULTURELLE / SOSIALE AKTIVITETER PÅ EIK – PLAINID 03105

BESTEMMELSER

§ 1

Områdets begrensning er vist med grov stiplet strek på reguleringsplanen.

§ 2 Området er regulert til:

- A. Byggeområder
- B. Trafikkområder
- C. Friområde

§ 3 Område for offentlig bebyggelse, felt B og C

Innenfor områdene B og C tillates oppført offentlige bygninger for helse-, sosial-, skole-, kirke-, kultur- og idrettssektoren.

Felt B: Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer eller med en høyde på inntil 10 meter fra terreng til gesims. Unntak kan gjøres for spesielle bygg som kirker etc.

Utnyttelsesgrad for området er 0,4.

I området er det tillatt å opparbeide gang- og sykkelveinett o.l.

Felt C: Bebyggelse kan oppføres i inntil 2 etasjer eller med en høyde på inntil 6 meter fra terreng til gesims.

Før utbygging innen områdene B og C skal det foreligge en situasjonsplan og en detaljert utomhusplan godkjent av bygningsrådet. Disse skal vise:

- Tomtegrenser, bygningers plassering, etasjeantall, høyde og takform
- Adkomst, interne trafikkarealer for bilmanøvrering, parkeringsplasser og gangfelt
- Grøntanlegg og vegetasjon

§ 4 Områder for boligbebyggelse

I boligfeltene kan det bygges frittliggende småhusbebyggelse på inntil 2 etasjer med utnyttelsesgrad inntil 0,3. Det skal til hver bolig/leilighet være en garasjeplass og 1 oppstillingsplass.

Garasjer, adkomster, vindusplasseringer, avskjermede uteplasser, tørkeplasser og plasser for avfallsstativer og lignende skal gis en hensiktsmessig plassering med hensyn til naboskap.

§ 5 Friområde, felt A (idrettsareal etc.)

Innen areal A tillates det oppført bygg og anlegg for idrett- og friluftsliv og lek samt transformatorbokser. Det er også tillatt å opparbeide gang- og sykkelveinett o.l.

Mindre justeringer av grenselinjen mellom areal B til offentlig formål og areal A til friområde kan foretas av bygningsrådet.

Ved etablering av balansepark og skatepark skal eksisterende trær/grøntinnslag beholdes så langt det er mulig.

Balanseparken søkes å ha innslag av naturelementer.

§ 6 Trafikkområder

Opparbeidelse av parkeringsplasser, avkjørsler, beplantning m.v. skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Mellom frisiktlinjer/byggegrenser og vei i kryss skal det ikke opp settes gjerde eller beplantninger som er til hinder eller ulempe for trafikken. Inn- og utkjøringsforhold skal være oversiktlige og trafikksikre.

Mindre justeringer av grenselinjene mellom trafikkarealene til parkering og arealene A og B kan foretas av bygningsrådet.

Bygningsjefen i Sem, 21.08.87

I medhold av plan- og bygningslovens § 272 nr. 3 har Sem kommunestyre i møte 03.11.87 vedtatt disse reguleringsbestemmelser.

Sem bygningsvesen,
Nils Jacob Lugg,
bygningsjef

Endring av reguleringsplan vedtatt av UPB i møte 26.8.2022, sak 155/22.

