NORDVIK

Hageveien 5

4 soverom | 145 kvm | Enebolig



Velkommen til

Hageveien 5

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
23	Om boligen
34	Nabolagsprofil
36	Vedlegg
71	Andre vedlegg
117	Kontaktinfo
120	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
123	Forbrukerinformasjon om budgivning
124	Budskjema

Salgsoppgave produsert 11.09.2026









Nøkkelinformasjon

Enebolig over 2 plan med 4 soverom og 1,5 bad | spennende utviklingsmuligheter og solrik tomt på ca. 1 020 m² | Garasje

Prisantydning	**3 900 000,-**
Omkostninger	**98 590,-**
Totalpris	**3 998 590,-**
BRA-i	**145 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1953**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Hageveien 5 og denne innholdsrike eneboligen fra 1953 med stor og solrik tomt på ca. 1 020 m² og garasje. Boligen går over to etasjer og har en fleksibel planløsning med stue med ildsted, romslig kjøkken, 4 soverom, bad/vaskerom, separat toalettrom, vaskerom og gode oppbevaringsmuligheter.

Eiendommen har også gode utearealer med ca. 68 m² terrasse- og balkongareal. Her får du en eiendom med stort potensial for deg som ønsker å modernisere og skape ditt eget hjem.

Høydepunkter:

* Stor eiet tomt på ca. 1 020 m²
* Garasje
* Ca. 68 m² terrasse-/balkongareal
* Innholdsrik planløsning over to etasjer
* 4 soverom
* To ildsteder
* Stort potensial for modernisering og videre utvikling
* Sentralt og rolig beliggenhet på Sem

Planløsning

1. etasje
BRA-i: 85 kvm

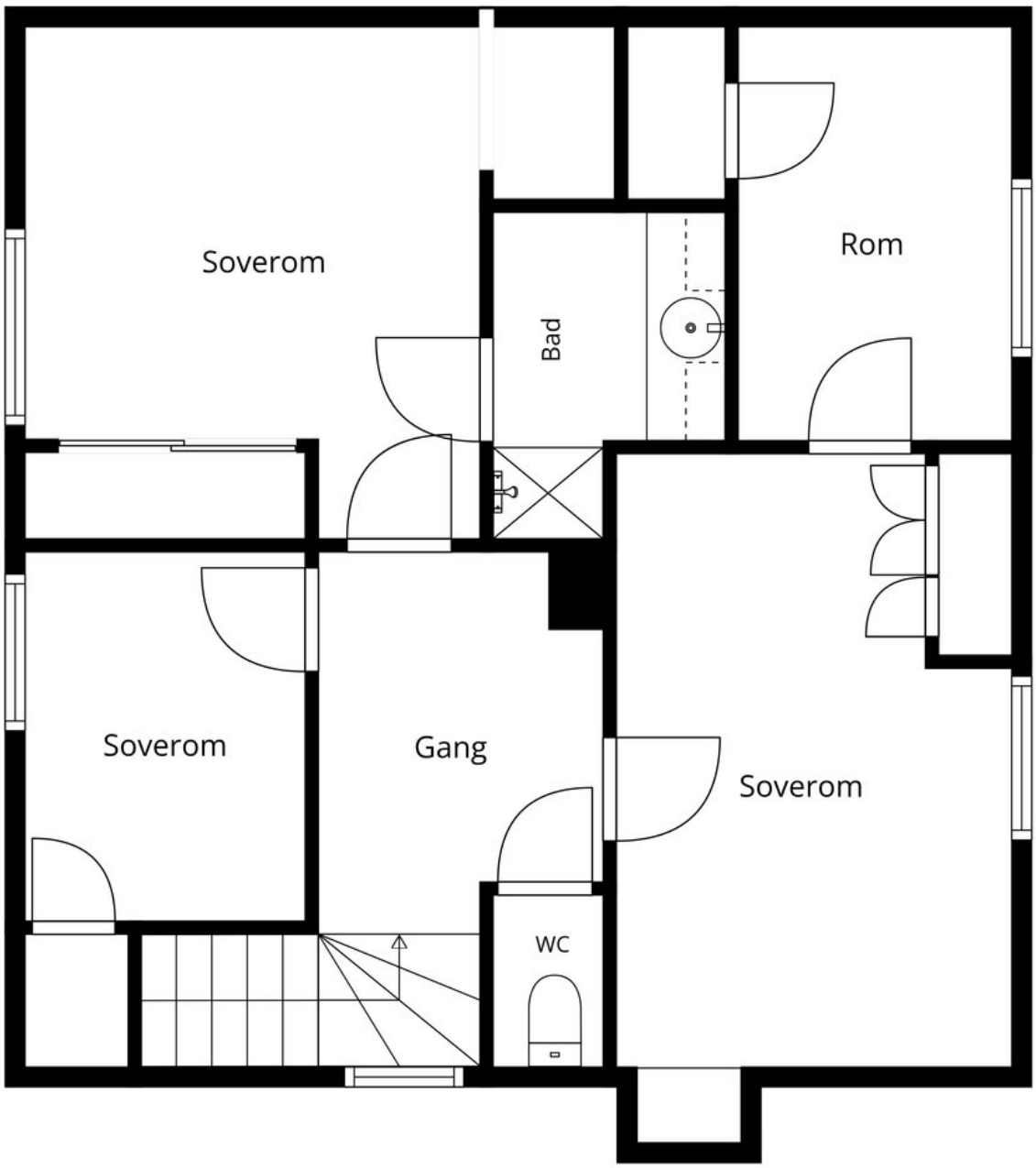


FOTOGRAF MAGIK

Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

Planløsning

2. etasje
BRA-i: 60 kvm



Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.


5


5























































Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
25-0117/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Hageveien 5, 3170 SEM
Gnr 43, bnr 77 (ideell andel 1/1) i Tønsberg kommune

Selgere
Bao Quynh Thi Nguyen
Doan Ba Phuc Nguyen

Kjøpesum og omkostninger
3 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
97 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
98 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
118 290,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 998 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 018 290,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1953

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 145 kvm
BRA-e: 28 kvm
Totalt BRA: 173 kvm
TBA: 33 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 85 kvm. Vindfang, stue, kjøkken, bod, vaskerom, bod 2
Total BRA: 85 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 60 kvm. Gang, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, soverom 3, soverom 4, toalettrom
Total BRA: 60 kvm.
TBA: 33 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 28 kvm. Garasje
Total BRA: 28 kvm.

Solforhold
Boligen har vært leid ut og eier/selger har ikke informasjon om solforholdene på eiendommen.

Innhold
Boligen er innholdsrik og romslig, og går over to etasjer med en praktisk planløsning. Her er det gode muligheter for en familie som ønsker flere soverom, flere oppholdsrom og rikelig med oppbevaringsplass. Boligen har i tillegg fine utearealer og separat garasje.

1. etasje:

Vindfang – praktisk adkomst med videre forbindelse til boligens øvrige rom.
Stue – romslig oppholdsrom med god plass til både sofagruppe og spisebord. Her er det også ildsted.
Kjøkken – separat kjøkken med god plass
Vaskerom – praktisk separat vaskerom.
Bod – god oppbevaringsplass.
Bod 2 – ytterligere oppbevaringsmuligheter.

2. etasje:

Gang – sentral fordelingsgang til etasjens øvrige rom.
4 Soverom
Bad/vaskerom – med dusjnisje, servantskap og opplegg for vaskemaskin.

Toalettrom – separat toalett.

Uteplass / terrasse / balkong:

Utvendig byr eiendommen på store og brukervennlige utearealer, med terrasse- og balkongareal på til sammen ca. 68 m². I tillegg kommer en separat garasje på ca. 28 m², som gir praktisk plass til bil og oppbevaring.

Standard
Hageveien 5 er en innholdsrik enebolig fra 1953, oppført over to etasjer. Boligen har flere eldre bygningsdeler og behov for modernisering, men enkelte forhold er fornyet i nyere tid.

Overflater og innredning i de ulike rom er som følger;

Stuen
Stuen har god plass til både sofagruppe og spisebord, og boligen har to ildsteder som bidrar til en hyggelig atmosfære.

Kjøkkenet
Kjøkkenet ligger vegg-i-vegg med stuen. Rommet er romslig med plass til et lite spisebord ved vinduet i rommet. Det er rikelig med både benke- og skapplass og innredningen er fra begynnelsen av 1990-tallet med profilerte fronter og laminat benkleplater.

Soverommene
Boligens 4 soverom ligger alle plassert i husets andre etasje, noe som gir boligen en god og fleksibel planløsning for en større familie.

Baderom og toalettrom

Husets bad er plassert i andre etasje og har behov for modernisering. Det er overflater av fliser på gulv og tapet på vegger. Av innredning er det servantinnredning og dusjnisje.

Etasjen inneholder også separat toalettrom med toalett og servant.

Innvendige overflater:
Innvendig har boligen et klassisk preg med en kombinasjon av parkett, laminat, fliser og belegg på gulvene, mens veggene har blant annet tapet, trepanel og malte overflater.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Det er gode parkeringsmuligheter i eget gårdsrom, samt i tilhørende garasje.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Bytte sikringsskap. Norges elektro.

Bygningssakkyndig
Metiri 4 AS

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Rapporten omhandler en enebolig fra 1953, oppført med yttervegger i Siporex/lettbetong over grunnmur av lettklinkerblokker. Garasje fra 1990 er fundamentert med støpt betongplate og grunnmur av lettklinkerblokker, med uisolerte trevegger og asfaltshingel på taket.

Boligen har flere eldre bygningsdeler, men enkelte forhold er fornyet i senere tid. Takflaten mot nord fremstår som vesentlig nyere enn øvrig taktekking, enkelte isolerglass er skiftet i 2012
og 2014, og sikringsskapet har automatsikringer og kursfortegnelse.

Bad/vaskerom i 2. etasje og vaskerom i 1. etasje er av eldre dato og har behov for oppgradering. I krypkjelleren er det registrert forhøyet fuktinnhold i trebjelkelaget, kjellerlukt og tegn til fuktpåvirkning, samtidig som utførelse og alder på drenering og utvendig fuktsikring er ukjent. Det foreligger også registrerte forhold ved skorstein og fyringsanlegg som bør utbedres, og varmtvannsberederen hadde lekkasje på befaringsdagen.

På generelt grunnlag opplyses det om at dette er en eldre bolig, med påfølgende risiko for skjulte skader og forhold som ikke er synlige ved en visuell undersøkelse. For øvrig henvises det til de
respektive bygningsdelene med tilstandsgradering.

UTVENDIG:
Taket er tekket med asfaltshingel. Hoveddelen av taktekkingen vurderes å være fra 1990-tallet, mens takflaten mot nord fremstår som vesentlig nyere. Takrenner og nedløp er utført i metall. Taket er valmet, med sperrekonstruksjon og undertak av rupanel. Loftet er utført som kaldt loft, med adkomst via nedfellbar loftstige fra gang i 2. etasje. Ytterveggene er utført i Siporex/lettbetong. Fasadene er

dels pusset og dels kledd med stående trekledning. Vinduene er malte og har 2-lags isolerglass, hovedsakelig fra perioden 1978– 1986. I enkelte vinduer er kun isolerglasset skiftet, henholdsvis i
2012 og 2014. Det er malt hovedytterdør, lakkert ytterdør til vaskerommet og malt verandadør i tre. Det er veranda over oppvarmet rom i 1. etasje. Utvendig er det flislagte trappetrinn opp
til hovedytterdøren.

INNVENDIG:
Gulvene er utført med parkett, laminat, flis, teppe, betong og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater, mens himlingene har malte plater, trepanel og himlingsplater. Etasjeskillet
i hoveddelen av boligen er utført som trebjelkelag. I delen under verandaen er gulvet utført i betong. Boligen har teglskorstein med to ildsteder i stuen. Krypkjelleren har trebjelkelag mot 1. etasje, og
grunnen består av jordmasser. Innvendig trapp er utført som tett tretrapp med teppebelegg på både inntrinn og opptrinn. Innvendige dører består av finerte og profilerte dører.

Tekniske installasjoner:
- Vanninntaket er utført i plast, med hovedstoppekran plassert i krypkjelleren.
- Innvendige vannledninger er utført i kobberrør med loddede, klemte eller andre typer skjøter.
- Innvendige avløpsledninger er hovedsakelig utført i støpejern. I krypkjelleren er det registrert plastrør tilkoblet det eksisterende avløpsanlegget, og deler av avløpsanlegget vurderes derfor å være fornyet i senere tid.
- Boligen har naturlig ventilasjon basert på oppdrift/termisk ventilasjon, med veggventiler i enkelte rom.
- Varmtvannsberederen er fra OSO Hotwater og vurderes å være av eldre dato. Eksakt alder og volum er ukjent. Sikringsskapet har automatsikringer og kursfortegnelse.

TOMTEFORHOLD:
Byggegrunnen er ikke dokumentert og kunne ikke fastslås ved befaring. Dreneringens utførelse og alder er ukjent, og det er ukjent hvilke masser som er benyttet til opparbeidelse av tomt og fundament. Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker. Fundamenteringen er ukjent. Terrenget er tilnærmet flatt.
Utvendige avløpsledninger er utført i plast, og alder er ukjent. Vanninntaket er utført i plast. Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og offentlig avløp. Det er utvendig påfyllingsrør og lufterør for olje/parafin. På vaskerommet er det en mindre veggmontert tank/beholder med tilkoblede kobberrør. Type, plassering, alder og status for eventuell hovedtank er ukjent.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig > Taktekking
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Utvendig > Utvendige trapper
Innvendig > Overflater - gulv
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
Innvendig > Krypkjeller
Innvendig > Innvendige trapper
Innvendig > Innvendige dører
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør
Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Tomteforhold > Terrengforhold
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering
Tomteforhold > Oljetank
Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Bygningsdeler som har fått TG3:
Utvendig > Ytterdører:
· Det er påvist fukt-/råteskader i deler av rekkverket. Det er ikke etablert ventilering eller lufting av yttertaket/verandagulvet. Det er påvist begrenset fall på avrenning på tettesjiktet, og det er registrert vannansamlinger på takflaten/verandagulvet.
· Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000,-.

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner:
· Det er påvist fukt-/råteskader i deler av rekkverket. Det er ikke etablert ventilering eller lufting av yttertaket/verandagulvet. Det er påvist begrenset fall på avrenning på tettesjiktet, og det er registrert vannansamlinger på takflaten/verandagulvet.
· Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000,-.

Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen:
Vurdering av avvik:
· I tilsynsrapporten er det registrert for liten avstand mellom teglskorstein og brennbart materiale ved etasjeskille mot loft, innkledning av skorsteinen på én side i 2. etasje og manglende ubrennbar plate foran feieluke. Skorsteinen vurderes å ha behov for rehabilitering.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000,-.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank:
· Det ble registrert lekkasje fra varmtvannsberederen på befaringsdagen. Det er også registrert rust-/korrosjonsmerker på berederen.

Kostnadsestimat: Under 20 000,-.

Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Generell:
· Våtrommet er av eldre dato og må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er registrert sprukne og løse fliser, manglende fuge i overgang mellom gulv og vegg, samt rørgjennomføringer i gulvet uten synlig tetting. Det er ikke registrert synlig membran, og sluket har skade/hull. Eventuelt lekkasjevann ledes ut av rommet og ikke til sluk. Tapet har løsnet i skjøter, og det er avflassing av maling i himlingen.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000,-.

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell:
· Våtrommet er av eldre dato og må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Malingen på gulvet er i stor grad slitt bort. Det er registrert sprekker og sår i murpussen ved overgang mellom gulv og vegg, samt sprekker og avflassing på vegger og i himling.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000,-.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke.

- Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om sikringer ofte løses ut.

-Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om det har vært brann, branntilløp eller varmgang i el-anlegget.

- Det foreligger kursfortegnelse i sikringsskapet. Eier/eierrepresentant var ikke til stede på befaringen, og det er derfor ikke avklart om kursfortegnelsen er i samsvar med anlegget.

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

- Verandadøren i 2. etasje var på befaringsdagen tapet fast og tildekket med isoporplater på innsiden, og var derfor ikke tilgjengelig som rømningsvei.

- Det er ikke registrert tilstrekkelig antall røykvarslere i boligen.

- Det er registrert håndslukkerutstyr består av et 2 kg pulverapparat og tilfredsstiller ikke kravet til slukkeutstyr i bolig.

Innbo og løsøre
Hvitevarer medfølger ikke i handelen.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking
Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jf. forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Ildsted i stue.
- For øvrig elektrisk oppvarming via stedvis vegghengte panelovner.
- Varmtvannsberederen er fra OSO Hotwater og vurderes å være av eldre dato. Eksakt alder og volum er ukjent.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 9 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 19 312,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer:
- Vann og avløp (fastgebyr + forbruk)
- Standard renovasjon
- Tilsyn- og feiegebyr

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 7000,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Telenor kr 1 500,- pr mnd.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 318 642,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 274 568,- pr. 2024
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Telenor.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 019 kvm (Eiertomt)
Eiendommen ligger på en selveiertomt på drøye ett mål, beliggende i flatt og lett tilgjengelig terreng. Tomten er romslig med et stort plenareal som gir gode muligheter for både lek, aktiviteter og hyggelige uteopphold.

På tomten er det etablert flere trær og prydbusker som tilfører eiendommen et grønt og trivelig preg. Det er også gode parkeringsmuligheter på egen eiendom, med tilhørende garasje og et romslig gårdsrom som gir god plass til parkering.

Matrikkelbrev fra Tønsberg er vedlagt salgsoppgaven. Matrikkelkartet viser eiendommen med noe unøyaktige tomtegrenser. Kjøper overtar dette ansvaret og oppfordres til en ny oppmåling av tomten.

Adkomst
Adkomst direkte fra Hageveien. Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra Nordvik. Velkommen til visning!

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen ligger i et sentralt, attraktivt og barnevennlig boligområde i Sem sentrum. Området har barnehage og barneskole, skolebuss til ungdomsskole og kort vei til gode servicetilbud.

Det er også kort vei til vakre turområder, samt til fjorden med fantastiske badeplasser, kyststi og mulighet for båtliv. Vinterstid kan Storås skianlegg i Stokke by på skiglede for hele familien. Det er også kort vei til idylliske Akersvannet med naturreservat for gode naturopplevelser. Ikke langt fra vannet ligger Vestfold golfklubb med 18-hulls golfbane. For fallskjermentusiaster er det få minutters kjøring til Jarlsberg flyplassanlegg med fallskjermklubb, småfly- og seilflyaktivitet.

