



aktiv.

Kongsåsveien 14, 3170 SEM

**Velholdt enebolig med
familievennlig planløsning,
garasje og jevnlig vedlikeholdt**



Eiendomsmegler

John Erik Klinge

Mobil 470 20 360

E-post john.erik.klinge@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Tønsberg, Færder og Re

Nedre Langgate 43, 3126 TØNSBERG. TLF. 33 33 00 77

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 990 000,-
Omkostn.: Kr 126 140,-
Total ink omk.: Kr 5 116 140,-
Selger: Espen Pedersen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1999
BRA-i/BRA Total 145/201 kvm
Tomtstr.: 736 m²
Soverom: 5
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 51, bnr. 414
Gnr. 51, bnr. 432
Oppdragsnr.: 1312250112

Velholdt enebolig med familievennlig planløsning, garasje og jevnlig vedlikeholdt

Kongsåsveien 14 ligger attraktivt og rolig på Sem i Tønsberg, i et etablert boligområde med lite trafikk, gode solforhold og grønne omgivelser. Boligen er en solid og innbydende enebolig fra 1999, godt vedlikeholdt og løpende oppgradert, med funksjonell og tidløs planløsning. Tilbygg med ark og bad fra ca. 2013 gir ekstra areal og komfort. Innvendig byr boligen på lyse rom med parkett- og flisgulv, malt i 2006 og vinduer malt i 2023. Stue med vedovn, kjøkken med oppgraderte fronter og 2 bad samt vaskerom. Teknisk godt utstyrt med varmepumpe, EL-billader og ventilasjon. Fem soverom og ny terrasse fra 2025 gjør dette til en ideell familiebolig i trygge omgivelser på Sem.

Velkommen på visning!
Husk påmelding.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	65
Egenerklæring	90
Nabolagsprofil	97
Budskjema	139

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 145 m²

BRA - e: 56 m²

BRA totalt: 201 m²

TBA: 38 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 88 m² Hall m/trapp, vaskerom, bad, 2 soverom, stue/kjøkken

2. etasje

BRA-i: 57 m² Stue, 3 soverom, bad

TBA fordelt på etasje

1. etasje

38 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 42 m² Garderobe, bod

2. etasje

BRA-e: 14 m² Uinnredet loft **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Enebolig:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

736 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med hellelagt innkjørsel. Rundt huset har man plen og terrassedekke.

Eiendomsgrensene er nøyaktige.

Man har 1/8 eierandel i et realsameiet, dette er veien til boligen fra kongsåsveien og inn i boligfeltet. Se vedlagt kart.

Alle boliger som har en eierandel i stikkveiene i Kongsåsveien og Olav Digresvei er en del av sameiet "Kongsåsen veilag". Sameiet sørger for brøyting og strøing, pris pr år er ca 2500,- avhengig av vinteren.

Beliggenhet

Kongsåsveien 14 har en attraktiv og rolig beliggenhet på Sem i Tønsberg kommune - et område som kombinerer det beste av landlige omgivelser og nærhet til byen. Her bor du i et etablert og trivelig boligområde med lite gjennomgangstrafikk, gode solforhold og grønne omgivelser rett utenfor døren.

Sem er en populær bydel med et godt lokalmiljø og kort vei til hverdagslige servicetilbud. Innenfor gang- og sykkelavstand finner du dagligvarebutikker, barnehager, skoler og øvrige tilbud, samtidig som området byr på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter i nærliggende skog og mark - perfekt for både store og små.

Boligen ligger kun ca. 8 km fra Tønsberg sentrum, med enkel adkomst til byens rike tilbud av butikker, restauranter, kultur og kollektivtransport. Det er gode bussforbindelser i området, og med bil når du hovedveinettet på få minutter. Sandefjord Lufthavn Torp ligger også innen komfortabel kjøreavstand. Togstasjonen finner man i Stokke.

Dette er et ideelt sted for deg som ønsker en trygg og barnevennlig beliggenhet i rolige omgivelser, uten å gi avkall på nærheten til byliv og moderne fasiliteter. Her får du en harmonisk hverdag i grønne omgivelser – med byen lett tilgjengelig.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Semsbyen barnehage (1-5 år) ca. 2 km

Aulerød barnehage (1-5 år) ca. 2.3 km

Semsløkka barnehage (1-5 år) ca. 2.4 km

Skoler

Sem skole (1-7 kl.) ca. 2.5 km

Vear skole (1-10 kl.) ca. 6.8 km

WANG Tønsberg (8-10 kl.) ca. 8.5 km

Kongseik ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 9.1 km

Gjennestad videregående skole ca. 4.8 km

Slottsfjellet videregående Steinerskole ca. 8 km

Skolekrets

Sem skolekrets

Offentlig kommunikasjon

Buss: Brendsrød (Linje 01, N01) ca. 0.2 km

Tog: Stokke stasjon ca. 6.6 km

Fly: Sandefjord lufthavn Torp ca. 17 min

Bygningssakkyndig

Arvid Lysgård AS;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

ENEBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taktekking med dobbelkrummet betongstein, fra byggeår. Taktekking er vurdert fra bakkeplan, da takstein var snødekt på befaringsdagen. Selger opplyser at det for noen år siden ble montert kobberbeslag på møne, dette for å redusere mosedannelse på tak.

Nedløp og beslag: Takrenner og beslag i plastbelagt stål e.l., fra byggeår.

Veggkonstruksjon: Boligen er oppført med bindingsverk i tre med stående trekledning, fra byggeår. Selger opplyser at trekledning er vasket cirka vert 2-3 år, og i 2019 ble trykkledningen malt på nytt.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjon av prefabrikkerte A-takstoler. Det er tilkomst til kryploft gjennom luker i knevegger.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, fra byggeår. Selger opplyser at vinduer ble malt innvendig i 2023.

Dører: Det er inngangsdør i tre, fra 2007. Terrassedør er fra byggeår.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terrasse i tre, fra 2025. Selger opplyser at terrasse er bygget som egeninnsats.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Gulvsystemet i 1. etasje består av isoporelementer, plast, samt spon- og gipsplater, over terreng. Mellom 1. etasje og 2. etasje er det etasjeskillere av tre. På bad og vaskerom er det støpte betongdekker. Selger opplyser at det i ca. 2018 ble montert nye plater på utsiden av ringmur, dette da de opprinnelige platene hadde sprukket.

Pipe og ildsted: Pipe i Leca e.l. som er pusset. Det er sotluke og vedovn i stue i 1. etg.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er byggegrunn av løsmasser. Det er gjort observasjoner i stue i 1. etg. som tyder på noe setninger. Dette antas å skyldes eldre setninger i grunn og fundamenter.

Fuktsikring og drenering: Drenering fra byggeår, bestående av drenerende masser. Noen nedløp for takvann er tilkoblet drensledninger i grunnen.

Terrengforhold: Tilnærmet flat tomt. Tomten var snødekt på befaringsdagen, således er ikke fallforhold og opparbeidelse vurdert.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp, via private stikkledninger. Vann- og avløpsrør er fra byggeår.

GARASJE

Garasje fra 2000, oppført i tre over støpt plate på mark. Det er takteking med dobbelkrummet betongstein, med takrenner og beslag i plastbelagt stål. Selger opplyser at det ble montert ny garasjeport i 2024. Taket var snødekt på befaringsdagen, dette vanskeliggjør muligheten for inspeksjon, men selger opplyser at takstein er noe slitt og mosegrodd. Det er ikke montert snøfangere på tak, og snøfangere anbefales montert. Ellers er det på befaringsdagen i hovedsak kun observert normal elde og slitasje, men det er også noe sprekker/riss i betonggulvet. Tilstandsgraden på garasjen vurderes til å være TG:2, og påkostinger og vedlikehold anbefales utført.

TG2

Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taket var snødekt på befaringsdagen, noe som vanskeliggjorde inspeksjonen. Selger opplyser imidlertid at taksteinen er noe slitt og mosegrodd. På vindskiene er det observert noe svertesopp i malingen, og mot nord, ved arken, er det tegn til fuktskader på vindskier og gesimser inn mot taksteinen.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres en grundigere inspeksjon av taket når det er snøfritt for å avdekke eventuelle skader og vurdere behov for tiltak. Mose og svertesopp bør fjernes, og skadede eller fuktskadede deler av vindskier og gesimser bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risiko for vanninntrengning og råteskader.

Veggkonstruksjon

Ved terrassen er det observert noe svertesopp nederst på trekledningen, samt et oppsprukket kledningsbord. Det er også registrert noe svertesopp i toppen av gavlveggen mot nordvest.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å vaske og behandle kledningen for å fjerne svertesopp, samt utbedre eller skifte ut oppsprukne kledningsbord. Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå økt risiko for råteskader og forringelse av kledningens levetid.

Takkonstruksjon/Loft

Luke til loft var spikret igjen på befaringsdagen, og loftet er såldes ikke inspisert. Det anbefales derfor å etablere en takluke med stige, dette for å kunne inspisere loftet. Normalt skal det også være inspeksjonsmulighet av piper på loft, dette da pipevanger skal kunne inspiseres etter en eventuelt pipebrann.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres en funksjonell takluke med stige for å muliggjøre inspeksjon av loftet og pipevanger. Manglende inspeksjonsmulighet medfører økt risiko for at eventuelle skader eller feil på loft og pipe ikke oppdages, noe som igjen kan føre til skjulte fuktskader og konstruksjonssvikt.

Vinduer

Det er på befaringsdagen i hovedsak kun observert normal elde og slitasje, men det utvendig er stedvis noe avskalling av maling.

Konsekvens/tiltak: Det bør utføres utvendig vedlikehold og maling av vinduene for å hindre videre forringelse av treverket. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå råteskader og redusert levetid på vinduene.

Overflater

Det er løse fliser i hallen, og parkettgulvet i stue/kjøkken har noen riper og er noe slitt. Det er også noen hull og merker på veggene etter bruk og tidligere innredning.

Konsekvens/tiltak: Løse fliser i hall bør festes eller skiftes ut for å unngå ytterligere skade og redusert funksjon. Parkettgulv i stue/kjøkken kan slipes og behandles for å

forbedre utseende og levetid. Hull og merker på vegger bør sparkles og males for å opprettholde et pent og funksjonelt innemiljø.

Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til økt slitasje, ytterligere skader og redusert estetisk og teknisk standard.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målinger ble foretatt i stue/kjøkken i 1. etg. og i stue i 2. etg. Den største høydeforskjellen ble målt i stue i 1. etg., fra yttervegg og i mot området rundt terrassedør. Høydeforskjellen ble på befaringsdagen målt til 22mm. Høydeforskjellen sees i sammenheng med noe eldre setninger i grunn og fundamenter.

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

Innvendige trapper

Det er i hovedsak kun observert normal elde og slitasje, men det er noe knirk i de øverste trinnene.

Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes tiltak for å utbedre knirk i de øverste trinnene.

1. etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. vindu på bad er plassert i våtsone, og det er ikke benytter fuktsikkert materiale på foring og lister. Dette øker faren for fuktskader. Vurderingen er også basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis også med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt på vegger er passert.

Konsekvens/tiltak: Uegnede materialer rundt vindu i våtsone må fuktbeskyttes/utskiftes Det bør også vurderes å oppgradere eller fornye membran/tettesjiktet, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak er økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner dersom membranen svikter.

1. etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

1. etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

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

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig. Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak er økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner dersom membranen svikter.

2. etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Det er to defekte spotter i tak.

Konsekvens/tiltak: Defekte spotter i taket bør skiftes ut eller repareres for å sikre tilstrekkelig belysning og unngå potensiell risiko for elektriske feil.

2. etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er ikke oppkant på membran ved dørterskel, og det er litt lite fall til sluk. Dette medfører at krav til fallforhold som gjaldt da badet ble bygget ikke er oppfylt. Fliser på gulv er også litt ujevnt lagt, og det er noe stepp/høydeforskjell på fliser.

Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Til tross for avvikene på fliser og i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

1. etasje - Stue/kjøkken - Overflater og innredning

Det er på befaringsdagen i hovedsak kun observert normal elde og slitasje, men parkettgulv og kjøkkeninnredning o.l. som er fra byggeår, er litt slitt.

Konsekvens/tiltak: Det er på befaringsdagen ikke observert avvik som krever strakstiltak, utover normalt vedlikeholdsbehov. Videre slitasje kan forventes dersom vedlikehold ikke utføres, noe som på sikt kan medføre behov for utskifting av parkettgulv og kjøkkeninnredning.

Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på de deler av innvendige vannledninger som er fra byggeår.

Konsekvens/tiltak: Det er på befaringsdagen ikke registrert avvik som krever strakstiltak, siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Avløpsrør

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

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

oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Varmtvannstank

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

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Ellers er det ikke behov for andre utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Fuktsikring og drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Selger opplyser at det ved kraftig regn og snøsmelting blir liggende noe vann på bakken ved hekken ved siden av terrassen. For øvrig er det ikke observert eller opplyst om problemer med fukt rundt boligen. Dreneringen vurderes å ivareta sin hovedfunksjon, men det må påregnes noe svekkelse av funksjonen som følge av alder.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som en del av det normale vedlikeholdet bør det påregnes gjennomspyling av drenerør tidvis. Det bør også vurderes ytterligere undersøkelser og eventuelle tiltak dersom det blir liggende for mye vann ved siden av terrasse, dette for å unngå risiko for fuktskader på konstruksjonen.

Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

TG3

Nedløp og beslag

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag, renner og nedløp skiftes ut, men tidspunktet for dette er vanskelig å fastslå.

Snøfangere må monteres for å oppfylle kravene som gjaldt ved byggetidspunktet.

Manglende snøfangere medfører økt risiko for person- og materielle skader som følge av snø- og isras fra taket.

1. etasje - Vaskerom - Generell

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vaskerom bærer preg av elde og slitasje, og fliser på gulv har løsnet. Det er også lite fall til sluk, og det er ikke oppkant på membran ved dører. Ved eventuelt vannlekkasje fra vaskerom, er det fare for at vann renner ut i tilstøtende rom. Tilstandsgrad 3 også satt som følge av

alder, da normal levetid nærmer seg oppbrukt.

Konsekvens/tiltak: Vaskerommet bør totalrenoveres, inkludert utbedring av fall til sluk, utskifting eller reetablering av gulvfliser, samt etablering av oppkant på membran ved dører. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for vannlekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, samt at rommet ikke tilfredsstiller dagens krav til våtrom.

TGIU

Andre installasjoner

Det er sentralstøvsuger i boligen. Denne er fra byggeår. Motor til sentralstøvsuger er plassert på vaskerom. Sentralstøvsuger er ikke faglig vurdert av takstmann, men det opplyses at støvsuger var i bruk og fungerte på befaringsdagen. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgaranti.

Terrengforhold

Tilnærmet flat tomt. Tomten var snødekt på befaringsdagen, således er ikke fallforhold og opparbeidelse vurdert. Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Helse, miljø og sikkerhet

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. I henhold til kommunedelsplan/NVE ligger eiendommen i et aktsomhetsområde for kvikkleireskred.

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

Sammendrag selgers egenerklæring

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Firmanavn: Husker ikke

Beskrivelse av arbeidet: Byttet flis på gulv, de var løse. Dette var flis som var fra huset var nytt. Dokumentasjon fra takstmann medfølger salgsoppgaven.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

-Ja

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2007

Beskrivelse av arbeidet: Byttet inngangsdør(2007) Byttet grunnmursplater (2018)

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

-Ja

Noe skjevhet i stuegulvet ved terrassedør.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- Nei, ikke som jeg kjenner til.

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

- Ja

Noe vannsamling på østsiden av tomten ved ekstreme nedbørsmengder.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

- Ja

Har vært noe sukkermaur på vaskerom/gang på våren. Ble borte etter en uke med å legge ut Nippon.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Lagt ut Nippon, ble borte etter en uke

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

- Ja, Ødelagt kjøkkenvifte.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn ny kjøkkenvifte. Splitting av kjøkkenvifte og avtrekksanlegg.

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

-Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Husker ikke

Beskrivelse av arbeidet: Reparert håndtak i ovnsdør.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Beskrivelse av arbeidet: Etterstramming av skruer.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

- Ja

Satt opp ark på tak og laget bad i 2.etg.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- Ja, Byggepapirer fra firma følger med salgsoppgaven.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime

(prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med

Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.

Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

- Ja

Fliser i gang er også løse av samme grunn som badet. Dokumentasjon fra takstmann vedlagt salsoppgaven.

Alle boliger som har en eierandel i stikkveiene i Kongsåsveien og Olav Digresvei er en del av sameiet "Kongsåsen veilag". Sameiet sørger for brøyting og strøing, pris pr år er ca 2500 avhengig av vinter.

Innhold

Boligen går over 2 etasjer og inneholder følgende rom som:

1. etasje: Hall m/trapp, vaskerom, bad , 2 soverom stue/kjøkken

2. etasje: Stue, 3 soverom, bad.

Man har også dobbel garasje.

Standard

Velkommen til en solid og innbydende enebolig med opprinnelse fra 1999, beliggende i et etablert og rolig boligområde. Boligen fremstår som godt vedlikeholdt, med en rekke oppgraderinger og forbedringer gjennom årene, samtidig som den har beholdt sin funksjonelle og tidløse planløsning. Ark og bad over inngangspartiet ble oppført som tilbygg i ca. 2013, noe som gir boligen et ekstra løft både funksjonelt og arealmessig.

Innvendig byr boligen på lyse og trivelige rom med parkett- og flislagte gulv, malte vegger og tak. Alle vegger og tak ble malt i 2006, og vinduer ble malt innvendig så sent som i 2023. Stuen har vedovn som bidrar til både hygge og god varme.

Kjøkkenet har profilerte fronter, ventilator og opplegg for oppvaskmaskin. Skapfronter ble lakkert på nytt i 2020, og ny kjøkkenventilator ble montert i 2016. For øvrig er kjøkkeninnredning, parkettgulv m.m. fra byggeår.

Boligen har totalt tre våtrom:

Bad i 1. etasje har servant, toalett og badekar/dusj (nye gulvfliser lagt av fagmann i 2012)

Vaskerom i 1. etasje med opplegg for vaskemaskin

Bad i 2. etasje fra 2013 med dusj, vegghengt toalett og servant

Tekniske kvaliteter og komfort

Det er installert varmepumpe i 2021 (service i 2025), sentralstøvsuger og mekanisk ventilasjon. Boligen har rør-i-rør-system fra 2013, automatsikringer, EL-bil-lader (2019) og ny strømmåler fra 2018. Ny kurs til varmepumpe ble lagt i 2021.

Man har totalt 5 soverom i boligen hvor 2 ligger i 1. etasje og 3 i 2. etasje.

I 2. etasje finner man også en praktisk loftstue, passer fint når ungene ønsker å trekke seg litt tilbake.

Ny terrasse i tre ble etablert i 2025 – perfekt for sommerens sosiale sammenkomster.

Eiendommen fremstår som normalt godt vedlikeholdt sett i forhold til byggeår, med forventet aldersslitasje.

Dette er en bolig som passer perfekt for familien som ønsker god plass, trygge omgivelser og en bolig som er løpende tatt vare på gjennom årene.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte. Vaskemaskin og tørketrommel følger ikke med.

Parkering

Parkering i garasje og på egen tomt.
El-billader montert i 2019.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp av elektrisk og vedovn i 1. etasje.

Det ble montert varmepumpe i boligen i 2021. Selger opplyser at det sist ble utført service på varmepumpe i 2025.

