

Ekelyveien 19

innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

40

Beliggenhet

46

Eiendommen

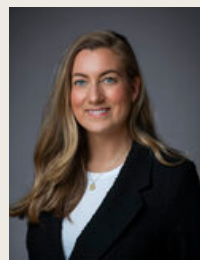
54

Tekniske dokumenter

Ekelyveien 19

Prisantydning	5 790 000
Omkostninger	Ca. 2,65% av salgssum
Bruksareal	170,0 m ²
BRA-I	143,0 m ²
TBA	25,0
Soverom	2
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Selveier
Tomteareal	695 m ²
Byggeår	1962

Kontakt vår megler



Rikke Steneby
Eiendomsmegler
+47 406 47 153
rs@partners.no

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS
Storgaten 47 3126 Tønsberg





Standard

Velkommen til Ekelyveien 19 - En koselig enebolig midt på Tolvsrød! Boligen gir et svært godt førsteinntrykk med pent opparbeidet tomt og asfaltert innkjørsel. Eiendommen ligger i et rolig og barnevennlig område, med gode utearealer som innbyr til lek og avslapning. Hagen fremstår som lun og hyggelig, med variert beplantning og trær som gir en grønn atmosfære.

Innvendig fremstår boligen som lys og tiltalende, med en praktisk planløsning over to plan. Kjøkkenet er stilrent utformet med glatt, grå kjøkkeninnredning og byr på rikelig med både skap- og benkeplass. Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot spisestuen, meget praktisk med tanke på gjester eller lekselesing mens middagen lages. I stuen er det god plass til sofaløsning med tilhørende møblement. En koselig peis genererer godt med varme.

Badet i hovedetasjen er utstyrt med badekar, noe som er spesielt egnet for barnefamilier. Boligen har ellers flere fleksible rom som kan tilpasses ulike behov, enten det er behov for soverom, hjemmekontor, lekerom eller garderobe.

Underetasjen gir ekstra bruksareal med flere disponible rom, samt praktiske løsninger for oppbevaring. Nåværende eier bruker rommene som soverom, men disse rommene er ikke bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel. Det er anlagt et stort bad med vaskerom i underetasjen.

Eiendommen har også romslig garasje og en utvendig bod som gir gode oppbevaringsmuligheter.

Dette er en gjennomført og familievennlig bolig med gode kvaliteter både inne og ute. Virkelig en fin beliggenhet, perfekt for den aktive barnefamilien. Kort vei til skoler, barnehage, Flintanlegg, skog og strand. Velkommen til visning!



































Beliggenhet

Eiendommen ligger solrikt og rolig til i et attraktivt og barnevennlig område på Tolvsrød, bare få kilometer fra Tønsberg sentrum. Beliggenheten er veletablert og svært familievennlig med kort vei til både skole, barnehage og buss. Her får du en kombinasjon av et fredelig bomiljø og nærhet til alt du trenger i hverdagen.

Dagligvarehandelen kan enkelt gjøres lokalt, med flere kjente kjeder som Kiwi, Rema 1000, Meny og Extra i nærheten. På Olsrød Park finner du i tillegg treningssenter, klesbutikk, blomsterhandel og bank. For et enda bredere utvalg av servicetilbud, shopping og kultur er Tønsberg sentrum og den populære brygga kun en kort kjøretur unna. Kilen Handelspark og Heimdal ligger også i nærheten og tilbyr et variert utvalg av butikker og tjenester.

Tolvsrød er samtidig et område med rike rekreasjonsmuligheter. Essoskogen byr på idylliske turstier som passer for både gåturer, løping og sykling, og langs Kyststien kan du nyte vakker skjærgårdsnatur. Flere populære badestrender som Ringshaug, Skallevoid, Karlsvikbukta og Klopp ligger kun en kort sykkel tur unna, og fra Vallø båthavn har du rask tilgang til Tønsbergs, Nøtterøys og Tjomes fantastiske skjærgård.

Idrettstilbudet er også solid, med Flint IL som Vestfolds største idrettslag. Her tilbys et bredt spekter av aktiviteter for både barn, ungdom og voksne, i tillegg til flere baner og gode treningsfasiliteter.

Med hyppige bussavganger, kort vei til E18 og en reisetid på ca. 1 time og 14 minutter med tog til Oslo, er dette et område som kombinerer rolig småbyliv med god tilgjengelighet.



Innhold

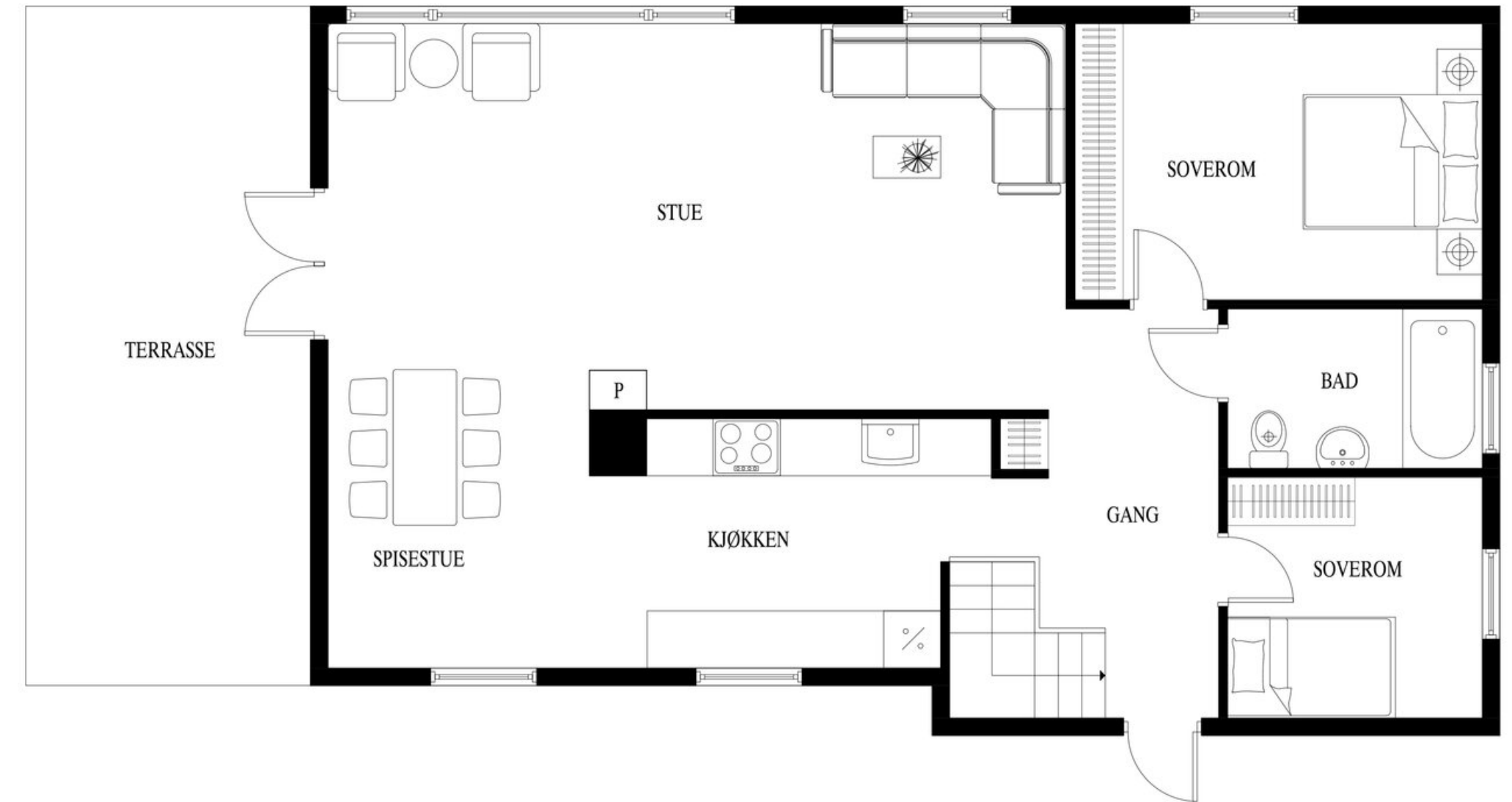
Boligen går over 2 plan og inneholder:
1.etasje: Entre, 2 soverom (hvorav det ene er gjort om til garderoberom), bad og åpen stue- og kjøkkenløsning.
Underetasje: 3 disponible rom, gang med garderobeskap, bad/vaskerom og 2 boder.

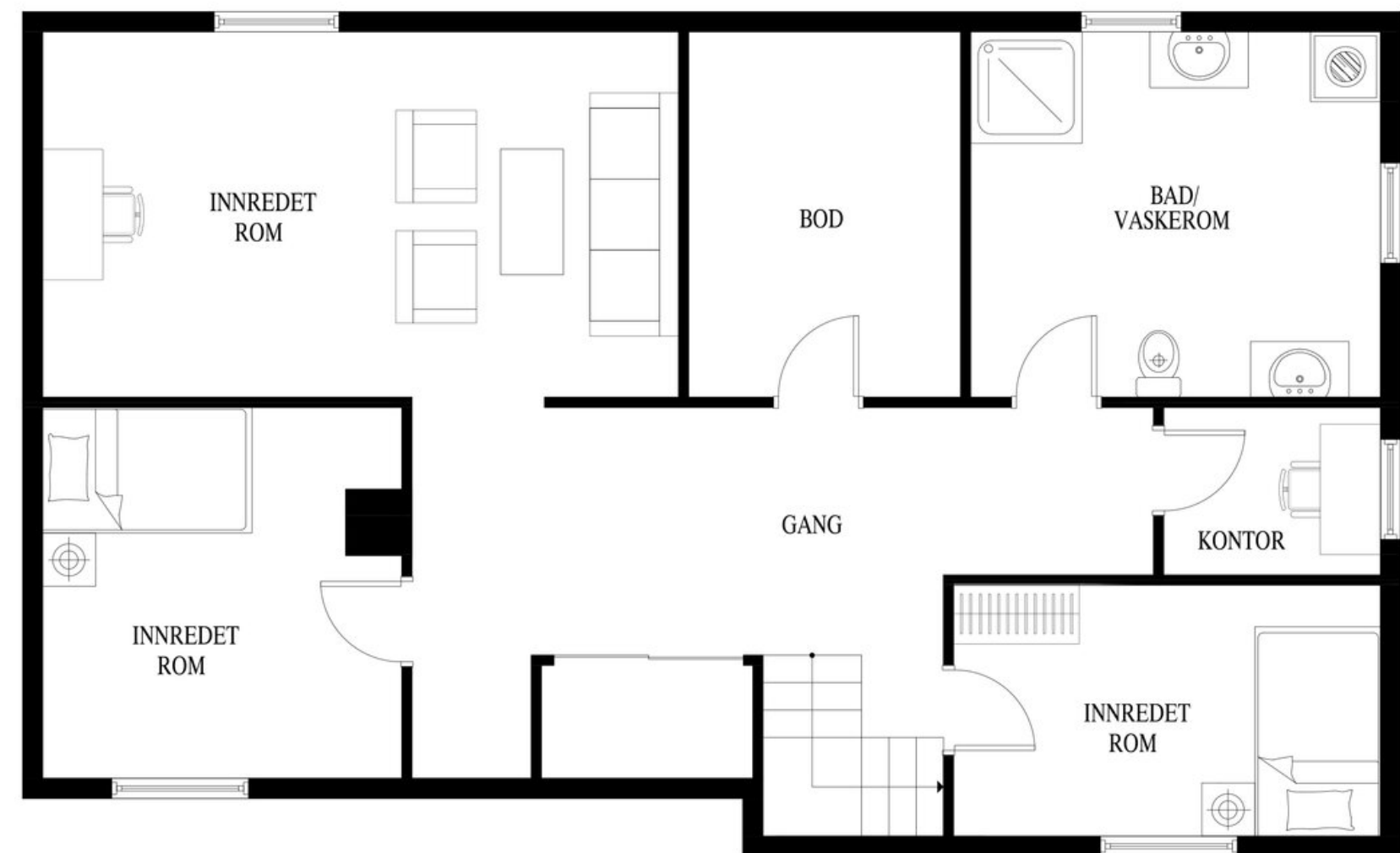
Romslig garasje og utvendig bod.