Sem har blitt meget populært de siste årene, noe som har gjort tettstedet til et satsningsområde for kommunen. Sem har en aktiv idrettsforening med fokus på et inkluderende miljø, samt et godt tilbud innen fotball, friidrett, håndball og turn.

Det er kort vei til Semsbyen idrettshall og Sem idrettspark. I nærområdet ligger også Stall Hesby med populær rideskole.

Fra Sem tar det få minutter med bil til Tønsberg sentrum som har alt av bymessige fasiliteter. Langs bryggene i Tønsberg kan du nyte av båtlivets gleder og et stort utvalg av restauranter, kafeer og barer. Ved sentrum ligger også Slottsfjellet - et landemerke med kulturminner, fine turområder og vidstrakt utsikt.

Det er få minutters gange til dagligvarehandel på Rema 1000 og Extra. Extra ligger på Semsbyen senter hvor du også finner Europris, Nøtterøy bakeri med cafe, pizza, damemote, frisør, apotek og sushirestaurant. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det kort vei både til Stokke og Tønsberg, hvorav sistnevnte har store kjøpesentre og alt av bymessige fasiliteter.

Fra eiendommen er det kort gangavstand til Sem barneskole. Skolen har også tilpasset opplæringstilbud for hørselshemmede elever. Når elevene avslutter 7. klasse, så er det Byskogen skole som er ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Offentlig kommunikasjon
Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og tog. Nærmeste holdeplass er Sem som ligger 200 meter fra boligen. Det er også kort vei til E18, noe som gjør stedet svært sentralt. Ved å benytte bil tar det ca. 7 min til Tønsberg, 10 min til Vestfold golfklubb, 12 min til Stokke, 15 min til Sandefjord lufthavn og 25 min til Larvik.

Skoler og barnehager
Eiendommen sogner til Sem skolekrets.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998. Boligen er fra rundt 1953, som trolig er årsaken til manglende dokumentasjon. I bygningsinformasjonen fra kommunen er eiendommen oppført med enebolig og garasjeuthus / anneks til bolig med status "tatt i bruk".

Det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger av boligens fasade og etasjeplan, datert 24.09.1953, men disse stemmer ikke med dagens bruk:

Enebolig - 1.etasje:
Areal som på godkjent tegning er vist som garasje, benyttes i dag som bod. Trappen har en annen plassering enn opprinnelig. Entré er senere tilbygget og terrasse er ikke inntegnet på opprinnelige tegninger.

2. etasje:
Bad/vaskerom og wc-rom har en annen plassering enn vist på tegningene og det er etablert et soverom til.

Det er også endringer på fasaden / mur som opprinnelig har inntegnet porter i muren under terrassen samt flere vinduer. Fasadeendringer er meldepliktige tiltak hos kommunen, og det foreligger ikke ytterligere dokumentasjon på at dette er omsøkt og ogdkjent. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Garasje
· Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk fra 1990.

Det foreligger godkjente byggetegninger for garasjen. Dagens bruk og utførelse fremstår i hovedsak i samsvar med tegningene.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Store deler av eiendommen reguleres av reguleringsplan for Semsbyen med planid: 3925 14009, datert 16.02.2000 og er regulert til boliger samt plan: Hjørnetomt Hageveien/Semsbyveien (22.5.2013). Denne planen gjelder utvikling av område ved krysset Hageveien/Semsbyveien. Planen åpner for ny bebyggelse på tomten i sammenheng med utvikling av Sem sentrum. Merk at denne tomten grenser til denne eiendommen på to sider, se for øvrig vedlagt kartskisse.

I kommuneplanens arealdel 2023-2035, datert 03.04.2024 er eiendommen avsatt til boligbebyggelse - nåværende samt hensynssoner for byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav samt ras- og skredfare og andre støysoner.

Relaterte planer i område:
14011 Sem bo- og servicesenter (21.5.2003)
14012 Semsbyveien 82B (8.12.2004)
20090008 Utvidelse av næringsområde ved Døvleveien (13.4.2011)
20110049 Hjørnetomt Hageveien/Semsbyveien (22.5.2013)
20110053 Døvleveien, gbnr. 43/18 og del av 43/1 (17.9.2014)
20150112 Gang- og sykkelvei langs Semsbyveien, Askehaugveien-Andebuveien (16.3.2016)
20160142 Semsbyveien 71B mfl. (14.3.2018)
14009 Semsbyen (16.2.2000)

For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. og bnr. på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Offentligrettslig pålegg
Det ble utført tilsyn med fyringsanlegget 13.01.2024. Det var varslet feiebesøk 12.06.2025, men det var ingen

tilstede på eiendommen og feiing ble derfor ikke gjennomført.

Følgende avvik ble avdekket under siste tilsyn:
Skorsteinsløp - 56344 - Ukjent
1. Skorstein er ikke oppført i tråd med forskrift/oppstillingsvikår. Jf. Forskrift om brannforebygging § § 6.
Beskrivelse avvik:
2.etg.
Teglskorsteinen er kledd inn på 1 side, en halvsteins teglskorstein skal være synlig for kontroll og stå minst 10 cm fra brennbart materiale.

2. Skorstein er ikke oppført i tråd med forskrift/oppstillingsvikår. Jf. Forskrift om brannforebygging § § 6.
Beskrivelse avvik:
Loft.
Teglskorstein har for liten avstand til brennbart materiale. Teglskorstein skal ha en avstand på minst 23 cm fra røykløpets innvendige kant til brennbart materiale, dette er ikke ivaretatt i etasjeskille.

3. Manglende kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget. Jf. Forskrift om brannforebygging § § 6.
Beskrivelse avvik:
Loft.
Det mangler ubrennbar plate på gulv i skorsteinens bredde og minst 30 cm foran feieluken.

4. Manglende kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget. Jf. Forskrift om brannforebygging § § 6.
Beskrivelse avvik:
Skorstein har dårlige fuger.

Anmerkninger
Følgende forhold ble anmerket:
Anmerkning:
Ildsted - Peisinnsats - 1 etasje, stue
1. Det er viktig at det fyres med godt klyvd, tørr ved og med riktig forbrenningsluft/trekk, dette for å unngå feilfyring og beksotdannelse.

Andre forhold:
Det må sørges for at det er tilstrekkelig og hensiktsmessig brannslukningsutstyr i boligen som alle beboerne kan betjene. Kravet er enten 6 kg pulverapparat, 9 liter skumapparat eventuelt 6 liter med slukkeeffekt minst 21A eller husbrannslange tilkoblet vann som rekker alle ytterpunktene i boligen. Brannslukkeutstyr skal jevnlig kontrolleres og vedlikeholdes. I henhold til forskrift om brannforebygging § 7.

Røykvarsler må monteres i tilstrekkelig antall og hensiktsmessig. Røykvarsler/brannalarmanlegg skal jevnlig kontrolleres og vedlikeholdes. I henhold til forskrift om brannforebygging § 7.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen med gnr. 43, bnr. 77 er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Eiendommens heftelser:
3905/43/77:
13.01.1965 - Dokumentnr: 500086 - Bestemmelse om bebyggelse
Avtale mellom gnr. 43, bnr. 8 og 28 og gnr. 43, bnr. 77 i anl. bygging inntil nabogrense
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers kommentar: Den gang Esso fikk rett til å oppføre servicestasjon, vaske- smørehall og sosiale rom i nabogrense. Det er en forutsetning for tillatelse om å bygge i nabogrense at det prosjekterte bygg blir oppført i en etasje.

31.07.2024 - Dokumentnr: 1752549 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Pq Eiendom Invest AS
Org.nr: 924 471 255
Meglers kommentar: PQ Eiendom Invest AS har parkeringsrett på arealet som fremkommer av vedlagt kart/skisse (bak i salgsoppgaven). Eier av denne eiendommen på ikke iverksette tiltak, etablere innretninger eller foreta andre disposisjoner som er til hinder for rettighetshaver sin bruk av arealet. Rettighetshaver er ansvarlig for drift, vedlikehold, reparasjoner og fornying av arealet.

Eiendommens grunndata:
17.03.1943 - Dokumentnr: 576 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3905 Gnr:43 Bnr:6

01.01.2020 - Dokumentnr: 1560239 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0704 Gnr:43 Bnr:77

01.01.2024 - Dokumentnr: 348499 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3803 Gnr:43 Bnr:77

Det er per 24.09.2026 ingen tinglyste rettigheter på eiendommen.

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gbnr. 143/6 i Tønsberg kommune («hovedbølet»).

På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Heftelsene kan ikke slettes.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av

grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Andre forsikringer
Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på kjøper, eller på sameiet ved kjøp av eierseksjon.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 38 500,-
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Markedspakke med bolighefte kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:

Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 3 700,-

Samlet skal selger betale kr. 109 950,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 28. september 2026

Ansvarlig megler
Jørgen Nyhus, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97017151

Meglerforetaket
Nordvik Tønsberg
Jernbanegaten 3
3111 TØNSBERG
Juridisk navn: Tønsberg & Færder Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 925591270

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Hageveien 5

Skoler

Sem skole (1-7 kl.) 242 elever, 17 klasser	7 min 0.6 km
Vear ungdomsskole (8-10 kl.) 184 elever, 17 klasser	9 min 4.9 km
WANG Tønsberg (8-10 kl.) 186 elever, 7 klasser	9 min 6.5 km
Kongseik ungdomsskole (8-10 kl... 291 elever, 15 klasser	11 min 7.1 km
Slottsfjellet videregående Ste... 56 elever, 3 klasser	10 min 6 km
Wang Toppidrett Tønsberg	9 min

Sport

Sem Idrettspark	5 min
Sem Skole	7 min
Sporty24 Sem	3 min
Sporty24 Vear	5 min

Offentlig transport

Sem Linje 01, N01, 124, 129	2 min 0.2 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	9 min 5.6 km
Sandefjord lufthavn Torp	15 min
Oslo Gardermoen	1 t 41 min

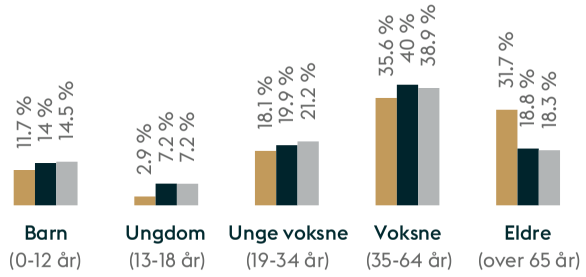
Barnehager

Aulerød barnehage (1-5 år) 10 barn	5 min 0.4 km
Semsløkka barnehage (1-5 år) 75 barn	5 min 0.5 km
Semsbyen barnehage (1-5 år) 35 barn	6 min 0.5 km

Dagligvare

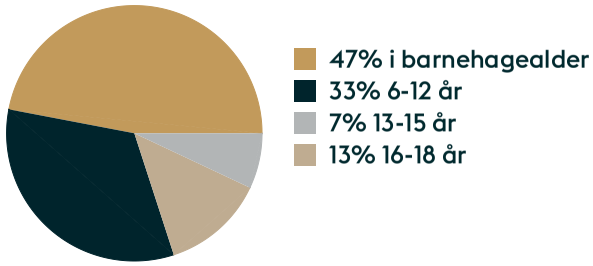
Coop Extra Semsbyen	3 min
Rema 1000 Sem	5 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Semsbyen	207	109
Kommune: Tønsberg	57 794	26 960
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



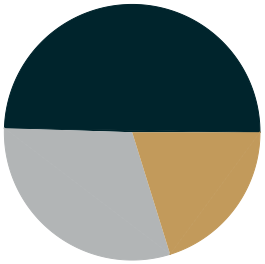
Ladepunkt for el-bil

Coop Extra Semsbyen	3 min
Rema 1000 Sem	5 min

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	43%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%

Boligmasse



- 20% enebolig
- 49% blokk
- 30% annet



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 2026

Tilstandsrapport

Enebolig
Hageveien 5 , 3170 SEM
TØNSBERG kommune
gnr. 43, bnr. 77

Sum areal alle bygg: BRA: 173 m² BRA-i: 145 m²



Befaringsdato: 07.09.2026 **Rapportdato:** 24.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22688-1057 **Eiendomsverdi ref nr:** EH1585

Autorisert foretak: Metiri 4 AS

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Metiri AS

Rapportansvarlig

Einar Lund
Uavhengig Takstingeniør
einar@metiri.no
906 15 443

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum 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 fra 1953, oppført med yttervegger i Siporex/lettbetong over grunnmur av lettklinkerblokker. Garasje fra 1990 er fundamentert med støpt betongplate og grunnmur av lettklinkerblokker, med uisolerte trevegger og asfaltshingel på taket.

Boligen har flere eldre bygningsdeler, men enkelte forhold er fornyet i senere tid. Takflaten mot nord fremstår som vesentlig nyere enn øvrig taktekking, enkelte isolerglass er skiftet i 2012 og 2014, og sikringsskapet har automatsikringer og kursfortegnelse.

Bad/vaskerom i 2. etasje og vaskerom i 1. etasje er av eldre dato og har behov for oppgradering. I krypkjelleren er det registrert forhøyet fuktinnhold i trebjelkelaget, kjellerlukt og tegn til fuktpåvirkning, samtidig som utførelse og alder på drenering og utvendig fuktsikring er ukjent. Det foreligger også registrerte forhold ved skorstein og fyringsanlegg som bør utbedres, og varmtvannsberederen hadde lekkasje på befaringsdagen.

På generelt grunnlag opplyses det om at dette er en eldre bolig, med påfølgende risiko for skjulte skader og forhold som ikke er synlige ved en visuell undersøkelse. For øvrig henvises det til de respektive bygningsdelene med tilstandsgradering.

Enebolig

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med asfaltshingel. Hoveddelen av taktekkingen vurderes å være fra 1990-tallet, mens takflaten mot nord fremstår som vesentlig nyere. Takrenner og nedløp er utført i metall. Taket er valmet, med sperrekonstruksjon og undertak av rupanel. Loftet er utført som kaldt loft, med adkomst via nedfellbar loftstige fra gang i 2. etasje. Ytterveggene er utført i Siporex/lettbetong. Fasadene er dels pusset og dels kledd med stående trekledning. Vinduene er malte og har 2-lags isolerglass, hovedsakelig fra perioden 1978–1986. I enkelte vinduer er kun isolerglasset skiftet, henholdsvis i 2012 og 2014. Det er malt hovedytterdør, lakkert ytterdør til vaskerommet og malt verandadør i tre. Det er veranda over oppvarmet rom i 1. etasje. Utvendig er det flislagte trappetrinn opp til hovedytterdøren.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er utført med parkett, laminat, flis, teppe, betong og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater, mens himlingene har malte plater, trepanel og himlingsplater. Etasjeskillet i hoveddelen av boligen er utført som trebjelkelag. I delen under verandaen er gulvet utført i betong. Boligen har teglskorstein med to ildsteder i stuen. Krypkjelleren har trebjelkelag mot 1. etasje, og grunnen består av jordmasser. Innvendig trapp er utført som tett tretrapp med teppebelegg på både inntrinn og opptrinn. Innvendige dører består av finerte og profilerte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom i 2. etasje er innredet med servantskap, dusjnisje og opplegg for vaskemaskin. Gulvet og dusjnisjen har fliser, øvrige vegger har tapet og himlingen har himlingsplater. Rommet har plastsluk og lufteventil i himlingen. Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997.

Vaskerom i 1. etasje er innredet med opplegg for vaskekum og vaskemaskin. Gulvet har malt betong, mens vegger og himling har malt murpuss. Rommet har sluk i støpejern. Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter, benkeplate i laminat og oppvaskkum i stål. Innredningen vurderes ut fra utførelse og stilpreg å være fra begynnelsen av 1990-tallet. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk.

SPESIALROM Gå til side

Det er montert friskluftsventil i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vanninntaket er utført i plast, med hovedstoppekran plassert i krypkjelleren. Innvendige vannledninger er utført i kobberrør med loddede, klemte eller andre typer skjøter. Innvendige avløpsledninger er hovedsakelig utført i støpejern. I krypkjelleren er det registrert plastrør tilkoblet det eksisterende avløpsanlegget, og deler av avløpsanlegget vurderes derfor å være fornyet i senere tid. Boligen har naturlig ventilasjon basert på oppdrift/termisk ventilasjon, med veggventiler i enkelte rom. Varmtvannsberederen er fra OSO Hotwater og vurderes å være av eldre dato. Eksakt alder og volum er ukjent. Sikringsskapet har automatsikringer og kursfortegnelse.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ikke dokumentert og kunne ikke fastslås ved befaring. Dreneringens utførelse og alder er ukjent, og det er ukjent hvilke masser som er benyttet til opparbeidelse av tomt og fundament. Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker. Fundamenteringen er ukjent. Terrenget er tilnærmet flatt. Utvendige avløpsledninger er utført i plast, og alder er ukjent. Vanninntaket er utført i plast. Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og offentlig avløp. Det er utvendig påfyllingsrør og lufterør for olje/parafin. På vaskerommet er det en mindre veggmontert tank/beholder med tilkoblede kobberrør. Type, plassering, alder og status for eventuell hovedtank er ukjent.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

Det foreligger godkjente bygningstegninger fra 1953. Dagens planløsning avviker fra tegningene. Det er utført endringer i rominndelingen i begge etasjer, og trappen har en annen plassering enn vist på godkjente tegninger. Areal som på godkjent tegning er vist som garasje, benyttes i dag som bod. Bad/vaskerom i 2. etasje har annen plassering enn vist på tegning.

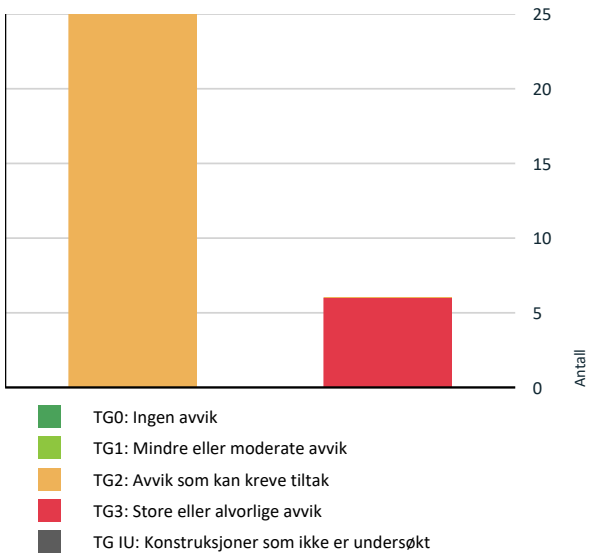
Garasje

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

Det foreligger godkjente byggetegninger for garasjen. Dagens bruk og utførelse fremstår i hovedsak i samsvar med tegningene.