Det er sentralstøvsuger i boligen. Motor til sentralstøvsuger er plassert på vaskerom. Varmtvannsbereder på 200 liter fra 1998, plassert i vaskerom.

Info strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energikarakter

C

Energifarge

Lys grønn

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med

bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 990 000

Kommunale avgifter

Kr 19 311

Kommunale avgifter år

2026

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr (standard) samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Formuesverdi primær

Kr 1 334 454

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 5 337 816

Formuesverdi sekundær år

2024

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 51, bruksnummer 414 i Tønsberg kommune. Gårdsnummer 51, bruksnummer 432 i Tønsberg kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 13/3-2001 vedr. enebolig

Ferdigattest/brukstillatelse datert

13.03.2001.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.
Ingen vannmåler.

Regulerings- og arealplaner

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Boligbebyggelse - Nåværende Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)
734.99m²

Ras- og skredfare Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024) 734.99m

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

Ja, området er regulert til boliger.

- 3905 11001 Kongsåsen (14.5.1997) Boliger

RELATERTE PLANER

20170162 Kongsåsen på Sem (4.11.2020)

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

ja.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og

kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Boligen har 1/8 eierandel i et realsameiet (vei). Grunnet ubebygd tomt må man søke om konsesjon hos kommunen.

Tomten (veien) er ubebygd, mindre enn 2 dekar og er godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven og jordloven. Kjøper er kjent med at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da

begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres

imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

124 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

126 140 (Omkostninger totalt)

143 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

145 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 116 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 133 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 135 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 126 140

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en retthjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18 000,- oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger kr 2000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket et rimelig vederlag, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

John Erik Klinge
Eiendomsmegler
john.erik.klinge@aktiv.no
Tlf: 470 20 360

Ansvarlig megler bistås av

John Erik Klinge

Eiendomsmegler
john.erik.klinge@aktiv.no
Tlf: 470 20 360

Oppdragstaker

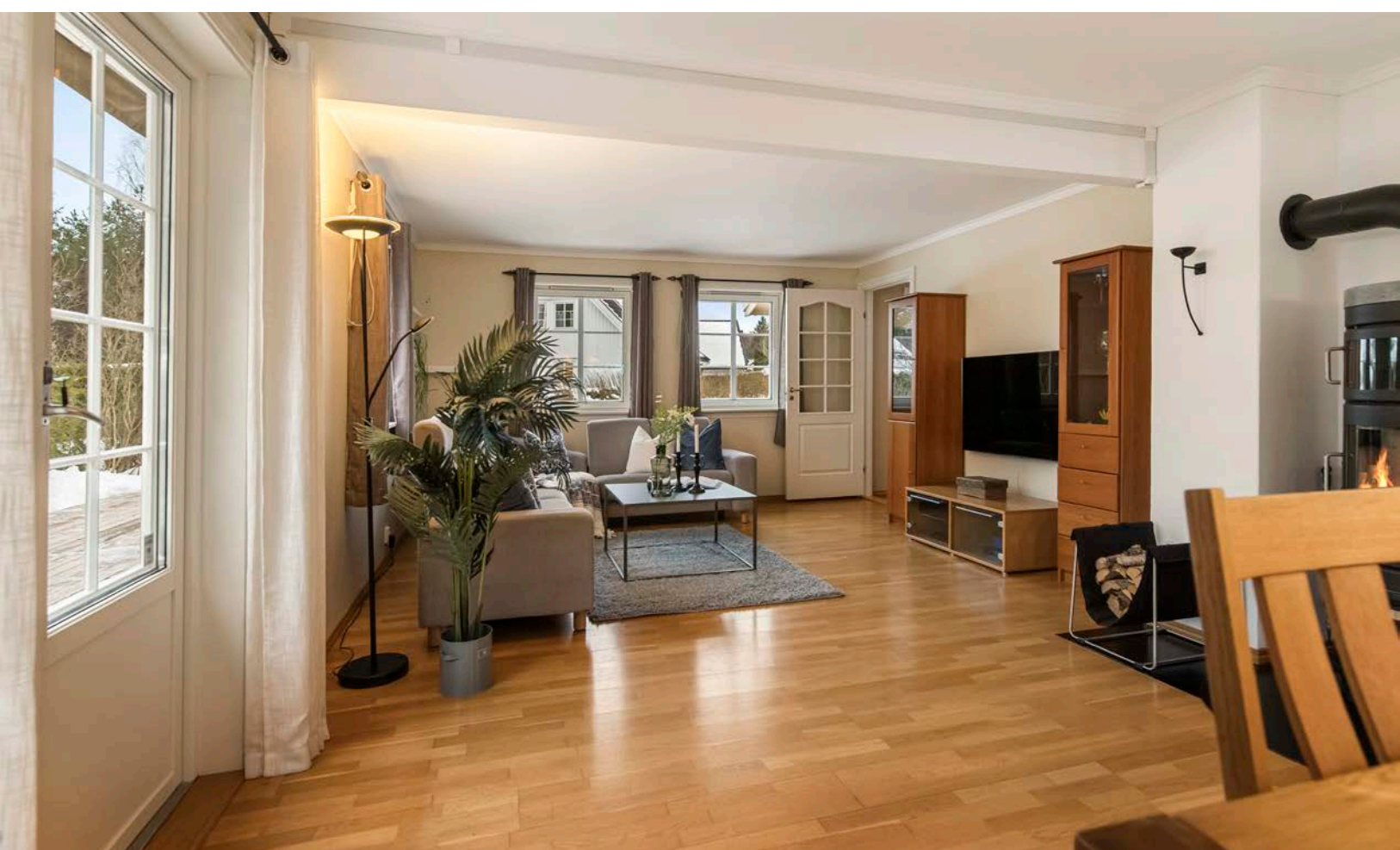
Tønsberg og Re Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 922237867
Nedre Langgate 43, 3126 TØNSBERG

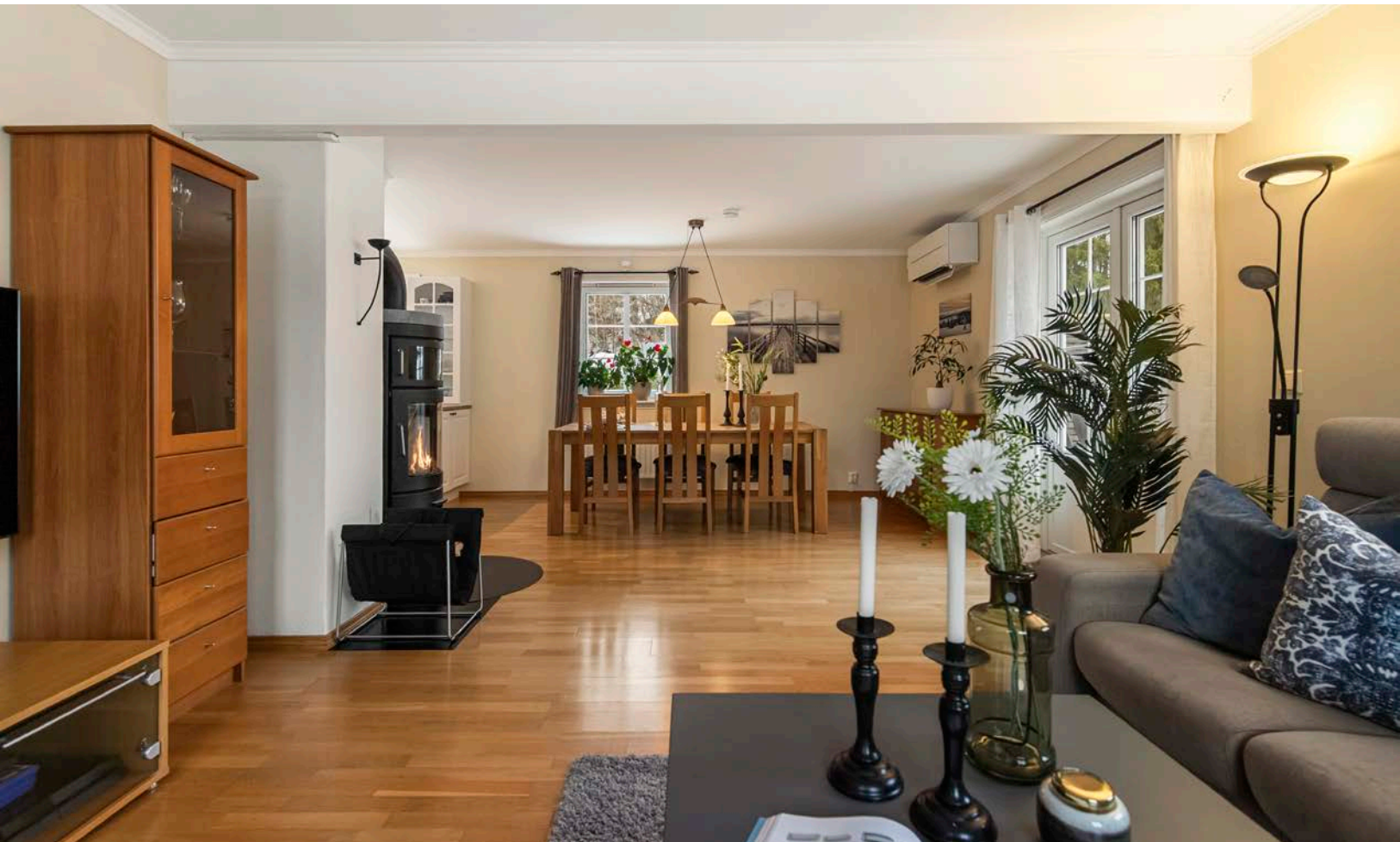
Salgsoppgavedato

23.01.2026





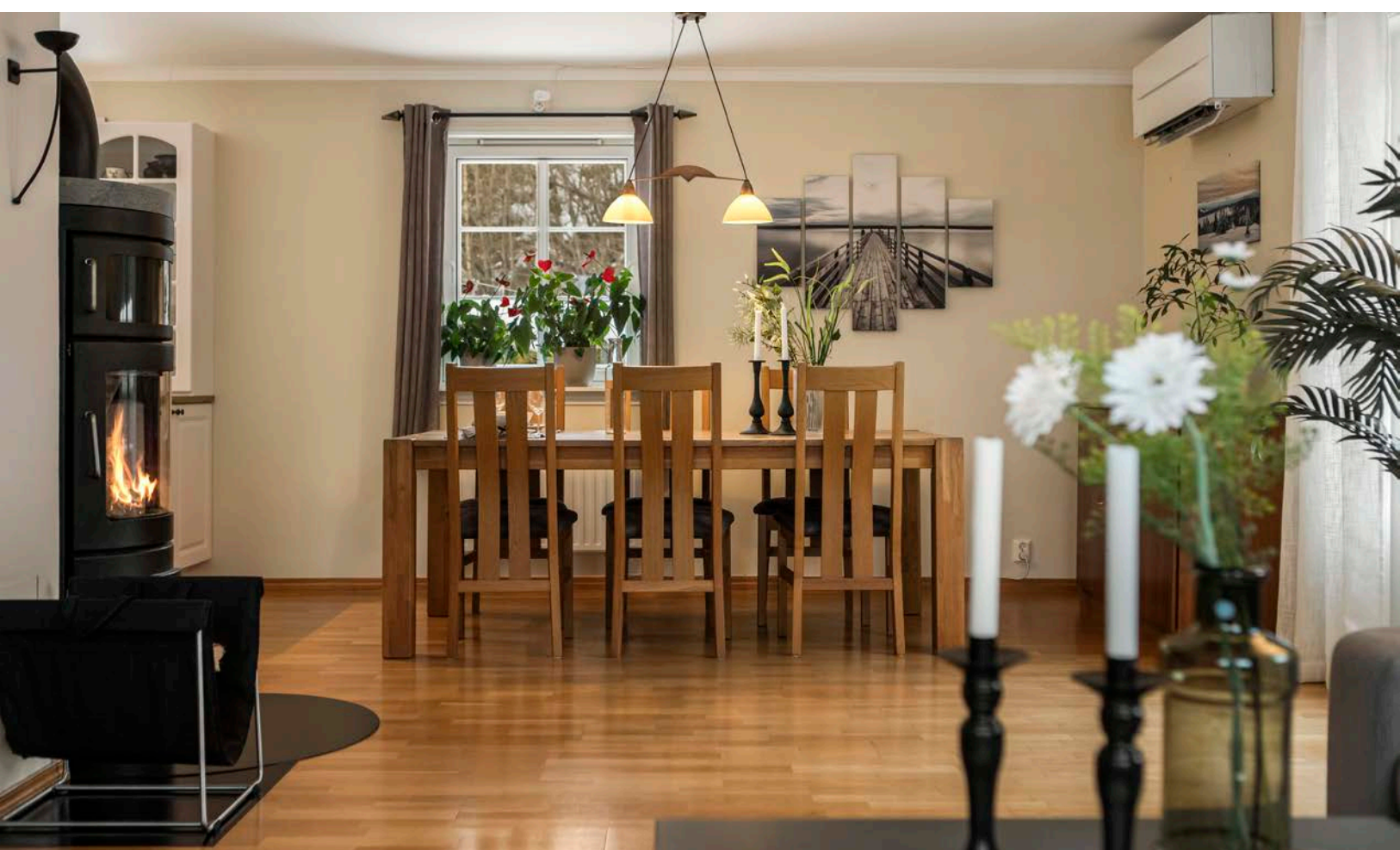


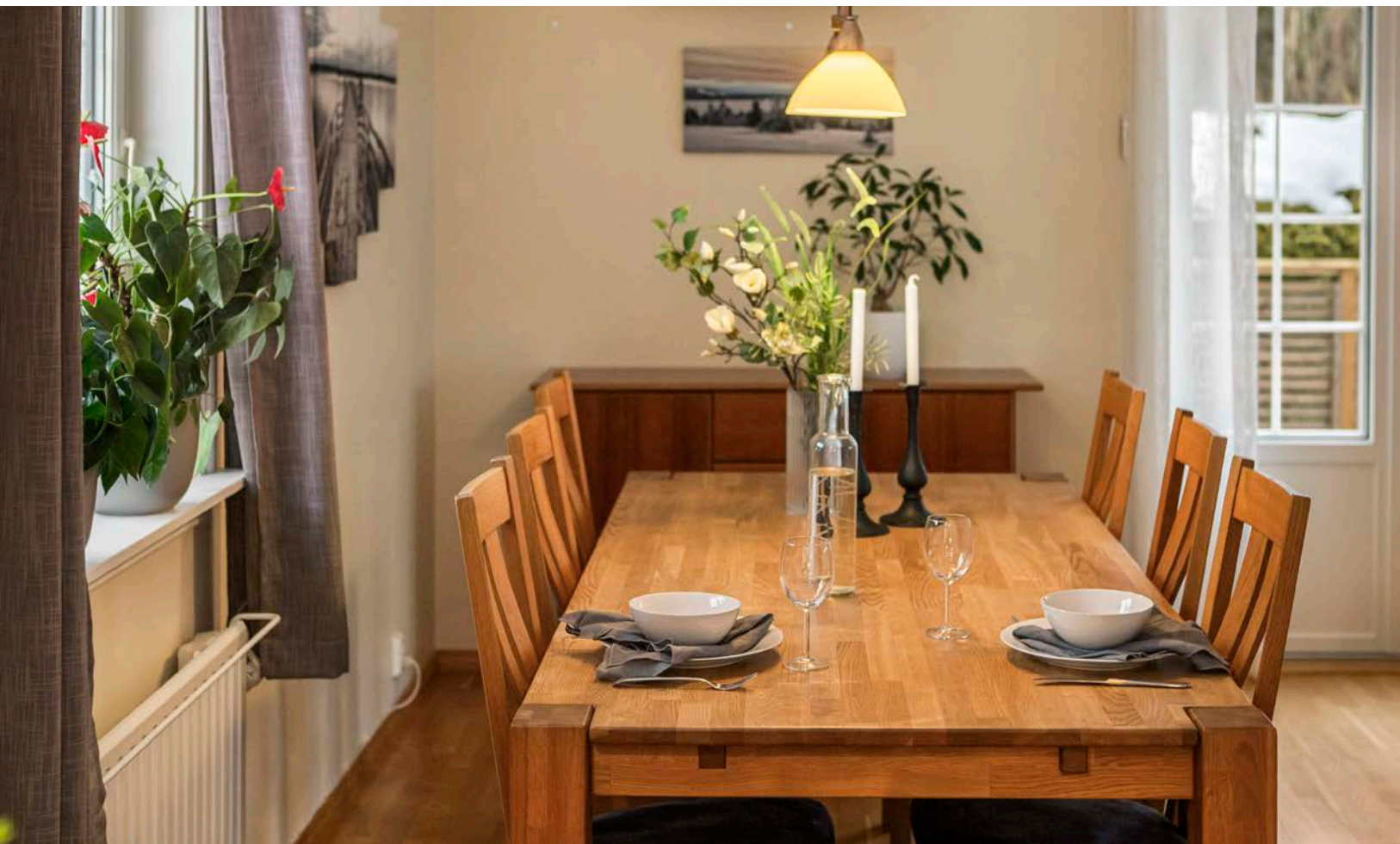






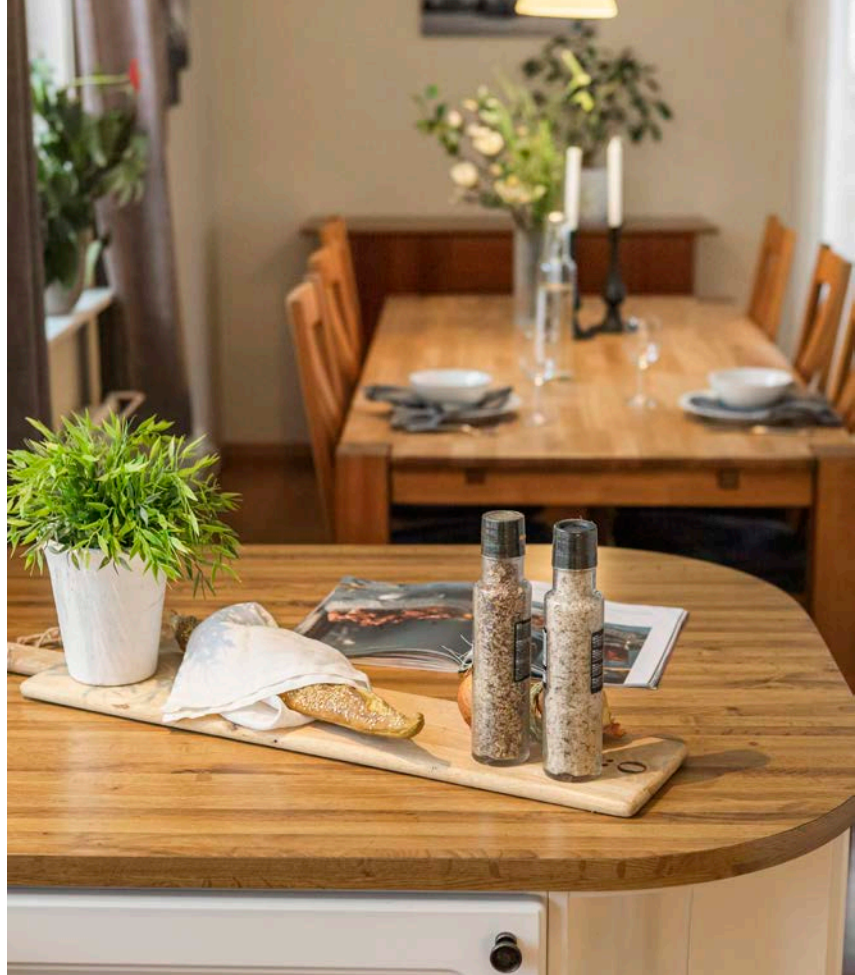








Kjøkkenet har profilerte fronter, ventilator og opplegg for oppvaskmaskin. Skapfronter ble lakkert på nytt i 2020, og ny kjøkkenventilator ble montert i 2016. For øvrig er kjøkkeninnredning, parkettgulv m.m. fra byggeår.