Tilbake til søk

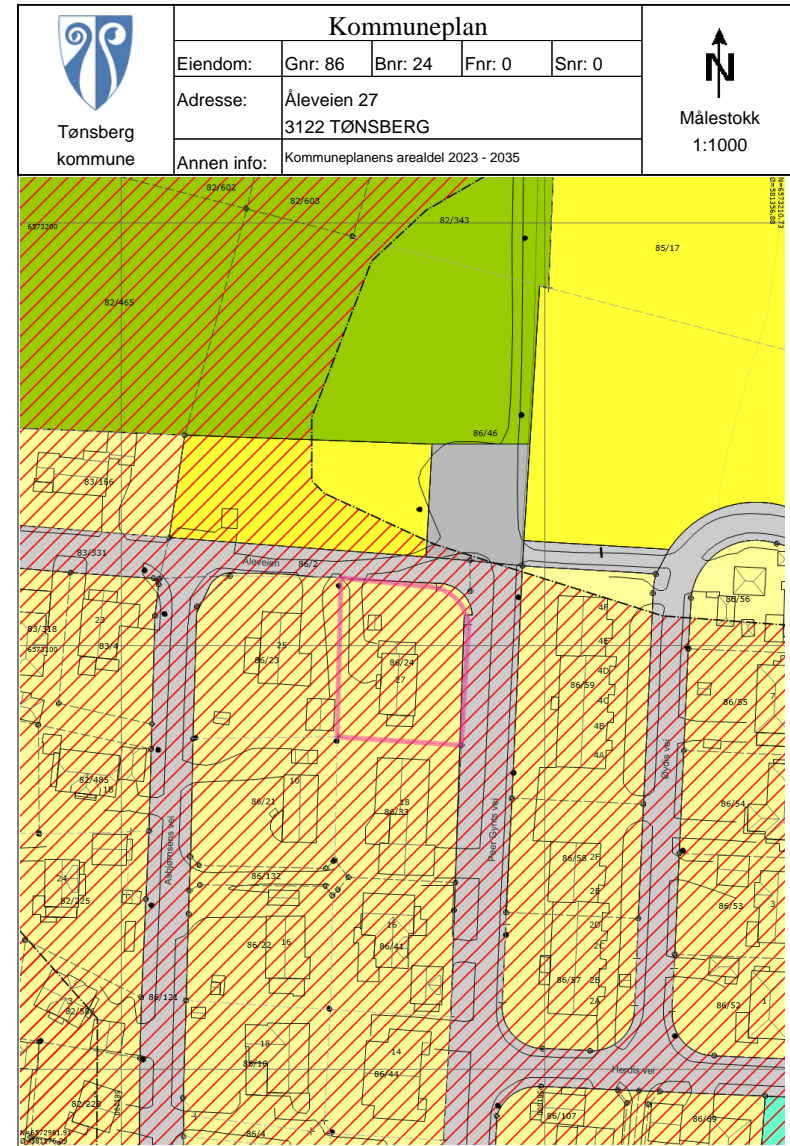
Velleskogen

Planlegging igangsatt

Nasjonal ArealplanID	3905 20170163
Plantype	Detaljregulering
Planbestemmelse	Planbestemmelser både kart og tekst
Vertikalnivå	På grunnen/vannoverflate
Lovreferanse	PBL 2008
Planomriss	På grunnen/vannoverflate



Kartlag: Reguleringsplan under arbeid
Vertikalnivå: På grunnen/vannoverflate



Tegnforklaring		
~ Nøyaktig eiendomsgrense	~ Anslått eiendomsgrense	⊙ Nøyaktig grensepunkt
+ Anslått grensepunkt	Matrikkelnummer.	• Gatelys (belysningspunkt)
● Mast	• Skap	~ Bygningsdelelinje
~ Bygningslinje	~ Mønelinje	~ Takkant
~ Takoverbyggkant	~ Taksprang	~ Trapp inntill bygg
~ Veranda	~ Annet vegareal avgrensning	~ Vegbom
~ Vegdekkekant	~ Traktorveg	Husnummer
Husnummer med bokstav	Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .
~ Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende	~ Grense for arealformål	~ Grense for faresoner
// Ras- og skredfare	// Flomfare	■ Boligbebyggelse - Nåværende
■ Idrettsanlegg - Nåværende	■ Boligbebyggelse - Fremtidig	■ Veg - Nåværende
■ Parkering - Nåværende	■ Blå/grønnstruktur - Nåværende	■ KpOmråde gjeldende
~ Høydekurve		

11.03.2026 17:22:06 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 2 av 2

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1967/503362/91 Attesteringstidspunkt 2026-03-12 10:05 Side 1 av 2

Kjøpekontrakt om fast eiendom 3362
Til innføring i panteboka
Jarlberg sakskrivningsbete 15. AUG. 1967

Kjøpekontrakt.