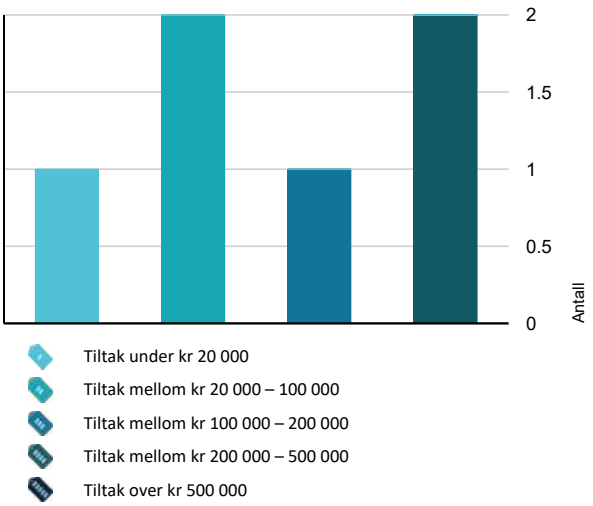
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det gjøres oppmerksom på at bygningsdeler med tilstandsgrad TG2 eller høyere kan kreve nærmere undersøkelser. Omfanget av eventuelle skader eller avvik kan ikke alltid fastslås på grunnlag av undersøkelsesnivået som ligger til grunn for rapporten. Eier var ikke til stede på befaringen, og det foreligger ikke egenerklæring. Opplysninger om utførte arbeider, alder og historikk for enkelte bygningsdeler er derfor begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Oljetank** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om sikringer ofte løses ut.
- Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om det har vært brann, branntilløp eller varmgang i el-anlegget.
- Det foreligger kursfortegnelse i sikringsskapet. Eier/eierrepresentant var ikke til stede på befaringen, og det er derfor ikke avklart om kursfortegnelsen er i samsvar med anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Verandadøren i 2. etasje var på befaringsdagen tapet fast og tildekket med isoporplater på innsiden, og var derfor ikke tilgjengelig som rømningsvei.
- Det er ikke registrert tilstrekkelig antall røykvarslere i boligen.
- Registrert håndslukkerutstyr består av et 2 kg pulverapparat og tilfredsstiller ikke kravet til slukkeutstyr i bolig.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med asfaltshingel. Hoveddelen av taktekkingen vurderes å være fra 1990-tallet. Takflaten mot nord fremstår som vesentlig nyere enn øvrig tekking.

Vurdering av avvik:

• Vanntett sjikt/taktekking på hoveddelen av taket er eldre enn 18 år. Det er registrert betydelig slitasje, mose og vegetasjon på den eldre takshingelen, blant annet opp mot skorsteinen. Takflaten mot nord er nyere og fremstår som fornyet i perioden 2017–2022.

Konsekvens/tiltak

• Mose og vegetasjon bør fjernes, og den eldre taktekkingen bør følges opp med vedlikehold og jevnlig kontroll. På grunn av alder og slitasje må redusert restlevetid påregnes. Dersom forholdet ikke følges opp, kan videre svekkelse av taktekkingen øke risikoen for fuktinntrenging og følgeskader i underliggende konstruksjoner.







TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er utført i metall. Teglskorstein over tak.

Vurdering av avvik:

• Skorsteinens høyde er målt til ca. 63 cm over takflaten og er for lav i forhold til forskriftskrav. Det er også registrert dårlige/mangelfulle fuger.

• Det er registrert vannansamling og organisk materiale i takrennen.

Konsekvens/tiltak

• Skorsteinshøyden bør utbedres slik at forskriftsmessig høyde oppnås, og dårlige/mangelfulle fuger bør repareres. Dersom forholdene ikke utbedres, kan det medføre redusert trekk og funksjon, økt risiko for fuktinntrenging og videre nedbrytning av skorsteinen.

• Takrennen bør renses, og fall og avrenning bør kontrolleres. Dersom forholdet ikke utbedres, kan redusert avrenning medføre overløp og økt fuktbelastning på takfot og fasade.

Tilstandsrapport









TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er valmet, med sperrekonstruksjon og undertak av rupanel. Loftet er utført som kaldt loft, med adkomst via nedfellbar loftstige fra gang i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert fuktskjolder og misfarging på undertak og enkelte sperrer.

Konsekvens/tiltak

• Fuktskjoldene bør undersøkes nærmere for å avklare årsak og om det foreligger aktiv fuktpåvirkning. Dersom forholdet ikke følges opp, kan eventuell fortsatt fuktpåvirkning medføre råte- og soppskader samt redusert levetid på takkonstruksjonen.







TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er utført i Siporex/lettbetong. Fasadene er dels pusset og dels kledd med stående trekledning.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert sprekker, riss og avskalling i murte/pussede fasader. Det er liten eller ingen lufting i nedre kant av trekledningen i 2. etasje. På vestfasaden er det betydelig vegetasjon tett inntil mur og kledning, med vekst opp mot skorsteinen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Vegetasjon bør fjernes, skadet puss og murverk bør utbedres, og lufting bak trekledningen bør sikres. Dersom forholdene ikke utbedres, kan det medføre økt fuktbelastning, videre nedbrytning av puss og murverk samt redusert uttørking og risiko for fukt- og råteskader i trekonstruksjoner.



TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 2-lags isolerglass. Vinduene er fra perioden 1978–1986. I enkelte vinduer er kun isolerglasset skiftet, henholdsvis i 2012 og 2014.

Vurdering av avvik:

• De fleste isolerglassrutene er eldre enn 35 år og har usikker restlevetid. Det er registrert avflasset maling på karmer, og enkelte vinduer er trege å åpne.

Konsekvens/tiltak

• De eldre isolerglassrutene har usikker restlevetid og økt risiko for punktering og varmetap. Avflasset maling på karmer bør utbedres for å hindre fuktskader og forringelse av treverket. Trege vinduer bør justeres eller vedlikeholdes for å sikre funksjonalitet og unngå ytterligere slitasje. Det må påregnes at enkelte vinduer kan måtte skiftes ut på sikt.



TG 3 Ytterdører

Beskrivelse

Det er en malt hovedytterdør, en lakkert ytterdør til vaskerommet og en malt verandadør i tre.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert merker, skjolder og enkelte hakk på hovedytterdøren. Den lakkerte ytterdøren til vaskerommet har fuktskjolder i nedre del. Verandadøren var på befaringsdagen tapet fast og tildekket med isoporplater på innsiden, og kunne derfor ikke funksjonsprøves eller undersøkes fullt ut.

Konsekvens/tiltak

• Dørene bør vedlikeholdes og fuktskjoldene på døren til vaskerommet bør undersøkes nærmere. Verandadøren bør frigjøres og kontrolleres for funksjon og eventuell skade. Dersom forholdene ikke følges opp, kan det medføre videre nedbrytning, funksjonssvikt og behov for reparasjon eller utskifting.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Hovedytterdør



Verandadør



Dør til Vaskerom

TG 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er veranda over oppvarmet rom i 1. etasje.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt-/råteskader i deler av rekkverket. Det er ikke etablert ventilering eller lufting av yttertaket/verandagulvet. Det er påvist begrenset fall på avrenning på tettesjiktet, og det er registrert vannansamlinger på takflaten/verandagulvet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Skadde deler av rekkverket bør utbedres eller skiftes. Det bør etableres tilfredsstillende ventilering/lufting av takkonstruksjonen, og fall-/avrenningsforholdene bør utbedres. Dersom forholdene ikke utbedres, kan det medføre videre råteskader, redusert styrke i rekkverket og økt risiko for fukt- og følgeskader i takkonstruksjonen.
• Rekkverkshøyden bør økes slik at dagens krav til sikkerhet tilfredsstilles. Dersom forholdet ikke utbedres, kan det medføre økt risiko for fallulykker.

Kostnadsestimatet er knyttet til utbedring av påviste fukt-/råteskader i deler av rekkverket samt etablering av ventilering/lufting av yttertak/verandagulv.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000









TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse
Det er utvendige flislagte trappetrinn opp til hovedytterdøren.

Vurdering av avvik:
• Trappen har hakk og merker, samt manglende fliser på enkelte trinn.

Konsekvens/tiltak
• Skader og manglende fliser bør utbedres. Dersom forholdet ikke utbedres, kan videre fukt- og frostpåvirkning medføre økte skader og redusert levetid på trappen.



INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulvene er parkett, laminat, flis, teppe, betong og belegg.

Vurdering av avvik:
• Det mangler fuge mellom gulvflis og vegg i vindfang. Parketten i deler av stuen har slitasje, riper og hakk. Betonggulvet i bod/tidligere garasje har fuktmerker, salt-/kalkutfellinger, riss og sprekker. Tepper i 2. etasje har fuktlukt og bretter/ujevnheter. Flere gulvlister er misfarget og har skjolder.

Konsekvens/tiltak
• Overflatene bør vedlikeholdes og utbedres etter behov. Fuktmerker og fuktlukt bør undersøkes nærmere for å avklare årsak, og tepper med bretter bør strammes eller skiftes. Dersom forholdene ikke følges opp, kan det medføre videre overflateslitasje, snublefare og, ved eventuell fortsatt fuktpåvirkning, risiko for ytterligere fukt- og materialskader.

Tilstandsrapport













TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Himlingene har malte plater, trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert fuktmerker/tegn til fuktpåvirkning i stuetak under bad i 2. etasje. Det mangler ett panelbord i himlingen. Det er sprekker i tapet på kjøkken og i 2. etasje, og tapet har løsnet i et hjørne på kjøkkenet. I bod/tidligere garasje er det registrert flere sprekker i veggene samt mørk misfarging/fuktpreg i nedre del av enkelte vegger.

Konsekvens/tiltak

• Årsaken til fuktmerkene i stuetaket bør undersøkes nærmere, og forholdet bør ses i sammenheng med badet i 2. etasje som ligger over. Fuktpreg og sprekker i bod/tidligere garasje bør følges opp. Manglende panelbord og øvrige overflateskader bør utbedres etter behov. Dersom forholdene ikke følges opp, kan eventuell fortsatt fuktpåvirkning medføre ytterligere fukt- og materialskader, mens øvrige skader kan utvikle seg og gi økt behov for vedlikehold og reparasjon.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet i hoveddelen av boligen er utført som trebjelkelag. I delen under verandaen er gulvet utført i betong.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert sprekker i betonggulvet. Det er målt fukt i undersiden av trebjelkelaget i 1. etasje. Fuktforholdet må ses i sammenheng med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

• Sprekkene i betonggulvet bør følges opp og utbedres ved behov. Fuktforholdet i trebjelkelaget bør ses i sammenheng med krypkjelleren og årsaken bør følges opp. Dersom fuktbelastningen vedvarer, kan det medføre sopp- og råteskader og redusert levetid på trebjelkelaget.

Tilstandsrapport





Radon

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

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 3 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Boligen har teglskorstein med to ildsteder i stuen. Det foreligger tilsynsrapport fra Vestfold Interkommunale Brannvesen datert 13.12.2024.

Vurdering av avvik:
• I tilsynsrapporten er det registrert for liten avstand mellom teglskorstein og brennbart materiale ved etasjeskille mot loft, innkledning av skorsteinen på én side i 2. etasje og manglende ubrennbar plate foran feieluke. Skorsteinen vurderes å ha behov for rehabilitering.

Konsekvens/tiltak
• Skorsteinen bør rehabiliteres, og registrerte branntekniske forhold bør utbedres og kontrolleres av kvalifisert fagperson. Dersom forholdene ikke utbedres, kan det medføre økt risiko for brann og redusert sikkerhet ved bruk av ildstedene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse
Krypkjelleren har trebjelkelag mot 1. etasje og grunnen består av jordmasser. Det ligger løst utlagt plast over deler av grunnen i krypkjelleren.

Vurdering av avvik:
• Det er målt fuktinnhold på 18,3 vekt-% i trebjelkelaget mot 1. etasje. Krypkjelleren har begrenset ventilering, og det ble registrert kjellerlukt.

Konsekvens/tiltak
• Ventilering og fuktforhold i krypkjelleren bør forbedres og årsaken til det forhøyede fuktnivået bør undersøkes nærmere. Dersom forholdene ikke følges opp, kan fortsatt fuktbelastning medføre sopp- og råteskader, luktproblemer og redusert levetid på trebjelkelaget.





TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse
Innvendig trapp er utført som tett tretrapp med teppebelegg på både inntrinn og opptrinn.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Håndløperen er løs. Fri høyde over trappen er redusert til ca. 174 cm over de nederste 3–4 trinnene.

Konsekvens/tiltak
• Håndløperen bør festes, og forholdet med lav fri høyde bør utbedres dersom mulig. Dersom forholdene ikke utbedres, kan det medføre økt risiko for slag mot hodet, fall og personskade ved bruk av trappen.





TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører består av finerte dører og profilerte dører.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert hakk, riper og sår på enkelte innvendige dører. Det er også avflasset maling, særlig på døren mellom vindfang og stue.

Konsekvens/tiltak
• Dørene bør vedlikeholdes og overflatebehandles etter behov. Dersom forholdene ikke følges opp, kan det medføre videre overflateskader og økt behov for vedlikehold.



TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Vurdering av avvik:
• Det ble registrert flere kjellerdyr/panserdyr ved inngangspartiet. Eier var ikke til stede på befaringen, og det foreligger ikke egenerklæring med opplysninger om eventuell tidligere eller pågående forekomst av skadedyr eller fuktkrevende smådyr.

Konsekvens/tiltak
• Forekomsten bør følges opp, og området bør undersøkes med tanke på fuktforhold og mulige inngangsveier. Slike smådyr kan opptre i fuktige miljøer. Dersom forholdet ikke følges opp, kan eventuelle underliggende fuktforhold vedvare og medføre økt risiko for fukt- og materialskader.



VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse
Bad/vaskerommet er innredet med servantskap, dusjnisje og opplegg for vaskemaskin. Gulvet og dusjnisjen har fliser, øvrige vegger har tapet og himlingen har himlingsplater. Rommet har plastsluk og lufteventil i himlingen. Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet er av eldre dato og må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er registrert sprukne og løse fliser, manglende fuge i overgang mellom gulv og vegg, samt rørgjennomføringer i gulvet uten synlig tetting. Det er ikke registrert synlig membran, og sluket har skade/hull. Eventuelt lekkasjevann ledes ut av rommet og ikke til sluk. Tapet har løsnet i skjøter, og det er avflassing av maling i himlingen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Bad/vaskerommet bør totalrehabiliteres med nytt vanntett sjikt, sluk og overflater, samt forskriftsmessig og dokumentert utførelse av gjennomføringer og lekkasjevann. Dersom forholdene ikke utbedres, kan det medføre vanninntrenging og fuktskader i gulv-, vegg- og etasjeskillekonstruksjoner, med risiko for råte, sopp og følgeskader i tilstøtende og underliggende rom.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000









2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt fordi veggene er utført i massiv Siporex/lettbetong, og rørgjennomføringene er ført gjennom gulvet. Det er derfor ikke funnet et egnet sted for hulltaking mot skjulte trekonstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Når hulltaking ikke er utført, er det ikke mulig å kontrollere eventuelle skjulte fuktforhold eller skader i tilstøtende og underliggende konstruksjoner. Eventuelle skjulte fukt- eller råteskader kan derfor ikke utelukkes.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse
Vaskerommet er innredet med opplegg for vaskekum og vaskemaskin. Gulvet har malt betong, mens vegger og himling har malt murpuss. Rommet har sluk i støpejern. Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet er av eldre dato og må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Malingen på gulvet er i stor grad slitt bort. Det er registrert sprekker og sår i murpussen ved overgang mellom gulv og vegg, samt sprekker og avflassing på vegger og i himling.

Konsekvens/tiltak
• Vaskerommet bør rehabiliteres med forskriftsmessig og dokumentert utførelse, herunder overflater, overgang mellom gulv og vegg og sluk/tettesjikt. Dersom forholdene ikke utbedres, kan det medføre økt fuktbelastning, videre nedbrytning av overflatene og risiko for fuktskader i tilstøtende og underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Tilstandsrapport





1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke foretatt fordi veggene er utført i massiv Siporex/lettbetong, og rørgjennomføringene er ført gjennom veggen. Det er derfor ikke funnet et egnet sted for hulltaking mot skjulte trekonstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

• Når hulltaking ikke er utført, er det ikke mulig å kontrollere eventuelle skjulte fuktforhold eller skader i tilstøtende og underliggende konstruksjoner. Eventuelle skjulte fukt- eller råteskader kan derfor ikke utelukkes.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Kjøkkenet har oppvaskkum i stål. Innredningen vurderes ut fra utførelse og stilpreg å være fra begynnelsen av 1990-tallet.

Vurdering av avvik:

• Benkeplaten har fuktskader og svelling ved oppvaskmaskinen. Det er også registrert fuktskader og svelling i benkeskapet under oppvaskkummen.

Konsekvens/tiltak

• Skadde deler bør utbedres eller skiftes, og årsaken til fuktpåvirkningen bør undersøkes nærmere. Dersom forholdene ikke utbedres, kan fortsatt fuktpåvirkning medføre ytterligere svelling, materialnedbrytning og behov for utskifting av deler av kjøkkeninnredningen.







1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkenventilatoren er av eldre dato og har redusert avtrekk. Det kunne ikke fastslås hvor avkastluften fra ventilatoren føres.

Konsekvens/tiltak

• Ventilator og avtrekkskanal bør undersøkes nærmere, og avkastløsningen bør avklares og utbedres ved behov. Dersom forholdet ikke følges opp, kan utilstrekkelig ventilasjon medføre økt belastning av matos, fukt og fettavleiringer i kjøkken og tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vanninntaket er utført i plast, med hovedstoppekran plassert i krypkjeller. Innvendige vannledninger er utført i kobberrør med loddede, klemte eller andre typer skjøter.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre typer skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker restlevetid. Det er registrert irr og rust på deler av røropplegget.