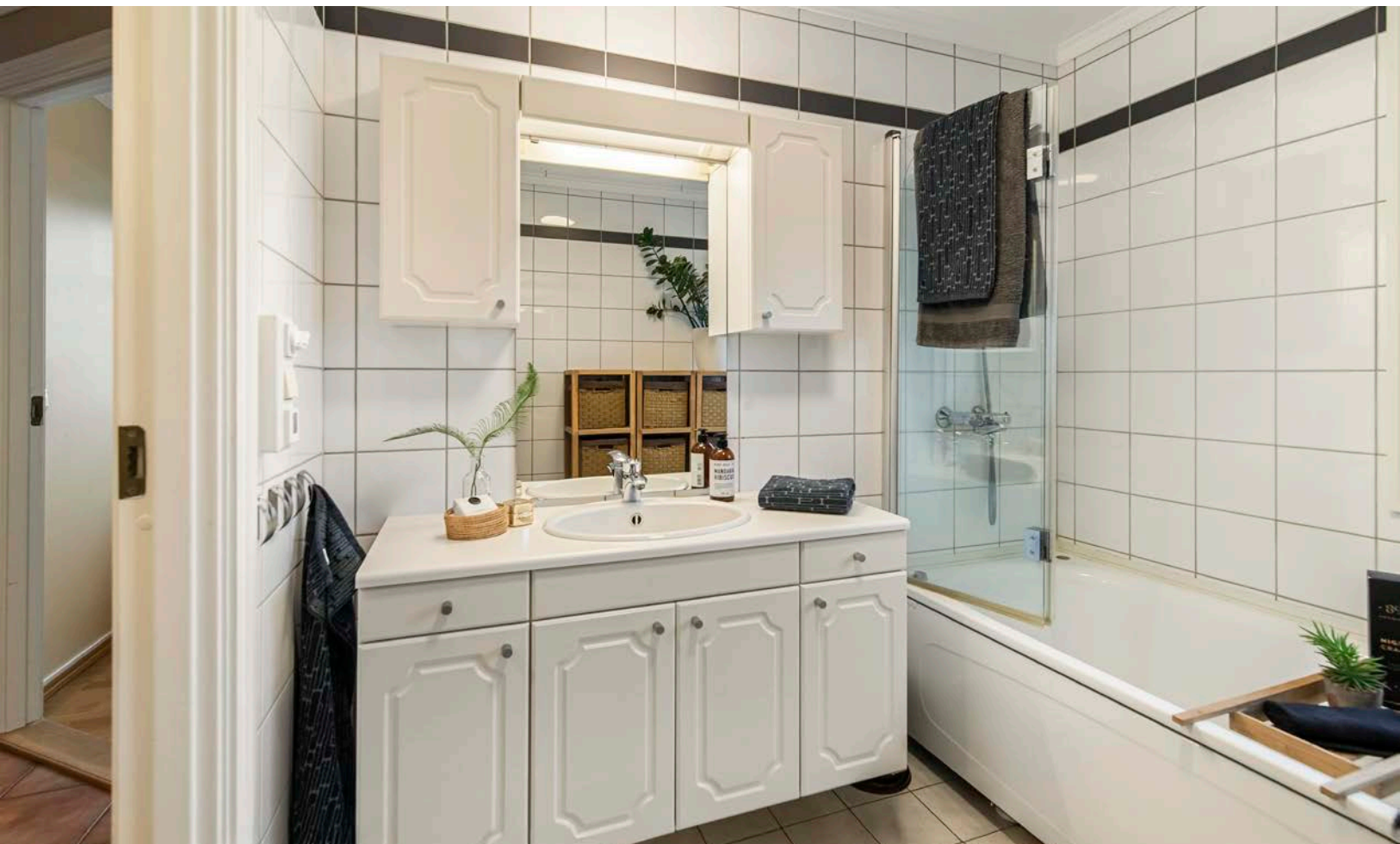


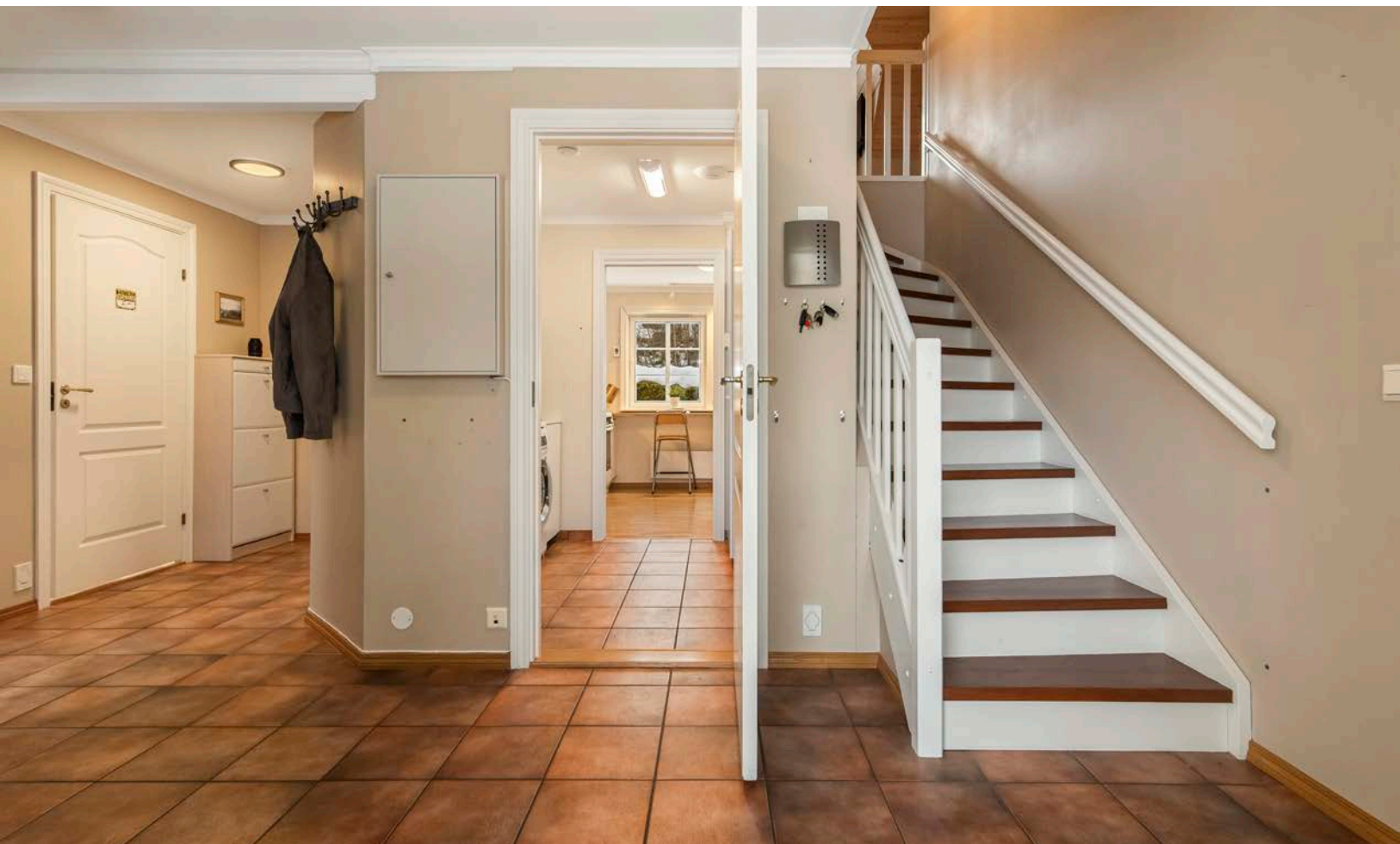
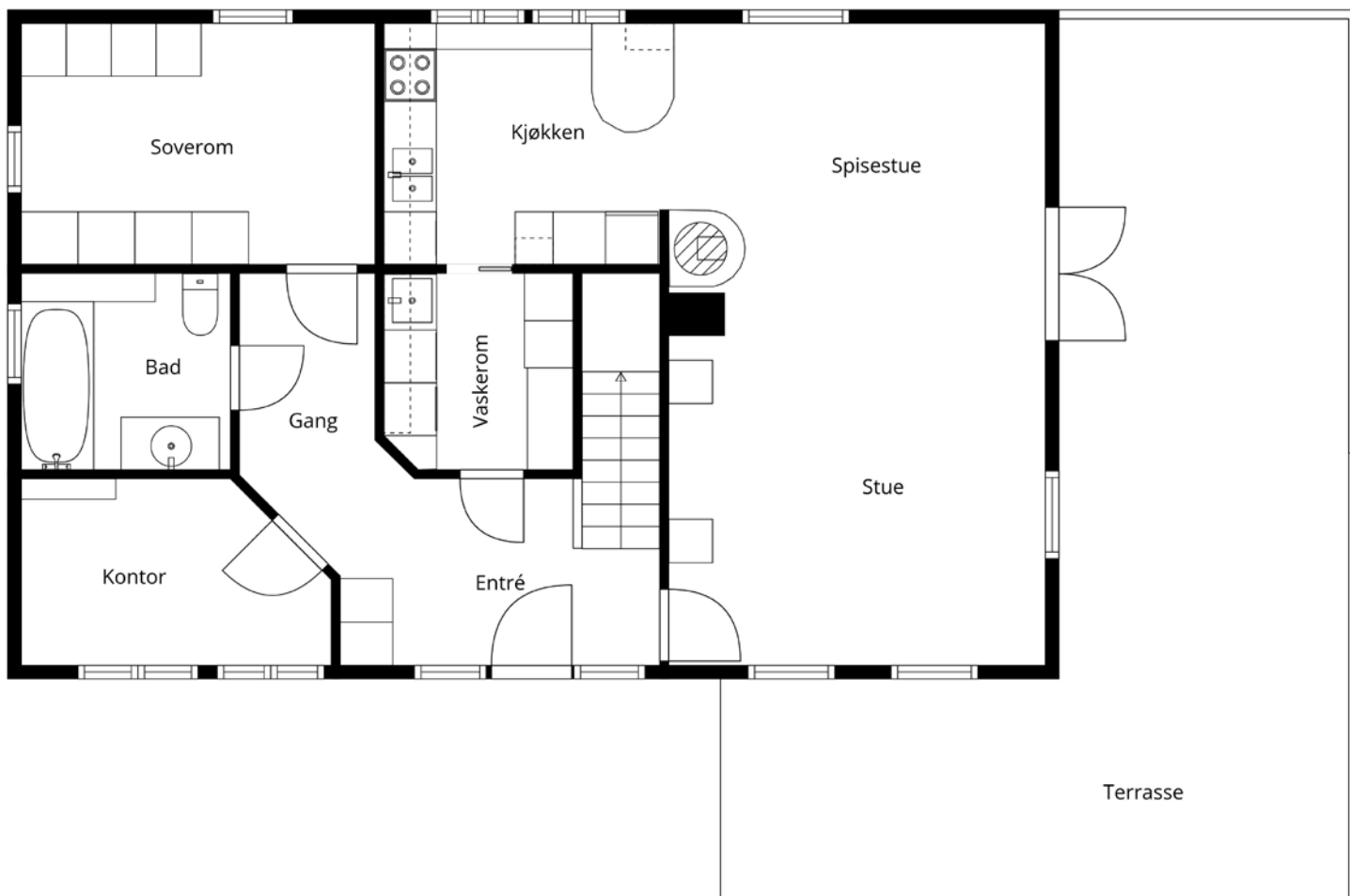






Bad i 1. etasje har servant, toalett og
badekar/dusj (nye gulvfliser lagt av
fagmann i 2012) Resterende er fra byggeår.













Boligen har totalt 5 soverom, hvor man
finner 2 soverom i 1. etasje og 3 soverom i
2. etasje