BRA 170,0 m²

BRA-I 143,0 m²

TBA 25,0 m²





Eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 170,0 m²

- BRA-i: 143,0 m²
- BRA-e: 27 m² (Garasje)

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 25,0 m²

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. omrokeres av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport utarbeidet av takstmann Tore Rønning datert 07.04.2026 for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Adkomst

Det vil bli skiltet med &Partners-skilt ved fellesvisning.

Parkering

En biloppstillingsplass i garasje. Ellers god plass til parkering i egen innkjørsel.

Selgers egenerklæringsskjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven: 1.Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? Oppgitt i egenerklæringsskjema fra da jeg kjøpt boligen. Råtelukt utbedret 2017 Jeg har selv ikke opplevd noe i mitt eierskap.

2.Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? Nytt arbeid. Membran, Fliser, Plater, Sluk, Innredning er byttet av tidligere eier. Utført av ufaglært.

3.Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt? Taket hadde lekkasje i 2015. Hele taket på huset ble byttet i 2016 av Bråtenbygg AS.

4. Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? Egeninnsats av tidligere eier. Byttet alle unntatt et kjellervindu. Utført av ufaglært.

8.Er det utført arbeid med drenering? Jeg har ikke informasjon på arbeidet da dette var gjort før jeg kjøpte boligen. Men det har ikke vært tegn til fukt i kjelleren. Når gårdsplassen ble asfaltert, ble grunnen byttet ut av Carl C Fon AS. De skrøt veldig av det de så.

9. Har det vært feil på det elektriske anlegget? Enkelte ganger går det en sikring pga for stor belastning på huset. Dette mest pga at huset har 50 A. inn i skapet. Som kanskje er litt for lite til en moderne husholdning. Vært uproblematisk i mitt eie. Byttet sikringsskap. Automatsikringer på 10 kurser. Utført av AS Even Cudrio.

10.Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? Byttet sikringsskap. Automatsikringer på 10 kurser. Utført av AS Even Cudrio i 2017. Byttet varmtvannsbereder og ny sikring. Utført av PEC elektro AS i 2021. Bytte og montert nye utelamper rundt huset. Utført av PEC elektro as i 2019. Montert el bil lader. Utført av Nøtterøy elektriske as i 2024. Montert Plejd trådløst styring med app på enkelte lamper. Utført av Nøtterøy elektriske as i 2025.

13. Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? Rør i rør. Utført av Henriksen Rør AS i 2017.

16. Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? Montert ny varmepumpe. Utført i 2017. Har ikke dokumentasjon på hvem som har utført.

18.Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? Pipen har blitt besikket av feier. Og fått beskjed om at pipe trenger innsats. Men ikke bruksforbud.

23. Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspåtlige tiltak? Kjeller er innredet med oppholdsrom (2 soverom og stue) i 2017 av tidligere eier som ikke er søk om.

28. Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet? Garasje er oppført uten søknad i 2018 av tidligere eier. Det sto garasje på tomten fra før som er revet.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport
Tilstandsgrad (TG) tilsier hvilken tilstand objektet har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader se i tilstandsrapporten.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 3:

- Takkonstruksjon/Loft - 1: Påvist råte i deler av gesims/raft/takutstikk. Kostnadsestimat: Under 20 000,-
- Pipe og ildsted: Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Ildfast

plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Pipevanger er ikke synlige. Kostnadsestimat: Under 20 000,-

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

- Utvendig > Taktekkning
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Vinduer - 2
- Innvendig > Overflater
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig > Rom Under Terreng
- Tekniske installasjoner > Vannledninger - 1
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Varmesentral
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
- Våtrom > Kjeller > Bad/wc/vaskerom > Overflater vegger og himling
- Våtrom > Kjeller > Bad/wc/vaskerom > Overflater Gulv
- Våtrom > Kjeller > Bad/wc/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning
- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk
- Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling

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

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht. gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Arealopplysninger:

Arealangivelser er hentet fra tilstandsrapport utarbeidet av fagkyndig. Arealer er oppgitt i henhold til gjeldende bransjestandard. Kjøper oppfordres til å sette seg grundig inn i tilstandsrapporten, herunder arealdefinisjoner og målemetode.

Byggemåte

Enebolig oppført i tre over grunnmur i 1962. Boligen er oppført i en etasje samt kjeller og loft. Frittliggende garasje oppført i tre på støpt betong i 2017. Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til bad i 1. etasje samt utført hulltaking vegg fra tilliggende garderobe og inn bak badekar/våtsone. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet ble renoverert i 2017 i flg. tidligere tilstandsrapport.

Utført fuktsøk på tilsvarende måte i tilknytning til bad i kjeller. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet ble renoverert i 2017 i flg. tidligere tilstandsrapport. Det er påvist stdevise råteskader i utvendig kledning og deler av takutstikk. Råteskadet trevirke må utbedres for å hindre utvikling og ytterligere skader.

I flg. opplysninger i tidligere tilstandsrapport har det blitt utført bygningsmessige arbeider dels av firmaer og dels ved egeninnsats. Arbeider utført ved egeninnsats innebærer en risiko for at utførelsen ikke følger

gjeldende tekniske regler eller normal byggeskikk. Konsekvensen kan være redusert kvalitet og funksjon, samt økt sannsynlighet for feil og mangler.

Utvendig:

Takkonstruksjon i tre. Saltak. Bordtak som undertak. Taktekkingen er av pappshingel (fra 2015 i flg. tidligere tilstandsrapport). Taket er besikket fra takfot i stige. Takrenner/beslag i stål. Yttervegger i bindingsverk av tre. Utvendig kledd med liggende kledning. Vinduer dels i tre og dels i plast fra 2016/-17/-22. Kjellervindu i tre fra 1962. Bygningen har malt hovedytterdør fra 2017. Verandadør i tre (ukjent årstall). Veranda i tre. Utvendig trapp i tre.

Innvendig:

Gulvoverflater for det meste med parkett, laminat og betong. Veggoverflater for det meste med malte flater, pusset/malt mur og malt panel. Dels platede/malte tak og dels panelte/malte tak. Trebjelkelag som etasjeskiller. Støpt betonggulv mot grunnen. Tegl-/mursteinspipe (fra 1962). To peisovner (ukjent årstall). Sotluke. Innvendig trapp i tre. Innvendige dører i tre.

Våtrom:

Bad/wc/vaskerom i kjeller fra 2017: Fliser på gulv. Baderomsplater på veggene. Panelt/malt tak. Inneholdende vegghengt toalett, innredning med servant, dusjvegger, skyllekar, opplegg til vaskemaskin. Plastsluk. Ventilering via vifte i vegg og luftespalter i dør. Bad/wc 1. etasje (fra 2017): Fliser på gulv. Baderomsplater på veggene. Plaket/malt tak. Inneholdende toalett, innredning med servant, badekar. Plastsluk. Ventilering via vifte i tak og luftespalte i dør og vindu.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning i glanset utførelse. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og to kummer. Integreerte hvitevarer. Det er kjøkkenventilator med avtrekk.

Tekniske installasjoner:

Innvendige vannledning i plast (rør i rør) og kobber. Innvendige avløpsrør av soil/støpjern. Stakeluke er påvist. Innvendige avløpsrør av plast. Ventilering via ventiler i vegg. Oppvarming med panelovner. Varmekabler i bad. Varmepumpe (luft til luft). Varmtvannsbereeder på 194 l. Ladestasjon 40 A. Teknisk 20 A. Øvrige kurser 16/10 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.

Tomteforhold:

Det er ukjent byggegrunn. Drenering med grunnmurplast/drensrør. Grunnmur av betongblokker. Tiinærmet flat tomt. Utvendige vann-/avløpsledninger med ukjent utførelse og alder. Offentlig vann-/avløp via private stikkledninger.

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

Boligen har røykvarsler og håndslukkeapparat. Slukkeredskap er gammelt og har ikke vært på kontroll. Eiendommen ligger i et aktsomhets område med ras/skredfare i hht. kommuneplan. Eiendommen ligger i et område markert med moderat til lave radonforekomster i hht NGU aktsomhetskart.

Kommentar til arealer:

Arealene er avrundet for hver etasje og oppgitt uten desimaler. Loft er ikke måleverdig i hht takstbransjens

retningslinjer ved arealmåling.

Lovlighet:

Enebolig: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk Boligens faktiske bruk og planløsning avviker fra innsendte byggetegninger. Kjeller er bruksendret (endret status fra tilleggsdel til hoveddel) uten at dette er dokumentert byggemeldt/omsøkt. Et soverom i 1. etasje er tillagt stue. Garasje: Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger.