Mellom undertegnede HA TRYGVE LIE
og HA KJELL ELLEFSEN
er d. d. inngått følgende kontrakt:

Jeg TRYGVE LIE
selger til KJELL ELLEFSEN
min eiendom*)

a. (landeiendom) gr.nr. 86 br.nr. 24, av skyld mark 4.51
i SEM herred,

b. (byeiendom) matr.nr. _____ til _____ gate i _____

for omforent kjøpesum stor kr. 6.000,-
Kjøpesummen avgjøres således FORDELES OVER BÅR MED 5% RENTE

Med i handelen følger eiendommens faste tilbehør, hvoriblant alle ovner, kaminer og komfyrer, rulle, selgeren tilhørende rullegardiner, markiser og dobbeltvinduer, samt alle eiendommen tilhørende rettigheter og herligheter.

Elektrisk komfyr

Kjøperen overtar eiendommen den _____ og svarer fra denne dag alle eiendommen påhvilende forpliktelser, såsom renter, skatter, avgifter o. l. Bygningene er assurert for kr. _____ i _____

Brenner bygningen eller ev. skogen innen overtagelsen, tilfaller assuransesummen kjøperen.

*) I kjøpekontrakt om hus på leiet grunn anføres på denne linje som eiendommens betegnelse: «Hus på leiet grunn av _____ OSV.»

Nr. 40 a. Enver: Saks og Omsettes I. Dato: 5-60.

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1967/503362/91 Attesteringstidspunkt 2026-03-12 10:05 Side 2 av 2

De med eiendomsoverdragelsen forbundne omkostninger, såsom stempel*), gebyr for tinglysing av skjøte og ev. utstedte obligasjoner, samt % provisjon bæres av kjøperen.

Vi er også enig om følgende**):

Ved avsluttet salg komtes tilstøtende BILVEIEN, skal disse være kontrakt utbetalt med og vand som er anlagt av Ellyson

Kontrakten er utferdiget i 2 eksemplarer.

VELLE den 15/8-1967

Som selger: Trygve Lie Som kjøper: Kjell Ellefsen

*) Innen 1 mnd. etter kontraktens opprettelse må enten denne eller skjøtet stemples.
**) Her anføres mulige bestemmelser om f. eks. konsejjon, odel e. l.

Jarlsberg sorenskriverembete
Dagboknr. 2356
28. MAI 1970

Sem kommune
Bygningsvesenet

NABOERKLÆRING

Undertegnede, eier av gr. nr. 86 br. nr. 24 i Sem kommune, gir herved nabo *Mr. E. Fevang* eier av gr. nr. 86 br. nr. 23 tillatelse til å oppføre *garasje* i en avstand av *1,5* meter fra felles eiendomsgrænse, idet jeg forplikter meg og senere eiere til ikke å bebygge min eiendom nærmere enn bygningslovgivningens bestemmelser om avstand mellom bygninger tilstier.

Denne erklæring kan ikke avleses uten Sem Bygningsråds samtykke.

Loftsvik, den *15* 19 *70*
E. Fevang
Underskrift

Erklæringen må tinglyses før innlevering til Sem bygningsvesen, Tønsberg.

Avtale vann og avløpsledninger

I forbindelse med oppgradering av vann og avløpsanlegget i området, har grunneierne fått pålegg fra Tønsberg kommune om å separere sine avløp og koble ut septiktank.

Etter befaring med Tønsberg kommune i august 2013 ble grunneier nr 86/33 (Peer Gyntsvel 18), grunneier nr 86/23 (Åleveien 25) og grunneier nr 86/24 (Åleveien 27) enige om følgende:

Anlegg av ny vann og avløpsledning

- Gb.nr 86/33 legger sine avløpsledninger og vannledning i trekkerør i tomtegrensen mellom gb.nr 86/24 og 86/23. Ledningene legges frem til felles vann og avløpsledninger med gb.nr 86/24. Anleggskostnaden ved denne delen dekkes i sin helhet av gb.nr 86/33. Videre skal overflaten istandsettes til den tilstand den var da gravearbeidene knyttet til gb.nr. 86/33 startet.
- Videre legger gb.nr 86/24 og gb.nr 86/33 felles vann og avløpsledninger i innkjørselen til gb.nr 86/24 og nordover mot Åleveien. (se vedlagte kart).