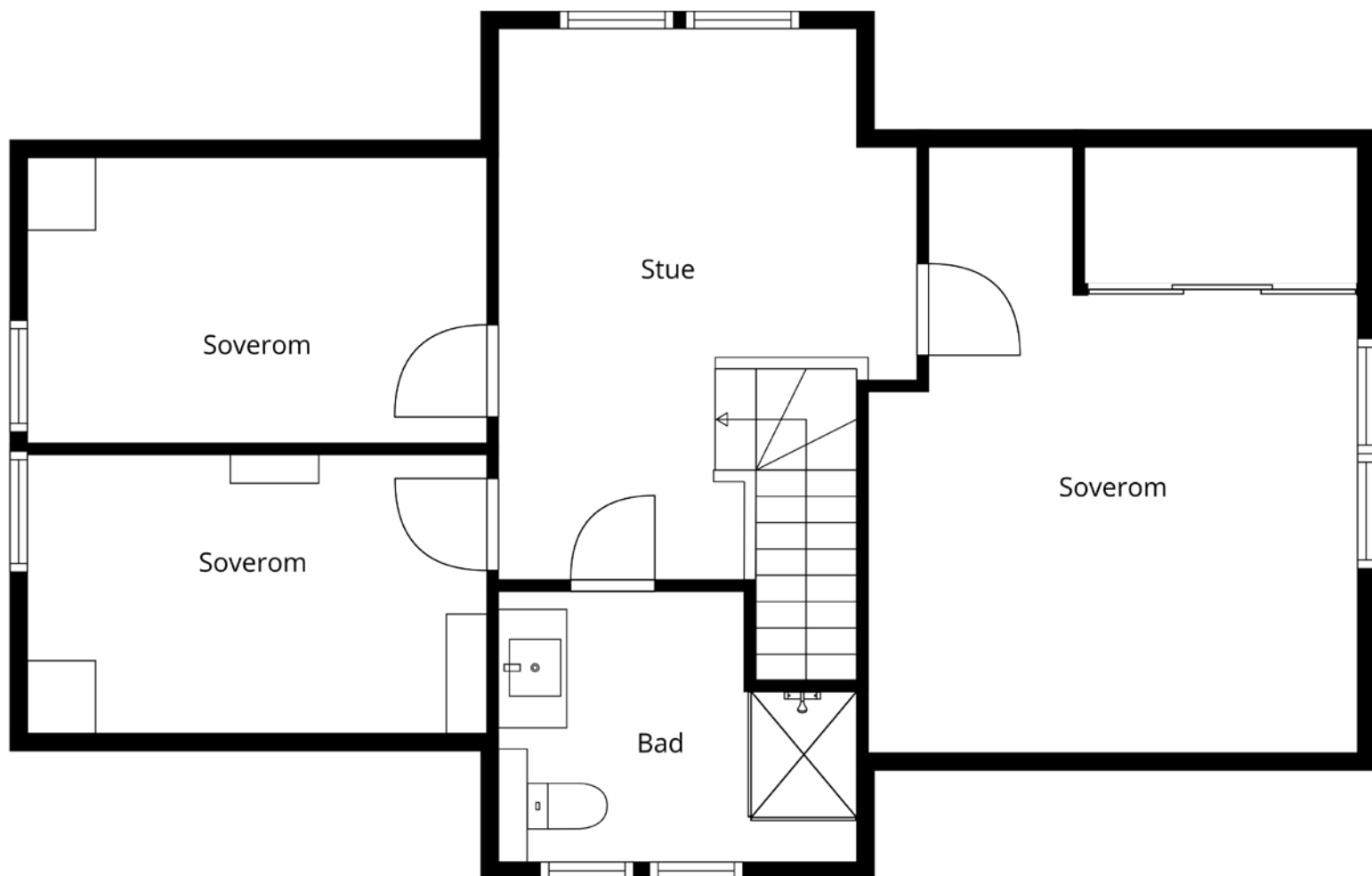


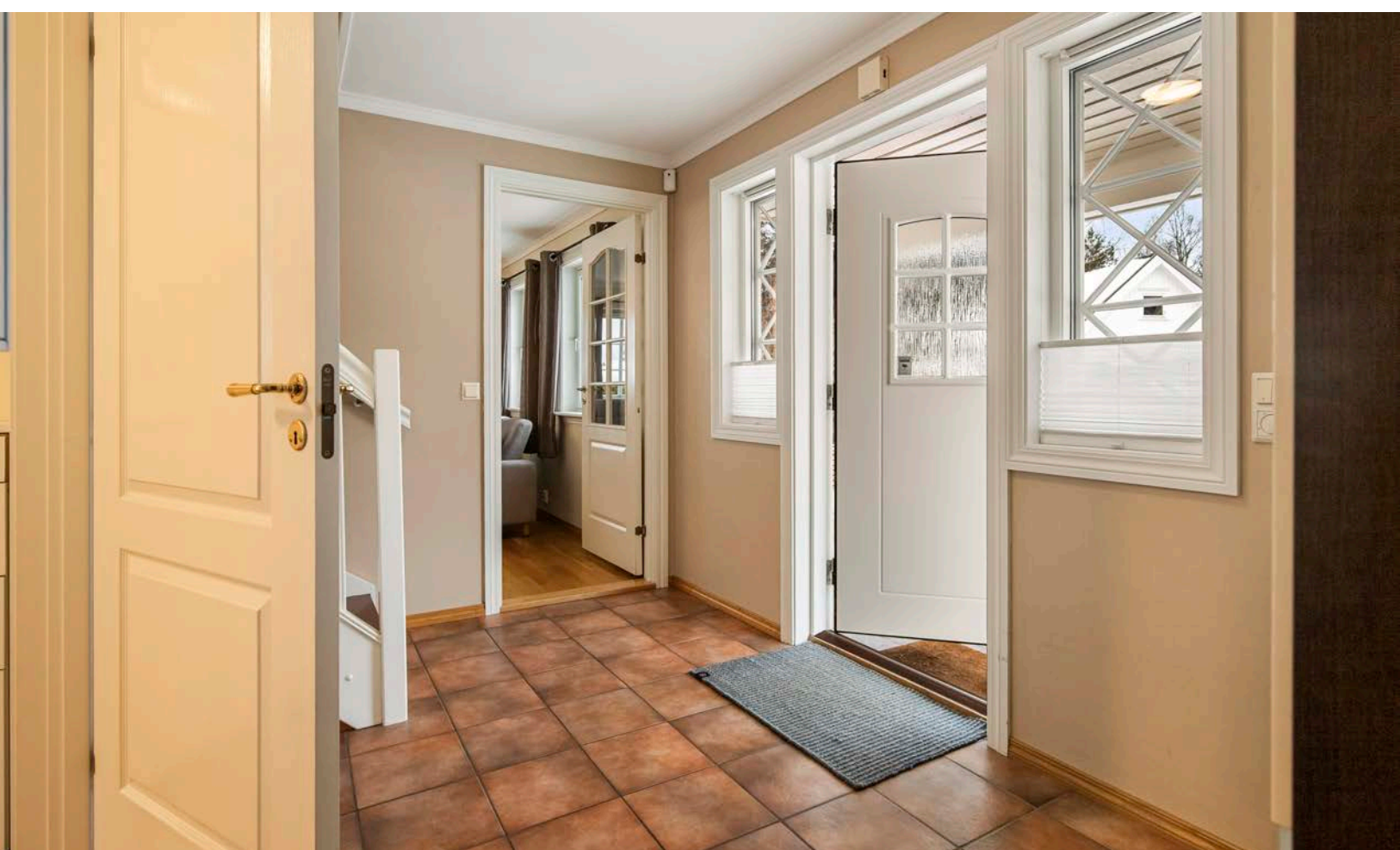








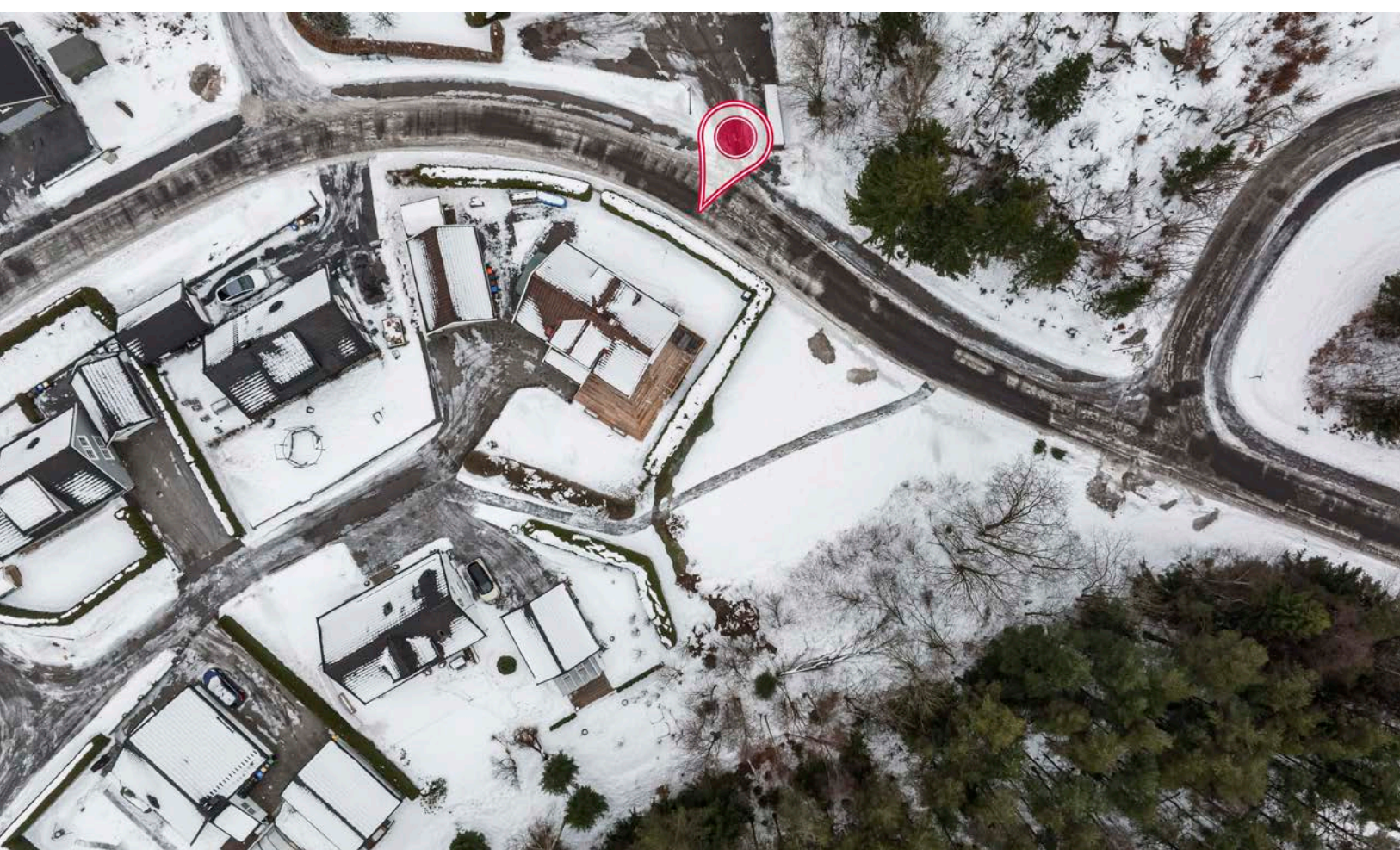




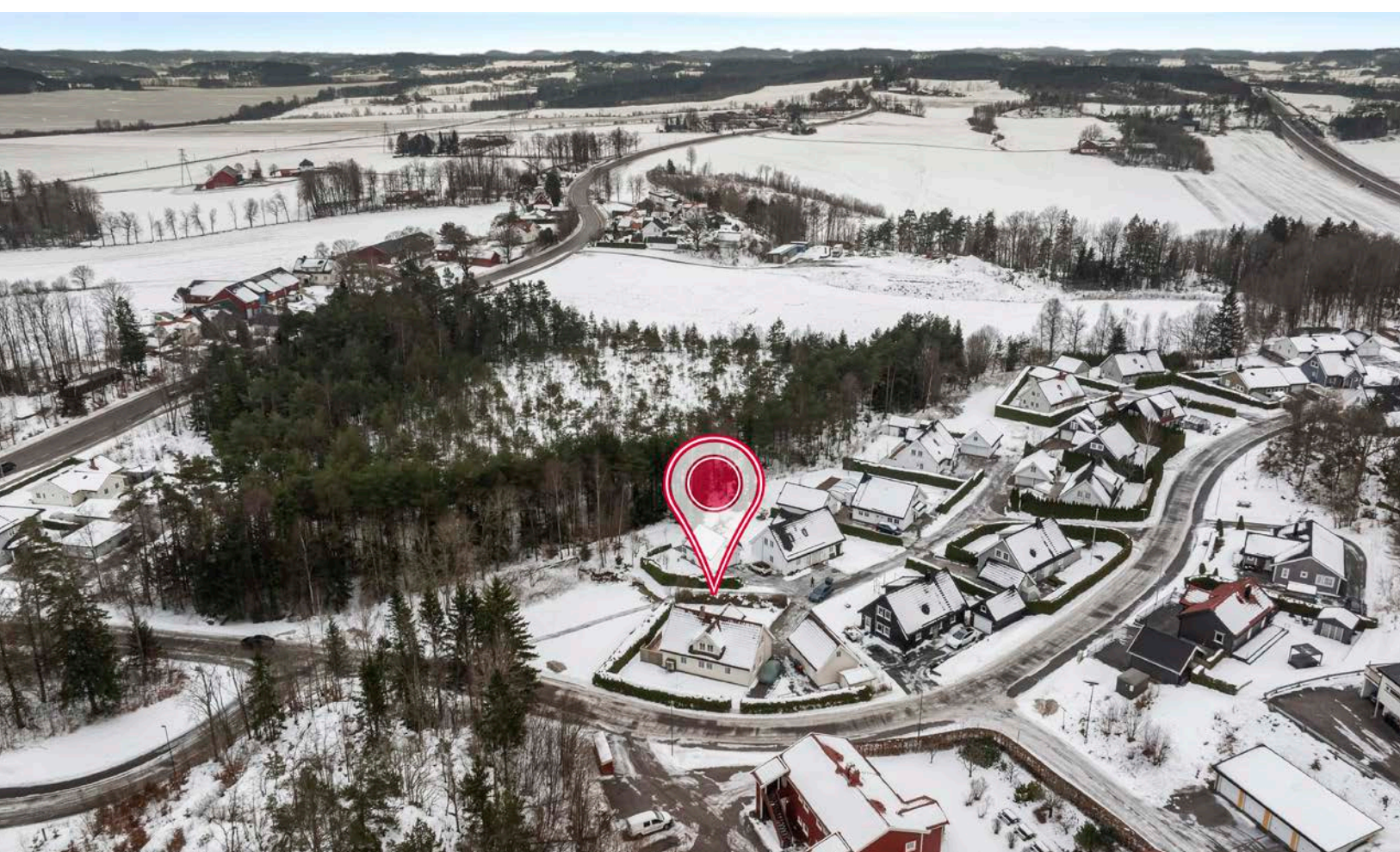












Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Kongsåsveien 14 , 3170 SEM



TØNSBERG kommune



gnr. 51, bnr. 414

Sum areal alle bygg: BRA: 201 m² BRA-i: 145 m²



Befaringsdato: 09.01.2026

Rapportdato: 19.01.2026

Oppdragsnr.: 12224-1620

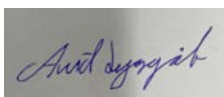
Referansenummer: NZ1855

Autorisert foretak: Metiri 2 AS



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

Rapportansvarlig

A rectangular box containing a handwritten signature in blue ink. The signature appears to read 'Arvid Lysgård'.

Arvid Lysgård
Uavhengig Takstingeniør
arvid@metiri.no
906 87 327

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rapporten omhandler en enebolig med opprinnelse fra 1999. Boligen er oppført i tre over ringmurselementer bestående av isopor og betong. Gulvkonstruksjoner i 1. etg. bestå av isopor, plast og spon- og gipsplater. Ark og bad over inngangsparti er tilbygg fra ca. 2013. Garasjen fra 2000, er oppført i tre over støpt plate på mark.

Eiendommen fremstår som vedlikeholdt tatt byggeår i betraktning, og det er i hovedsak kun observert svekkelser som skyldes normal elde og slitasje. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at de aller fleste bygningsdeler er fra byggeår med påregnelige svekkelser som følge av alder og bruk. På vaskerom og i hall er det observert at fliser har løsnet fra gulv, og utvendig mangler det snøfangere på tak. Forøvrig henvises det til de respektive bygningsdelene med tilstandsgradering. Tilstandsgraden gis med henblikk på bygningsdelens forventede levetid, samt visuelt inntrykk. Det foretas enkle målinger med fuktindikator og stikktagninger i treverk. Eier har ifølge opplysninger gitt til takstmann ikke kjennskap til sopp- og råteangrep eller vannskade. Selger opplyser imidlertid at det har vært noe sukkermaur på vaskerom/gang på våren, men sukkermaur ble borte etter en uke med å legge ut Nippon/gift.

Enebolig - Byggeår: 1999

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen er oppført med bindingsverk i tre med stående trekledning, fra byggeår. Selger opplyser at trekledning er vasket cirka vert 2-3 år, og i 2019 ble trykkledningen malt på nytt. Det er takteking med dobbelkrummet betongstein, med takrenner og beslag i plastbelagt stål e.l. Selger opplyser at det for noen år siden ble montert kobberbeslag på møne, dette for å redusere mosedannelse på tak. Takkonstruksjon er av prefabrikkerte A-takstoler. Det er tilkomst til kryp loft gjennom luker i knevegger. Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass, og ytterdører i tre. Selger opplyser at vinduer ble malt innvendig i 2023. I 2007 ble det montert ny inngangsdør. Ellers er dører og vinduer fra byggeår. Terrassen i tre er fra 2025.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Selger opplyser at alle vegger og tak ble malt på nytt i 2006. Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Gulvsystemet i 1. etasje består av isoporelementer, plast, samt spon- og gipsplater, over terreng. Mellom 1. etasje og 2. etasje er det etasjeskillere av tre. På bad og vaskerom er det støpte betongdekker. Selger opplyser at det i ca. 2018 ble montert nye plater på utsiden av ringmur, dette da de opprinnelige platene hadde sprukket. Det er pipe i Leca e.l. som er pusset. Det er sotluke og vedovn i stue i 1. etg.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom i 1. etg., fra byggeår. Innredet med vaskekum og opplegg for vaskemaskin. Det er sluk i plast. Det er mekanisk ventilasjon med ventil i tak. Det er fliser på gulv. Det er malte plater på vegger og malte plater i tak.

Bad i 1. etg. Innredet med servant, toalett og badekar/dusj. Det er sluk i plast. Det er mekanisk ventilasjon med ventil i tak. Det er fliser på gulv og fliser på vegger. Det er malte plater i tak. Selger opplyser

at det av fagmann ble lagt nye gulvfliser i 2012. Ellers er resten av badet fra byggeår.

Bad i 2. etg., fra 2013. Innredet med servant, vegghengt toalett og dusj. Det er sluk i plast. Det er mekanisk ventilasjon med vifte i vegg. Det er fliser på gulv og fliser på vegger. Det er malte plater i tak.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Det er ventilator over komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Parkett på gulv. Selger opplyser at skapfronter ble lakkert på nytt i 2020, og at det i 2016 ble montert ny kjøkkenventilator. For øvrig er kjøkkeninnredning, parkettgulv m.m. fra byggeår.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør med inntak i plast, med stoppekran på vaskerom. Det er kobberrør og rør-i-rørsystem i bygget. Samleskap for rør-i-rørsystem er plassert på vaskerom i 1. etg. Det meste av kobberrør er fra byggeår. Rør-i-rørsystem er fra 2013, og systemet ble montert i forbindelse med arbeid utført på bad i 2. etg. Det er avløpsrør av plast. Varmtvannsbereider på 200 liter fra 1998, plassert i vaskerom.

Det er mekanisk ventilasjonsanlegg i boligen med ventilasjonsmotor plassert på kryp loft. Dette anlegget er tilknyttet vaskerom og bad i 1. etg.. På bad i 2. etg. er det mekanisk vift i vegg. Ellers er det friskluftsentil i vinduer.

Det ble montert varmepumpe i boligen i 2021. Denne er ikke faglig vurdert av takstmann, men det opplyses at varmepumpe var i bruk og fungerte på befaringsdagen. Selger opplyser at det sist ble utført service på varmepumpe i 2025.

Det er sentralstøvsuger i boligen. Denne er fra byggeår. Motor til sentralstøvsuger er plassert på vaskerom.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i hall i 1. etg. EL-anlegget på bad i 2. etg. er fra 2013. I 2021 ble det lagt opp ny kurs til varmepumpe, og i 2019 ble det montert lader for EL- bil. I 2018 ble det montert ny strømmåler. Det er også foretatt noe mindre utbedringer og utskiftninger i 2015 og i 2021. Ellers er EL- anlegget fra byggeår.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomten er tilnærmet flat, og det er byggegrunn av løsmasser. Drenering fra byggeår, bestående av drenerende masser. Noen nedløp for takvann er tilkoblet drensledninger i grunnen.

Det er utvendig avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp, via private stikkledninger. Vann- og avløpsrør er fra byggeår.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

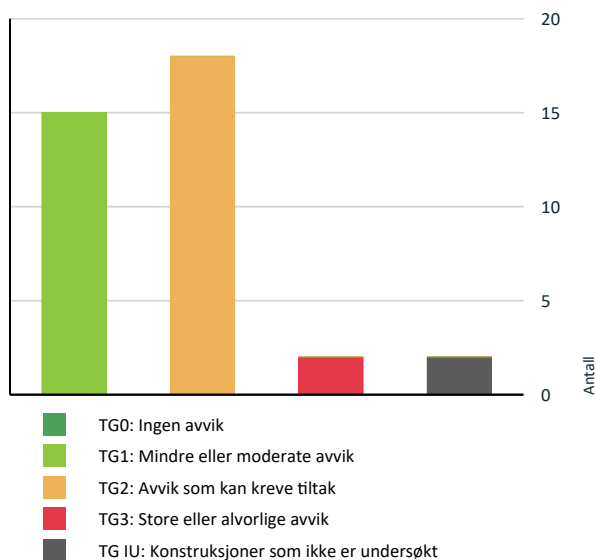
[Gå til side](#)

Enebolig

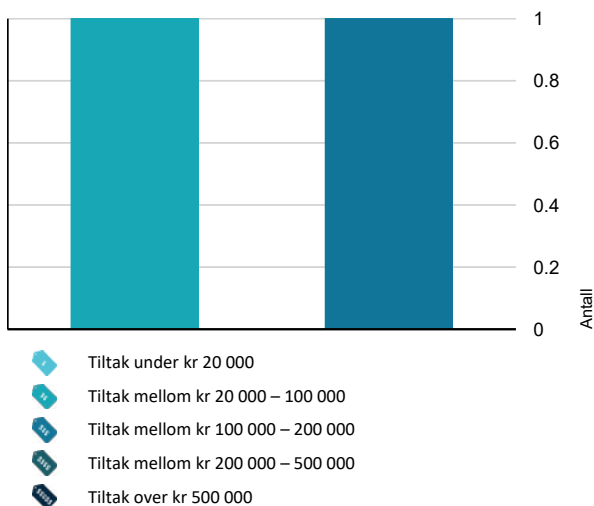
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen kan ikke sammenlignes med dagens forskrifter, hva gjelder isolering, brann og lydkrav. Dette da forskrifter av 2017 er vesentlig endret i forhold til tidligere krav. Det vises til rapportens punkter med tilstandsgradering av hver bygningsdel.

Graden TG 2/3 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse og der normal restlevetid er marginal.

Det gjøres oppmerksom på at det ved Tilstandsgrad 2 eller høyere må påregnes behov for nærmere undersøkelser av bygningsdelen, dette som en følge av at omfang av svikt ikke kan avdekkes på dette undersøkelsesnivået.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person [Gå til side](#) kontrollerer det elektriske anlegget.
- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1999

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligformål

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

År	Byggeår	Beskrivelse
2013	Tilbygg	Selger opplyser at ark og bad over inngangsparti er tilbygg fra 2013.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med dobbelkrummet betongstein, fra byggeår. Taktekking er vurdert fra bakkeplan, da takstein var snødekt på befaringsdagen. Selger opplyser at det for noen år siden ble montert kobberbeslag på møne, dette for å redusere mosedannelse på tak.

Vurdering av avvik:

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

Taket var snødekt på befaringsdagen, noe som vanskeliggjorde inspeksjonen. Selger opplyser imidlertid at taksteinen er noe slitt og mosegrodd. På vindskiene er det observert noe svertesopp i malingen, og mot nord, ved arken, er det tegn til fuktskader på vindskier og gesimser inn mot taksteinen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres en grundigere inspeksjon av taket når det er snøfritt for å avdekke eventuelle skader og vurdere behov for tiltak. Mose og svertesopp bør fjernes, og skadede eller fuktskadede deler av vindskier og gesimser bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risiko for vanninntrengning og råteskader.



TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og beslag i plastbelagt stål e.l., fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag, renner og nedløp skiftes ut, men tidspunktet for dette er vanskelig å fastslå. Snøfangere må monteres for å oppfylle kravene som gjaldt ved byggetidspunktet. Manglende snøfangere medfører økt risiko for person- og materielle skader som følge av snø- og isras fra taket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Boligen er oppført med bindingsverk i tre med stående trekledning, fra byggeår. Selger opplyser at trekledning er vasket cirka vert 2-3 år, og i 2019 ble trykkledningen malt på nytt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved terrassen er det observert noe svertesopp nederst på trekledningen, samt et oppsprukket kledningsbord. Det er også registrert noe svertesopp i toppen av gavlveggen mot nordvest.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å vaske og behandle kledningen for å fjerne svertesopp, samt utbedre eller skifte ut oppsprukne kledningsbord. Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå økt risiko for råteskader og forringelse av kledningens levetid.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon av prefabrikkerte A-takstoler. Det er tilkomst til kryploft gjennom luker i knevegger.