Dette ifølge tilstandsrapport utarbeidet av takstmann Tore Rønning, den 31.03.2026, datert 07.04.2026.

Tomt

Denne tomten er eiet. 695,90 kvm.

Pent opparbeidet tomt og asfaltert gårds plass. Det er 2 gbnr. på denne eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for enebolig i tre datert 19.11.1963. Garasje: Det foreligger ikke godkjente og bygge meldte tegninger.

Boligens faktiske bruk og planløsning avviker fra innsendte byggetegninger. Kjeller er bruksendret (endret status fra tilleggsdel til hoveddel) uten at dette er dokumentert byggemeldt/omsøkt. Ett soverom i 1. etasje er tatt bort for å få større stue.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. Ved utleie av hele boligen gjør vi oppmerksom på eventuell skatt av leieinntekter, og mulig gevinstbeskatning ved et senere salg.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med varmekabler på bad, panelovner og peisovn i stuen.

Energikarakter: D - Gul

Energiforbruk foregående år var 19 700 kwh. Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

Vestfold interkommunale brannvesen utførte tilsyn av fyringsanlegget den 17.01.2022. Under tilsynet ble følgende avvik avdekket:

- Kjeller Sotluken er defekt. (Låsen er slakk og vil ikke stå i låst stilling)
- Teglskorsteinen er kledd inn på 1 side (kjøkken), en halvsteins teglskorstein skal være synlig for kontroll og stå minst 10 cm fra brennbart materiale.

Rapporten er vedlagt i salgsoppgaven.

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 og utløper for denne boligen 31.12.2026. Prisen settes for hvert kalenderår i statsbudsjettprosessen. Strømstøtteordning gjelder ikke ved Norgespris.

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 5 790 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

144 750,00,- (Dokumentavgift)
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)
19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)
5 955 740,- 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. 19 712,- for 2026.

Gjelder: Tilsyn og feie, renovasjon, vann og avløp.

Kommunale gebyrer og avgifter i Oslo kommune

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

Løpende kostnader

Spesifikasjon over løpende kostnader:

TV/internett fra Telenor, ca 1 100,- pr. mnd.

Alarm og evt. innboforsikring kommer i tillegg.

For strømkostnader, se 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. 1 419 947,00.

Sekundær formuesverdi kr. 5 679 786,00.

Gjeldende for ligningsåret 2025.

Formuesverdi

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 lf Skadeforsikring med polisenr. .

Regulering

Eiendommen ligger i et uregulert område, som i kommuneplan vedtatt 03.04.2024 er avsatt til boligbebyggelse og ras- og skredfare. For ytterligere opplysninger om regulering, ta kontakt med megler.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg. Dette ifølge opplysninger fra Tønsberg kommune.

Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

Dnr. 502647

Dnr. 502647, tgl. 04.08.1962 - Bestemmelse om gjerde
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 14830

Dnr. 14830, tgl. 28.11.1995 - Bestemmelse om kloakkledn
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 14830

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenheten vises det til avgivereieendommen. Slike dokumenter er normalt ikke innhentet i forbindelse med salget.

Løsøre og tilbehør

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.

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

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.

Kjøper

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.

Kjøper

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

Kjøper

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.

Budgivning

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.

Budgivning

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.

Budgivning

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Budgivning

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.

Budgivning

Budgivning

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 bygnings sakkyndig 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.

Lov om avhending av fast eige dom (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 Martin Andreas Skarsteen.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Ekelyveien 19. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 140, bnr. 449 og gnr. 140, bnr. 677 i Tønsberg.

Vårt oppdragsnummer er 28260098.

Megler og meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Om meglers vederlag er det avtalt fastpris. I tillegg er det avtalt vederlag for oppgjør kr. 7 900,-, tilrettelegging kr. 16 900,-, internettannonsering kr. 20 990,-, garantipremie kr. 3 750,-.

Alle tall i dette avsnitt er opplyst inklusive mva.

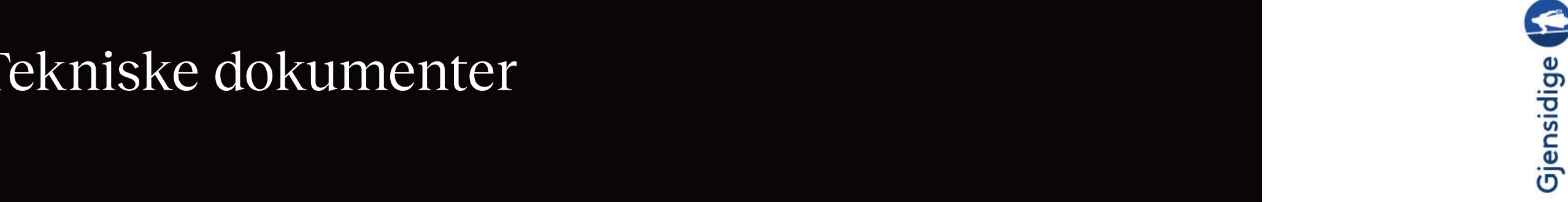
Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, 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 Rikke Steneby / +47 40 64 71 53 / rs@partners.no.

Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47, 3126 TØNSBERG. Org. nr. 916959478.

Tekniske dokumenter



Egenerklæring

Ekelyveien 19, 3152 TOLVSRØD

21.Mar.2026

Informasjon om eiendommen

Adresse
Ekelyveien 19

Postadresse
Ekelyveien 19

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

2019

Har du 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.

Jeg har bodd her siden kjøp i 2019

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf.53

Informasjon om selger

Selger

Skarvstein, Martin Andress

Forbehold

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

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

Boligsjoper 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

Oppgitt i egenerklæringskjema fra da jeg kjøpt boligen.
 Kåtelekt utbedret 2017
 Jeg har selv ikke opplevd noe i mitt eierskap.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

- 2.1.1 Navn på arbeid
 Nytt arbeid

2.1.2 Årstall
 2017

- 2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

- 2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
 Membran, Fliser, Plater, Sluk, Innredning er byttet av tidligere eier.

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

Beskriv feilen og omfanget

Taket hadde lekkasje i 2015. Hele taket på huset ble byttet i 2016 av Brånebygg AS

- 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
 2017

- 4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

- 4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
 Egeninnstans av tidligere eier. Byttet alle unntatt et kjellervindu.

Side 2



Kjeller

- 5 Har sameiet 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

- 8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

- 8.1.1 Navn på arbeid
 Nytt arbeid

8.1.2 Årstall
 2017

- 8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

- 8.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
 Jeg har ikke informasjon på arbeidet da dette var gjort for jeg kjøpte boligen. Men det har ikke vært tegn til fukt i kjelleren. Når gårsplassen ble asfaltert, ble grunnen byttet ut av Carl C Fon AS. De skrotet veldig av det de så.

Elektrisitet

- 9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Enkelte ganger går det en sikring pga for stor belastning på huset. Dette mest pga at huset har 50 A inn i skapet. Som kanskje er litt for lite til en moderne husholdning. Vært uproblematisk i mitt eie.

- 10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

- 10.1.1 Navn på arbeid
 Nytt arbeid

10.1.2 Årstall
 2017

- 10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

- 10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet sikringskap. Automatsikringer på 10 kurser

- 10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

AS Even Cudrio

Side 3



10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja Nei

10.2.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

10.2.2 Årstall
2021

10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært Ufaglært

10.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Byttet vannivannsbereider og ny sikring.

10.2.5 Hvilket firma utførte jobben?
PEC elektro AS

10.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja Nei

10.3.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

10.3.2 Årstall
2019

10.3.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært Ufaglært

10.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Bytte og montert nye utelamper rundt huset.

10.3.5 Hvilket firma utførte jobben?
PEC elektro as

10.3.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja Nei

10.4.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

10.4.2 Årstall
2024

10.4.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært Ufaglært

10.4.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Montert el bil lader.

10.4.5 Hvilket firma utførte jobben?
Notterøy elektriske as

10.4.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja Nei

10.5.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

10.5.2 Årstall
2025

10.5.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Side 4



Faglært Ufaglært

10.5.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Montert Plejtid trådløst styring med app på enkelte lamper

10.5.5 Hvilket firma utførte jobben?
Notterøy elektriske as

10.5.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja Nei

Rør

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

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

13.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

13.1.2 Årstall
2017

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Rør i 10r.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Henriksen Rør 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 varmelegge eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegge eller ventilasjonsanlegg?

Side 5



- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16.1.2 Årstall
2017 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært
- 16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Montert ny varmpumpe.
- 16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Ikke dokumentert
- 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?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Beskriv feilen eller endringen

Pipen har blitt besikket av feier. Og fått beskjed om at pipe trenger innatts. Men ikke bruksforbud

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 sameiet 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 sameiet eller borettslaget?
Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

Side 6



- 23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadpliktige tiltak?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Kjeller er innredet med oppholdsrom (2 soverom og stue) i 2017 av tidligere eier som ikke er søk om.

- 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
2017

- 25.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

- 25.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
Tidligere eier har innredet kjeller med oppholdsrom (2 Soverom og stue)

- 25.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?
 Ja Nei, ikke søknadpliktig

- 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

Beskriv nærmere hvilke forhold

Garasje er oppført uten søknad i 2018 av tidligere eier. Det sto garasje på tomten fra før som er revet.

- 29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjøld?
Ikke relevant for denne boligen.

- 30 Er sameiet eller borettslaget 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?

Side 7



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 salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 89609943

Side 8

Egenerklæringskjema

Name **Martin Andreas Skarsteen** Date **2026-03-21**

Identification  **Martin Andreas Skarsteen**

Egenerklæringskjema

Signed by:

Martin Andreas Skarsteen

21/03-2026
22:00:24BankID OIDC
High

Tilstandsrapport

Enebolig
 Ekelyveien 19, 3152 TOLVSØRØD
 TØNSBERG kommune
 # gnr. 140,140, bnr. 449,677, snr. 0,0



Sum areal alle bygg: BRA: 170 m² BRA-i: 143 m²



Berøringsdato: 31.03.2026

Rapportdato: 07.04.2026

Oppdragsnr.: 15278-1987

Eiendomsverdi ref nr: OE1887

Autorisert foretak: Boligtakst Vestfold AS

Vår ref: TR



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes 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. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

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

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

Boligtakst Vestfold AS



Norsk takst

Rapportansvarlig

Tore Rønning

tore@boligtakstvestfold.no
906 97 664



Norsk takst

Oppdragsnr.: 15278-1987

Befaringsdato: 31.03.2026

Side: 2 av 22

Ekelyveien 19, 3152 TOLVSRØD
Gnr. 140 - Bnr 449
3905 TØNSBERG

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

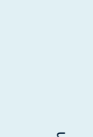


Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© IVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 15278-1987

Befaringsdato: 31.03.2026






Side: 3 av 22

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader






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

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

	TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på situasjon og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
	TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK Bygningsdelen skal bare ha normal situasjon, og straksiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
	TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2 Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk situasjon 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.
	TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
	IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observert forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, anslags 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.: 15278-1987

Befaringsdato: 31.03.2026

Side: 4 av 22

Ekeløyveien 19, 3152 TOLLVSØRD
Gnr 140 - Bnr 449
3905 TØNSBERG

Boligtrakt Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG
Norsk taket

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i tre over grunnmur i 1962. Boligen er oppført i en etasje samt kjeller og loft.