Konsekvens/tiltak

• Røropplegget bør kontrolleres nærmere og utskifting må påregnes over tid. Dersom forholdene ikke følges opp, kan videre korrosjon og aldring medføre lekkasje og vannskader på tilstøtende konstruksjoner.



TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsledninger er hovedsakelig utført i støpejern. I krypkjelleren er det registrert plastrør som er tilkoblet det eksisterende avløpsanlegget. Deler av avløpsanlegget vurderes derfor å være fornyet i senere tid.

Vurdering av avvik:

• Avløpsledningene av støpejern er av eldre dato, og det er usikkerhet knyttet til gjenværende levetid. Deler av avløpsanlegget er senere erstattet eller tilkoblet med plastrør.

Konsekvens/tiltak

• Eldre støpejernsrør bør følges opp og kontrolleres, og utskifting må påregnes over tid. Dersom rørene svekkes som følge av alder og korrosjon, kan det medføre lekkasje, redusert funksjon og fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.





TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon basert på oppdrift/termisk ventilasjon, med veggventiler i enkelte rom.

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset med tilluftsventiler i 1. etasje, og ventilasjonen vurderes som mangelfull.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilstrekkelig tilluft i aktuelle rom. Dersom ventilasjonen ikke forbedres, kan det medføre dårligere luftutskifting, økt fuktbelastning og risiko for kondens og fuktrelaterte skader.

TG 3 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder fra OSO Hotwater, vurderes å være av eldre dato. Eksakt alder og volum er ukjent.

Vurdering av avvik:

• Det ble registrert lekkasje fra varmtvannsberederen på befaringsdagen. Det er også registrert rust-/korrosjonsmerker på berederen.

Konsekvens/tiltak

• Varmtvannsberederen bør skiftes. Dersom forholdet ikke utbedres, kan fortsatt lekkasje medføre vann- og fuktskader på gulv og tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport





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.

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse. Tidspunkt for installasjon eller eventuell totalrehabilitering av det elektriske anlegget er ukjent. Eier var ikke til stede på befaringen, og det foreligger ingen opplysninger eller dokumentasjon om dette. Det foreligger heller ingen opplysninger om tidspunkt for siste el-tilsyn.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om sikringer ofte løses ut.

• Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om det har vært brann, branntilløp eller varmgang i el-anlegget.

• Det foreligger kursfortegnelse i sikringsskapet. Eier/eierrepresentant var ikke til stede på befaringen, og det er derfor ikke avklart om kursfortegnelsen er i samsvar med anlegget.

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

Konsekvens/tiltak

• Forholdet er ikke avklart, da eier/eierrepresentant ikke var til stede på befaringen. Ved usikkerhet om det elektriske anleggets funksjon anbefales kontroll av kvalifisert elektrofaglig person. Dersom eventuelle feil eller mangler ikke avdekkes og utbedres, kan det medføre risiko for varmgang, brann eller elektrisk støt.

• Forholdet er ikke avklart, da eier/eierrepresentant ikke var til stede på befaringen. Ved usikkerhet om tidligere brann, branntilløp eller varmgang anbefales kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person. Dersom eventuelle feil eller mangler ikke avdekkes og utbedres, kan det medføre risiko for varmgang, brann eller elektrisk støt.

• Det bør kontrolleres at kursfortegnelsen samsvarer med det elektriske anlegget, og den bør oppdateres ved behov. Dersom kursfortegnelsen ikke er korrekt, kan det medføre feil betjening og vanskeliggjøre sikker frakobling og feilsøking.

• Det anbefales at det elektriske anlegget kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person, da historikk og dokumentasjon for anlegget er mangelfull. Dersom eventuelle feil eller mangler ikke avdekkes og utbedres, kan det medføre risiko for varmgang, brann eller elektrisk støt.







Brannteknikske forhold

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Verandadøren i 2. etasje var på befaringsdagen tapet fast og tildekket med isoporplater på innsiden, og var derfor ikke tilgjengelig som rømningsvei.

• Det er ikke registrert tilstrekkelig antall røykvarslere i boligen.

• Registrert håndslukkerutstyr består av et 2 kg pulverapparat og tilfredsstiller ikke kravet til slukkeutstyr i bolig.

Konsekvens/tiltak
• Verandadøren bør gjøres tilgjengelig og funksjonsdyktig som rømningsmulighet. Dersom rømningsveien ikke kan benyttes ved en nødssituasjon, kan det medføre økt risiko for personskade ved brann.

• Det bør monteres røykvarslere i tilstrekkelig antall og med hensiktsmessig plassering. Dersom tilfredsstillende brannvarsling ikke etableres, kan varsling ved brann bli forsinket, med økt risiko for personskade.

• Det bør etableres godkjent håndslukkerutstyr med tilstrekkelig slukkeeffekt. Dersom tilfredsstillende slukkeutstyr ikke er tilgjengelig, kan muligheten for å begrense en brann i tidlig fase bli redusert, med økt risiko for brannspredning og fare for liv og helse.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse
Byggegrunnen er ikke dokumentert og kunne ikke fastslås ved befaring.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse
Det ble ikke registrert synlig utvendig fuktsikring på befaringen. Dreneringens utførelse og alder er ukjent. Det er også ukjent hvilke masser som er benyttet til opparbeidelse av tomt og fundament.

Vurdering av avvik:
• Det ble ikke registrert synlig utvendig fuktsikring av grunnmuren, og utførelse og alder på drenering/fuktsikring er ukjent. Det er registrert fuktmerker på betonggulv som kan indikere fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak
• Drenering og utvendig fuktsikring bør undersøkes nærmere og utbedres ved behov. Fuktpåvirkningen bør følges opp for å avklare om forholdet er aktivt. Dersom forholdene ikke utbedres, kan fuktbelastningen fortsette og medføre økt avflassing, ytterligere nedbrytning av mur- og gulvkonstruksjoner samt større behov for reparasjon.





TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker. Fundamenteringen er ukjent.

Vurdering av avvik:
• Det ble ikke registrert synlig utvendig fuktsikring av grunnmuren, og utførelse og alder på drenering/fuktsikring er ukjent. Det er registrert fuktmerker og salt-/kalkutfelling på murverk i krypkjelleren, som indikerer fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak
• Drenering og utvendig fuktsikring bør undersøkes nærmere og utbedres ved behov. Fuktpåvirkningen i krypkjelleren bør følges opp. Dersom forholdene ikke utbedres, kan fortsatt fuktbelastning medføre økte saltutslag, avskalling og nedbrytning av murverket, samt økt risiko for fukt-, sopp- og råteskader i tilstøtende trekonstruksjoner.

Tilstandsrapport



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tilnærmet flatt terreng.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

• Terrenget bør justeres slik at overflatevann ledes bort fra grunnmuren. Dersom forholdet ikke utbedres, kan vannansamlinger mot grunnmuren medføre økt fuktbelastning og risiko for fuktskader.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Utvendige avløpsledninger er utført i plast. Alder er ukjent. Vanninntaket er utført i plast. Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og offentlig avløp.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke registrert synlig utvendig stengeventil/stoppekran for vanninntaket.

Konsekvens/tiltak

• Plassering og tilgjengelighet for eventuell utvendig stengeventil bør avklares. Dersom vannforsyningen ikke kan stenges raskt ved lekkasje eller skade på stikkledningen, kan det medføre økt risiko for vannskader og større skadeomfang.

TG 2 Oljetank

Beskrivelse

Det er registrert utvendig påfyllingsrør og lufterør for olje/parafin. På vaskerommet er det en mindre veggmontert tank/beholder med tilkoblede kobberrør. Type, plassering, alder og status for eventuell hovedtank er ukjent.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentasjon på type, plassering, alder eller status for olje-/parafintankanlegget. Det er heller ikke avklart om det finnes nedgravd tank på eiendommen.

Konsekvens/tiltak

• Tankanleggets type, plassering og status bør avklares, og eventuell nedgravd tank bør lokaliseres og kontrolleres. Dersom en tank med lekkasje eller korrosjon ikke avdekkes og følges opp, kan det medføre forurensning av grunn og betydelige kostnader til sanering og utbedring.





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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

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

• Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om sikringer ofte løses ut.

• Det er ingen som kjenner til eller kan svare på om det har vært brann, branntilløp eller varmgang i el-anlegget.

• Det foreligger kursfortegnelse i sikringsskapet. Eier/eierrepresentant var ikke til stede på befaringen, og det er derfor ikke avklart om kursfortegnelsen er i samsvar med anlegget.

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

Tilstandsrapport

• Verandadøren i 2. etasje var på befaringsdagen tapet fast og tildekket med isoporplater på innsiden, og var derfor ikke tilgjengelig som rømningsvei.

• Det er ikke registrert tilstrekkelig antall røykvarslere i boligen.

• Registrert håndslukkerutstyr består av et 2 kg pulverapparat og tilfredsstiller ikke kravet til slukkeutstyr i bolig.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverkshøyden bør økes slik at dagens krav til sikkerhet tilfredsstilles. Dersom forholdet ikke utbedres, kan det medføre økt risiko for fallulykker.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Forholdet er ikke avklart, da eier/eierrepresentant ikke var til stede på befaringen. Ved usikkerhet om det elektriske anleggets funksjon anbefales kontroll av kvalifisert elektrofaglig person. Dersom eventuelle feil eller mangler ikke avdekkes og utbedres, kan det medføre risiko for varmgang, brann eller elektrisk støt.

• Forholdet er ikke avklart, da eier/eierrepresentant ikke var til stede på befaringen. Ved usikkerhet om tidligere brann, branntilløp eller varmgang anbefales kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person. Dersom eventuelle feil eller mangler ikke avdekkes og utbedres, kan det medføre risiko for varmgang, brann eller elektrisk støt.

• Det bør kontrolleres at kursfortegnelsen samsvarer med det elektriske anlegget, og den bør oppdateres ved behov. Dersom kursfortegnelsen ikke er korrekt, kan det medføre feil betjening og vanskeliggjøre sikker frakobling og feilsøking.

• Det anbefales at det elektriske anlegget kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person, da historikk og dokumentasjon for anlegget er mangelfull. Dersom eventuelle feil eller mangler ikke avdekkes og utbedres, kan det medføre risiko for varmgang, brann eller elektrisk støt.

• Verandadøren bør gjøres tilgjengelig og funksjonsdyktig som rømningsmulighet. Dersom rømningsveien ikke kan benyttes ved en nødssituasjon, kan det medføre økt risiko for personskade ved brann.

• Det bør monteres røykvarslere i tilstrekkelig antall og med hensiktsmessig plassering. Dersom tilfredsstillende brannvarsling ikke etableres, kan varsling ved brann bli forsinket, med økt risiko for personskade.

• Det bør etableres godkjent håndslukkerutstyr med tilstrekkelig slukkeeffekt. Dersom tilfredsstillende slukkeutstyr ikke er tilgjengelig, kan muligheten for å begrense en brann i tidlig fase bli redusert, med økt risiko for brannspredning og fare for liv og helse.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1990

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje oppført i 1990, med et areal på ca. 28 m². Garasjen er fundamentert med støpt betongplate og grunnmur av lettklinkerblokker. Veggene er uisolerte og utvendig kledd med stående trekledning. Takkonstruksjonen er utført med W-takstoler og undertak av rupanel, tekket med asfaltshingel. Taktekking vurderes å være fra ca. 2022. Takrenner og nedløp er utført i metall. Garasjen har stålport med motor og egen sidedør. Det er registrert lokale råteskader i trekledningen og vindskibordet. Nedløpet har bulk/deformasjon.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	60			60	33
1. Etasje	85			85	
SUM	**145**				**33**
SUM BRA	**145**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Gang, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, soverom 3, soverom 4, toalettrom		
1. Etasje	Vindfang, stue, kjøkken, bod, vaskerom, bod 2		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente bygningstegninger fra 1953. Dagens planløsning avviker fra tegningene. Det er utført endringer i rominndelingen i begge etasjer, og trappen har en annen plassering enn vist på godkjente tegninger. Areal som på godkjent tegning er vist som garasje, benyttes i dag som bod. Bad/vaskerom i 2. etasje har annen plassering enn vist på tegning.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		28		28	
SUM		**28**			
SUM BRA	**28**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente byggetegninger for garasjen. Dagens bruk og utførelse fremstår i hovedsak i samsvar med tegningene.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.9.2026	Einar Lund	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	43	77		0	1019.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Hageveien 5

Hjemmelshaver
Nguyen Bao Quynh Thi, Nguyen Doan Ba Phuc

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	24.09.2026		Ikke gjennomgått		Ja
Tegninger	04.09.1953		Gjennomgått	2	Nei
Tegninger Garasje	22.11.1990		Gjennomgått	2	Nei
Ferdigattest	25.06.2026	Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiv.	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Doan Ba Phuc Nguyen	9578-5990-4-2768985	2026-09-24 13:57:51
Bao Quynh Thi Nguyen	9578-5999-4-1990022	2026-09-24 14:04:50

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger 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.

Utfylt dato
24. sep. 2026

Oppdragsnummer
25-0117/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hageveien 5, 3170 SEM

Meglerfirma
Nordvik Tønsberg

Selgere
Bao Quynh Thi Nguyen, Doan Ba Phuc Nguyen

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
30. desember 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: Huske ikke
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Norges elektro. Bytte sikringsskap

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

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

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 25-0117/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Bao Quynh Thi Nguyen	**2026-09-24**	**Doan Ba Phuc Nguyen**	**2026-09-24**

Identifikasjon

Bao Quynh Thi Nguyen

Identifikasjon

Doan Ba Phuc Nguyen

Signicat

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

Tønsberg kommune

Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3905 - Tønsberg kommune	**43**	**77**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.


Oversiktskart for 43/77
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
100m


43/77 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
43 / 28
42 / 5
43 / 181
43 / 181 / 0 / 9
6572200
43 / 8
43 / 77
43 / 97
43 / 10
43 / 78
43 / 72
1
2
3
4
32,12
30,29
29,97
35,86
50m

Areal og koordinater

Areal: 1019,60 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6572173,49 Øst: 575801,50

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6572193,30	575792,84	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			32,12	Ikke hjelpelinje		13	
2	6572181,88	575822,86	Ikke spesifisert	Asfaltspiker	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	13	
			29,97	Ikke hjelpelinje		36	
3	6572153,84	575812,31	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	36	
			35,86	Ikke hjelpelinje		36	
4	6572166,52	575778,77	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	69 Beregnet	13	
			30,25	Ikke hjelpelinje		13	

Tønsberg kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3905 - Tønsberg kommune	**43**	**77**	**0**	**0**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Enebolig	161983802	0	Tatt i bruk		0	0	0	0

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6572167 Øst: 575806 System: EPSG:25832	Nei	1			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
TB-Tatt i bruk		22.01.2008	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	0	0		0	0	Hageveien 5	43	77	0	0

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

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	**43**	**77**	**0**	**0**	Grunneiendom	TORVGATEN 1	Ja	1019,6	1009	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
17.03.1943	Nei	Nei	Nei			Nord: 6572173.49 Øst: 575801.5 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			43/77	0
Seksjonering	12.01.2022	12.01.2022	21/14964		43/181/0/8	0
					43/28	0
					43/181/0/6	0
				Mottaker	43/181/0/9	37.5
					43/181/0/3	0
					43/6	0
					43/181/0/4	0
					43/181/0/2	0
					43/181/0/1	0
					43/181/0/5	0
					43/8	0
					43/181/0/7	0
					43/77	0
				Avgiver	43/181	-37.5
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			43/77	0
Oppmålingsforretning	12.04.2019	15.04.2019	2019/3713		43/6	0
					43/74	0
					43/77	0

					43/78	0
					43/92	0
					43/79	0
Oppmålingsforretning	25.08.2015	19.10.2015	2015106		43/6	0
					43/8	0
					43/77	0
					43/28	0
					43/97	0
					43/78	0
					230/1	0
					43/181	0
Oppmålingsforretning	03.12.2010	06.12.2010			43/28	0
				Mottaker	43/181	992.7
					43/77	0
				Avgiver	43/6	-992.6
					43/8	0
Oppmålingsforretning	03.12.2010	06.12.2010			43/6	0
					43/28	0
					43/8	0
					43/77	0
Skylddeling	17.03.1943			Avgiver	43/6	-1009
				Mottaker	43/77	1009

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
8293368	Garasjeuthus anneks til bolig	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	28	28
161983802	Enebolig		Tatt i bruk	0	0	0

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Hageveien	5			Nord: 6572167 Øst: 575806 System: EPSG:25832		Tettsted 2631-Sem SKOLEKRETS 1-Sem Postnummerområde 3170-SEM Kirkesokn 1-Sem Stemmekrets 1-Sem Grunnkrets 104-Semsbyen

KOMMUNAL TILLEGGSDEL	
Bruk av grunn	Referanser
B-Bolig	M-Målebrevsnummer: 007.007

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
1019,6	Nord: 6572173,49017925 Øst: 575801,49999473 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:

Utskriftsdato: 19.06.2026

Tønsberg kommune

Adresse: Postboks 2410 Kommunalteknikk, 3104 TØNSBERG
Telefon: 90725905

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Tønsberg kommune

Kommunenr.	3905	**Gårdsnr.**	43	**Bruksnr.**	77	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Hageveien 5, 3170 SEM								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	**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 UTLEVERING 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.