Vurdering av avvik:

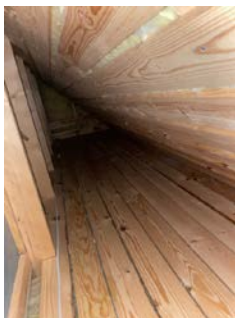
- Det er avvik:

Luke til loft var spikret igjen på befaringsdagen, og loftet er såldes ikke inspisert. Det anbefales derfor å etablere en takluke med stige, dette for å kunne inspisere loftet. Normalt skal det også være inspeksjonsmulighet av piper på loft, dette da pipevanger skal kunne inspiseres etter en eventuelt pipebrann.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres en funksjonell takluke med stige for å muliggjøre inspeksjon av loftet og pipevanger. Manglende inspeksjonsmulighet medfører økt risiko for at eventuelle skader eller feil på loft og pipe ikke oppdages, noe som igjen kan føre til skjulte fuktskader og konstruksjonssvikt.



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, fra byggeår. Selger opplyser at vinduer ble malt innvendig i 2023.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er på befaringsdagen i hovedsak kun observert normal elde og slitasje, men det utvendig er stedvis noe avskalling av maling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres utvendig vedlikehold og maling av vinduene for å hindre videre forringelse av treverket. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå råteskader og redusert levetid på vinduene.

TG 1 Dører

Det er inngangsdør i tre, fra 2007. Terrassedør er fra byggeår.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i tre, fra 2025. Selger opplyser at terrasse er bygget som egeninnsats.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Selger opplyser at vegger og tak ble malt på nytt i 2006. Ellers er overflater fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er løse fliser i hallen, og parkettgulvet i stue/kjøkken har noen riper og er noe slitt. Det er også noen hull og merker på veggene etter bruk og tidligere innredning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løse fliser i hall bør festes eller skiftes ut for å unngå ytterligere skade og redusert funksjon. Parkettgulv i stue/kjøkken kan slipes og behandles for å forbedre utseende og levetid. Hull og merker på vegger bør sparkles og males for å opprettholde et pent og funksjonelt innemiljø. Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til økt slitasje, ytterligere skader og redusert estetisk og teknisk standard.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvsystemet i 1. etasje består av isoporelementer, plast, samt spon- og gipsplater, over terreng. Mellom 1. etasje og 2. etasje er det etasjeskille av tre. På bad og vaskerom er det støpte betongdekker. Selger opplyser at det i ca. 2018 ble montert nye plater på utsiden av ringmur, dette da de opprinnelige platene hadde sprukket.

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.

Målinger ble foretatt i stue/kjøkken i 1. etg. og i stue i 2. etg. Den største høydeforskjellen ble målt i stue i 1. etg., fra yttervegg og i mot området rundt terrassedør. Høydeforskjellen ble på befaringsdagen målt til 22mm. Høydeforskjellen sees i sammenheng med noe eldre setninger i grunn og fundamenter.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Pipe og ildsted

Pipe i Leca e.l. som er pusset. Det er sotluke og vedovn i stue i 1. etg.



TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er i hovedsak kun observert normal elde og slitasje, men det er noe knirk i de øverste trinnene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å utbedre knirk i de øverste trinnene.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom i 1. etg., fra byggeår. Innredet med vaskekum og opplegg for vaskemaskin. Det er sluk i plast. Det er mekanisk ventilasjon med ventil i tak. Det er fliser på gulv. Det er malte plater på vegger og malte plater i tak. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Vaskerom bærer preg av elde og slitasje, og fliser på gulv har løsnet. Det er også lite fall til sluk, og det er ikke oppkant på membran ved dører. Ved eventuelt vannlekkasje fra vaskerom, er det fare for at vann renner ut i tilstøtende rom. Tilstandsgrad 3 også satt som følge av alder, da normal levetid nærmer seg oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vaskerommet bør totalrenoveres, inkludert utbedring av fall til sluk, utskifting eller reetablering av gulvfliser, samt etablering av oppkant på membran ved dører. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for vannlekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, samt at rommet ikke tilfredsstiller dagens krav til våtrom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra hall, rett bak vaskekum. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9%, noe som vurderes til å være tørt.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Generell

Bad i 1. etg. Innredet med servant, toalett og badekar/dusj. Det er sluk i plast. Det er mekanisk ventilasjon med ventil i tak. Det er fliser på gulv og fliser på vegger. Det er malte plater i tak. Selger opplyser at det av fagmann ble lagt nye gulvflis i 2012. Ellers er resten av badet fra byggeår.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. vindu på bad er plassert i våtsone, og det er ikke benytter fuksikkert materiale på foring og lister. Dette øker faren for fuktskader. Vurderingen er også basert på alder. Tilstandsgrad 2 gir også med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt på vegger er passert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Uegnede materialer rundt vindu i våtsone må fuktbeskyttes/utskiftes. Det bør også vurderes å oppgradere eller fornye membran/tettesjikt, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak er økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner dersom membranen svikter.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15 mm. Selger opplyser at det av fagmann ble lagt nye gulvflis i 2012.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak er økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner dersom membranen svikter.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og badekar/dusj.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk ventilasjon med ventil i tak. Det er korrekt tilluft i dør.

Årstall: 2013

Kilde: Faktura e.l

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom, rett bak dusj/badekar. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9%. noe som vurderes til å være tørt.



2. ETASJE > BAD

Generell

Bad i 2. etg., fra 2013. Innredet med servant, vegghengt toalett og dusj. Det er sluk i plast. Det er mekanisk ventilasjon med vifte i vegg. Det er fliser på gulv og fliser på vegger. Det er malte plater i tak. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: faktura. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon er fremvist i form av fakturaer og byggebeskrivelse.

Årstall: 2013 Kilde: Faktura e.l



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2013 Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er to defekte spotter i tak.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Defekte spotter i taket bør skiftes ut eller repareres for å sikre tilstrekkelig belysning og unngå potensiell risiko for elektriske feil.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørtersken er 20 mm.

Årstall: 2013 Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ikke oppkant på membran ved dørterskel, og det er litt lite fall til sluk. Dette medfører at krav til fallforhold som gjaldt da badet ble bygget ikke er oppfylt. Fliser på gulv er også litt ujevnt lagt, og det er noe stepp/høydeforskjell på fliser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Til tross for avvikene på fliser og i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2013 Kilde: Faktura e.l



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjvegg/hjørne.

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk med vifte i vegg. Det er korrekt tilluft i dør.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom, rett bak dusjsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8%, noe som vurderes til å være tørt.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Det er ventilator over komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Parkett på gulv. Selger opplyser at skapfronter ble lakkert på nytt i 2020, og at det i 2016 ble montert ny kjøkkenventilator. For øvrig er kjøkkeninnredning, parkettgulv m.m. fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er på befaringdagen i hovedsak kun observert normal elde og slitasje, men parkettgulv og kjøkkeninnredning o.l. som er fra byggeår, er litt slitt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er på befaringdagen ikke observert avvik som krever strakstiltak, utover normalt vedlikeholdsbehov. Videre slitasje kan forventes dersom vedlikehold ikke utføres, noe som på sikt kan medføre behov for utskifting av parkettgulv og kjøkkeninnredning.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut, fra 2016.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør med inntak i plast, med stoppekran på vaskerom. Det er kobberør og rør-i-rørsystem i bygget. Samleskap for rør-i-rørsystem er plassert på vaskerom i 1. etg. Det meste av kobberør er fra byggeår. Rør-i-rørsystem er fra 2013, og systemet ble montert i forbindelse med arbeid utført på bad i 2. etg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på de deler av innvendige vannledninger som er fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er på befaringdagen ikke registrert avvik som krever strakstiltak, siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk ventilasjonsanlegg i boligen med ventilasjonsmotor plassert på kryploft. Dette anlegget er tilknyttet vaskerom og bad i 1. etg. På bad i 2. etg. er det mekanisk vift i vegg. Ellers er det friskluftsventiler i vinduer.

TG 1 Varmesentral

Det ble montert varmepumpe i boligen i 2021. Denne er ikke faglig vurdert av takstmann, men det opplyses at varmepumpe var i bruk og fungerte på befaringsdagen. Selger opplyser at det sist ble utført service på varmepumpe i 2025.

Årstall: 2021 Kilde: Faktura e.l

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 200 liter fra 1998, plassert i vaskerom.

Årstall: 1998 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Ellers er det ikke behov for andre utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



TG 1J Andre installasjoner

Det er sentralstøvsuger i boligen. Denne er fra byggeår. Motor til sentralstøvsuger er plassert på vaskerom. Sentralstøvsuger er ikke faglig vurdert av takstmann, men det opplyses at støvsuger var i bruk og fungerte på befaringsdagen. Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgaranti.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i hall i 1. etg. EL- anlegget på bad i 2. etg. er fra 2013. I 2021 ble det lagt opp ny kurs til varmepumpe, og i 2019 ble det montert lader for EL- bil. I 2018 ble det montert ny strømmåler. Det er også foretatt noe mindre utbedringer og utskiftninger i 2015 og i 2021. Ellers er EL- anlegget fra byggeår.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1997
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Det er fremvist samsvarserklæring på arbeid utført i perioden 2013 til 2021, men det mangler samsvarserklæring på de deler av EL- anlegget som er fra byggeår, og på arbeid utført i garasjen i 2000. Det opplyses at manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999 er avvik iht. dagens krav.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

Tilstandsrapport

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Som følge av alder på deler av anlegget, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres. Stedvise utskiftninger og oppgraderinger kan påregnes som følge av det normale vedlikeholdsbehov. Dette gjelder spesielt for boliger eldre enn 25 år.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser. Det er gjort observasjoner i stue i 1. etg. som tyder på noe setninger. Dette antas å skyldes eldre setninger i grunn og fundamenter.

TG 2 Fuksikring og drenering

Drenering fra byggeår, bestående av drenerende masser. Noen nedløp for takvann er tilkoblet drensledninger i grunnen.

Vurdering av avvik:

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

Selger opplyser at det ved kraftig regn og snøsmelting blir liggende noe vann på bakken ved hekken ved siden av terrassen. For øvrig er det ikke observert eller opplyst om problemer med fukt rundt boligen. Dreneringen vurderes å ivareta sin hovedfunksjon, men det må påregnes noe svekkelse av funksjonen som følge av alder.

Konsekvens/tiltak

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

Som en del av det normale vedlikeholdet bør det påregnes gjennomspyling av drenerør tidvis. Det bør også vurderes ytterligere undersøkelser og eventuelle tiltak dersom det blir liggende for mye vann ved siden av terrasse, dette for å unngå risiko for fuktskader på konstruksjonen.

TG 1J Terrengforhold

Tilnærmet flat tomt. Tomten var snødekt på befaringsdagen, således er ikke fallforhold og opparbeidelse vurdert.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp, via private stikkledninger. Vann- og avløpsrør er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkynndige 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

I henhold til kommunedelsplan/NVE ligger eiendommen i et aktsomhetsområde for kvikkleireskred.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

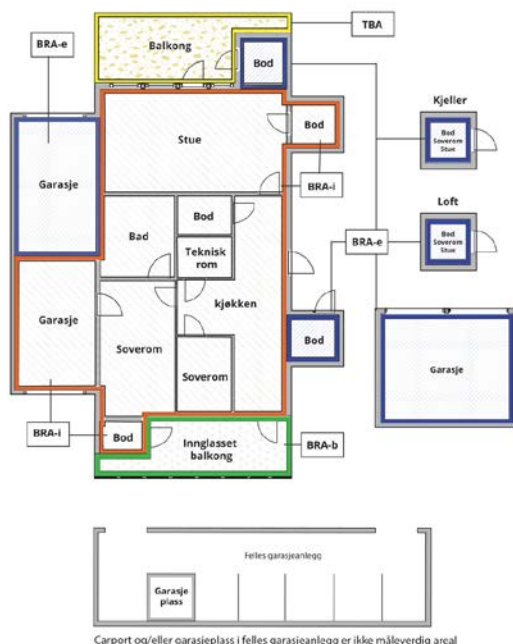
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje	88			88	38		88
2. etasje	57			57		6	63
SUM	145				38	6	151
SUM BRA	145						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Hall m/trapp, vaskerom, bad, 2 soverom, stue/kjøkken		
2. etasje	Stue, 3 soverom, bad		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		42		42	
Etasje		14		14	
SUM		56			
SUM BRA	56				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garderobe, bod	
Etasje		Uinnredet loft	

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	144	0
Garasje	0	56

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.1.2026	Arvid Lysgård	Takstingeniør
	Espen Pedersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	51	414		0	736 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Kongsåsveien 14

Hjemmelshaver

Pedersen Espen

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2000

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Beskrivelse

Garasje fra 2000, oppført i tre over støpt plate på mark. Det er takteking med dobbelkrummet betongstein, med takrenner og beslag i plastbelagt stål. Selger opplyser at det ble montert ny garasjeport i 2024. Taket var snødekt på befaringsdagen, dette vanskeliggjør muligheten for inspeksjon, men selger opplyser at takstein er noe slitt og mosegrodd. Det er ikke montert snøfangere på tak, og snøfangere anbefales montert. Ellers er det på befaringsdagen i hovedsak kun observert normal elde og slitasje, men det er også noe sprekker/riss i betonggulvet. Tilstandsgraden på garasjen vurderes til å være TG:2, og påkostinger og vedlikehold anbefales utført.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	05.01.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	08.01.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	12.01.2026		Fremvist		Nei
Ferdigattest	12.03.2001		Fremvist	1	Nei
Tegninger for garasje	12.04.2000		Fremvist	2	Nei
Energirapport	22.01.2026		Innhentet	3	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.01.2026	
2	22.01.2026	
3	22.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Adresse

Kongsåsveien 14, 3170 SEM

Dato for energimerking
22.01.2026

Merkenummer
Energiattest-2026-248553

Bygningskategori
Småhus

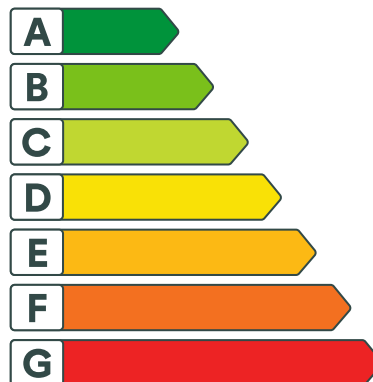
Bygningsnummer
20462833

Gårdsnummer
51

Bruksnummer
414

Seksjonsnummer
—

Bruksenhetsnummer
H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår
1999

Bygningstype
Enebolig

Bruksareal
145,0 m²

Oppvarmet bruksareal
145,0 m²

Oppvarmet etasje
2

Bygningsmateriale
Tre

Oppvarming
Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon
Periodisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
147,89 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
150,23 kWh/m²

Totalt levert pr. år
23 000 kWh



Kongsåsveien 14, 3170 SEM



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 13: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 14: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Espen Pedersen

Boligen

Kongsåsveien 14

3170 Sem

3905-51/414/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2006
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Firmanavn: Husker ikke

Beskrivelse av arbeidet: Byttet flis på gulv, de var løse. Dette var flis som var fra huset var nytt. Dokumentasjon fra takstmann medfølger salgsoppgaven.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2007

Beskrivelse av arbeidet: Byttet inngangsdør(2007) Byttet grunnmursplater (2018)

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Ja**

Noe skjevhet i stuegulvet ved terrassedør.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Ja

Noe vannsamling på østsiden av tomten ved ekstreme nedbørsmengder.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Ja

Har vært noe sukkermaur på vaskerom/gang på våren. Ble borte etter en uke med å legge ut Nippon.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Lagt ut Nippon, ble borte etter en uke

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Ja



Ødelagt kjøkkenvifte.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn ny kjøkevifte. Splitting av kjøkkenvifte og avtrekksanlegg.

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Husker ikke

Beskrivelse av arbeidet: Reparert håndtak i ovnsdør.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Beskrivelse av arbeidet: Etterstramming av skruer.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Satt opp ark på tak og laget bad i 2.etg.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Byggepapirer fra firma følger med salgsoppgaven.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**



Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Ja**

Fliser i gang er også løse avsamme grunn som badet. Dokumentasjon fra takstmann vedlagt salsoppgaven.

Alle boliger som har en eierandel i stikkveiene i Kongsåsveien og Olav Digresvei er en del av sameiet "Kongsåsen veilag". Sameiet sørger for brøyting og strøing, pris pr år er ca 2500 avhengig av vinter.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Nabolagsprofil

Kongsåsveien 14 - Nabolaget Langerød - vurdert av 20 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Brendsrød Linje 01, N01	3 min 0.2 km
Stokke stasjon Linje RE11, RX11	9 min 6.6 km
Sandefjord lufthavn Torp	17 min

Skoler

Sem skole (1-7 kl.) 252 elever, 16 klasser	4 min 2.5 km
Vear skole (1-10 kl.) 502 elever, 30 klasser	11 min 6.8 km
WANG Tønsberg (8-10 kl.) 188 elever, 7 klasser	12 min 8.5 km
Kongseik ungdomsskole (8-10 kl.) 268 elever, 16 klasser	14 min 9.1 km
Gjennestad videregående skole 240 elever, 10 klasser	6 min 4.8 km
Slottsfjellet videregående Steinerskole 56 elever, 3 klasser	12 min 8 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



Kvalitet på skolene

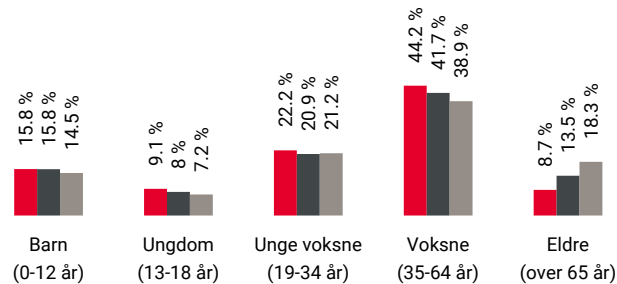
Bra 72/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Langerød	552	221
Sem	3 467	1 715
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Semsbyen barnehage (1-5 år) 37 barn	22 min 2 km
Aulerød barnehage (1-5 år) 13 barn	4 min 2.3 km
Semsløkka barnehage (1-5 år) 78 barn	4 min 2.4 km

Dagligvare

Coop Extra Semsbyen PostNord	3 min 2.2 km
Rema 1000 Sem Post i butikk	4 min 2.5 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 90/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100



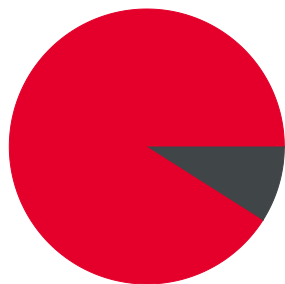
Gateparkering

Lett 85/100

Sport

	Sem Idrettspark	4 min
	Ballspill, fotball, friidrett	2.4 km
	Sem Skole	4 min
	Ballspill, sandvolleyball	2.5 km
	Sporty24 Sem	3 min
	Sporty24 Stokke Express	7 min

Boligmasse



■ 91% enebolig
■ 9% annet

Varer/Tjenester



Stokke Senter

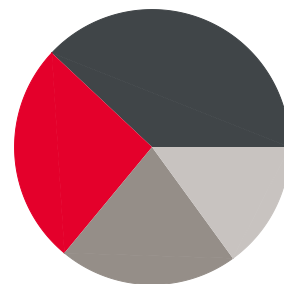
9 min



Vitusapotek Sem

3 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 26% i barnehagealder
■ 38% 6-12 år
■ 21% 13-15 år
■ 15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