Frittliggende garasje oppført i tre på støpt betong i 2017.

Utført fukttest ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til bad i 1. etasje samt utført hulltaking vegg fra tiliggende garderobe og inn bak badekar/våtsone. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet ble renoverert i 2017 i flg. tidligere tilstandsrapport.

Utført fukttest på tilsvarende måte i tilknytning til bad i kjeller. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet ble renoverert i 2017 i flg. tidligere tilstandsrapport.

Det er påvist støvseve råteskader i utvendig kledning og deler av takstikk. Råteskadet trevirke må utbedres for å hindre utvikling og ytterligere skader.

I flg. opplysninger i tidligere tilstandsrapport har det blitt utført bygningsmessige arbeider dels av firmaer og dels ved egeninnsats. Arbeider utført ved egeninnsats innebærer en risiko for at utførelsen ikke følger gjeldende tekniske regler eller normal byggeskikk. Konsekvensen kan være redusert kvalitet og funksjon, samt økt sannsynlighet for feil og mangler.

Enebolig - Byggeår: 1962

UTVENDIG

Takkonstruksjon i tre. Saltak. Bordtak som undertak. Taktekkingen er av pappshingel (fra 2015 i flg. tidligere tilstandsrapport). Taket er besiktiget fra takrot i stige.

Yttervegger i bindingsverk av tre. Utvendig kledd med liggende kledning.

Vinduer dels i tre og dels i plast fra 2016/-17/-22. Kjellervindu i tre fra 1962.

Bygningen har malt hovedytterdør fra 2017. Veranda dør i tre (ukjent årstall).

Veranda i tre.

Utvendig trapp i tre.

INNENDIG

Gulvoverflater for det meste med parkett, laminat og betong. Veggoverflater for det meste med malte flater, pusset/malt mur og malt panel. Dels platede/malte tak og dels panelte/malte tak. Trebjelkelag som etasjeskille. Støpt betonggulv mot grunnen. Teglmursteinspipe (fra 1962). To peisovner (ukjent årstall). Sottluke. Innvendig trapp i tre.

Innvendige dører i tre.

VÅTROM

Bad/wc/vaskerom i kjeller fra 2017:

Filser på gulv. Baderomsplater på veggene. Panelt/malt tak. Inneholdende vegghengt toalett, innredning med servant, dusjvegger, skyllekar, opplegg til vaskemaskin. Plastsluk. Ventilering via vifte i vegg og luftespalter i dør.

Bad/wc 1. etasje (fra 2017):

Filser på gulv. Baderomsplater på veggene. Platede/malt tak. Inneholdende toalett, innredning med servant, badekar. Plastsluk. Ventilering via vifte i tak og luftespalte i dør og vindu.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning i glanset utførelse. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og to kummer. Integreerte hvitevarer. Det er kjøkkenventilator med avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledning i plast (rør i rø) og kobber. Innvendige avløpsrør av søil/støpjern. Stakeluke er påvist. Innvendige avløpsrør av plast.

Ventilering via ventiler i vegg.

Oppvarming med panelovner. Varmekabler i bad.

Varmepumpe (luft til luft).

Varmvannsbereder på 194 l.

Ladestasjon 40 A. Teknisk 20 A. Øvrige kurser 16/10 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent bygges grunn.

Drenering med grunnmurplatt/drensrør.

Grunnmur av betongblokker.

Tilnærmet flat tomt.

Utvendige vann-/avløpsledninger med ukjent utførelse og alder. Offentlig vann-/avløp via private stikkledninger.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Boligen har røykvarsler og håndslukkeapparat. Slukkeredskap er gammelt og har ikke vært på kontroll.

Eiendommen ligger i et aktsomhets område med ras/skredfare i hnt. kommuneplan.

Eiendommen ligger i et område markert med moderat til lave radonforekomster i hnt NGU aktsomhetskart.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Boligens faktiske bruk og planløsning avviker fra innsendte byggetegninger. Kjeller er bruksendret (endret status fra tilleggsdel til hoveddel) uten at dette er dokumentert byggemeldt/omsøkt.

Et soverom i 1. etasje er tillagt stue.

Garasje

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

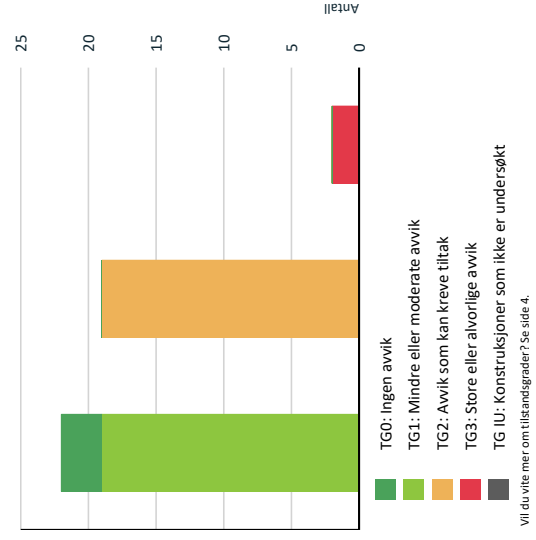
Oppdragsnr.: 15278-1987

Befaringsdato: 31.03.2026

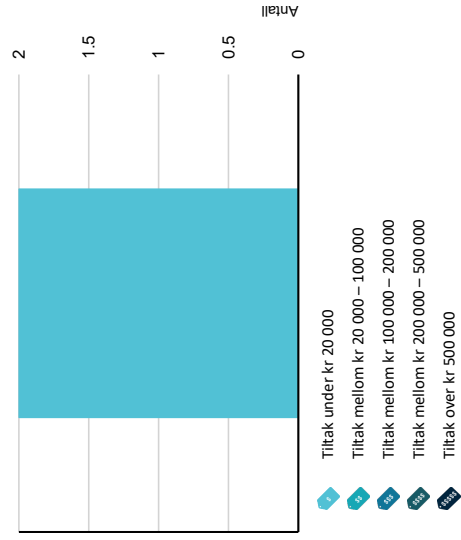
Side: 5 av 22

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdatoen, 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.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeiler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	Gå til side
TG3	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 1	Gå til side
TG3	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
TG2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	Gå til side
TG2	Utvendig > Taktekkning	Gå til side
TG2	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
TG2	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
TG2	Utvendig > Vinduer	Gå til side
TG2	Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
TG2	Utvendig > Dører - 2	Gå til side
TG2	Innvendig > Overflater	Gå til side
TG2	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
TG2	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
TG2	Tekniske installasjoner > Vannledninger - 1	Gå til side
TG2	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
TG2	Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
TG2	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Befaringsdato: 31.03.2026

Side: 6 av 22

Oppdragsnr.: 15278-1987

Sammendrag av boligens tilstand

TG3	Våtrom > Kjeller > Bad/wc/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
TG3	Våtrom > Kjeller > Bad/wc/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
TG3	Våtrom > Kjeller > Bad/wc/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
TG3	Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
TG3	Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
TG3	Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- TG3** Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- TG3** Det er mangler/skader på håndlukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- TG3** Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Oppdragsnr.: 15278-1987

Befaringsdato: 31.03.2026

Side: 7 av 22

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1962

Anvendelse

Bolig

UTVENDIG

1102 Taktekkning

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av pappshingel (fra 2015 i fig. tidligere tilstandsrapport). Taket er besiktiget fra takkot i stige.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra takkot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. 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 på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere nærmere undersøkelse av taket utført av fagperson under sikre forhold, for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Konsekvensen av at mer enn halvparten av forventet brukstid på undertaket er passert, er økt risiko for skader på underliggende konstruksjoner.

1101 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner/beslag i stål.

Årstall: 2016 **Kilde:** Andre opplysninger: I fig. tidligere tilstandsrapport.

1102 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i bindingsverk av tre. Utvendig kledd med liggende kledning. **Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppdragsnr.: 15278-1987

Befaringsdato: 31.03.2026

Side: 8 av 22

Ekelyveien 19, 3152 TOLVSRØD
Gnr 140 - Bnr 449
3905 TØNSBERG

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Tilstandsrapport

Utvendige vinduslister bør tilpasses slik at det er tilstrekkelig avstand til vannbrett/beslag, for å sikre god drenering og hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.

Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå råteskader og redusert levetid på vinduene og tilliggende bygningsdeler.

Kjellervinduer bør utbedres med dryppkant og eventuelt vannbrett/beslag i underkant mot grunnmur for å redusere risiko for bl.a. fuktinntrengning i grunnmur.

1102 Vinduer - 2

Beskrivelse

Kjellervindu i tre fra 1962.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alderssitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utskifting eller vedlikehold av kjellervinduet på grunn av alderssitasje, for å unngå redusert isolasjonsevne, trekk og økt varmetap. Manglende tiltak kan også føre til ytterligere forringelse.

1101 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør fra 2017.

Årstall: 2017 **Kilde:** Andre opplysninger: I fig. tidligere tilstandsrapport.

1102 Dører - 2

Beskrivelse

Verandadør i tre (ukjent årstall).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Begynnende råte.

Avflaking i maling/overflate.

Mangler vannbrett/beslag i underkant av dørterskel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utbedres råteskader og avflaking i maling/overflate, samt montere vannbrett eller beslag under dørterskelen for å hindre ytterligere fuktskader og forlenge dørens levetid. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for råteutvikling, redusert funksjon og behov for utskifting av døren på sikt.

1101 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda i tre.

Årstall: 2017 **Kilde:** Andre opplysninger: I fig. tidligere tilstandsrapport.