Vedlikehold av vann og avløpsledning

- Gb.nr 86/33 har rett til å vedlikeholde sine avløpsledninger som ligger i grensen mellom gb.nr 86/24 og 86/23. Kostnadene ved slikt vedlikehold dekkes av gb.nr 86/33. Overflaten skal istandsettes til den tilstand den var før dette vedlikeholdet.
- Ved fremtidig vedlikehold av felles vann og avløpsledning deles kostnadene 50/50 mellom gb.nr 86/24 og gb.nr. 86/33. Overflaten skal istandsettes til den tilstand den var i før dette vedlikeholdet.


Grunneier gb.nr 86/23 gir tillatelse til gravning i forbindelse med anlegg og senere vedlikehold av avløpsledningenes til gb.nr 86/33 i grensen mellom gb.nr 86/24 og gb.nr 86/23.

Avtalen vil hefte i gb.nr 86/23 og gb.nr 86/24 til fordel for gb.nr 86/33.

Denne avtalen tinglyses og tinglysningskostnadene dekkes av gb.nr 86/33.

Eik, 05.juni 2014

Se vedlegg.

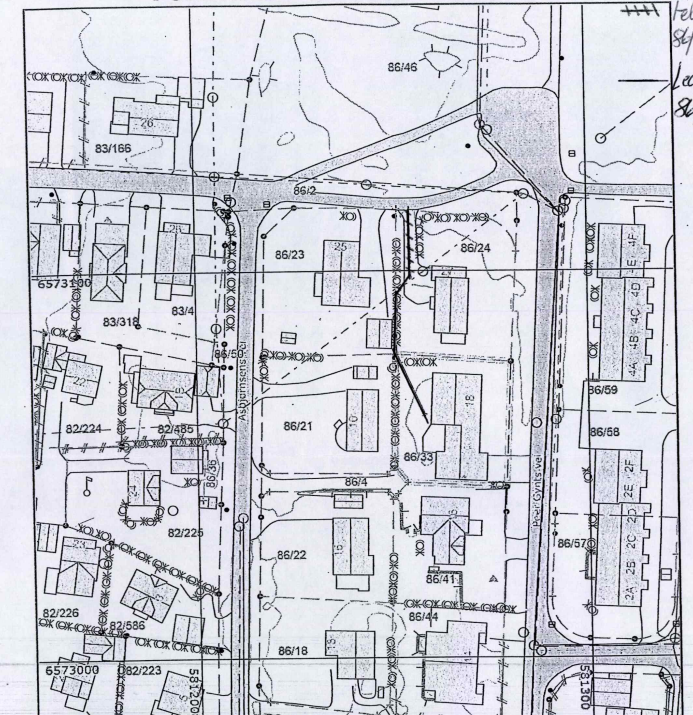


Doknr: 720043 Tinglyst: 28.08.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Gb.nr 86/33	gb.nr 86/24	gb.nr 86/23
Kjell Andre Bettum <i>Kjell Andre Bettum</i> 240270	Gerd Kristine Ellefsen <i>Gerd Kristine Ellefsen</i> 050142	Egil Fevang <i>Egil Fevang</i> 100550
Ester K H Bettum <i>Ester K.H. Bettum</i> 280476	Anne M Fevang <i>Anne M. Fevang</i> 190757	

Vedlegg 1: Kart over avløpsledningene

FORENKLET SITUASJONSKART



©TØNSBERG KOMMUNE Adresse: Peer Gyntsvel 18, 3122 TØNSBERG
Dato: 28/11-2013 Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 86/33/0/0 UTM32 Euref89
Målestokk 1:1000

Tegnforklaring:

--- Eiendomsgrænse, anslått	✕ Mur
--- Eiendomsgrænse, nøyaktig	✕ Gjerde
--- Vannledning	✕ Hekk
--- Overvannsledning	□ Bygg takkant - nøyaktig beliggenhet
--- Avløp felles	□ Bygg fasadeliv - anslått beliggenhet
--- Spillvann	□ Bygg fasadeliv - nøyaktig beliggenhet

Kjell Andre Bettum
240270
Ester K.H. Bettum
280476

Egil Fevang
100550
Anne M. Fevang
190757

Gerd Kristine Ellefsen
050142

Felles ledning 86/24 og 86/33
Ledning 86/33



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 avhendning av fast eiendom (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 salgsopp-gaven, 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 salgsopp-gaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. AVTREKKSUVIFTER 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. Vegg-lamper, krok-hengte lamper, lysekroner, prisme-lamper 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/avgrensningskabel 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.

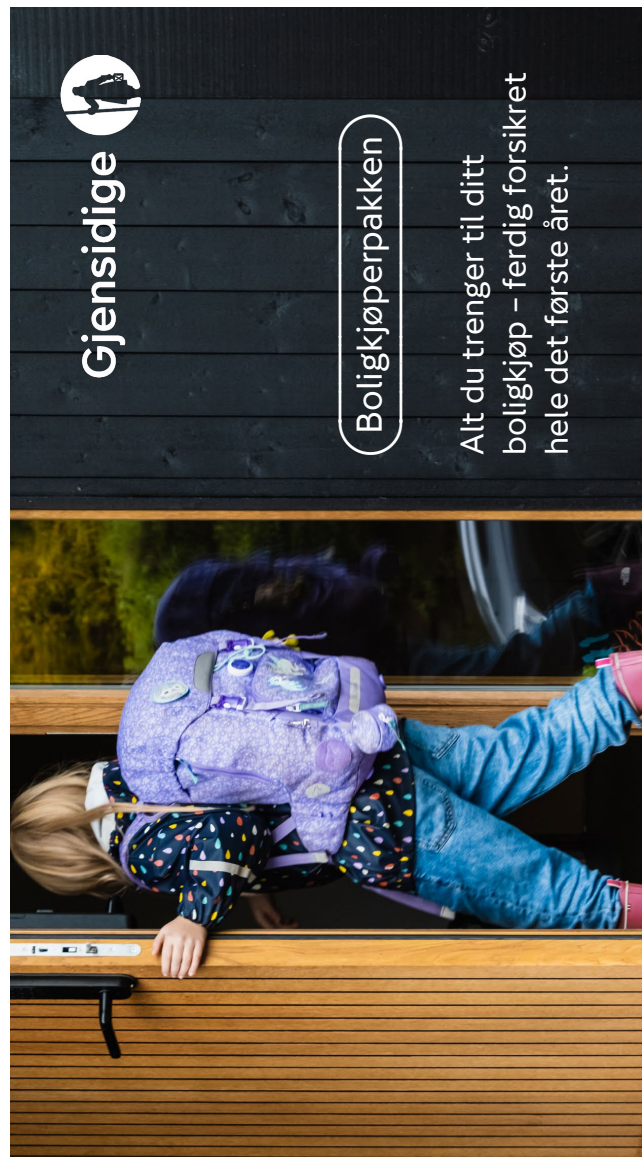
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.



Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Plus
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Plus
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Plus
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Plus mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomanns bolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjopperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og Eiendom Norge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørg for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fyll ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Les grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsopp-gaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Les tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsopp-gaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygnings-sakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygnings-sakkyndige vurderer

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

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

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygnings-sakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstillende de nye kravene.

Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg
Norsktakst.no
NEFno
Forbrukerrådet.no
EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

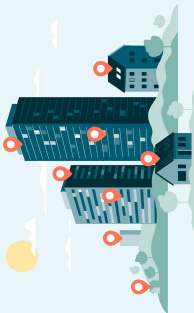
G-JENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er opplyst for budgivere som benytter e-signatur som feks. BankID eller MiniID.
2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr:

Adresse: undefined, undefined undefined

Betegnelse: GNR undefined, BNR undefined i undefined kommune

Gis herved bud stort kr.

skriver

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital

Kr

Lån (bank og saksbehandler)

Kr

Til sammen

Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: Kontanter Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivning og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1:

PERSONNR:

NAVN 2:

PERSONNR:

ADR:

POSTNR/STED:

E-POST 1:

MOBIL 1:

E-POST 2:

MOBIL 2:

STED/DATO/KL:

UNDERSKRIFT:


HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

Bakke Sørvik & Partners, Tønsberg Tlf: 333 11 333

Salgsoppgaven er opprettet 20.04.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmedling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**&BAKKE SØRVIK
PARTNERS**

 www.partners.no