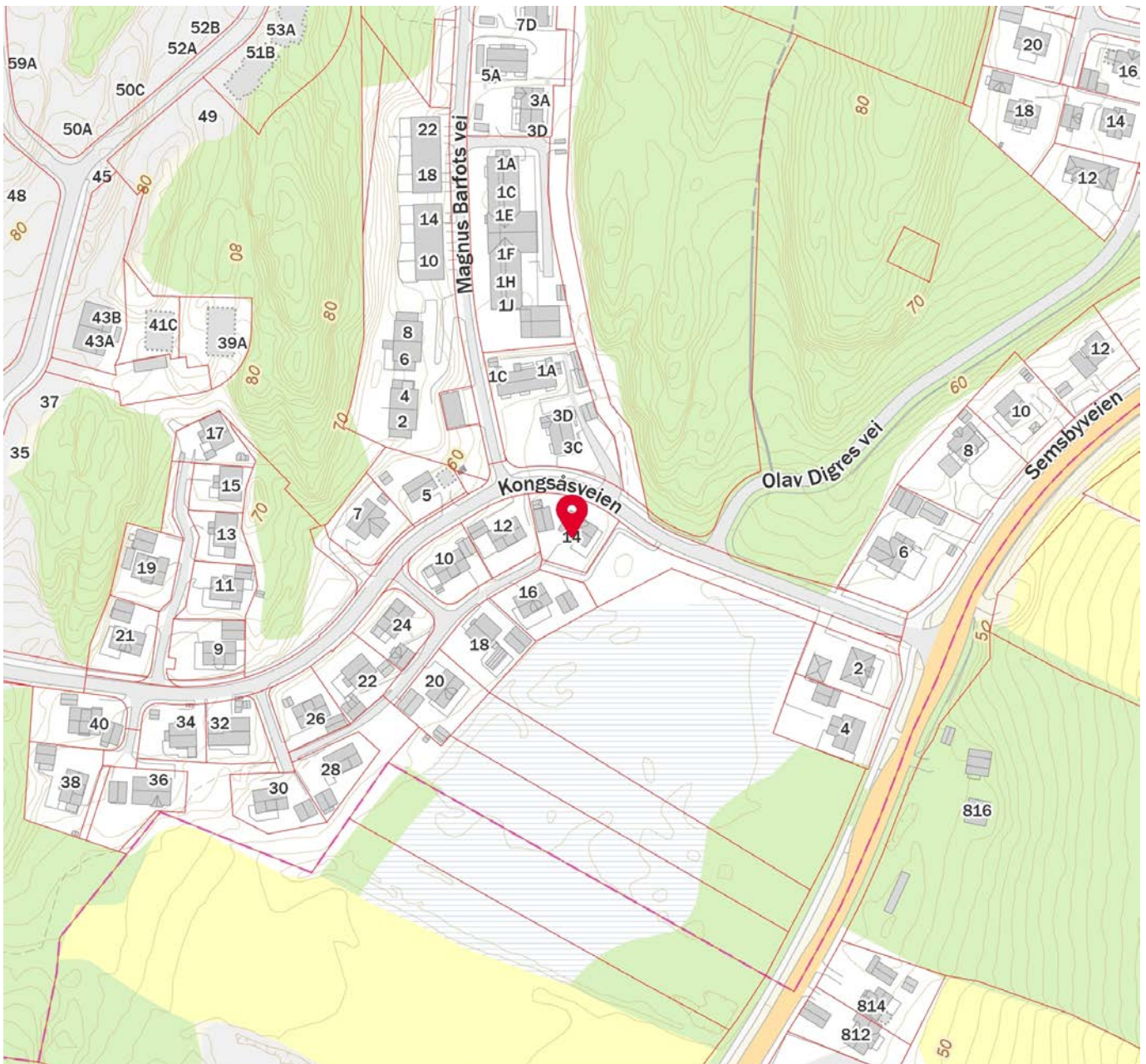
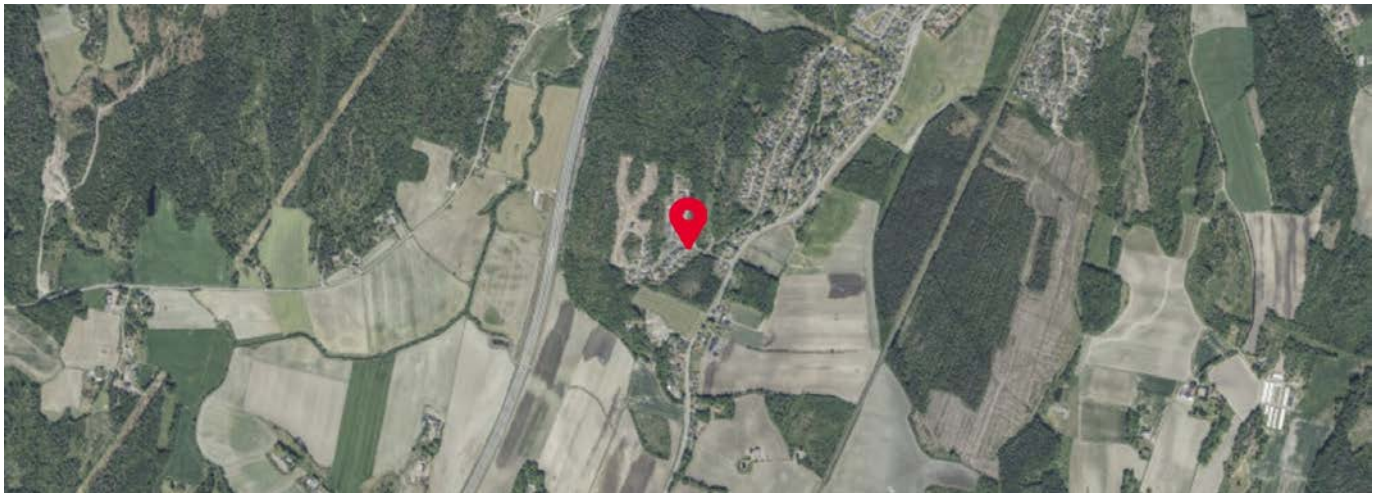
0%

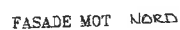
43%

■ Langerød
■ Sem
■ Norge

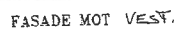
Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





NY KVIST M. BAD + TAKOVERBYEED INNG. PARTI MOT SYD
TILTAKSHVER: ESPEN PEDERSEN HÅLESTOKK 1:KOS
KONGSÅSVEIEN 14. 6NR. 51 BNR. 414. 25.09.12. T.F.H.



dato 05/11-12 DFUB-sek 739/12

A		KUNNETPASS	ALL	FLIGHT
REV.	RESENVOLIE	SEN	DATE	24/12/82
INCIDENTE : BLOCK WATNE		VALOR : 1	EN	1200
PERSONAS : KONGSAEN, TOMT NR. 58 VARB		TAXA : 1000		1000
TAXA TYPE : FASADER		TAXA : 1000		1000
NOME : WATNE		ORIGEM : L1KKEKO	DESTINO : L1KKEKO	ASSISTENTE : A3-9035
NOME : BLOCK WATNE		ORIGEM : L1KKEKO	DESTINO : L1KKEKO	ASSISTENTE : A3-9035
NOME : BLOCK WATNE		ORIGEM : L1KKEKO	DESTINO : L1KKEKO	ASSISTENTE : A3-9035

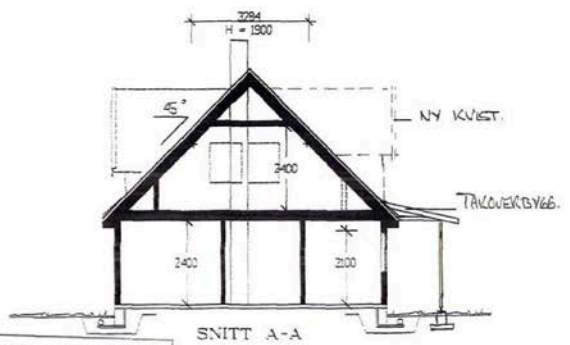
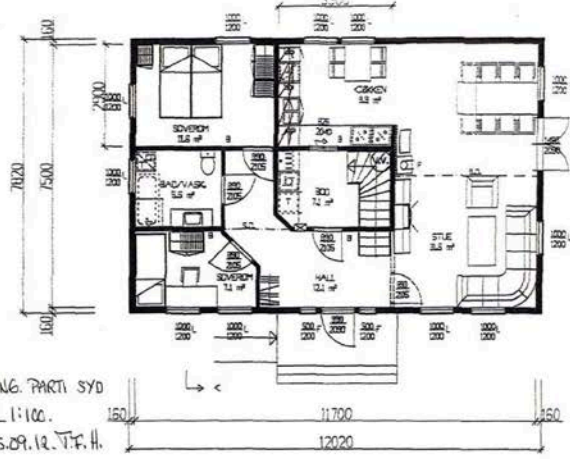
E-3

→ PLAN 2. ETE.



NY KJØST H. BAD + TAKOVERBYGGD INNG. PARTI SYD
TILTAKSHAND: ESPEN PEDERSEN HÅL 1:100.
KONGSÅSEN 14 GNR. 51 BNR 414. 25.09.12. T.F.H.

← PLAN 1. ETE.



Overført til byggesaksbehandling
i Tønsberg kommune
25.09.12. T.F.H.

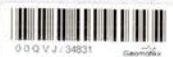
A. SKEDT/PLANET		A. SKEDT/PLANET	
NO. 1	SKEDT/PLANET	NO. 1	SKEDT/PLANET
BLOCK WATNE		BLOCK WATNE	
KONGSÅSEN, TOMT NR. 59 VAR.B		KONGSÅSEN, TOMT NR. 59 VAR.B	
PLANER - SNITT		PLANER - SNITT	
LYKKEDØ		LYKKEDØ	
A. SKEDT/PLANET		A. SKEDT/PLANET	
BLOCK WATNE AS		BLOCK WATNE AS	
ARCOPLAN AS		ARCOPLAN AS	

Godkjent av Bygningsrådet
i Tønsberg på vilkår
dato 05/11-12. DPLB 739/12

30/06-00 sak.253/00.....



PRINSIPPSNITT



Vedl. 4

KONGSÅSEN		DATE: 260500
GARASJE FOR STEINHAUG		ARC: F-100
GNR.: 8NR.:		SIGN: KD
TEGN.:		TEGN.NR. REV.:
PLAN, SNITT OG FASADE(R)		A-001

SIV. ARK. MNAL. KNUT OPPERUD
ENERHAUGGATA 5, 0651 OSLO

VIRKESDIMENSJONER:

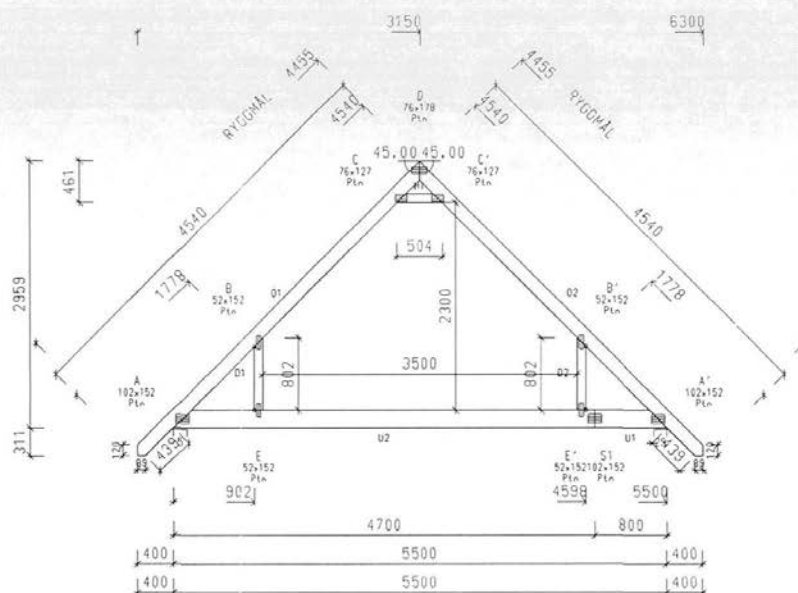
Del	Kval	Dim	Aus	Utn
Dx	T 18	48x148	.54	
Ux	T 18	48x158	.69	
H	T 18	48x 98	.22	
D1	T 18	48x 98	.08	
D2	T 18	48x 98	.08	

MAKS. OPPLØGSKREFTER I kN:

I BRUGSGRENSETILSTANDEN			
NODEPUNKT	5	29	
MAKS. VERT.	10.5	10.5	
MIN. VERT.	.0	.0	
NODEPUNKT	5		
MAKS. HOR.	-1.4		
MIN. HOR.	1.4		
MAKS. SVILLETRYKK	I BRUGSGRENSETILSTANDEN FOR 148 MM SVILL ER: 40.7 kN.		

Godkjent av bygningsrådet
i Tønsberg på vilkår
30/06-00. sak 257/00.....

MAKSIMAL DEFORMASJON:
BEREGNET I BRUGSGRENSETILSTANDEN.
OVERGURT, LASTTILFELLE 7: 15.1 MM
UNDERGURT, LASTTILFELLE 7: 23.5 MM



TAKSTOLEN ER KONSTRUERT OG TEINET MED
Kartro TakCAD. DIMENSJONERINGEN ER UTFØRT
MED PROGRAMMET TRIDE VERSJON 8. des. 1999
(IFBLDE NS3470 (4. utg. 93))

BRUKERENS LISENSKODE ER NKAS.

BELASTNINGER MM:

EGENLAST TAK:	350 N/M2
SNØLAST PÅ MARK:	2500 N/M2
EGENLAST HVLING:	500 N/M2
NYTTELAST HVLING:	1500 N/M2
EGENLAST HANDBELASTE:	260 N/M2
VINDLAST GRUNN:	853 N/M2
MATERIALKOEFF.:	1.100

GENERELLE ANVISNINGER:

TAKSTOLENES SENTERAVSTAND MÅ VERE MAKS
600 MM.

OVERGURTEN SKAL AVSTIVES SIDEVEIS MED
MAKS AVSTAND PÅ 937 MM.

ANTALL AVSTIVINGER AV DIAGONALER FRAMGÅR
AV VIRKESTABELLEN (kolunn Ave). UTFØRELSEN
AV EVT. AVSTIVINGER OG FORSTERKNINGER
KONTROLLERES AV ANSVARLIG ARBEIDSLØDER.

UNDERGURTEN I LØFTSØHMET KONTROLLERES
MANUELT IFG. BJELKELAUSTABELLER mht.
SVIKT I BJELKELAGET.

KNUTEPUNKTENE SKAL UTFØRES MED EN SPIKER-
PLATE PÅ HVER SIDE AV VIRKET, OM INGEN MÅL
ANGIS PÅ DETALJTEGNINGEN. Plasseres platene
SENTRISK OM FUGEN.

- ◻ -ANGIR PLATENS HOVEDRETN.
- -ANGIR TIL HVILKET PUNKT
MÅL AVSETTES.

DETALJER SE TEGNING 12:
KAPPLISTE SE TEGNING 13:



TakCAD		HEGG AS	
Per Kristian		Tlf.: 330 60 100	
Fax: 330 60 940		Vedl. 5	
RESULTAT		MÅLESTØKK 1:57	
2000-4-12 22:11 Jun:00.35			



TØNSBERG KOMMUNE
Kommuneutvikling

Block Watne AS
Fjordgaten13
3103 TØNSBERG



Deres ref.:

Deres brev av:

Vår ref.:

2001/002650-L45-JOS

Dato:

12.03.2001

Enebolig - Kongsåsveien 14 - gbnr 0051/0414 - Ferdigattest

Gbnr.: 0051/0414
DFUB-sak: 272/97
Jnr.: 1997/009161
Bygn.nr.: 20462833
Arbeidets art: Nybygg
Byggets art: Enebolig

MED HJEMMEL I PBL. § 99 NR. 1 UTFERDIGES HERMED FERDIGATTEST FOR
OVENNEVNT BYGGEARBEID


Jon Sørseth
overarkitekt

Kopi sendt: Brannsjefen
WP

Postadresse
Tollbodgaten 22
3111 TØNSBERG

Besøksadresse
Byfogdløkken, Halvdan Wilhelmsens allé 1
3110 TØNSBERG

Telefon : 33348628
Telefaks : 33348601
E-post : postmottak@tonsberg.kommune.no
Internett : www.tonsberg.kommune.no



Tønsberg kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET											
Kommune		Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3905 - Tønsberg kommune		51	414	0	0	Grunneiendom		Ja	736	736,7	1-Målebrev
Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner			Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt			
04.04.2001	Nei	Nei			Nei			Nord: 6570617.97 Øst: 574657.77 System: EPSG:25832			
Andel i fellesareal		Gnr	Bnr	Fnr	Snr						
1/8		51	432	0	0						
FORRETNINGER											
Forretningstype		Forretningsdato		Matrikkelføringsdato		Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring	
Omnummerering		01.01.2024		01.01.2024				51/414		0	
Omnummerering		01.01.2020		01.01.2020				51/414		0	
Grensejustering		04.04.2001				99048-02	Mottaker	51/414		91.7	
							Avgiver	51/315		-91.7	
Kart- og delingsforretning		04.04.2001				99048-02	Mottaker	51/414		645	
							Avgiver	51/405		-645	
BYGNINGER											
Bygningsnummer	Bygningstype		Næringsgruppe			Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt		
20462833	Enebolig		Bolig			Tatt i bruk	143	0	143		
20462833-1	Påbygg		Bolig			Rammetillatelse	4	0	4		
20470291	Garasjeuthus anneks til bolig		Annet som ikke er næring			Tatt i bruk	0	59	59		
ADRESSER											
Gatenavn		Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn		Kretser			
Kongsåsveien		14			Nord: 6570615.129063 Øst: 574658.654688 System: EPSG:25832			Tettsted 2631-Sem SKOLEKRETS 1-Sem Postnummerområde 3170-SEM Kirkesokn 1-Sem Stemmekrets 1-Sem Grunnkrets 106-Brendsrød			

KOMMUNAL TILLEGGSEDEL	
Bruk av grunn	Referanser
B-Bolig	J-Journalnummer: 1999048 M-Målebrevsnummer: 119.053

KULTURMINNER					
Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING						
Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER					
Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter	
736	Nord: 6570617,9701819 Øst: 574657,76999476 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei	

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER			
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:



Tønsberg kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3905 - Tønsberg kommune	51	432	0	0	Grunneiendom		Ja	679,2	679	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
04.04.2001	Nei	Nei	Nei			Nord: 6570580.23 Øst: 574613.22 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningsstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			51/432	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			51/432	0
Kart- og delingsforretning	04.04.2001		99048-20	Avgiver	51/405	-679
				Mottaker	51/432	679

BYGNINGER

Byggningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
-----------------	--------------	---------------	----------------	-------------	-------------	--------------

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
----------	-----------	---------	----------------	----------------------	---------------------	---------

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser
K-Offentlig vei	J-Journalnummer: 1999048 M-Målebrevsnummer: 119.044

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter
--------------	-----	-----------	----------	----------------------	------------------------------

GRUNNFORURENSING						
Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER						
Areal	Representasjonspunkt		Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter	
679,2	Nord: 6570580,23018196 Øst: 574613,21999476 System: EPSG:32632		Ja	Nei	Nei	

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER						
Areal	Representasjonspunkt		Hovedflate	Medium		

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:



Tønsberg kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3905 - Tønsberg kommune	51	414	0	0

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Enebolig	20462833	0	Tatt i bruk	Bolig	143	0	0	143

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6570619 Øst: 574657 System: EPSG:25832	Nei	1			

Energikilder	Oppvarming
Elektrisitet Biobrensel	Elektrisk Annen oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
RA-Rammetillatelse	21.10.1997	10.03.1998	
IG-Igangsettingstillatelse	22.10.1997	16.03.2000	
TB-Tatt i bruk	12.03.2001	16.03.2000	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	143	5	Kjøkken	1	1	Kongsåsveien 14	51	414	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	1	88	0	88
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
2	Hovedetasje	0	0	0	55	0	55

Referanse

B-Bygningsrådsvedtak: 97/727

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
--------------	------------	-----------	--------	---------------	-------------	--------------	-------------	--------------

05.01.2026 14:25:07 Kilde: Matrikkelen (Statens kartverk).