Utskriftsdato: 19.06.2026

Tønsberg kommune

Adresse: Postboks 2410 Kommunalteknikk, 3104 TØNSBERG
Telefon: 90725905

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Tønsberg kommune

Kommunenr.	3905	**Gårdsnr.**	43	**Bruksnr.**	77	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Hageveien 5, 3170 SEM								

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

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Tilsyn og feiegebyr uten mva.	0%	1 stk.	501.00	1/1	0 %	501,00 kr	250,50 kr
Standard renovasjon	25%	1 stk.	3688.00	1/1	0 %	3 688,00 kr	1 844,00 kr
Vanngebyr bolig 71-300m²	15%	1 stk.	4441.30	1/1	0 %	4 441,30 kr	2 220,65 kr
Fastledd vann	15%	1 stk.	1562.85	1/1	0 %	1 562,85 kr	781,42 kr
Avløpsgebyr bolig 71-300m²	15%	1 stk.	6311.20	1/1	0 %	6 311,20 kr	3 155,60 kr
Fastledd avløp	15%	1 stk.	2807.15	1/1	0 %	2 807,15 kr	1 403,57 kr
					Sum	**19 311,50 kr**	**9 655,74 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

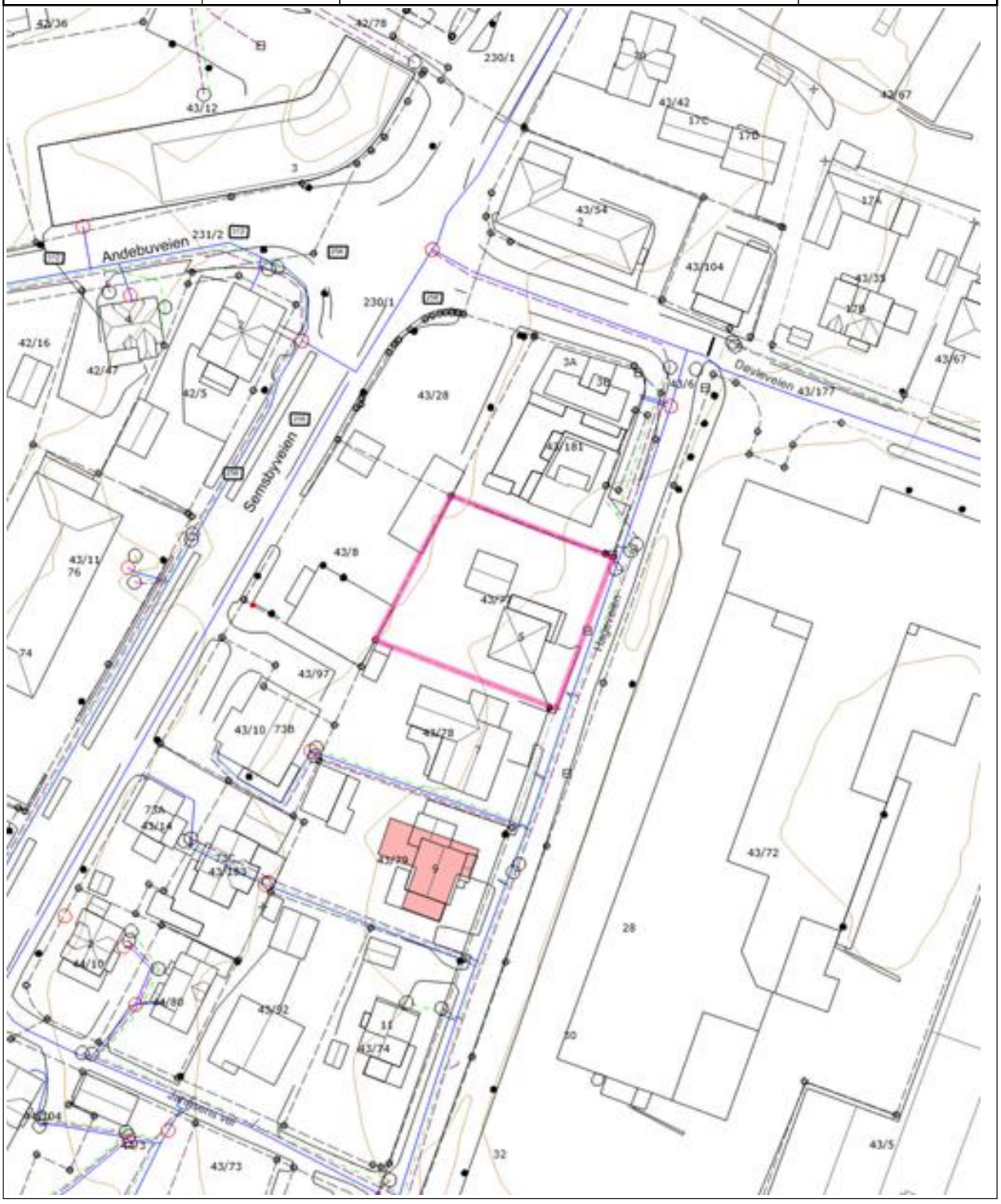
Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING 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.

Tønsberg kommune	Oversiktskart med VA				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 43	Bnr: 77	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Hageveien 5 3170 SEM			
	Annen info:				



Tegnforklaring

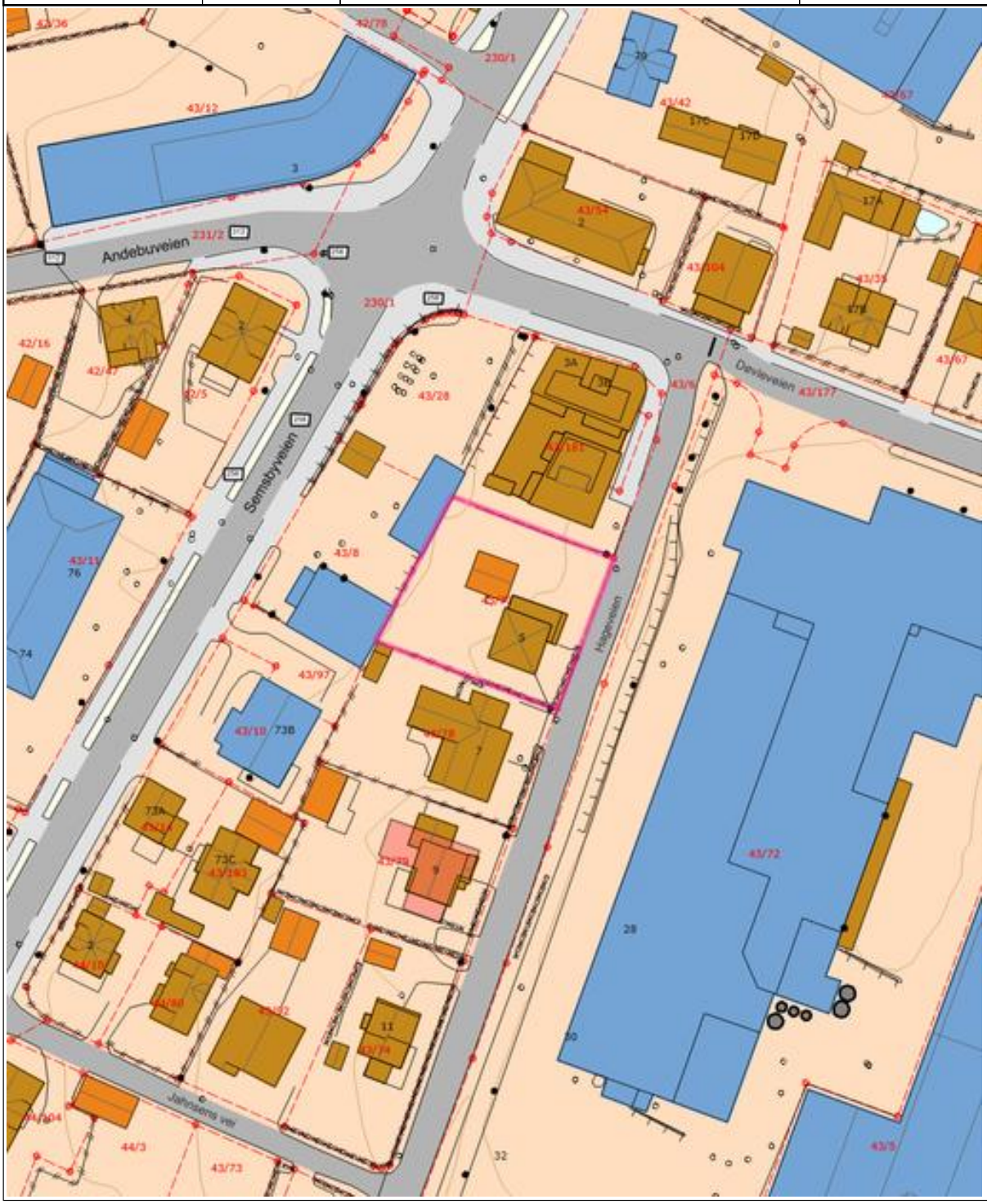
Brannventil	Kran	Kum - annen eier
Sandfangskum	Sluk	Drensledning
Overvannsledning	Spillvannsledning	Vannledning uten Vestfold vann
Nøyaktig eiendomsgrense	Anslått eiendomsgrense	Nøyaktig grensepunkt
Anslått grensepunkt	Matrikkelnummer.	MatrikkelnummermedSnr.
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Skap
Masteomriss	Trase	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Mønelinje	Takkant
Takoverbyggkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Godkjente byggetiltak	Annet vegareal avgrensning
Vegbom	Vegdekkekant	Husnummer
Husnummer med bokstav	Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn .
Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .	Høydekurve

Tønsberg kommune

Vegadkomst

Eiendom:	Gnr: 43	Bnr: 77	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Hageveien 5 3170 SEM			
Adkomst:	Har adresse knyttet til privat og offentlig veg.			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Sluk	Kumlokk	Matrikkelnummer
MatrikkelnummermedSnr	Gatelys (belysningspunkt)	Mast
Skap	Masteomriss	Trase
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Godkjente byggetiltak
Takoverbygg	Udefinerte bygg	Bolig
Garasje og uthus	Annen næring	Annet gjerde
Loddrett mur	Andre typer skjermer	Voll
Hekk	Annet vegareal avgrensning	Vegbom
Vegdekkekant	Tank	Svømmebasseng
Nøyaktig grensepunkt	Anslått grensepunkt	Teiggrense
Husnummer	Husnummer med bokstav	Fylkesvegboks
Fylkesveg gatenavn .	Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .
Gang- og sykkelveg	Veg	Høydekurve
Bebygd område	Annet	

Tønsberg kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3905 - Tønsberg kommune	**43**	**77**	**0**	**0**	Hageveien 5, 3170 SEM

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Andre støysoner	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	921.84m^2
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	1019.58m^2
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	1019.64m^2
Ras- og skredfare	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	1019.64m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3905 14009	Semsbyen (16.2.2000)	Boliger	990.37m^2
	3905 20110049	Hjørnetomt Hageveien/Semsbyveien (22.5.2013)		

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
14011	Sem bo- og servicesenter (21.5.2003)
14012	Semsbyveien 82B (8.12.2004)
20090008	Utvidelse av næringsområde ved Døvleveien (13.4.2011)
20110049	Hjørnetomt Hageveien/Semsbyveien (22.5.2013)
20110053	Døvleveien, gbnr. 43/18 og del av 43/1 (17.9.2014)
20150112	Gang- og sykkelvei langs Semsbyveien, Askehaugveien-Andebuveien (16.3.2016)
20160142	Semsbyveien 71B mfl. (14.3.2018)
14009	Semsbyen (16.2.2000)

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes 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

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

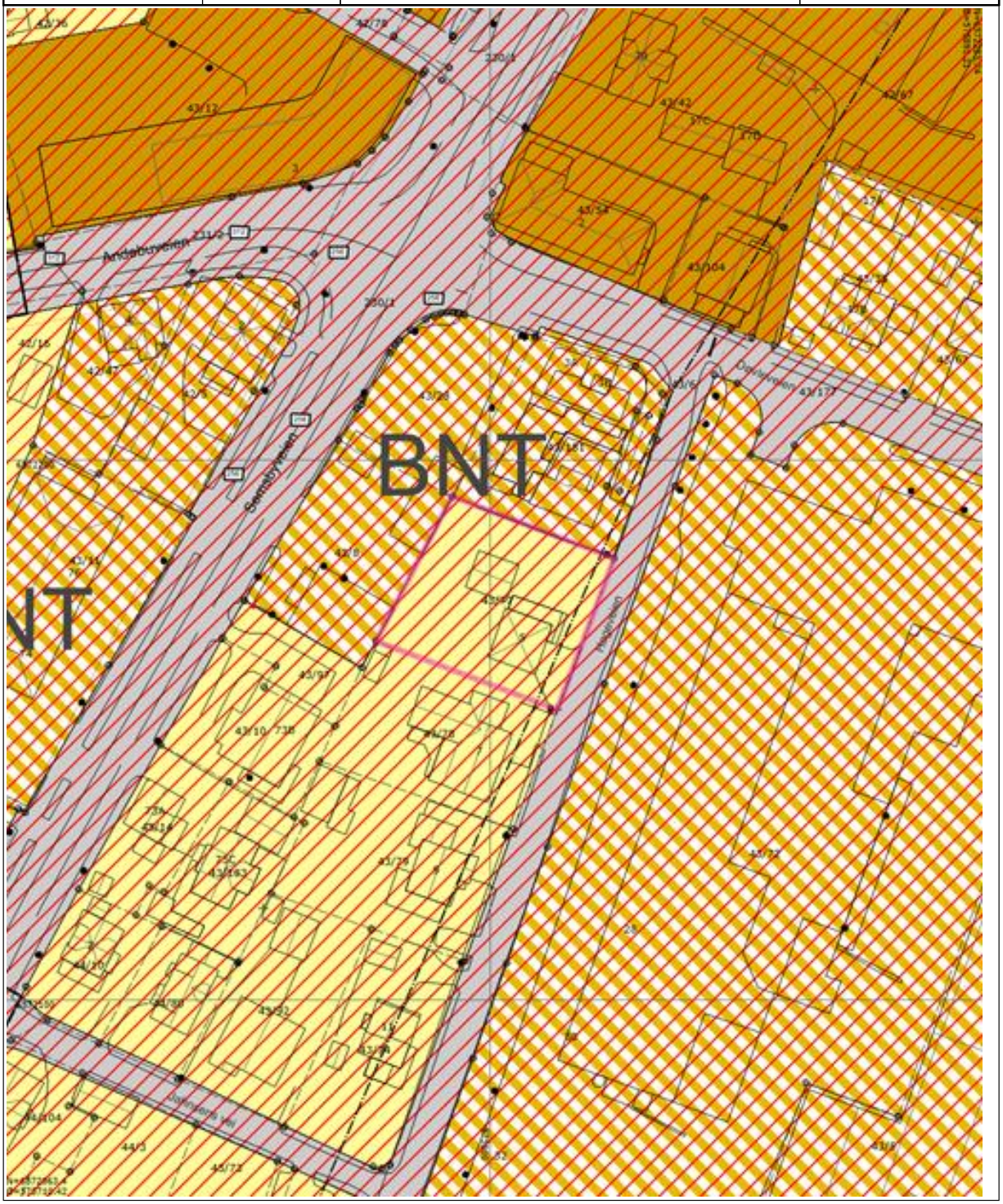
PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

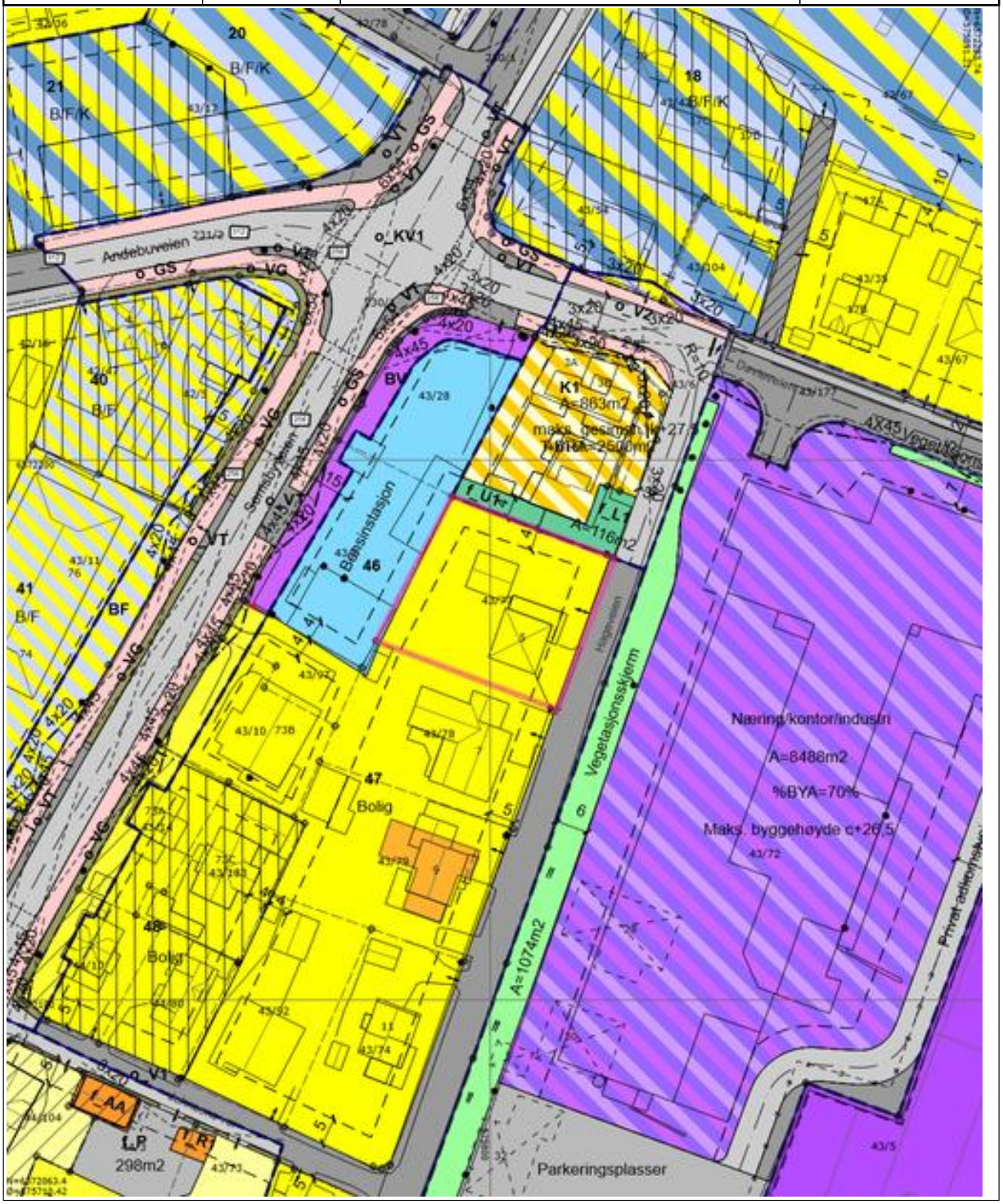
Tønsberg kommune	Kommuneplan				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 43	Bnr: 77	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Hageveien 5 3170 SEM			
	Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035			



Tegnforklaring

Nøyaktig eiendomsgrense	Anslått eiendomsgrense	Nøyaktig grensepunkt
Anslått grensepunkt	Matrikkelnummer.	MatrikkelnummermedSnr.
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Skap
Masteomriss	Trase	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Mønelinje	Takkant
Takoverbyggkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Annet vegareal avgrensning	Vegbom
Vegdekkekant	Husnummer	Husnummer med bokstav
Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn .	Kommunalveg gatenavn .
Privatveg gatenavn .	KpBestemmelseGrense	KpBestemmelseOmråde
KpBestemmelseGrense	KpBestemmelseOmråde	Hovedveg - På bakken - Nåværende
Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende	Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig	Grense for arealformål
Grense for støysoner	Ras- og skredfare	Boligbebyggelse - Nåværende
Sentrumsformål - Nåværende	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Fremtidig
Veg - Nåværende	KpOmråde gjeldende	Høydekurve

Tønsberg kommune	Reguleringsplaner				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 43	Bnr: 77	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Hageveien 5 3170 SEM			
	Annen info:	Semsbyen			



Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- RpOmråde detaljregulering/mindre endring
- RpOmråde vedtatt på bakkenivå
- Matrikkelnummer.
- MatrikkelnummermedSnr.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Masteomriss
- Trase
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Godkjente byggetiltak
- Annet vegareal avgrensning
- Vegbom
- Vegdekkekant
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- RpAngittHensynGrense
- RpGrense
- RpFormålgrense
- RpSikringGrense
- Vegstengning
- Stengning av avkjørsel
- Avkjørsel
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert fotgjengerfelt
- Måle- og avstandslinje
- Bevaring av bygninger
- Boligområde
- Industri
- Bensinstasjon
- Kjøreveg
- Gate m/fortau
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gatetun
- Felles avkjørsel
- Bolig/Forretning
- Bolig/Forretning/Kontor
- Bevaring kulturmiljø
- Frisikt
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse, frittliggende småhus
- Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
- Bensinstasjon eller vegserviceanlegg
- Renovasjonsanlegg
- Nærmere angitte andre typer anlegg
- Lekeplass
- Nærmere angitte uteoppholdsarealer
- Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser
- Kombinert bolig og forretning
- Kombinert bolig, forretning og kontor
- Næring/kontor/industri
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang- og sykkelveg
- Annen veggrunn, tekniske anlegg
- Annen veggrunn, grøntareal
- Parkeringsplasser
- Vegetasjonsskjerm
- Høydekurve

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR HJØRNETOMT HAGEVEIEN. PLANID 0704 20110049

§ 1
PLANENS HENSIKT

Hensikten med detaljreguleringen er å legge til rette for et nybygg tilrettelagt for bolig, tjenesteyting og kontor.

§ 2
REGULERINGSFORMÅL

§ 2.1 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 pkt.1)

Kombinert bebyggelse og anleggsformål - bolig/kontor/annen offentlig eller privat tjenesteyting	K1
Lekeplass	L1
Annet uteoppholdsareal – felles grøntareal	U1
Bolig/forretning/kontor	

§ 2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 pkt. 2)

Vei	V2
Fortau	F
Annen veigrunn – tekniske anlegg	

§ 2.3 Hensynssoner (pbl. § 12-6)

Sikringssone - frisikt	H140

§ 2.4 Eierform
Følgende arealer er offentlige: V2, F og annen veigrunn - teknisk anlegg.
L1 og U1 skal være felles for beboerne på gbnr. 43/181.

§ 3
FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Kulturminner (pbl. § 12-7 pkt. 6)
Dersom det viser seg at tiltak innenfor planene kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje, må arbeidet straks stanses og kulturminneforvaltningen varsles umiddelbart. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

§ 3.2 Støy (pbl. § 12-7 pkt. 3) sommer13
Kravene til støynivå skal være oppfylt i hht. gjeldende retningslinjer.
Ved utbygging av området skal bygge- og anleggstøyen ikke overskride gjeldende støygrenser.

§ 3.3 Grunnforhold (pbl. § 12-7 pkt. 4)
Ved graving innenfor planområdet skal det foretas nødvendige undersøkelser av grunnmassene med tanke på forurensing. Dersom forurensing i grunnen påvises, må massene som tas ut behandles og deponeres etter krav fra forurensningsmyndighet.

§ 3.4 Parkering (pbl § 12-7 pkt. 7)
Parkeringsdekningen i p-kjeller under bebyggelsen skal tilsvare 1 plass pr. boenhet og 1 plass pr 50 m² netto gulvareal avsatt til kontor og tjenesteyting. På bakkeplan skal det etableres minst 4 gjesteparkeringsplasser, hvorav 1 skal være HC-parkering. Det skal avsettes sykkelparkering for 2 sykler pr. boenhet og 1 sykkel pr 50 m² netto gulvareal avsatt til kontor og tjenesteyting. Det skal på bakkeplan opparbeides minimum 4 oppstillingsplasser for sykler for besøkende.
Adkomsten til parkeringsplassene for bil på bakkenivå skal anordnes på en slik måte at det ikke er praktisk å rygge ut i Hageveien.

§ 3.5 Utomhusplan (pbl. § 12-7 pkt. 11)
Det skal utarbeides en utomhusplan som skal inneholde følgende:
Kjøre- og gangareal
Areal til snøopplag
Parkering for bil (inkl. HC parkering) og sykkelparkering.
Utforming av grøntområder (inkl. takterrasse), fellesområder og lekeområder.
Løsning for renovasjon i henhold til renovasjonsforskriftens § 9.
Transformatorkiosker og andre bygg for tekniske anlegg.

§ 3.6 Bebyggelse og andre tiltak må ikke hindre siktlinjer som er nødvendig i tilknytning til antennemast ved telebygg på eiendommen gnr. 43, bnr. 10 og 97. Eventuelle avbøtende tiltak gjennomføres i samarbeid med Telenor.

§ 4
BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl. § 12-5 pkt. 1)

§ 4.1 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål
Område K1 nyttes til bebyggelse for boliger, kontorer og annen offentlig eller privat tjenesteyting. 1. etasje over p-kjeller skal nyttes til kontor og tjenesteyting, og 2. og 3. etasje til boliger. Det tillates maks 8 boenheter.

Tillatt utnyttelse er angitt på plankartet med byggegrense, maks byggehøyde og totalt bruksareal. Der ikke annet er vist skal byggegrense være lik formålsgrense. Balkonger på fasaden mot vest kan overskride byggegrensen inntil 1,0 meter fra 2. etg. over bakkeplan.

Heishus tillates etablert med maks byggehøyde k + 31,2. Det tillates parkeringsanlegg (inkl. boder og teknisk rom) under bakkenivå innenfor K1. Takterassen skal ligge

inntrukket med 4 m fra fasadelivet i 3. etg. i nord og sør og 2 m inntrukket fra fasadelivet i 3. etg. i øst og vest.

Tekniske installasjoner kan gå inntil 1,5 meter opp over tillatt gesimshøyde, og skal ligge innenfor takterrassen. Rekkverk rundt takterrasse kan ha en høyde på maks 1,10 meter. Mot Semsbyveien skal rekkverket fungere som støyskjerm og ha en høyde 1,6 meter, den øvre delen over 1,10 meter i transparent materiale.

Nedkjøringsrampe til p-kjeller kan anlegges utenfor byggegrense inn til nabogrense mot vest.

Uteområdene som ikke nyttes til parkering og atkomst, skal gis en parkmessig opparbeidelse og tilrettelegges for uteopphold.

§ 4.2 Uteoppholdsareal
Minste uteoppholdsareal pr. leilighet skal utgjøre minst 65 m² medregnet 10 m² av privat balkong. En inntrukket del av taket opparbeides til felles uteområde (takterrasse) for boligene. Takterrassen tillates som en del av uteoppholdsarealet. Hver leilighet må disponere egen privat terrasse/balkong på minst 10 m². Dersom balkongene må innglasses utover et rekkverk med maks høyde 1,6 m, vil de ikke kunne godkjennes som uteoppholdsareal.

Uteoppholdsarealene skal ha en høy kvalitet på innhold og utforming. Lekeplassen skal tilrettelegges for barn i alder 1-12 år og opparbeides med minst to lekeapparater og plass for sittebenk. Takterrassen skal tilrettelegges for variert bruk med en inndeling for ulike rekreative aktiviteter for ulike gruppestørrelser. Takterrassen skal fremstå som grønn og frodig og dimensjoneres på en slik måte at den kan beplantes med mindre trær og busker.

§ 5
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl. § 12-5 pkt. 2)

§ 5.1 Fortau
fortau som grenser til planområdet skal oppgraderes til kommunal standard.

§ 6
HENSYNSSONER (pbl. § 12.6)

§ 6.1 Sikringssone - frisikt
I frisiktsonene skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiers planum.

§ 7
REKKEFØLGEBESTEMMELSER (pbl. § 12-7 pkt. 10)

§ 7.1 Dokumentasjonskrav
Ved søknad om rammetillatelse skal følgende dokumentasjon vedlegges:
Utomhusplan iht. § 3.5

Beskrivelse av nødvendige støyavskjermingstiltak
Veiplan for oppgradering av tilgrensende fortau til planområdet.

§ 7.2 Lekeplass (L1) og annet uteoppholdsareal – felles grøntareal (U1) skal være opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse. Fortau skal være opparbeidet ihht. veiplan før det gis igangsettingstillatelse.

§ 7.3 Før det gis brukstillatelse skal følgende være etablert: (skal være etablert før første bolig i område K1 tas i bruk.)

- Parkeringsplasser iht. § 2.3
- Takterrasse iht. § 3.2
- Evt. nødvendige avbøtende støyavskjermingstiltak iht. § 3.1

Vedtatt i Tønsberg bystyre
den 22.05.2013, sak: 045/13

Riga Regbo
By-og arealplansjefen

Bystyrets vedtak den 16.03.16, sak nr. 025/16 (PlanID 0704 20150112)



TEGNFORKLARING

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

- L1 LEKEPLASS
- U1 ANNET UTEOPPHOLDSAREAL - FELLES GRØNTAREAL
- BOLIG/ FORRETNING/ KONTOR
- K1 KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGGSFORMÅL - BOLIG/ KONTOR/ ANNEN OFFENTLIG ELLER PRIVAT TJENESTEYTING

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- V2 VEI
- F FORTAU
- ANNEN VEIGRUNN - TEKNISKE ANLEGG

HENSYNSSONER

- H140 SIKRINGSSONE - FRISIKT

LINJE-/PUNKTSYMBOLER

- PLANENS AVGRENSNING
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- BYGGEGRENSE
- EIENDOMSGRENSE
- REGULERT SENTERLINJE
- FRISIKTLINJE
- VEISTENGNING/ FYSISK KJØRESPERRE
- AVKJØRSEL

EUREF89 UTM32, ekvidistanse 1 m

NORD

M 1:500

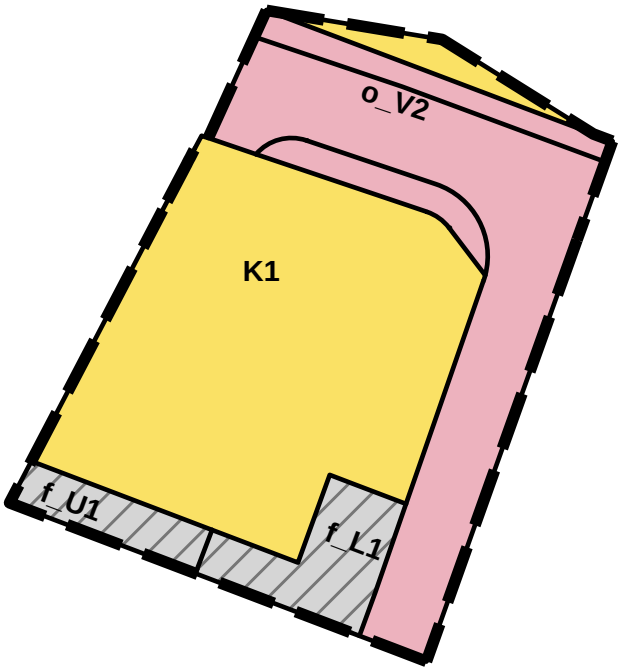
TØNSBERG KOMMUNE

0704 20110049

DETALJREGULERING FOR HJØRNETOMT HAGEVEIEN

Komplett planforslag 19.12.2012	Forslagstiller -		Asplan Viak AS		
Plandata/-kart; leveranse, revisjoner	Dato	Sign.	Behandling/vedtak	Dato	Sign.
Utarbeidet av Asplan Viak AS	19.12.12	MG	Utlagt til off. ettersyn i tidsrommet 01.02. - 15.03.2013		
Kontroll, presentasjon iht. SOSI-4.5 og MD-veileder; Tbg komm	08.01.13	CDY	Jfr. UBA-sak nr. 006/13	25.01.13	
Endringer: Justering av frisiktsoner, ny frisiktsone ved			Vedtatt i UBA, sak nr. 065/13	03.05.13	
adkomst til gbnr. 43/54, utvidelse av planområde.	26.03.13	CDY	Bystyrets vedtak, sak nr. 045/13	22.05.13	
			Bystyrets vedtak, sak nr. 025/16 (PLANID 0704 20150112)	16.03.16	
Revisjon jf. bystyrets vedtak av 16.03.2016	04.04.16	CDY			

Regulert areal = 1 697.7m²



EIERFORM
PLANID 0704 20110049

Tegnforklaring

- Vert. nivå 2 (på bakken)
- RpFormålGrense
- RpGrense
- offentlig
- felles
- annen eierform (privat)

04.04.2016 cdy

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR SEMSBYEN.
PLAN NR. 0704 14009.

§1

PLANENS BEGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart.

§2

REGULERINGSFORMÅL

Området er regulert til følgende formål:

Byggeområder (Pbl. § 25, 1. ledd nr. 1)

- boliger
- bensinstasjon
- offentlige bygninger
- allmennyttig formål
- industri/lager
- kombinert formål (Pbl. § 25, 2. ledd)
  bolig/forretning
  bolig/forretning/kontor
  kontor/bolig/lager

Offentlige trafikkområder (Pbl. § 25, 1. ledd nr. 3)

- kjørevei
- gang-/sykkelvei og fortau
- bussholdeplass
- parkeringsplass
- gatetun/torg
- annen veigrunn

Friområder (Pbl. § 25, 1. ledd nr. 4)
- park, turveg, lekeplass

Spesialområde (Pbl. § 25, 1. ledd nr. 6)
- frisiktsoner
- bevaringsverdige bygninger og bygningsmiljø
- automatisk fredet kulturminne

Fellesområde (Pbl. § 25, 1. ledd nr. 7)
- felles avkjørsel

§ 3

FELLESBESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDENE

3.1 Tilbygg, påbygg og nybygg skal oppføres innenfor den byggegrensen som er vist på plankartet. For garasjer, uthus o.l. vises det til Pbl. § 70 pkt. 2.

3.2 Kravene til støynivå jfr. MDs rundskriv T-8/79 skal være oppfylt. Innvendig støynivå skal ikke overstige 30 dBA, og utvendig støynivå skal ikke overstige 55 dBA. For områdene 3, 4, 13 og 58 skal det av hensyn til utvendig støynivå oppføres en støyskjerm som vist på plankartet. For områdene 9, 10, 12, 17 og 21 må innendørs lydnivå dokumenteres med tanke på fasadetiltak. Tiltakene skal være gjennomført før innflytting finner sted.

3.3 Ved nybygg skal det foretas en risikovurdering av radon og gjennomføres nødvendige tiltak dersom målingene avdekker strålingsnivå over anbefalte grenseverdier.

3.4 Ny bebyggelse skal tilpasses omkringliggende bebyggelse m.h.t. plassering, proporsjoner, form, materialvalg og farge.

§ 4

BYGGEOMRÅDE, BOLIGER gbnr. 42/26,34 (nr. 34)

Tilbygg, påbygg og nybygg skal oppføres innenfor byggegrensen som er vist på plankartet. For garasjer vises det til Pbl. §70 pkt.2.

Maks. bebygd areal (BYA) 25%. Bebyggelsen kan oppføres med gesimshøyde maks. 6 meter og mønehøyde maks. 8 meter.

Ny bebyggelse skal tilpasses omkringliggende bebyggelse mht plassering, proporsjoner, form, materialvalg og farge.

Kravene til støynivå jfr. MDs rundskriv T-8/79 skal være oppfylt. For boliger skal innvendig støynivå ikke overstige 30 dBA, og utvendig støynivå skal ikke overstige 55 dBA.

Før byggetillatelse gis skal det foretas en risikovurdering av radon og gjennomføres nødvendige tiltak dersom målingene avdekker strålingsnivå over anbefalt grenseverdi.

Krav til uteoppholdsareal og parkeringsdekning skal være i hht. kommunens vedtekter.

§ 5

BYGGEOMRÅDE, BENSINSTASJON (nr. 14 og 46)

5.1 Maks. bebygd areal (BYA) 30 %. Maks. byggehøyde cote 24.

§ 6

BYGGEOMRÅDE, OFFENTLIGE BYGNINGER

6.1 Barnehage (nr. 5 og 31) Maks. bebygd areal (BYA) 20 %. Maks. byggehøyde 2 etg.

6.2 Omsorgsboliger, boliger for vanskeligstilte o.l. (nr. 6) Maks. bebygd areal (BYA) 30 %. Maks. byggehøyde 2 etg. I området tillates omsorgsboliger, trygdeleiligheter, boliger for vanskeligstilte, sonekontor og lokaler til dagaktiviteter.

§ 7

BYGGEOMRÅDE, KOMBINERT FORMÅL – KONTOR, FORRETNING OG BOLIG (nr. 9, 10, 12, 17, 20 og gbnr. 43/104)

8.1 Maks. bebygd areal (BYA) 35 %. Maks. møne-/gesimshøyde cote 27. For gbnr. 43/104 gjelder § 9.1.

8.2 Før det gis byggetillatelse for område nr. 12 og 17 skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan. For innholdet i bebyggelsesplanen se § 6.3.

8.3 Før arbeidet kan igangsettes i område nr. 12 (del av gbnr. 42/4), skal det foretas arkeologiske undersøkelser av de automatisk fredete kulturminnene (bosetningsspor).

8.4 Boliger vendt mot Semsbyveien kan ikke legges på bakkeplanet.

§ 8

BYGGEOMRÅDE, KOMBINERT FORMÅL – FORRETNING / BOLIG (nr. 41) OG KONTOR, BOLIG, LAGER (nr. 25)

9.1 Maks. bebygd areal (BYA) 30 %. Maks. byggehøyde 2 etg.

§ 9

OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE

10.1 Semsbyveien opparbeides til miljøgate i henhold til planene fra Statens vegvesen.

10.2 Del av Hageveien og Ysteritorvet opparbeides til gatetun med kjørbar adkomst. 30 km sone med fartsdempende humper opparbeides som vist på reguleringskartet. Hageveien forutsettes stengt i retning Sem næringsområde.

§ 10

FRIOMRÅDE – PARK (nr. 44), LEKEPLASS (nr. 58) OG PARK (YSTERITORVET)

11.1 Parkområdene opparbeides parkmessig og tilrettelegges for lek og arrangementer. Lekeplasser opparbeides i henhold til kommunens retningslinjer.

§ 11

SPESIALOMRÅDE, FRISIKTSONER

12.1 I området mellom frisiktlinjer og veiformål (frisiktsoner) skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiers plan. Frisiktsoner ved offentlige veier, 10x60 meter, fremgår av reguleringskartet. Ved private avkjørsler mot gang- og sykkelvei og hovedveg skal siktsonene være henholdsvis 3 x 30 meter og 4 x 50 meter.

§ 12

SPESIALOMRÅDE, BEVARINGSVERDIGE BYGNINGER OG BYGNINGSMILJØ

13.1 For området gjelder § 3.1 - 3.3

13.2 Bebygd areal (BYA) og byggehøyder
For boliger gjelder § 4.1
For blandet formål forretning/bolig (nr. 39 og 40) gjelder § 9.1
For blandet formål forretning/bolig/kontor (nr. 18 og 21) gjelder § 9.1.
Industri/lager (nr. 15). Maks. mønehøyde cote 30. Maks. gesimshøyde cote 24.

13.3 Bebyggelsen tillates ikke revet og skal bevares i eller tilbakeføres til sin opprinnelige stil.

13.4 Nybygg, tilbygg og påbygg skal tilpasses den bevaringsverdige bebyggelsens opprinnelige stil. Ved detaljutforming av tilbygg og påbygg skal det samtidig tas hensyn til historisk lesbarhet slik at den opprinnelige delen av huset oppfattes.

13.5 Større saker av prinsipiell karakter skal sendes fylkeskonservator for uttalelse.

§ 13

SPESIALOMRÅDE, AUTOMATISK FREDET KULTURMINNE

14.1 Gravhaug avmerket med R på reguleringskartet, sikringssone 5 meter. Automatisk fredet i henhold til Lov om kulturminner (§ 3, 4 og 8).

Vedtatt av Tønsberg bystyre
16.02.2000, sak: 003/00

Per Engeseth
byggesaks-og arealplansjef

Endret den 16.06.04 iht. bystyresak: 123/04

Tønsberg kommune

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3905 - Tønsberg kommune	**43**	**77**	**0**	**0**

Er det utstedt ferdigattest for bygningen(e)?

Nei

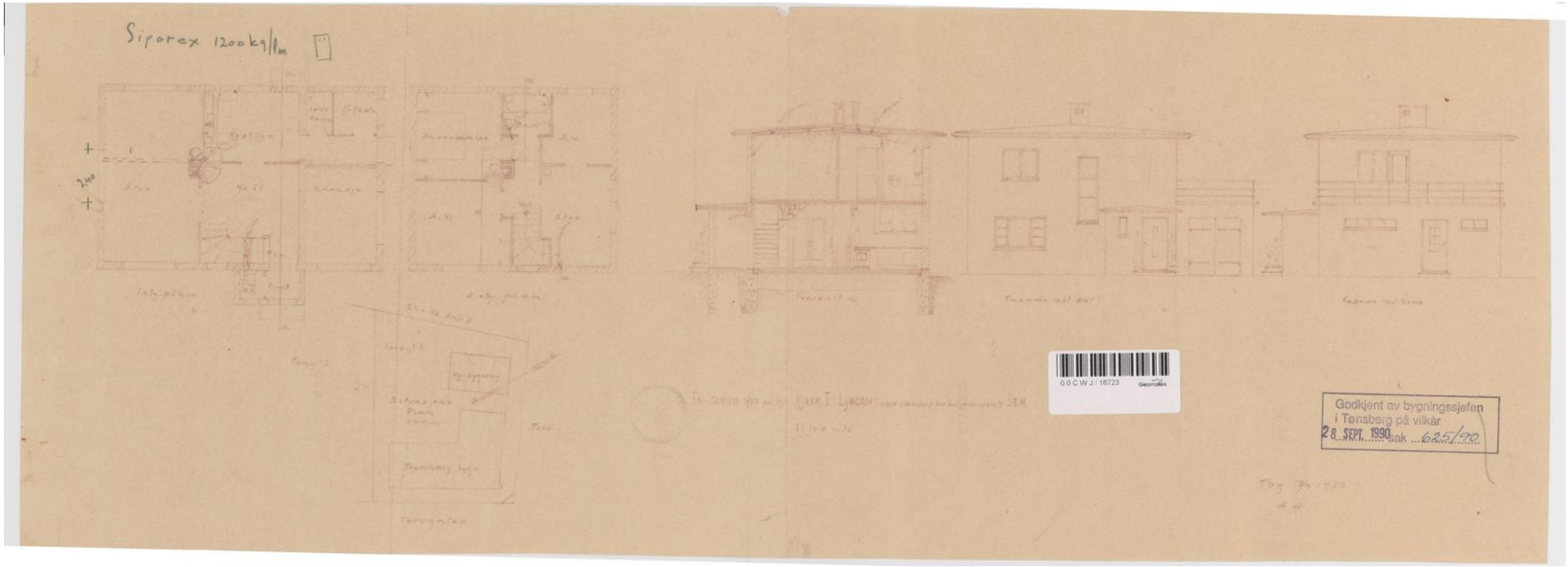
Er det utstedt midlertidig brukstillatelse?

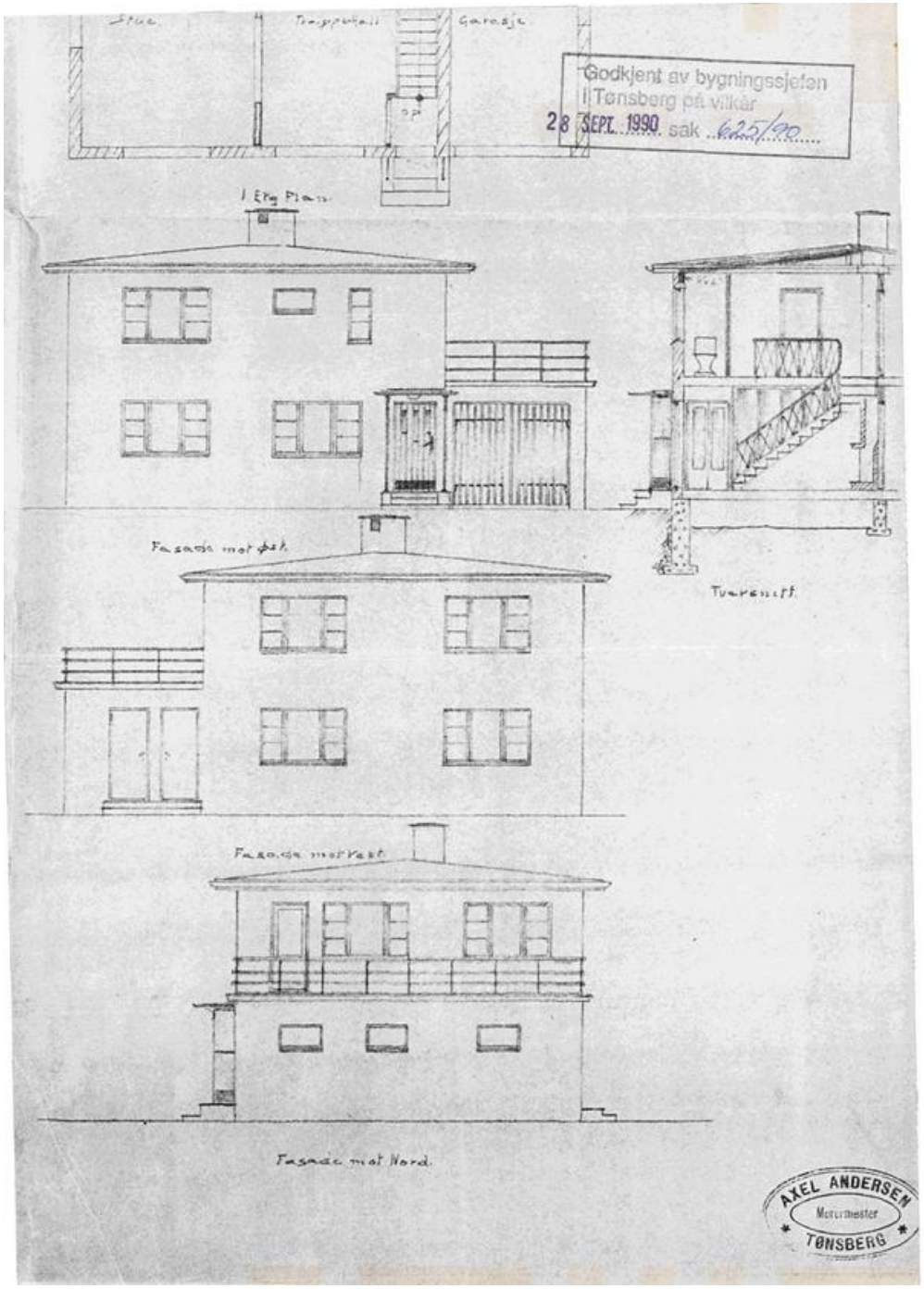
Nei

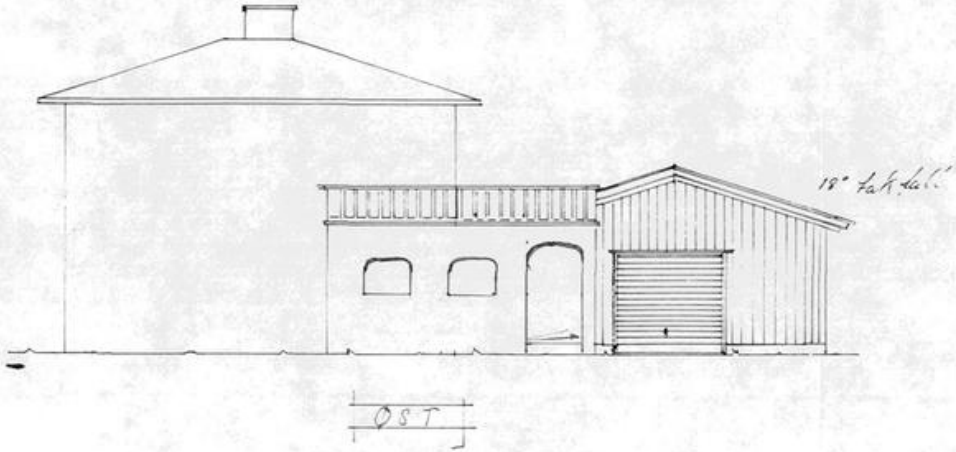
KOMMENTARFELT:

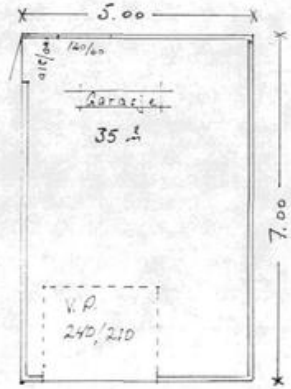
Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest ligger ikke i kommunens arkiv.

Det tas forbehold om feil og mangler.

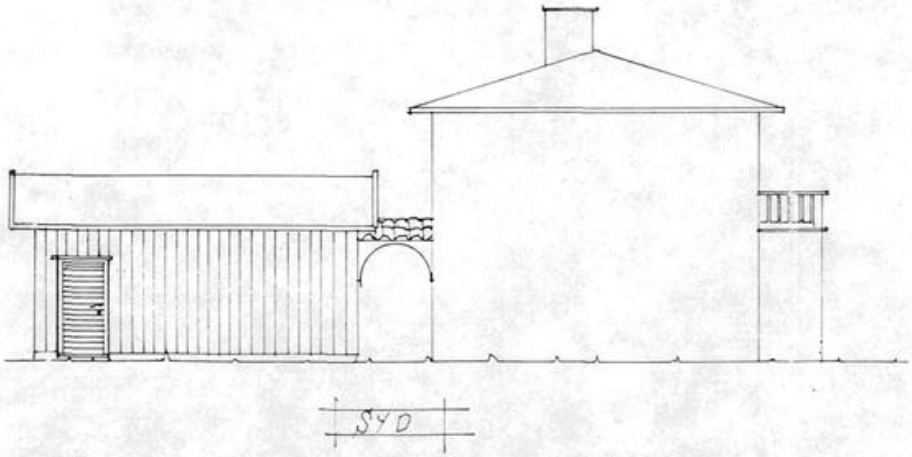

Siporex 1200 kg/m
2,40
Godkjent av bygningssjefen
i Tønsberg på vilkår
28. SEPT. 1990 Sak 625/90


Stue
Trappehall
Garasje
1 Etg Plan
Godkjent av bygningssjefen
i Tønsberg på vilkår
28 SEPT. 1990 sak 625/90
Fasade mot Øst
Tverrsnitt
Fasade mot Vest
Fasade mot Nord
AXEL ANDERSEN
Murermester
TØNSBERG





gras t.tilbakefylling

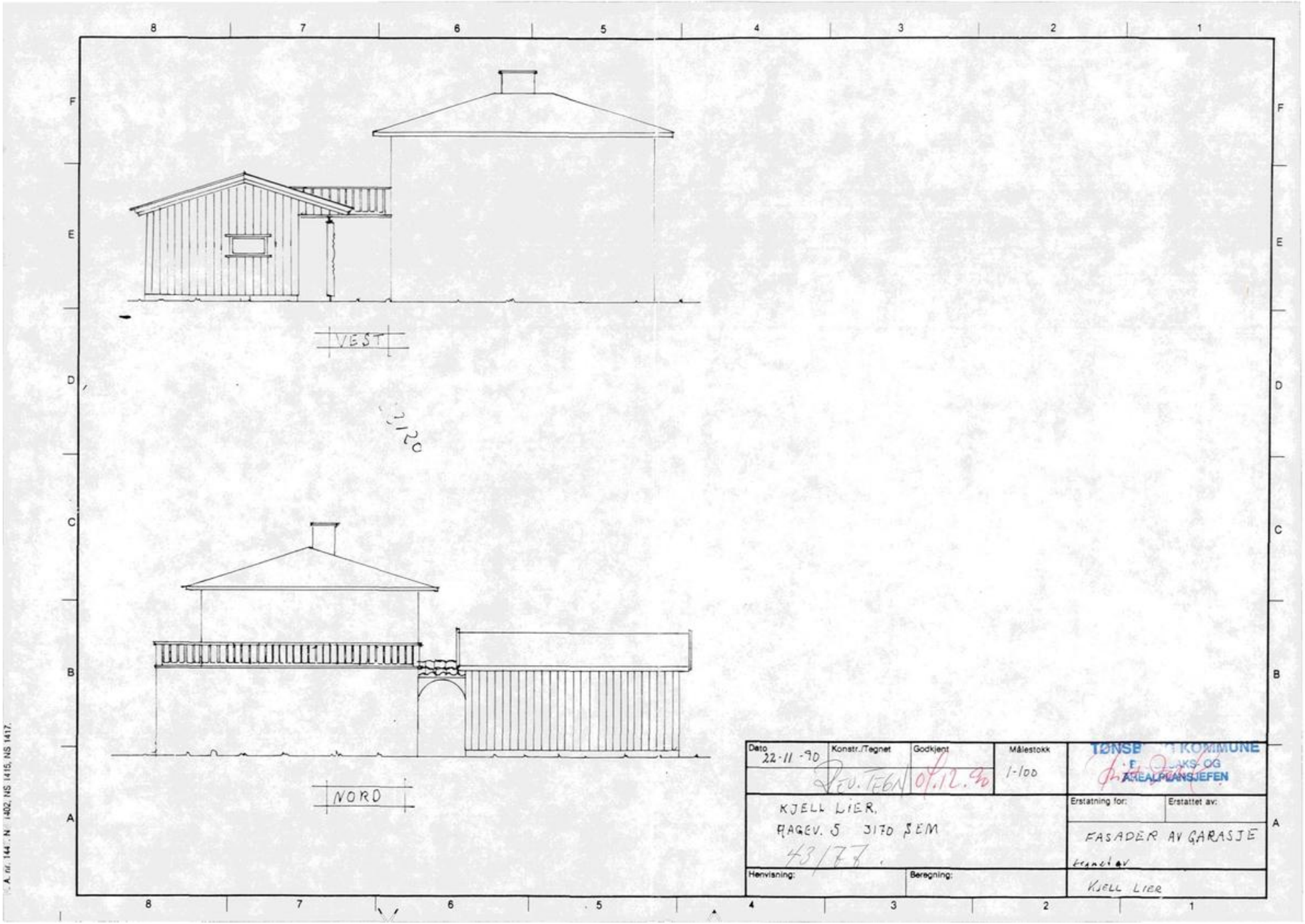


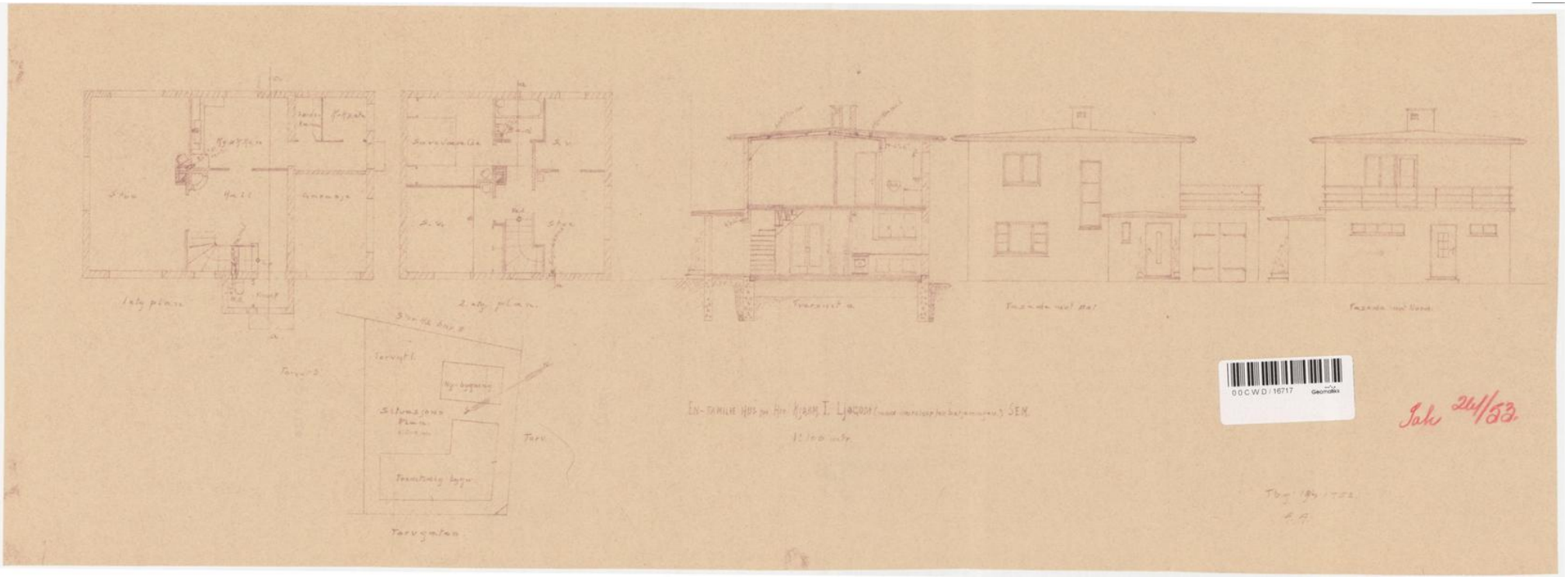


Shingel på tak
Loddrett
Fast vindu
Normal h = 240 inv
Panelt dør i takkant
19x148 kledn.
Ingen papp.
Skyggepanel oppunder takutstikk
30cm kant opp fra gulv
Takrenner i sort plastbelagt endkpp.