1101 Utvendige trapper

Oppdragsnr.: 15278-1987

Befaringsdato: 31.03.2026

Side: 9 av 22

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å sikre god uttørring og redusere risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Råteskadet bordkledning bør skiftes ut for å hindre videre utvikling av råte og skade på veggkonstruksjonen.

1102 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Beskrivelse

Takkonstruksjon i tre. Saltak. Bordtak som undertak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å overvåke misfargingen og gjennomføre jevnlige kontroller for å avdekke eventuell utvikling særlig i den kalde årstiden. Dersom misfargingen øker eller det oppstår tegn til fukt, bør ytterligere undersøkelser og tiltak iverksettes for å unngå risiko for råte, muggvekst eller skade på takkonstruksjonen.

1103 Takkonstruksjon/Loft - 1

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Beskrivelse

Gesims/takutstikk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Påvist råte i deler av gesims/raft/hakutstikk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Råteskadet treverk i gesims/raft/hakutstikk bør skiftes ut for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for svekkelse av konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1102 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer dels i tre og dels i plast fra 2016/17/22.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Utvendige vinduslister er ført helt ned til vannbrett/beslag uten dryppkant/tilfredsstillende avstand til vannbrett/beslag, noe som kan medføre økt risiko for fuktansamling og redusert levetid på vindu/utvendig lister m.v.

Kjellervinduer er montert uten dryppkant i underkant mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utvendige vinduslister bør tilpasses slik at det er tilstrekkelig avstand til vannbrett/beslag, for å sikre god drenering og hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.

Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå råteskader og redusert levetid på vinduene og tilliggende bygningsdeler.

Kjellervinduer bør utbedres med dryppkant og eventuelt vannbrett/beslag i underkant mot grunnmur for å redusere risiko for bl.a. fuktinntrengning i grunnmur.

1102 Overflater

Beskrivelse

Gulvoverflater for det meste med parkett, laminat og betong. Veggoverflater for det meste med malte flater, pusset/malt mur og malt panel. Dels platede/malte tak og dels panelete/malte tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis knirk i gulv.

Stedvis "luger" i laminatgulv i hall.

Stedvise sprekker i innvendige overflater.

Misfarget og spor etter fukt/fuktskade i deler av parkett i tv-stue/kjellerstue. Det er ved hjelp av fuktindikator påvist antydning til fukt på begrenset område.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres utbedring av knirk i gulv, samt sikre og eventuelt erstatte løse fuger i laminatgulvet i hall for å unngå videre sitasje og redusert brukskomfort.

Sprekker i innvendige overflater bør utbedres for å hindre ytterligere forringelse av overflatene.

Misfarging og spor etter fukt i parkett i tv-stue/kjellerstue bør undersøkes nærmere for å avdekke årsaken til fukten. Eventuelle fuktskader må utbedres for å unngå risiko for videre skadeutvikling, sopp- og råteproblematikk, samt redusert inneklima.

1102 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Trebejlelag som etasjeskiller. Støpt betonggulv mot grunnen.

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.

Målt høydeforskjell/planavvik på ca. 10 mm innenfor en lengde på 2 m og ca. 15 mm i hele rommet i stue i 1. etasje samt i tv-stue/kjellerstue og soverom nordøst i kjeller.

Tilsvarende for soverom 1. etasje er ca 10 mm og/eller mindre.

Målingene er utført i to tilfeldig utvalgte og relevante i etasjen. Det kan ikke utelukkes at andre rom har tilsvarende, større eller mindre høydeforskjell/planavvik. Det anbefales å kontrollere øvrige rom dersom dette er av betydning.

Tilstandsgrad 2 gis blant annet med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ekelyveien 19, 3152 TOLVSRØD
Gnr 140 - Bnr 449
3905 TØNSBERG

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG



Tilstandsrapport

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Dette vil normalt ikke være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en eksisterende bolig, men kan vurderes ved en eventuell fremtidig renovnering.

Konsekvensen av skjevheter er hovedsakelig estetisk, men kan også påvirke møblering og innredning.

1 TG 3 Pipe og lldsted

Beskrivelse

Tegl-/mursteinspipe (fra 1962). To peisovner (ukjent årstall). Sotluke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- lldfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere lldfast plate under luker på pipe.
- Pipevanger må gøres tilgjengelig.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Andre tiltak:

Det bør monteres lldfast plate på gulvet under sotluke/feieluke, og det må sikres tilstrekkelig avstand mellom sotluke/feieluke og brennbart materiale, minimum 300 mm.

Deler av pipe som er gjenkledd må åpnes for inspeksjon.

Manglende tiltak kan medføre økt risiko for brannspredning ved eventuell utglidning av gjør eller varme partikler under feiling.

Kostnadestimat: Under 20 000

1 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Veggkonstruksjonen er utført med plater - utlekting/sviller av tre - isolasjon - trepanel - plast - samt isopor mot grunnmur.

Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 17.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Utført hulltakning og fuktmåling i utforet vegg.

Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til ca 17% i svill ved hull. Fuktnivået er over forventet nivå og i grenseområde for utvikling av fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres jevnlig overvåkning av fuktnivået i konstruksjonen for å avdekke eventuell utvikling av fuktskader og det kan heller ikke utelukkes at konstruksjonen kan ha skjult skade og/eller høyere fuktnivå andre steder.

Konsekvensen av forhøyet fuktnivå er økt risiko for sopp- og råteskader i konstruksjonen, noe som kan medføre kostbare utbedringer og redusert levetid på bygningsdelen.

1 TG 1 Innvendige trapper

Oppdragsnr.: 15278-1987

Befaringsdato: 31.03.2026

Side: 10 av 22

Ekelyveien 19, 3152 TOLVSRØD
Gnr 140 - Bnr 449
3905 TØNSBERG

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG



Tilstandsrapport

Det ble registrert hul lyd i én flis. Det er kun utført stikkprøvekontroll, men det er ikke spesifisert hvor denne ble gjennomført.

Det er også observert noe misfarging i fugene i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Selv om hull lyd og/eller bom i flis ikke nødvendigvis er et umiddelbart problem, bør området overvåkes for å oppdage eventuell utvikling av sprekker eller løse fliser.

Misfarging i fugene bør undersøkes nærmere for å vurdere om det er behov for utbedring eller utskifting. Foreløpig vurderes dette som et estetisk avvik.

KJELLER > BAD/WC/VASKEROM

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk. Smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2017 **Kilde:** Andre opplysninger: I fig. tidligere tilstandsrapport.

KJELLER > BAD/WC/VASKEROM

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inneholdende vegghengt toalett, innredning med servant, dusjvegger, skyklekar, opplegg til vaskemaskin.

Årstall: 2017 **Kilde:** Andre opplysninger: I fig. tidligere tilstandsrapport.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisteme.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig, på at krav til tilfredsstillende løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygget sisteme er ivarettatt. Uten dreneringsløsning og/eller lekkasjesikring kan eventuelle lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan potensielt føre til fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

KJELLER > BAD/WC/VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilering via vifte i vegg og luftespalter i dør.

Årstall: 2017 **Kilde:** Andre opplysninger: I fig. tidligere tilstandsrapport.

KJELLER > BAD/WC/VASKEROM

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltakning er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Alle omsluttende vegger er i betong/betongblokker. Alternativt fuktsøk er utført ved hjelp av fuktindikator. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist.

Oppdragsnr.: 15278-1987

Befaringsdato: 31.03.2026

Side: 11 av 22

Beskrivelse

Innvendig trapp i tre.

Årstall: 2017 **Kilde:** Andre opplysninger: I fig. tidligere tilstandsrapport.

1 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører i tre.

VÅTROM

KJELLER > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/wc/vaskerom i kjeller fra 2017: Fliser på gulv. Baderomsplater på veggene. Panelt tak. Inneholdende vegghengt toalett, innredning med servant, dusjvegger, skyklekar, opplegg til vaskemaskin. Plastsluk. Ventilering via vifte i vegg og luftespalter i dør.

Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelse av badet.

Årstall: 2017 **Kilde:** Andre opplysninger: I fig. tidligere tilstandsrapport.

KJELLER > BAD/WC/VASKEROM

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Baderomsplater på veggene. Panelt tak.

Årstall: 2017 **Kilde:** Andre opplysninger: I fig. tidligere tilstandsrapport.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Den nåværende løsningen forutsetter bruk av dusjvegger. Andre dusjløsninger vil kreve ytterligere tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring, for å unngå risiko for fuktskader på uegnede materialer i våtsonen.

Avviket gis med bakgrunn i standardens krav til min. avstand fra definert våtsone til dør.

Rommet/bygningsdelen fungerer med avviket.

KJELLER > BAD/WC/VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flilagt gulv med elektriske varmekabler. Fall til sluk ca 1:50 i dusjens nedslagsfelt.

Årstall: 2017 **Kilde:** Andre opplysninger: I fig. tidligere tilstandsrapport.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Årstall: 2017 **Kilde:** Andre opplysninger: I fig. tidligere tilstandsrapport.

1. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Bad/wc 1. etasje (fra 2017): Fliser på gulv. Baderomsplater på veggene. Placet/malt tak. Inneholdende toalett, innredning med servant, badekar. Plastsluk. Ventilering via vifte i tak og luftespalte i dør og vindu.

Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelse av badet.

Årstall: 2017 **Kilde:** Andre opplysninger: I fig. tidligere tilstandsrapport.

1. ETASJE > BAD/WC

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Baderomsplater på veggene. Placet/malt tak.

Årstall: 2017 **Kilde:** Andre opplysninger: I fig. tidligere tilstandsrapport.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Den nåværende løsningen forutsetter kun tradisjonelt karbad. Andre dusjløsninger vil kreve ytterligere tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring, for å unngå risiko for fuktskader på uegnede materialer i våtsonen.

Avviket gis med bakgrunn i standardens krav til min. avstand fra definert våtsone til vindu.

1. ETASJE > BAD/WC

1 TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flilagt gulv med elektriske varmekabler. Fall til sluk ca 1:100 og dels mer.

Årstall: 2017 **Kilde:** Andre opplysninger: I fig. tidligere tilstandsrapport.

1. ETASJE > BAD/WC

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk. Smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2017 **Kilde:** Andre opplysninger: I fig. tidligere tilstandsrapport.

1. ETASJE > BAD/WC

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Inneholdende toalett, innredning med servant, badekar.

Årstall: 2017 **Kilde:** Andre opplysninger: I fig. tidligere tilstandsrapport.

1. ETASJE > BAD/WC

1.1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilering via vifte i tak og luftespalte i dør og vindu.

Årstall: 2017 **Kilde:** Andre opplysninger: I fig. tidligere tilstandsrapport.

1. ETASJE > BAD/WC

1.1 Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltakning er foretatt i vegg fra tilleggende garderobe og inn bak badekar/våtsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist.

Årstall: 2017 **Kilde:** Andre opplysninger: I fig. opplysninger i tidligere tilstandsrapport.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

1.1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning i gjanset utførelse. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og to kummer. Integreerte hvitevarer.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Det er ikke montert komfyrvakt på kjøkkenet, noe som er et krav ut fra kjøkkenets alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Komfyrvakt må monteres for å ivareta brannsikkerheten og oppfylle gjeldende forskriftskrav. Manglende komfyrvakt øker risikoen for brann ved bruk av platetopp.

1. ETASJE > KJØKKEN

1.1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke påvist at kanal fra ventilator er ført ut gjennom vegg eller over tak. Kan tyde på at kanal er avsluttet ved overgang til loft.

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 15278-1987

Befaringsdato: 31.03.2026

Side: 12 av 22

Tilstandsrapport

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

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

Det anbefales jevnlig ettersyn av anlegget grunnet anleggets alder.

Konsekvensen av at anlegget er av eldre dato er økt risiko for lekkasjer, driftsproblemer eller plutselige skader, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og følgeskader på eiendommen.

1. ETASJE > Avløpsrør - 2

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør av plast.

Årstall: 2017 **Kilde:** Andre opplysninger: I fig. tidligere tilstandsrapport.

1. ETASJE > Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilering via ventiler i vegg.

1. ETASJE > Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Oppvarming med panelovner. Varmekabler i bad.

1. ETASJE > Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpe (luft til luft).

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres service på varmepumpen i henhold til leverandørens anbefalinger for å sikre optimal drift og forleng levetiden på anlegget.

Manglende service kan føre til økt slitasje, redusert effektivitet og økt risiko for driftstans eller kostbare reparasjoner.

1. ETASJE > Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereider på 194 l.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

Oppdragsnr.: 15278-1987

Befaringsdato: 31.03.2026

Side: 13 av 22

- Tiltak:

Det bør undersøkes videre om avtrekkskanalen fra ventilatoren er tilfredsstillende avsluttet. Dersom kanalen er avsluttet på loftet, kan dette føre til kondens, fuktskader og risiko for mugg- og råteutvikling i takkonstruksjonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1.1.1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledning i plast (rør i rør).

Årstall: 2017 **Kilde:** Andre opplysninger: I fig. tidligere tilstandsrapport.

1.1.2 Vannledninger - 1

Beskrivelse

Innvendige vannledninger i kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

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

Det anbefales jevnlig ettersyn av anlegget grunnet anleggets alder.

Konsekvensen av at anlegget er av eldre dato er økt risiko for lekkasjer, driftsproblemer eller plutselige skader, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og følgeskader på eiendommen.

1.1.2 Avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør av soil/støpjern. Stakeluke er påvist.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

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

Det anbefales jevnlig ettersyn av anlegget grunnet anleggets alder.

Konsekvensen av at anlegget er av eldre dato er økt risiko for lekkasjer, driftsproblemer eller plutselige skader, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og følgeskader på eiendommen.

1. ETASJE > Avløpsrør - 2

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør av plast.

Årstall: 2017 **Kilde:** Andre opplysninger: I fig. tidligere tilstandsrapport.

1. ETASJE > Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilering via ventiler i vegg.

1. ETASJE > Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Oppvarming med panelovner. Varmekabler i bad.

1. ETASJE > Varmesentral

Beskrivelse

Varmepumpe (luft til luft).

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres service på varmepumpen i henhold til leverandørens anbefalinger for å sikre optimal drift og forleng levetiden på anlegget.

Manglende service kan føre til økt slitasje, redusert effektivitet og økt risiko for driftstans eller kostbare reparasjoner.

1. ETASJE > Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereider på 194 l.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

Oppdragsnr.: 15278-1987

Befaringsdato: 31.03.2026

Side: 13 av 22

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. Et 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 elektrikerkompetanse.

Beskrivelse
Ladestasjon 40 A. Teknisk 20 A. Øvrige kurser 16/10 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1962

- Er det elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroninstallasjonsvirksomhet?
Ukjent

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Montert Pleid - ref. samsvarserklæring datert 27.01.2025.
Lagt opp til og montert ladestasjon - ref. samsvarserklæring datert 27.11.2023.

Sjekkert varmtvannstank/byttet varmtvannstank - ref. samsvarserklæring datert 11.02.2021.

Montering av utelys m.v. - ref. samsvarserklæring datert 14.08.2019.

Sjekk spot som blinker - ref. samsvarserklæring datert - 17.12.2018.

Diverse arbeider - ref. samsvarserklæring datert 27.08.2018.

- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (LE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ja

Selger opplyser at sikringene utløses sporadisk ved større belastning.

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

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskapp

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

Nei

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

Ja

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

Ja Det bør utføres en utvidet kontroll av det elektriske anlegget grunnet anleggets alder og tidsintervall for siste el-tilsyn som ble utført 12.06.2013..

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

1101 Fuktisikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering med grunnmurplast/drensrør.

Årstall: 2017 Kilde: Andre opplysninger: I fig. tidligere tilstandsrapport.

1101 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av betongblokker.

1101 Terrengforhold

Beskrivelse

Tilnærmet flat tomt.

1102 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann-/avløpsledninger med ukjent utførelse og alder. Offentlig vann-/avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres en kontroll av de utvendige vann- og avløpsledningene for å vurdere tilstand og eventuelt behov for utskifting.

Konsekvensen av å ikke følge opp dette er økt risiko for lekkasjer, driftstans eller skader på grunn av alder og slitasje, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og uforutsette driftsavbrudd.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen har røykvarsler og håndslukkeapparat. Slukkeredskap er gammelt og har ikke vært på kontroll.

Eiendommen ligger i et aktsomhets område med ras/skredfare i hht. kommunenplan.

Eiendommen ligger i et område markert med moderat til lave radonforekomster i hht NGU aktsomhetskart.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Slukkeredskap er gammelt og har ikke vært på kontroll.

Eiendommen ligger i et aktsomhets område med ras/skredfare i hht. kommunenplan.

Eiendommen ligger i et område markert med moderat til lave radonforekomster i hht NGU aktsomhetskart.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Åpninger i rekkverk for utvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingsstidspunktet.

Befaringsdato: 31.03.2026

Oppdragsnr.: 15278-1987

Side: 14 av 22

Tilstandsrapport

For eventuelt ytterligere informasjon om ras- og skredfare bør dette innhentes fra kommunale myndigheter for å få oversikt over eventuelle tiltak eller restriksjoner som gjelder for eiendommen.

Det bør utføres radonmåling på eiendommen, da bygget ikke er oppført med radonsperre og området har moderat til lav aktsomhetsgrad for radon i henhold til NGU aktsomhetskart.

Føremålet er å avklare om radonmålene overstiger anbefalte grenseverdier, da forhøyede radonverdier kan medføre helserisiko for beboere.

Ekelvveien 19, 3152 TOLVSRØD
Gnr.140 - Bnr. 449
3905 TØNSBERG

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG



Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	
Kjeller	67			67
1. Etasje	76			76
Loft				25
SUM	143			
SUM BRA	143			25

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Trapperom/gang, 2 soverom, tv-stue/kjellerstue, kontor, bad/wc/vaskerom, bod		
1. Etasje	Gang m. trapp, kjøkken, stue, soverom, garderobe, bad/wc		
Loft			

Kommentar

Arealene er avrundet for hver etasje og oppgitt uten desimaler.
Loft er ikke målevendig i iht takstransjens retningslinjer ved arealmåling.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Boligens faktiske bruk og planløsning avviker fra innsendte byggetegninger. Kjeller er bruksendret (endret status fra tilleggsdel til hoveddel) uten at dette er dokumentert byggemeldt/omsøkt.

Et soverom i 1. etasje er tilleggt stue.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Utført diverse arbeider på elektrisk anlegg.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Kommentar: Kjeller er bruksendret (endret status fra tilleggsdel til hoveddel) uten at dette er dokumentert byggemeldt/omsøkt.
Takhøyde i kjeller er ca 1,95 m. Dette avviker fra gjeldende regler om at krav til min. takhøyde i utgangspunktet er 2,2 m. For bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i boenhet der oppføring av boligen ble omsøkt før 01.07.2011 kan takhøyde ned til 2 m godkjennes.

Ja Nei

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	
Etasje		27		27
SUM		27		
SUM BRA	27			

Oppdragsnr.: 15278-1987

Befaringsdato: 31.03.2026

Side: 18 av 22

Ekelvveien 19, 3152 TOLVSRØD
Gnr.140 - Bnr. 449
3905 TØNSBERG

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG



Romfordeling

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

Kommentar

Arealene er avrundet oppgitt uten desimaler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Kommentar: Det foreligger ingen dokumentasjon på at garasje er byggemeldt/omsøkt.

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.3.2026	Tore Rønning	Takstingenjør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	140	449	0	497.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Ekelvveien 19

Hjemmelshaver

Skarsteen Martin Andreas

Kommune	gnr.	bnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	140	677	0	198.8 m ²	Tomtsarealet er basert på oppgitt areal i målebrev.	Eiet

Hjemmelshaver

Skarsteen Martin Andreas

Oppdragsnr.: 15278-1987

Befaringsdato: 31.03.2026

Side: 19 av 22

Kilder og vedlegg

Dokumenter				
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider
Egenerklæring	21.03.2026		Gjennomgått	Nei
Tegninger		Stemplet godkjent/fremlagt i bygningsråds sak 420/62	Gjennomgått	Nei
Brukslåt./ferdigatt.	29.11.1963		Gjennomgått	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSE NIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggede 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 taksttransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbeholdt eller uiktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:
- i) **Tilstandsgrad 0, T0**: 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 siltasje. Straktiltak 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 teilt utførelse, en skade eller symptom på skade, sterk siltasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller ovenåke 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 forfall 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 TG1U**: Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved T0 og TG1, gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal siltasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren 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 erfarings tall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagete avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkstøttere/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 dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Bygverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktspåk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktnivå i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode og pligger).
- Utvidet fuktspåk (multitasking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede bjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være fjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningsakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningsakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring](#).