Side 1 av 2

Påbygg	20462833	1	Rammetillatelse	Bolig		4	5	0	4		
Representasjonspunkt			Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk				
Nord: 0 Øst: 0 System: EPSG:0			Nei	0							
Energikilder		Oppvarming									
Bygningstatushistorikk		Dato			Registrertdato		Slettetdato				
RA-Rammetillatelse		05.11.2012			05.11.2012						
Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
	Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	Kongsåsveien 14	51	414	0	0
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter		Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt			
1	Hovedetasje	0	0	0		4	0	4			
Referanse											
B-Bygningsrådsvedtak: DFUB-sak 739/12											

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:



Tønsberg kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3905 - Tønsberg kommune	51	414	0	0	Kongsåsveien 14, 3170 SEM

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	734.99m ²
Ras- og skredfare	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	734.99m ²

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja	3905 11001	Kongsåsen (14.5.1997)	Boliger	734.98m ²

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
20170162	Kongsåsen på Sem (4.11.2020)

BEBYGGELSESPPLAN

Omfatter eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

Ligger eiendommen eller del av eiendommen innenfor et område med nedlagt midlertid forbud mot tiltak?

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn
--------	----------

Ja

3905 20220212 Kongsåsen D3

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

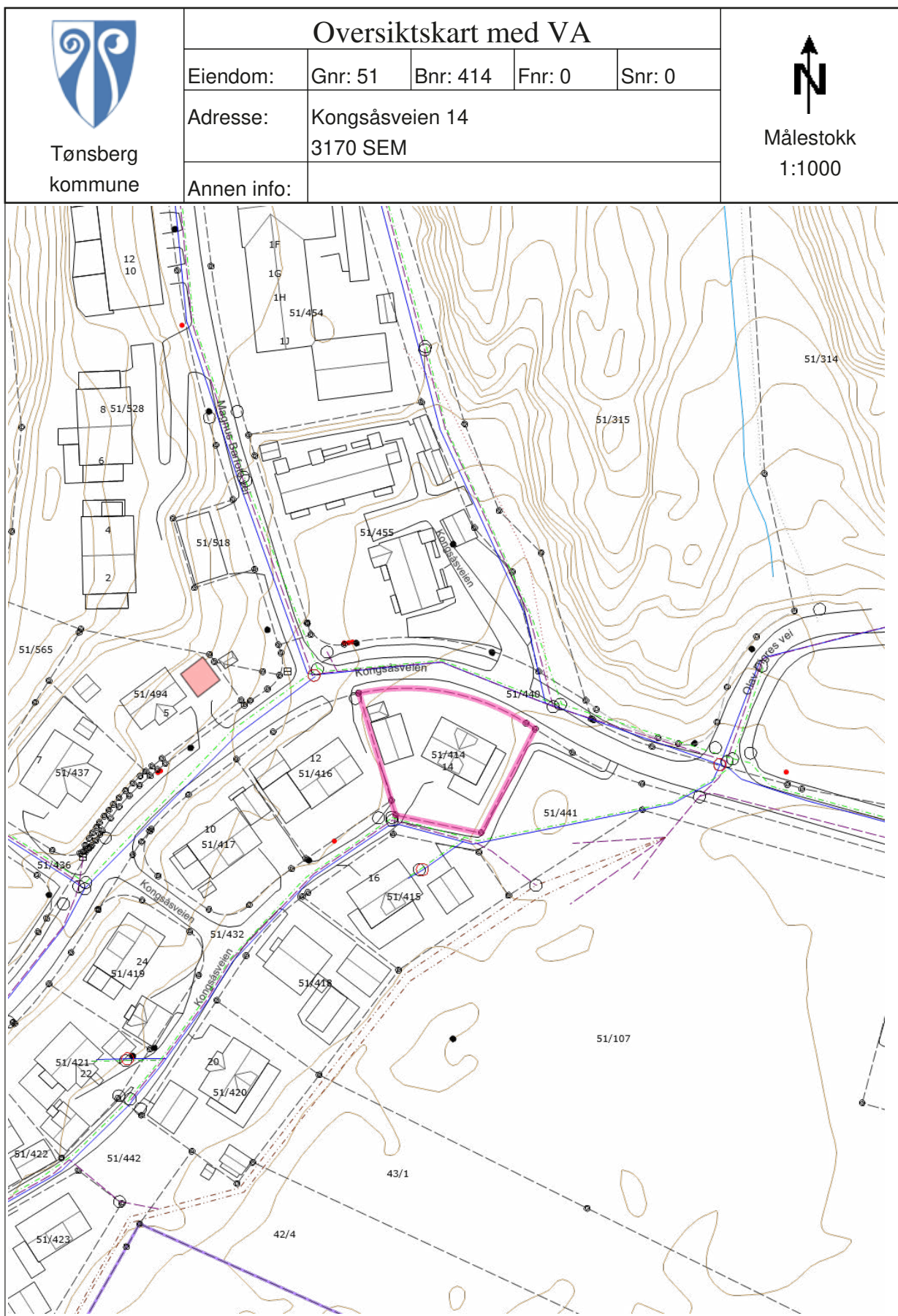
PLANID

Plannavn

Nei

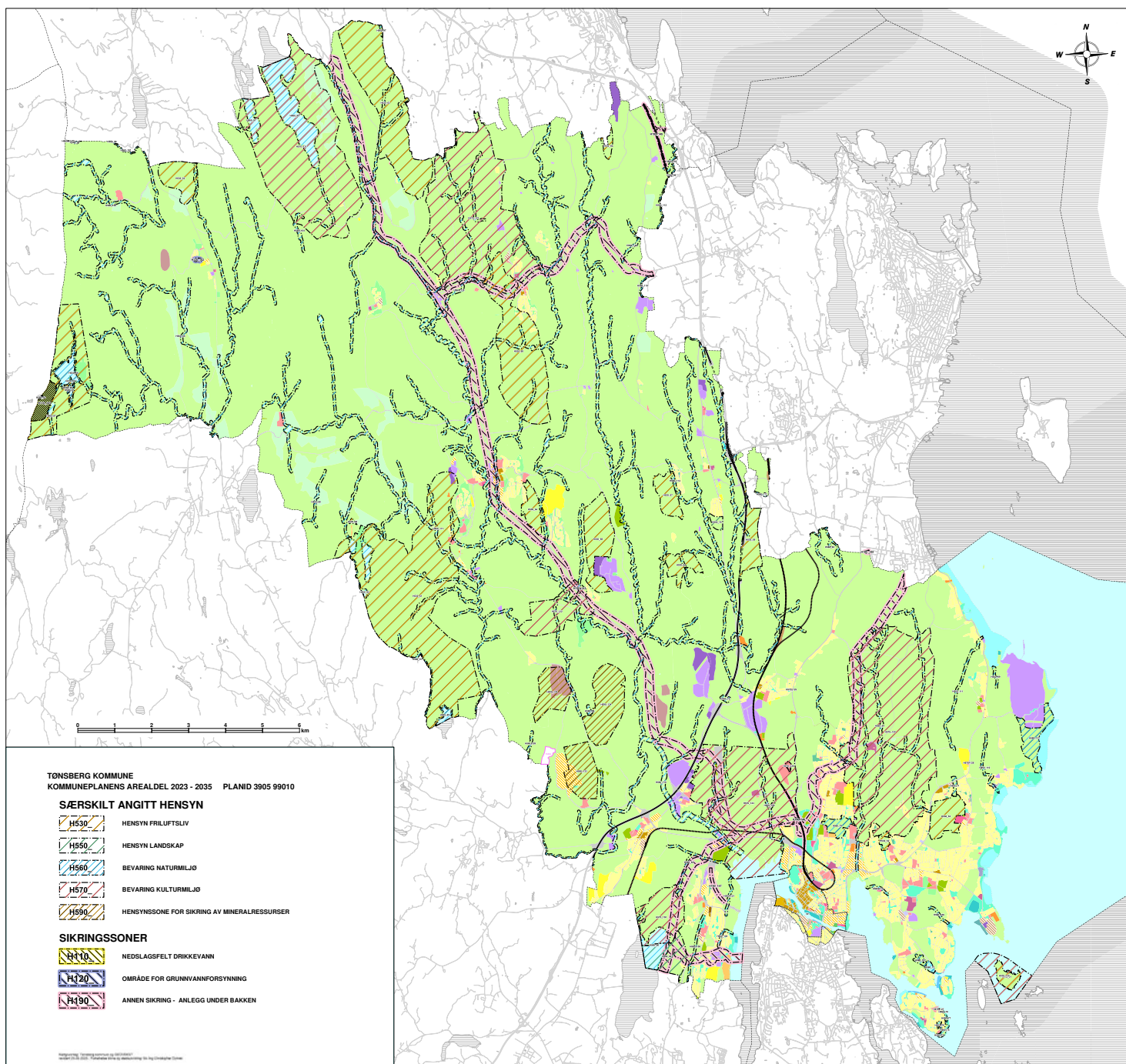
KOMMENTARFELT:

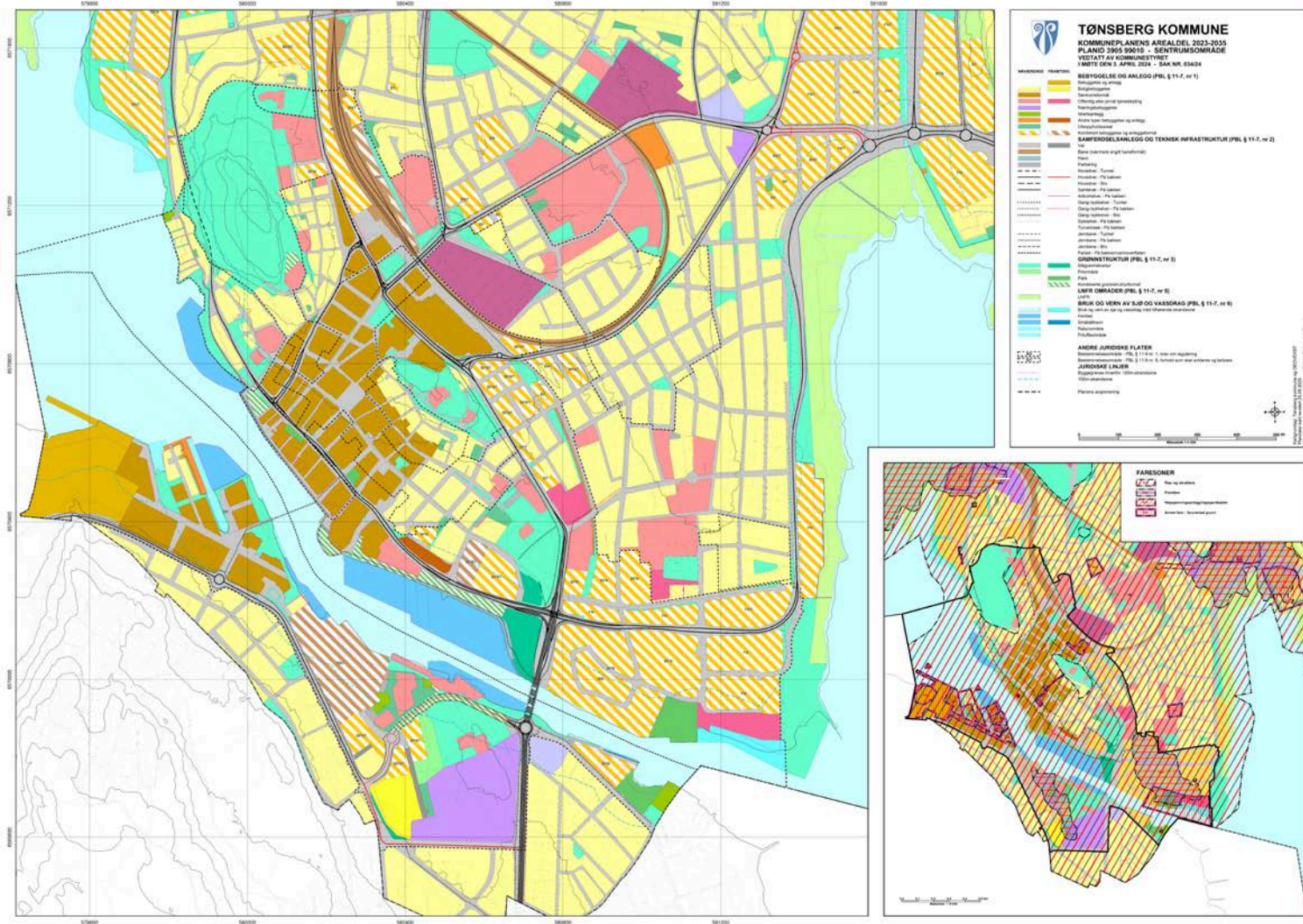
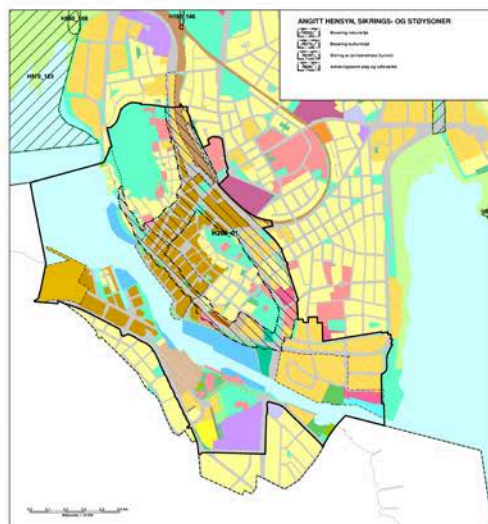
Det tas forbehold om feil og mangler.



Tegnforklaring

	Brannventil		Kran		Kum - annen eier
	Sandfangskum		Sluk		Drensledning
	Overvannsledning		Spillvannsledning		Vannledning uten Vestfold vann
	Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt
	Matrikkelnummer.		Gatelys (belysningspunkt)		Mast
	Skap		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Mønelinje		Takkant		Takoverbyggkant
	Taksprang		Trapp inntill bygg		Veranda
	Godkjente byggetiltak		Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekan
	Traktorveg		Sti		Husnummer
	Husnummer med bokstav		Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .
	Kommunegrense		Kanal og grøft		Høydekurve





Tegnforklaring

	Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt
	RpOmråde detaljregulering/mindre endring		RpOmråde detaljregulering/mindre endring		RpOmråde vedtatt på bakkenivå
	Matrikkelnummer.	•	Gatelys (belysningspunkt)	●	Mast
•	Skap		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Mønelinje		Takkant		Takoverbyggkant
	Taksprang		Trapp inntill bygg		Veranda
	Godkjente byggetiltak		Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant
	Traktorveg		Sti		Husnummer
	Husnummer med bokstav		Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .
	Grense midlertidig bygg- og anleggsområde		Midlertidig bygg- og anleggsområde		RpGrense
	RpFormålgrense		Avkjørsel - både inn og utkjøring		Regulert tomtegrense
	Byggegrense		Regulert senterlinje		Regulert kant kjørebane
	Regulert støttemur		Måle- og avstandslinje		Boligområde
	Offentlig bygg - barnehage		Kjøreveg		Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg		Friluftsområde		Annet spesialområde
	Felles avkjørsel		Felles lekeareal		Felles grøntareal
	Annet fellesareal		Boligbebyggelse		Lekeplass
	Kjøreveg		Fortau		Grønnstruktur
	Friluftsmål		Kommunegrense		Kanal og grøft
	Høydekurve				

**BESTEMMELSER REGULERINGSPLAN FØR KONGSÅSEN, BRENDSRØD
PLANID 3803 11001**

§ 1

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det området som på plankart er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres til følgende formål:

1. Byggeområder for boliger og barnehage.
2. Offentlige trafikkområder.
3. Spesialområder:
 Friluftsområder, vernesoner og frisiktsoner..
4. Fellesområder:
 Felles adkomstveier, gangveier, stier.
 Felles natur-, leke- og uteoppholdsområder.

§ 2

Byggeområder for boliger og barnehage

Fellesbestemmelser:

Innenfor områdene A, B₁-B₂, C og D kan det oppføres bebyggelse med tilhørende anlegg innenfor viste byggegrenser, høydebestemmelser og grad av utnyttelse (BYA).

Bebyggelsen skal ha takvinkel med min. 23° og maks. 45°.

Alle boliger bør i utgangspunktet ha livsløpsstandard. Der særlige grunner (som bratt terreng) tilsier det kan bygningsmyndighetene dispensere fra denne bestemmelsen.

Bestemmelser om biloppstillingsplasser skal følge gjeldende vedtekt til plan og bygningsloven for Tønsberg kommune.

Før det faste utvalg for plansaker behandler enkeltsøknader om oppføring av nye boliger skal det utarbeides situasjonsplan/utomhusplan som skal vise:

- Stigningsforhold og kurvatur for veier, fortau og gangveier.
- Bygningers plassering og orientering.
- Garasjer og parkeringsplasser.
- Avrenning og terrengbehandling.
- Forstøtningsmurer og gjerder.
- Ny beplantning.
- Trær/tregrupper og annen vegetasjon som skal bevares.
- Eksisterende steingjerder som skal bevares.
- Utforming av lekearealer.

Trær kan ikke fjernes uten samtykke fra kommunen. Registrering av trær/tregrupper skal gjennomføres i samarbeid med kommunen. Offentlig kjørevei og felles gangveier, terrengbehandling med forstøtningsmurer og gjerder samt felles lekeplasser og samleplasser for avfall må være opparbeidet før nye boliger tas i bruk.

Bebyggelsen langs Semsbyveien skal oppfylle Miljøverndepartementets krav til tilfredsstillende innendørs støy nivå. Støyskjermingen skal skje i bygningskonstruksjonen (vindu, vegger og installasjoner). Videre skal private uteoppholdsplasser (terrasser o.l.) skjermes.

Jordlovens bestemmelser om deling og omdisponering skal gjelde for planområdet.

Området A

Området A (nye eneboligtomter) kan bebygges med frittliggende eneboliger med tilhørende anlegg. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer hvorav en etasje utgjøres av innredbar kjeller eller loft.

For eiendommer innenfor område A skal bebygd grunnflate inkl. garasje ikke overstige 20% av netto tomteareal.

For eiendommene med gårdsnummer 163 og bruksnumre 18-21 og 47-58, samt gbr 42/91, 163/33 og 163/40 skal bebygd grunnflate inkl. garasje ikke overstige 25% av netto tomteareal.

For eiendommen med gårdsnummer 43 og bruksnummer 157 skal bebygd grunnflate ikke overstige 27,5%.

Større trær og tregrupper skal forsøkes bevart.