Dato 22-11-90	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk 1-100	TØNSBERG KOMMUNE AREALPLANSJEFEN
	REV. TEGN 04.12.90			
KJELL LIER. MAGEV. S. 3170 SEM 43/87.				Erstatning for: / Erstattet av:
				FASADER - PLAN AV GARASJE
Henvisning:	Beregning:			Kjell Lier

R.A. nr. 1447. NS 1402, NS 1415, NS 1417.


VEST
NORD
Dato 22-11-90
Konstr./Tegnet REV. TEGN
Godkjent 07.12.90
Målestokk 1-100
TØNSBERG KOMMUNE
TEKNISK OG AREALPLANSJEFEN
KJELL LIER,
RAGEV. 5 3170 SEM
43/77.
Erstatning for:
Erstattet av:
FASADER AV GARASJE
Tegnet av
KJELL LIER
Henvisning:
Beregning:



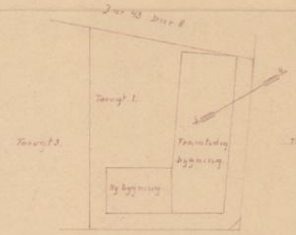
00CWD/16717 Geomatics

Sak 294/53.

Godkjendt i henhold til skrivelse av 29/9 -1953.
bygningssjef

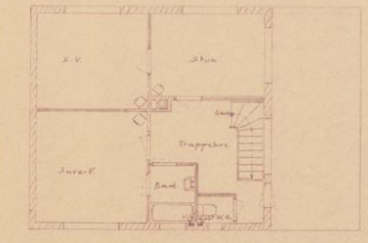


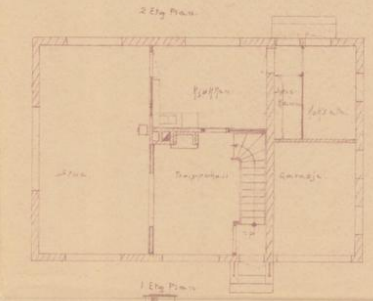
Situasjons Plan
1:500 mtr.

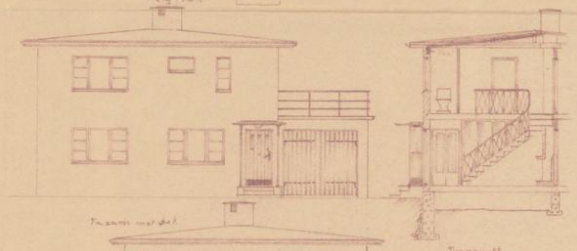


Tomtegrense.

EN-FAMILIE-HUS for Kjøpm. T. Ljørdet SEM.
1:100 mtr.









AKEL ANDERSEN
Maskinsnekker
TØNSBERG

Feie og tilsynsopplysninger:

3905/43/77/0/0 Adresse: Hageveien 5, 3170 SEM

	Ja	Nei
Er det utført tilsyn med fyringsanlegget? Hvis ja sett inn dato.	Det ble utført tilsyn med fyringsanlegget i ovennevnte adresse 13.01.2024. Tilsynet var et visuelt tilsyn og rapporten kan ikke benyttes som en tilstandsrapport.	

	Dato	Utført/kontrollert	Ikke utført
Siste feiebesøk	12.06.2025		Det var ingen tilstede da det var varslet feiing i ovennevnte eiendom.

Postadresse
Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS
Ollebukta 6, 3126 Tønsberg
Tlf 33 00 36 00
E-post: post@vibr.no
Org.nr.: 982 847 796
Bankkonto: 2470.25.42215

Fakturaadresse
Vestfold Interkommunale
Brannvesen
c/o Fakturamottak
Postboks 4228
8608 Mo i Rana
E-post: 4228@invoicecenter.net

Tønsberg brannstasjon
Ollebukta 6, Tønsberg
Faks: 33 00 36 09

Kopstad brannstasjon
Nykirke

Nøtterøy brannstasjon
Kirkeveien 222, Borgheim
Faks: 33 40 22 73

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS

Saksnummer	2024/12623
Dokumentdato	13.12.2024
Kontrolldato	13.12.2024
Saksbehandler	Bjørn Andersen
Gnr/bnr.	43/77
Adresse	Hageveien 5
Leilighet	H0101

DOAN BA PHUC NGUYEN
RAMBERGVEIEN 25A
3115 TØNSBERG

Rapport etter tilsyn med fyringsanlegg

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS gjennomførte tilsyn med hovedfokus på fyringsanlegg i Hageveien 5, bruksenhet H0101, 3170 SEM den 13.12.2024

Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr 20 brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, samt forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6. Kap. 2.

Til stede:
Eier/representant for eier: Leieboer.
For brannvesenet: Bjørn Andersen

Formål
Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten til anlegget. Tilsynet omfatter tilsyn med at eier/bruker etterlever kravet om at fyringsanlegget er bygget, vedlikeholdt og virker som forutsatt.

Innledning
Feiing og tilsyn gjennomføres etter risiko. Hyppigheten fastsettes på grunnlag av bruken, type skorstein/ildsted og feierens faglige vurdering. Feiing og tilsyn utføres hver for seg. Dersom avvik som har betydning for brannsikkerheten eller atkomsten for feieren blir avdekket, vil det blir gjort oppmerksom på dette nedenfor. Ved gjennomføring av feiing har vi konsentrert oss om det som naturlig oppdages ved feiing. Tilsynet vil være mer omfattende og tar for seg større deler av fyringsanlegget. Rapporten er likevel ikke noen garanti for at det ikke finnes flere avvik da feiing/tilsyn utføres visuelt.

Definisjoner
Avvik
Dersom det foreligger overtredelse av krav fastsatt i eller i medhold av helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen vil det foreligge avvik. Avvik vil i hovedsak være brudd på følgende krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6.
Fyringsanlegget skal virke som forutsatt, og ikke inneha feil som vesentlig øker risikoen for brann.
Fyringsanlegget skal være tilfredsstillende kontrollert, ettersett og vedlikeholdt
Melding til kommunen (brannvesenet) om nytt ildsted eller vesentlige endringer av fyringsanlegget skal være sendt.
Fyringsanlegget skal ha tilfredsstillende atkomst for brannvernmyndigheten.

Beskrivelse av avvik
Utfyllende beskrivelse av avvik/funn som beskriver de faktiske forhold ved anlegget.

Avvik
Følgende avvik ble avdekket:

Skorsteinsløp - 56344 - Ukjent
1. Skorstein er ikke oppført i tråd med forskrift/oppstillingsvikår. *Jf. Forskrift om brannforebygging § § 6*.
Beskrivelse avvik:
2.etg.
Teglskorsteinen er kledd inn på 1 side, en halvsteins teglskorstein skal være synlig for kontroll og stå minst 10 cm fra brennbart materiale.

2. Skorstein er ikke oppført i tråd med forskrift/oppstillingsvikår. *Jf. Forskrift om brannforebygging § § 6*.
Beskrivelse avvik:
Loft.
Teglskorstein har for liten avstand til brennbart materiale. Teglskorstein skal ha en avstand på minst 23 cm fra røykløpets innvendige kant til brennbart materiale, dette er ikke ivaretatt i etasjeskille.

3. Manglende kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget. *Jf. Forskrift om brannforebygging § § 6*.
Beskrivelse avvik:
Loft.
Det mangler ubrennbar plate på gulv i skorsteinens bredde og minst 30 cm foran feieluken.

4. Manglende kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget. *Jf. Forskrift om brannforebygging § § 6*.
Beskrivelse avvik:
Skorstein har dårlige fuger.

Anmerkninger
Følgende forhold ble anmerket:

Anmerkning:
Ildsted - Peisinnsats - 1 etasje, stue

1. Det er viktig at det fyres med godt klyvd, tørr ved og med riktig forbrenningsluft/trekk, dette for å unngå feilfyring og beksotdannelse.

Andre forhold:

Det må sørges for at det er tilstrekkelig og hensiktsmessig brannslukningsutstyr i boligen som alle beboerne kan betjene. Kravet er enten 6 kg pulverapparat, 9 liter skumapparat eventuelt 6 liter med slukkeeffekt minst 21A eller husbrannslange tilkoblet vann som rekker alle ytterpunktene i boligen. Brannslukkeutstyr skal jevnlig kontrolleres og vedlikeholdes. I henhold til forskrift om brannforebygging § 7.

Røykvarsler må monteres i tilstrekkelig antall og hensiktsmessig. Røykvarsler/brannalarmanlegg skal jevnlig kontrolleres og vedlikeholdes. I henhold til forskrift om brannforebygging § 7.

Tilbakemelding
Med henvisning til brann- og eksplosjonsvernloven § 33, 1.ledd ber vi om skriftlig tilbakemelding med fremdriftsplan som viser hvordan og når påpekte avvik vil bli rettet.
Fremdriftsplanen oversendes til VIB innen 11.02.2025 . Eventuelt til postadresse som står nederst på rapporten. Vi ber om at dere oppgir saksnummeret **2024/12623** ved svar.

Spørsmål rettes til Bjørn Andersen på **brannforebygging@vibr.no** eller **98 26 30 35**.

Med vennlig hilsen

Bjørn Andersen

-

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Postadresse

Ollebukta 6, 3126 Tønsberg
Tlf 33 00 36 00
E-post: post@vibr.no
Org.nr: 982 847 796
Bankkonto: 2470.25.42215

Fakturaadresse

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS
c/o 4human AS Postboks 404 3101 Tønsberg

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	
PQ Eiendom Invest AS	
Adresse:	
Rambergveien 25 A	
Postnummer:	Poststed:
3115	Tønsberg
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.
924 471 255	

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 1752549 Tinglyst: 31.07.2024
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Nguyen, Doan Ba Phuc	131266[redacted]
Nguyen, Bao Quynh Thi	131277[redacted]

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3905	Tønsberg	43	77		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)
PQ Eiendom Invest AS	924 471 255

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
08/07/24	Nguyen Doan Ba Phuc

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

- Avgiver gir rettighetshaver parkeringsrett på arealet som fremkommer av vedlagt kart/skisse.
- Avgiver må ikke iverksette tiltak, etablere innretninger eller foreta andre disposisjoner som er til hinder for rettighetshaver sin bruk av arealet.
- Rettighetshaver er ansvarlig for drift, vedlikehold, reparasjoner og fornying av arealet.
- Rettigheten kan ikke slettes uten samtykke fra rettghetshaver.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Tønsberg 08/07 24	

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner



© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.

Systemhus / ELDEVIK BYGG AS	FIRMA: ELDEVIK BYGG AS		TEGN, INNHOLD: Situasjonsplan	MÅLESTOKK: 1:500
	TILTAKSHAVER: Nguyen	GNR./BNR./FESTENR.: 43/77	PROSJEKT: **Deling av eiendom**	PROSJEKT NR.: **10347**
	BYGGEPLASS: Hageveien 5	KOMMUNE: Tønsberg	TEGNER : Jarle Lidal / DATO: 23.05.2024	TEGN. NR.: **A10-01**

Dagbok nr. 86

Jarlsberg sorenskriverembete
13. JAN. 1965

A V T A L E

Mellom kjøpmann T Ljøgodt som eier av gnr. 43, bnr. 77 i Sem, og A/S Norske Esso, Oslo, (Esso) som eier av gnr. 43, bnr. 8 og 28, er inngått følgende avtale:

1. Esso får rett til å oppføre den prosjekterte servicestasjon, vaske- smørehall og sosiale rom i nabogrense.

2. Den samme rett har T. Ljøgodt eller senere eiere av gnr. 43, bnr. ~~6~~ 77 ved eventuell bygging.

3. Det er en forutsetning for tillatelse om å bygge i nabogrense at det prosjekterte bygg blir oppført i en etasje. Se vedlagte tegning AH 7.4.64.

Oslo/Sem, den 13/4 1964

pr. A/S NORSKE ESSO

Kjell Helland (sign.) T. Ljøgodt (sign.)

Vedlegg

Rett avskrift bevitnes :
Sem kommune
Bygningsvesenet

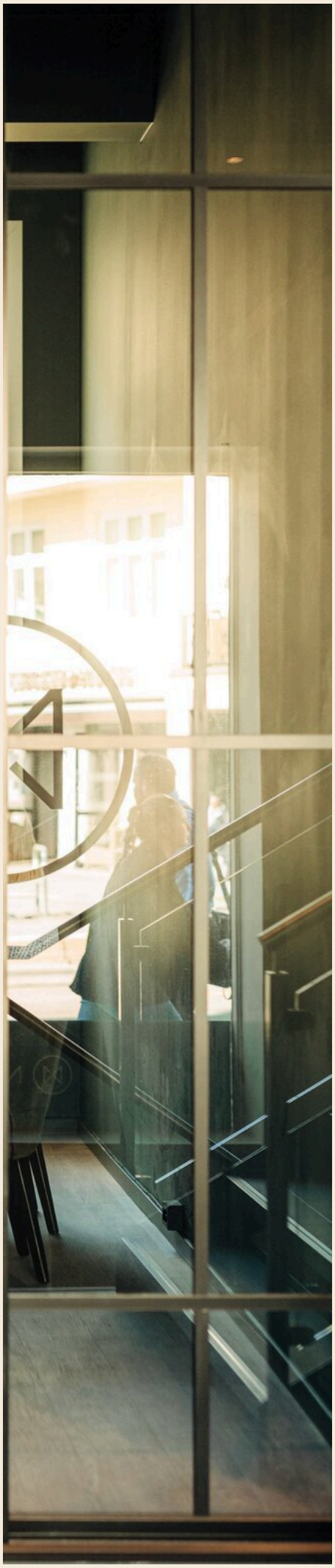
KH/la
13.4.64

Velkommen til

Nordvik Tønsberg

Våre eiendomsmeglere er for deg som setter krav til hvem du lar håndtere en av de viktigste transaksjonene i livet ditt. Kontoret vårt består av lokalkjente meglere med god kjennskap til Tønsberg, Færder, Horten og Holmestrand, og en trygg og målrettet salgsprosess som setter deg og resultatet i sentrum. Vi vet hva kjøperne i denne regionen vektlegger, og bruker den kunnskapen aktivt for at boligen din skal treffe markedet på riktig måte fra dag én. Du får én fast megler gjennom hele salget, som også ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.

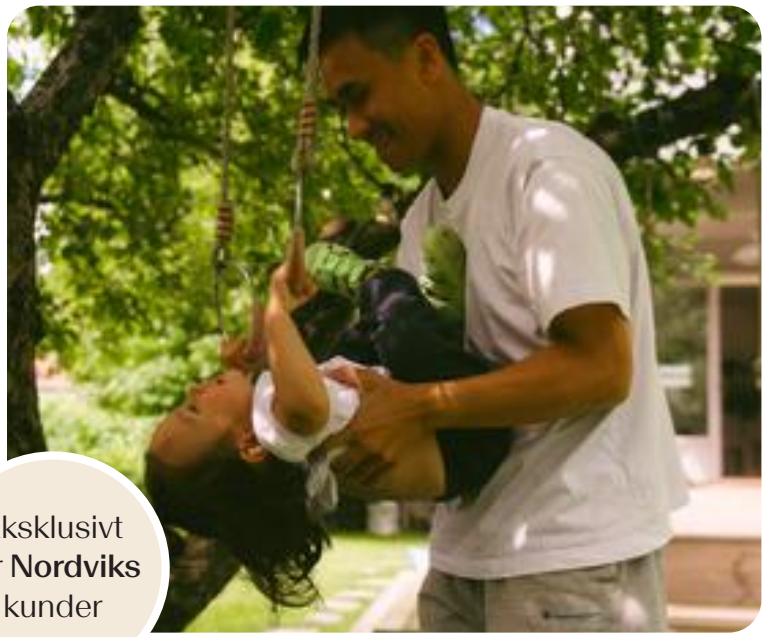


Jernbanegaten 3 (Egenesgården), 3111 TØNSBERG
tonsberg@nordvikbolig.no
33 31 31 32

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 25-0117/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Hageveien 5 3170 SEM
Matrikkel: Gnr 43, bnr 77 (ideell andel 1/1) i Tønsberg kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Jørgen Nyhus
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Tønsberg
j.nyhus@nordvikbolig.no
970 17 151