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

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

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

AREALBREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

- Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendtu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendtu.no/QE1887>

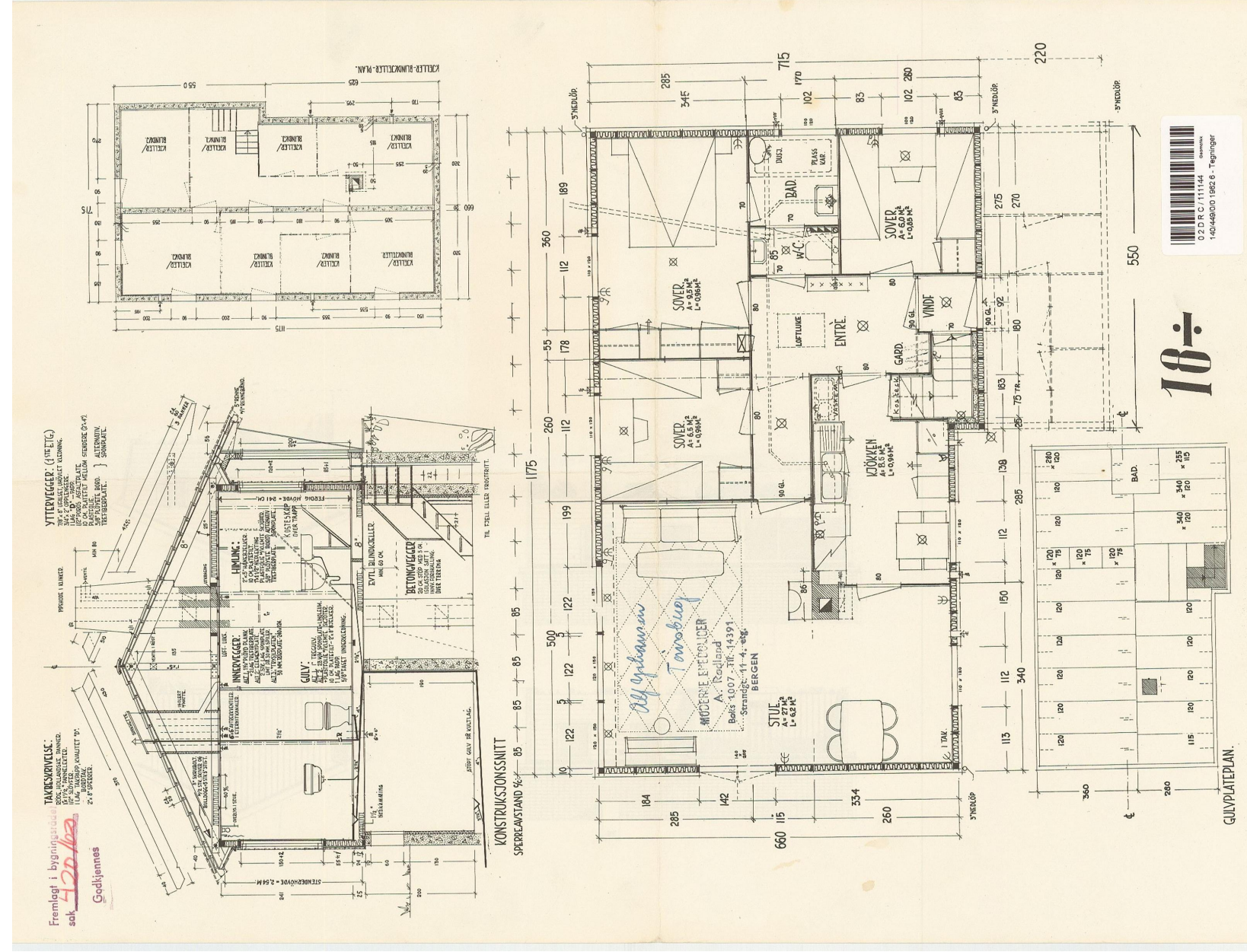
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

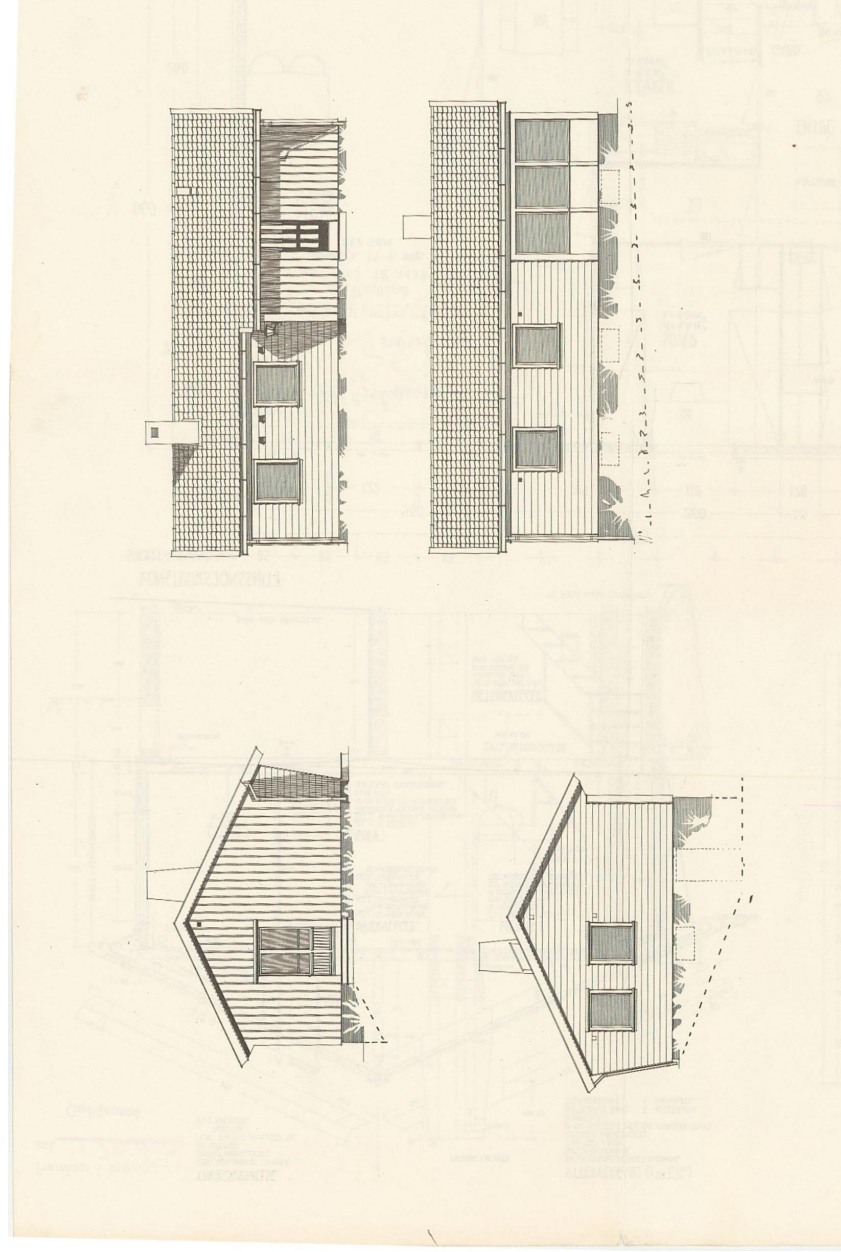
Er du som forbruker misfornøyd med bygningsakkyndighets arbeid eller opptrøden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Oppdragsnr.: 15278-1987

Befaringsdato: 31.03.2026

Side: 22 av 22





SEM KOMMUNE
BYGNINGSVESENET

Tollbodgaten 22

Tønsberg, 29/11-63.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider)

Arbeidssted	Tolvsrød.	G.nr. Br.nr.	140/449-677.
Arbeidets art	enebolig i tre.	Sak. nr.	420/62.
Bygnings art	enebolig.		
Byggherre	Alf Johansen.		
Byggemelder	A. Røddland.		
Ansvarshavende	Edm. Gabrielli.		

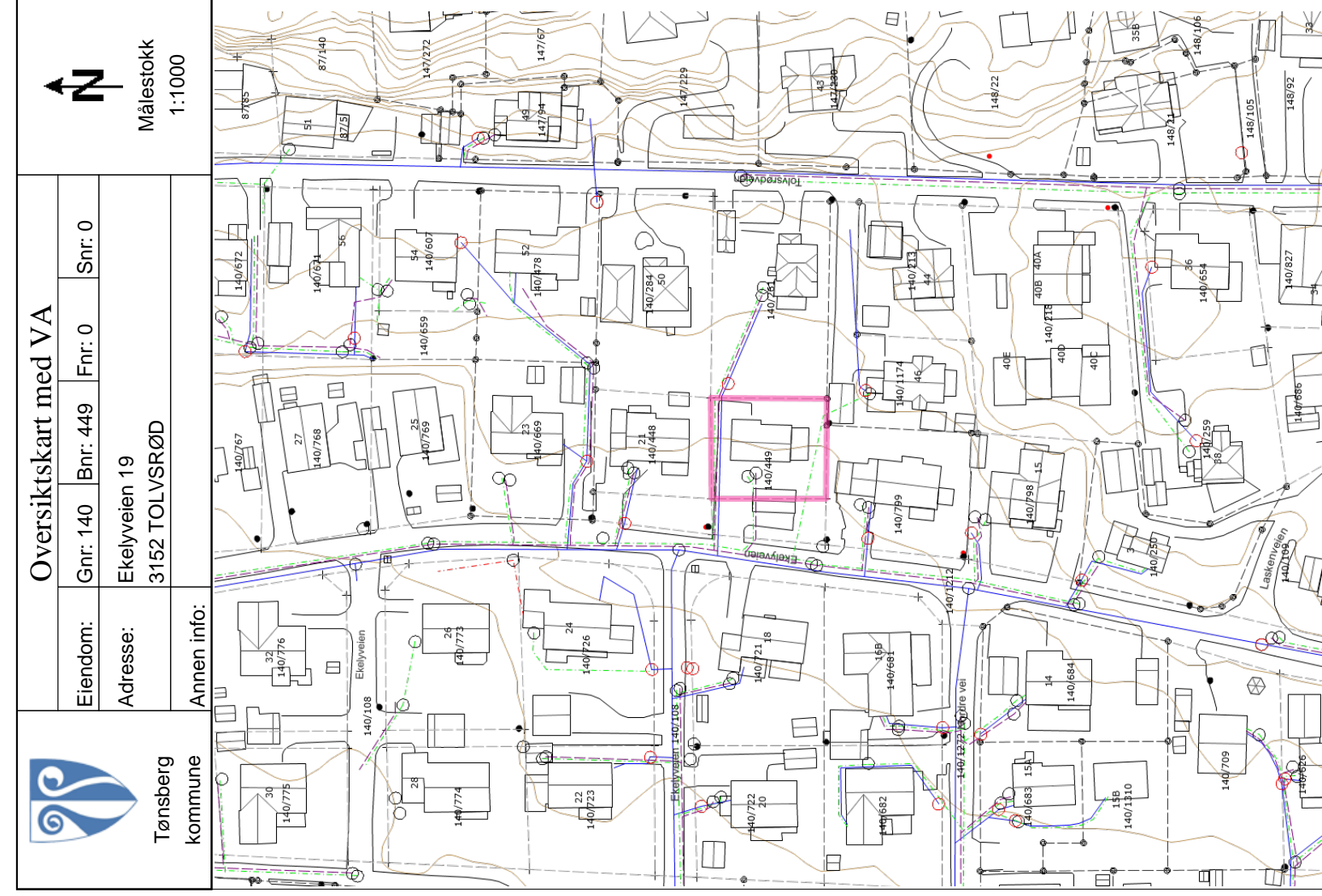
Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.



02 DR 7/111139
140/449/0/0 1962 1 - Ferdigattest

A. Reppesgård
Bygningsjef
A. Reppesgård.

































P. J. J.
P. Jørgensen.



20.03.2026 13:15:13 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

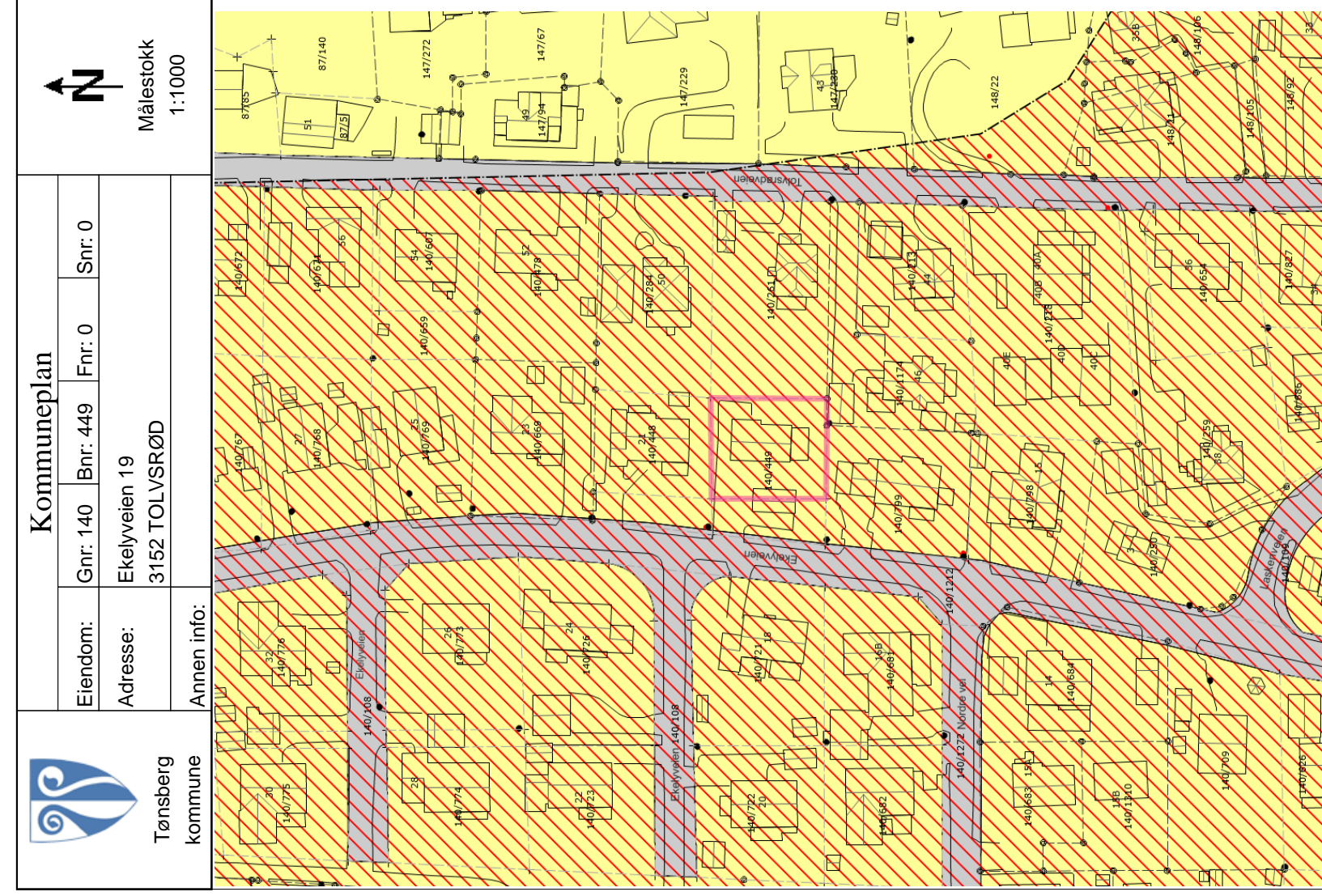
Side 1 av 2

Tegnforklaring

	Brannventil		Kran		Kum - annen eier
	Sluk		Avløp felles		Overvannsledning
	Spillvannsledning		Vannledning uten Vestfold vann		Nøyaktig eiendomsgrænse
	Anslått eiendomsgrænse		Nøyaktig grensepunkt		Anslått grensepunkt
	Matrikkelnummer.		Gatelys (belysningspunkt)		Mast
	Skap		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Bygningsavgrensning tiltak		Fasadelinje		Mønelinje
	Takkant		Takoverbyggkant		Taksprang
	Trapp innfull bygg		Veranda		Annet vegareal avgrensning
	Vegdekkkant		Husnummer		Husnummer med bokstav
	Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .		Høydekurve

20.03.2026 13:15:14 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.



















Side 2 av 2



20.03.2026 13:16:49 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring

	Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt
	Anslått grensepunkt		Matrikkelnummer.		Gatelys (belysningspunkt)
	Mast		Skap		Bygningsdelinje
	Bygningslinje		Bygningsavgrensning tiltak		Fasadeliv
	Mønelinje		Takkant		Takoverbyggkant
	Taksprang		Trapp inntill bygg		Veranda
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekan		Husnummer
	Husnummer med bokstav		Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .
	Grense for arealformål		Grense for faresoner		Ras- og skredfare
	Boligbebyggelse - Náværende		Veg - Náværende		KpOmråde gjeldende
	Høydekurve				

20.03.2026 13:16:49 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2

Stempel kr.65,- 4/8-62 av
Jarlsberg sorenskriverembete.

Dagbok nr. 2647
Jarlsberg sorenskriverembete

Til innhefting i panteboka.
- 4. AUG. 1962

Skjøte.

Undertegnede Marthen Thaddeus Dahl
Kashe Slagen født 24.12.1902
(Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til Alf Jähren
Båstansingen Slagen født 12.4.31
(Datum og årstall)

sin/vår eiendom Skaraby II Areal 504 km
gnr. 140 bnr. 449 av skyld mk. i Lum herred¹⁾
140 # 677
matr.nr. i ')

for en kjøpesum stor kr. 6035,-
som er avgjort på omforenet måte.

Skaraby II areal 504 km herved
solgt ut areal 206 km og nr. 140
kr. nr. 677

Kjøperen har gjeldplikt
Kjøperen bær alle omkostninger

Kjøpesummen blir og behol over fem
år med en sum per år kr 1207

Nr. 41 a. Ennet: Sem & Bomanst Dns 10-58.

Kashe den 30.12.1962
Marthen Dahl
(Utstatters underskrift)

Vi / jeg bekrefter herved at Marthen Dahl
har underskrevet dokumentet i vårt / mitt nærvær og at underskriveren er over 21 år.

Anne Akselsen S. Martensen
(Attesten undertegnes, enten av to vitterlighetsviter eller av notarius, lensmann, autorisert lensmanns-
fullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godatt av namretten, forlikmann, sakfører, autorisert sakfører-
fullmektig eller autorisert eiendomsmekler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører fellessiet og tjener til fellesbolig
eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesfor-
hold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.
Tolvsvik den 30 juli 1962

Til vitterlighet:
1. Anne Akselsen
2. S. Martensen

¹⁾ Det som ikke passer strykes.
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

REGISTRERT
28 NOV. 1995
TØNSBERG BYRETT
Dagboknr. 14830

ERKLÆRING

STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
Doknr: 14830 Tingl. nr. 28.11.1995 Emb. 091

Det gis herved rett for gnr. 140, bnr. 1174 i Tønsberg kommune til anlegg, drift og vedlikehold av avløpsledning over gnr. 140, bnr. 449 og 677.

Erklæringen tinglyses som en heftelse på gnr. 140, bnr. 449 og 677, og kan ikke slettes uten samtykke fra Tønsberg kommune.

Tønsberg, den 10. nov. 1995.

Alf Jähren
Alf Jähren,
Eier av gnr. 140, bnr. 449 og 677.



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 salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKEDE 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 musikk-anlegg 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 løst eller fastmontert kjøkkenøy.

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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





Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt
boligkjøp – ferdig forsikret
hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

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

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- 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 Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakertakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsteilighet 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 bygningforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- 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 hytte. Prisen på forsikringen 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 bygningforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningforsikring 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 boligkjøperpakken@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 Eiendomsmeidlerforbund og EiendomNorge.

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 forbrukerkjøper. 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.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventinger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

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



Huseierne



Norsk takst



EIENDOM NORGE
Eiendomsorgan for forbrukerorganisasjonene

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 bygningsskyndiges 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 salgsoppgaven 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 bygningsskyndige – 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!

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningsskyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningsskyndige 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 bygningsskyndige 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 tilfredstiller de nye kravene.

Hva må du passe på som kjøper?

- Les tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven 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.

Vite mer? Les her!

Huseiernes.no/boligsalg
 Noe siktakst.no
 NEF.no
 Forbrukerrådet.no
 EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon
 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 Eiendomsmeidlerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
- 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.
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
- Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
- 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 besøkt 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 08.04.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmedling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& BAKKE SØRVIK
PARTNERS**

 www.partners.no