For bestemmelsen som angår eiendommene med gårdsnummer 163 og bruksnumre 18-21, 47-58 og 157, samt gbr. 42/91, skal regelverk for utregningsmetode for BYA på vedtakstidspunktet (hhv. 27.1.2017, 12.6.2019 og 3.4.2020) legges til grunn.

Området B₁ og B₂

Områdene kan bebygges med konsentrert bebyggelse (rekkehus, kjedehus e.l.) med tilhørende anlegg. Bebyggelsen kan oppføres i 2 etasjer. Bebygd grunnflate (BYA) skal ikke overstige 30% av netto tomteareal.

Større trær og tregrupper skal forsøkes bevart.

Området C

Området kan bebygges med barnehage (allmenntillegget formål) med tilhørende anlegg. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer hvorav øverste etasje må være loftsetasje.

Bebygd grunnflate skal ikke overstige 20% av netto tomteareal.

Større trær og tregrupper skal forsøkes bevart.

Bebyggelsen kan ikke tas i bruk før utomhusanlegg med parkeringsplasser i henhold til godkjent plan er opparbeidet.

Området C skal være tilgjengelig for allmenn gjennomgang (sti) samt at parkeringsplasser skal være tilgjengelig til allmenn bruk utenom barnehagens åpningstid.

Området D

Områdene D₁ og D₂ gjelder område med eksisterende boligbebyggelse mot Semsbyveien (tidl. E18) og Gamle Kongeveien.

Det tillates fradelt tomter større enn 0,8 da innenfor området.

For nye tomter gjelder de samme bestemmelser som for område A.

§ 3

Offentlig trafikkområde.

Det skal opparbeides adkomstveier med kommunal standard som vist på plankartet med reguleringsbredde 8 og 7 meter og asfaltert kjørebredde hhv. 5 og 4 meter tilsvarende.

Nærmere retningslinjer om utforming av veiskuldre, møteplasser, avrenning, siktlinjer og belysning m.m. gitt av Tønsberg kommune skal gjelde for området.

Veiskråninger skal tilsås og beplantes.

Utforming av veikryss mot Semsbyveien skal utføres i henhold til godkjent plan ved Statens vegvesen.

Gang- og sykkelvei skal anlegges langs vestsiden av Semsbyveien.

Gang- og sykkelveien tillates benyttet som adkomstvei for eiendommer langs denne strekningen.

§ 4

Spesialområder.

Friluftsområder:

Områdene F1 og F2 skal bevares som skog og naturområde og være tilgjengelig for allmennheten og benyttes til friluftsmål.

Eksisterende skogsstisystem skal opprettholdes.

Begrenset felling av trær eller annen hogst kan tillates etter godkjenning av Tønsberg kommune. Kommunen skal ved godkjenningen påse at landskapet karakter ikke endres, og at verdifull og særpreget vegetasjon ikke fjernes. Nærmere retningslinjer for skjøtsel innenfor friluftsområdene skal utarbeides.

Det er ikke tillatt å deponere hageavfall, kvist og lignende i friluftsområdene.

Vernesoner:

Området S₁ er vernesone rundt fredet kulturminne (gravrøys). Kulturminnelovens bestemmelser gjelder innenfor området. Områder S₂ og S₃ er vernesoner/buffersoner mot jordbruk- og skogbruksområder. Eksisterende vegetasjon i områdene skal bevares. Det er ikke tillatt å drive hogst eller på annen måte fjerne vegetasjon fra områdene.

§ 5

Fellesområder:

Innenfor fellesområdene kan det oppføres transformatorbokser med tilhørende tekniske installasjoner.

Felles adkomstveier skal asfalteres. Felles gangveier og turstier skal opparbeides som grusede terrengstier.

Øvrige fellesområder skal være felles natur-, leke- og uteoppholdsplasser. Innenfor områdene kan det anlegges lekeapparater og byggelekeplasser.

Det er ikke tillatt å fjerne større steiner fra områdene og/eller drive hogst innenfor områdene.

Det er heller ikke tillatt å deponere hageavfall, kvist og lignende i fellesområdene.

Vedtatt av Tønsberg bystyre
i møte 14.05.97, saksnr. 29/97

Per Engeseth
Kommuneutviklingssjef

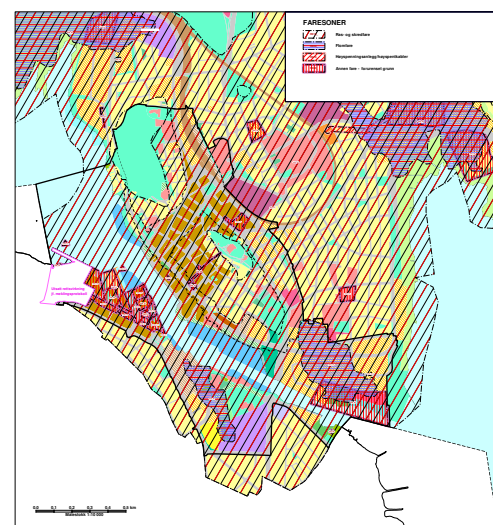
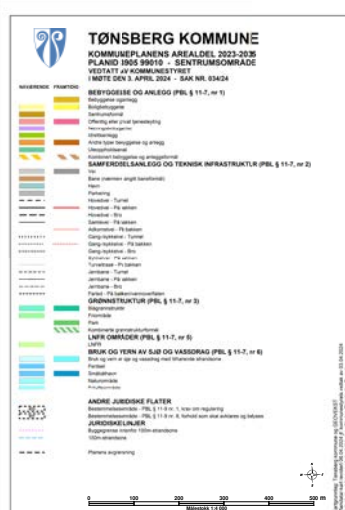
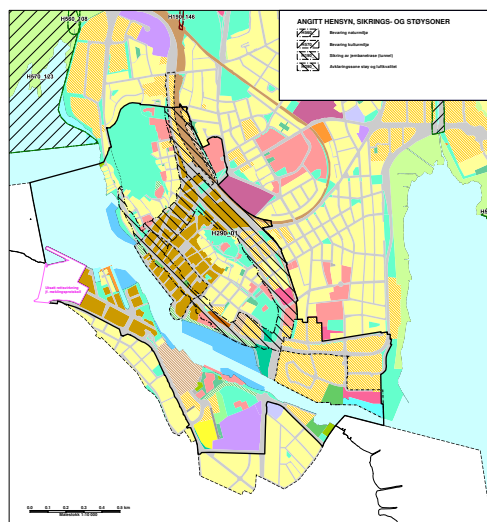
Mindre vesentlig endring vedtatt i FUP-sak nr. 100/03, 13.06.2003

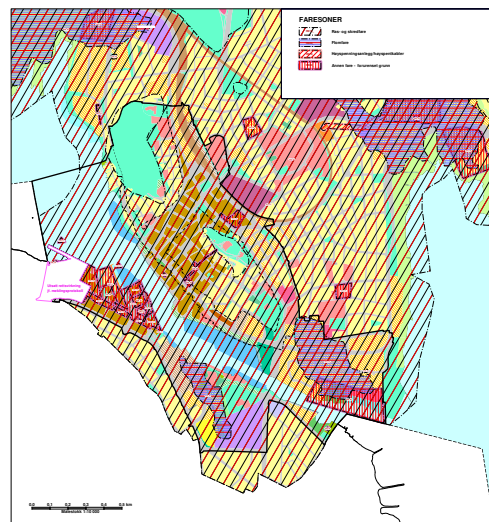
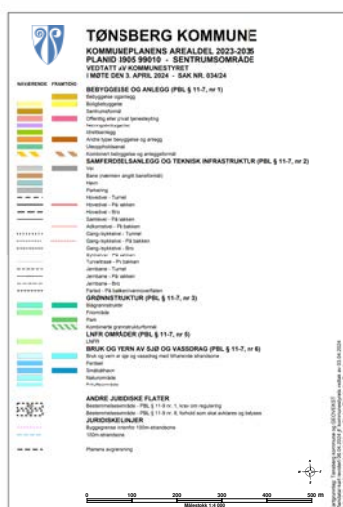
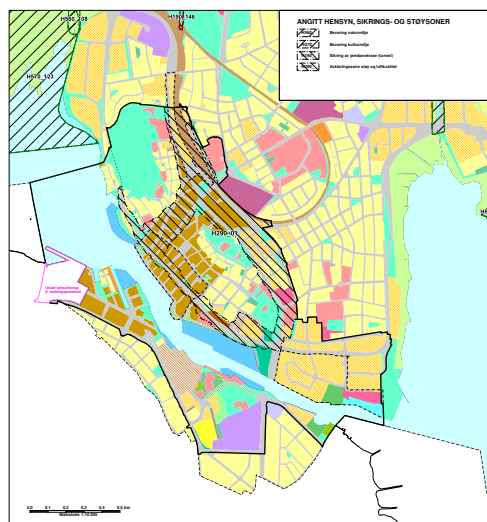
Mindre vesentlig endring vedtatt i UBA-sak nr. 004/17, 27.01.2017

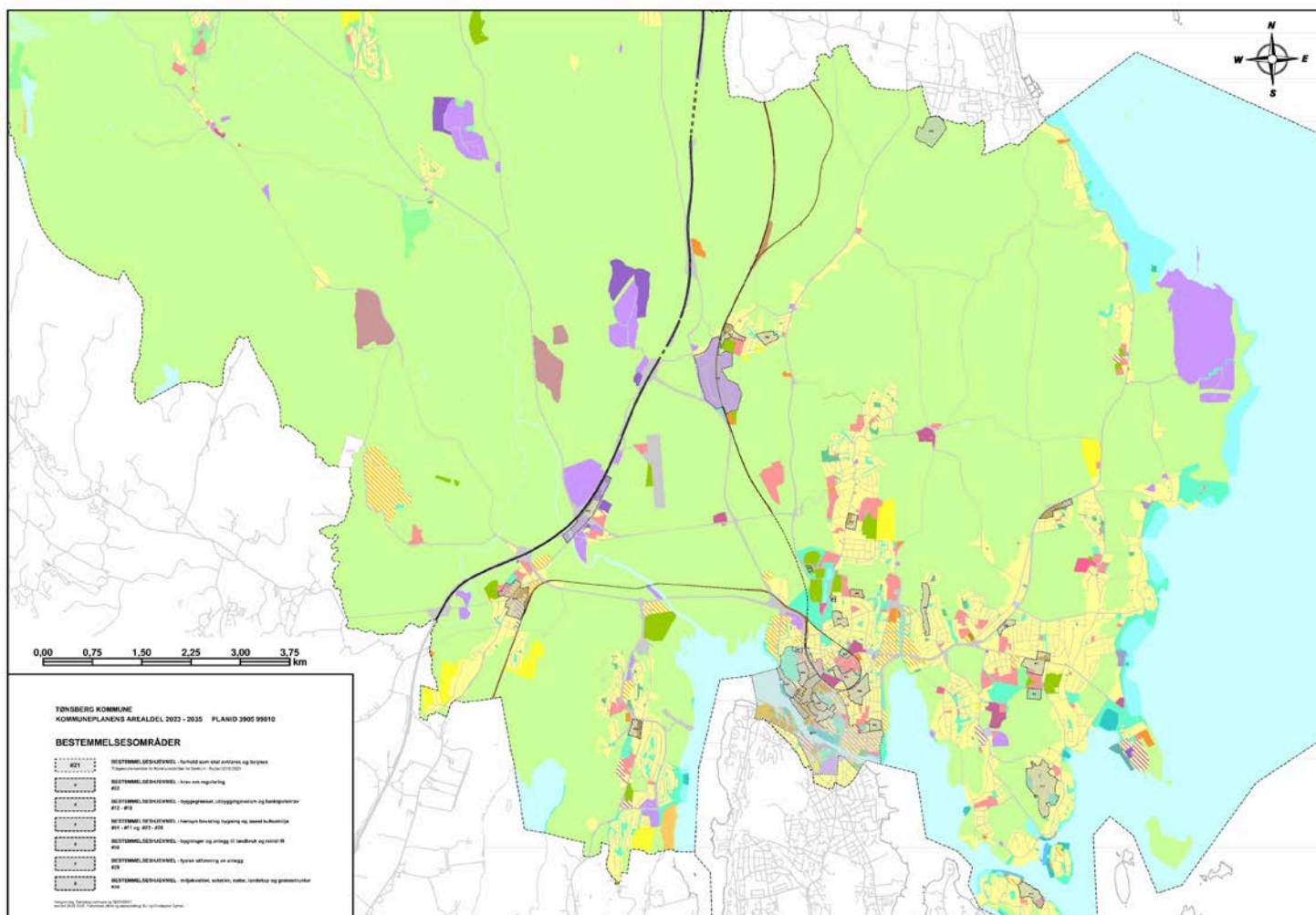
Endring vedtatt etter delegert myndighet sak nr. 557/9, 17.06.2019

Endring vedtatt av UPB i møte 3.4.2020, sak nr. 068/20

Endring vedtatt av UPB i møte 19.2.2021, sak nr:029/21 og 030/21









Tønsberg kommune

Adresse: Postboks 2410 Kommunalteknikk, 3104 TØNSBERG

Telefon: 90725905

Utskriftsdato: 05.01.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Tønsberg kommune

Kommunenr.	3905	Gårdsnr.	51	Bruksnr.	414	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Kongsåsveien 14, 3170 SEM								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

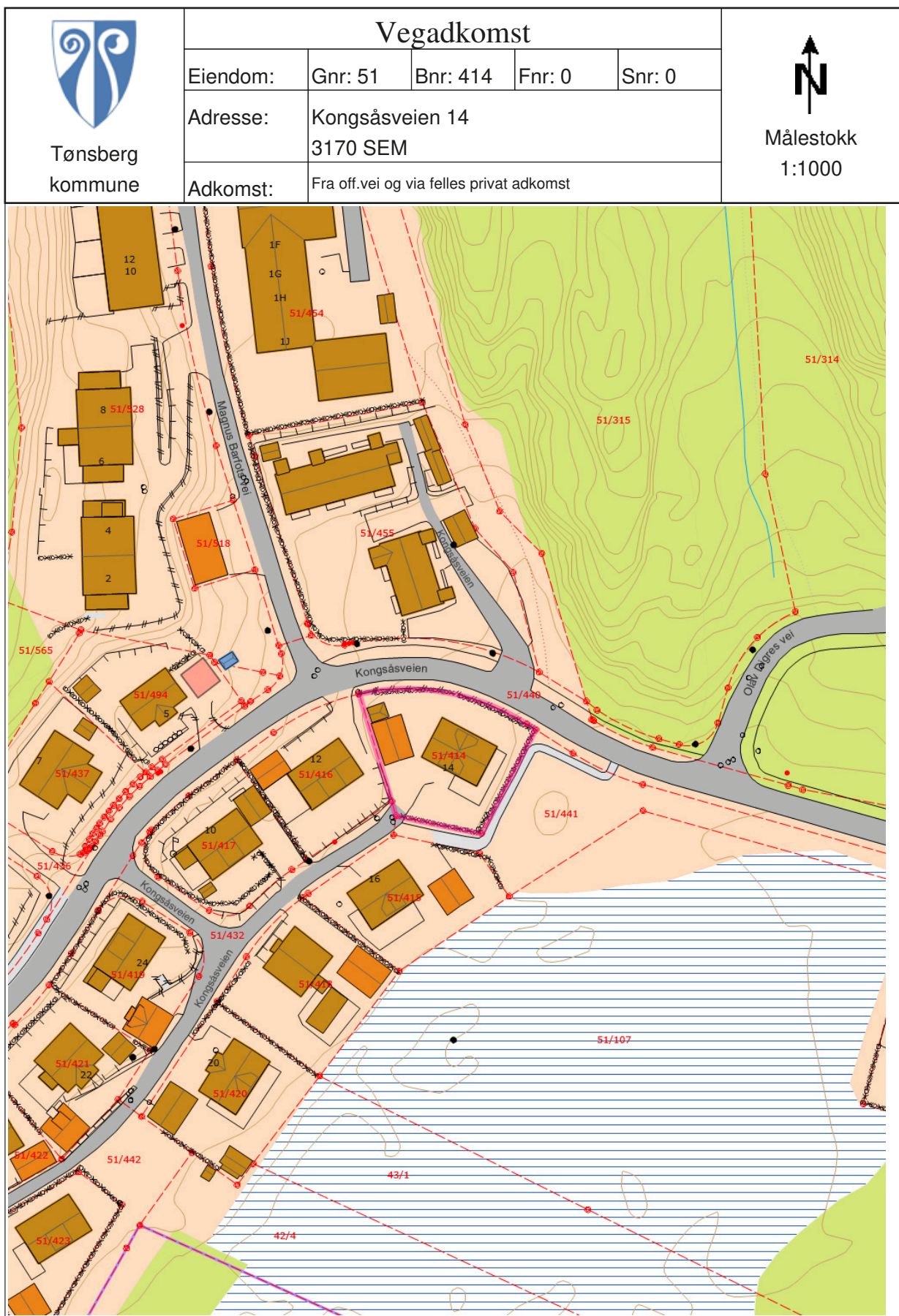
Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Tegnforklaring

 Sluk	 Kumlokk	
 Gatelys (belysningspunkt)	 Mast	 Skap
 Flaggstang	 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje
 Mønelinje	 Takkant	 Takoverbyggkant
 Taksprang	 Trapp inntill bygg	 Veranda
 Godkjente byggetiltak	 Takoverbygg	 Udefinerte bygg
 Bolig	 Garasje og uthus	 Annen næring
 Steingjerde	 Annet gjerde	 MurFrittstående
 Loddrett mur	 Voll	 Hekk
 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant	 Traktorveg
 Sti	 Trapp	 Svømmebasseng
 Nøyaktig grensepunkt	 Teiggrense	Husnummer
Husnummer med bokstav	Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .
 Kommunegrense	 Gang- og sykkelveg	 Veg
 Kanal og grøft	 Høydekurve	 Bebygd område
 Myr	 Skog	 Annet



Megleropplysning				
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
51	414	0	0	Kongsåsveien 14

Kommunale årsgebyr:

2026

Varenavn	Antall	Pris	Årsbeløp inklusiv mva
Vanngesbyr bolig 0-70m ²	0	3 332,00	0,00
Vanngesbyr bolig 71-300m ²	1	4 441,00	4 441,00
Vanngesbyr bolig over 301m ²	0	6 662,00	0,00
Fastledd vann	1	1 563,00	1 563,00
Avløpsgebyr bolig 0-70m ²	0	4 733,00	0,00
Avløpsgebyr bolig 71-300m ²	1	6 311,00	6 311,00
Avløpsgebyr bolig over 301m ²	0	9 467,00	0,00
Fastledd avløp	1	2 807,00	2 807,00
Tilsyn og feiegebyr uten mva.	1	501,00	501,00
Standard renovasjon	1	3 688,00	3 688,00
Tillegg volum restavfall	0	1 800,00	0,00
Tillegg bleier restavfall	0	500,00	0,00
Leie 240 L, 1 ab.	0	400,00	0,00
Leie 360 L, 2 ab.	0	500,00	0,00
Rabatt redusert restavfallsvolum	0	-1 800,00	0,00
Rabatt delt standardvolum	0	-1 200,50	0,00
Rabatt fellesløsning	0	-553,20	0,00
Totalt årsbeløp inklusiv mva			19 311,00

Merknader:



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Kongsåsveien 14
3170 SEM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: John Erik Klinge

Telefon: 470 20 360
E-post: john.erik.klinge@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre