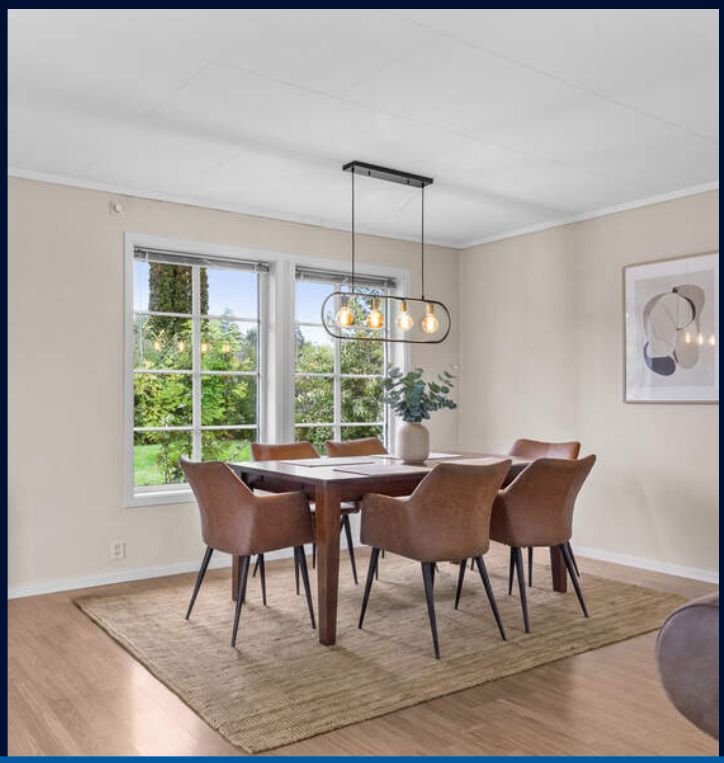






Velkommen til

Kongs-Eikveien 24
3123 Tønsberg

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Kongs-Eikveien 24
3123 Tønsberg

Attraktiv og innholdsrik enebolig med solrik og usjenert beliggenhet mot friarealer! 3 sov. - 2 bad - Terrasse - Garasje

Velkommen til Kongs-Eikveien 24! Her får du en attraktiv og innholdsrik enebolig med solrik og usjenert beliggenhet i et rolig og familievennlig boligområde på Robergrønningen. Eiendommen grenser mot grønne friarealer og har en pent opparbeidet hage med hyggelig lysthus og flotte uteplasser. Boligen går over to plan og byr på en praktisk planløsning med lys stue, kjøkken, tre soverom, to bad og gode lagringsmuligheter. Fra stuen er det utgang til både balkong og en romslig terrasse på ca. 22 m², hvor sommerdagene kan nytes i fredelige omgivelser. Garasje på 21 m² medfølger. Her bor du med flotte turområder like i nærheten og kort vei til skoler, barnehager, idrettsanlegg og dagligvarebutikker. Tønsberg sentrum ligger kun ca. 10 minutter unna med bil. En flott eiendom med mange kvaliteter!

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	5 200 000
Omkostninger*	kr	131 090
Totalpris inkl. omk.	kr	5 331 090
BRA/BRA-I		139/118 m²
Ant. sov.		3
Tomteareal		ca. 685 m²
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eiet
Byggeår		1991
Energimerking		C

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Elisabeth Øritsland Osvoll
Eiendomsmegler MNEF

950 90 604
elisabeth.osvoll@em1sornorge.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**5 200 000**
Omkostninger*	kr	**131 090**
Totalpris inkl. omk.	kr	**5 331 090**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 130 000
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 131 090

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

Boligkjøperforsikring kr 16 400 – 19 200 (valgfritt tillegg)

Andre utgifter
Kjøper må påregne kostnader til bygnings- og innboforsikring. Priser på forsikring vil avhenge, og kan sees på leverandørers hjemmesider.

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr 21 011 pr. år for 2026
I oppgitt beløp inngår også eventuell eiendomsskatt til kommunen. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Registerbetegnelse
Gnr. 81, bnr. 46 i Tønsberg kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal
Enebolig:

BRA-i: 118 m2
BRA total: 118 m2

1. etasje
BRA-i: 60 m2. Stue, kjøkken og bad / vaskerom.
TBA: 29 m2. Terrasse

-1. etasje
BRA-i: 58 m2. Entré, 3 soverom, bad og 2 boder.

Garasje:

BRA-e: 21 m2
BRA total: 21 m2

1. etasje
BRA-e: 21 m2. Garasje

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Boligen har ferdigattest datert 17.11.1991.

Arealopplysningene er basert på arealmåling utført av bygningssakkyndig i samsvar med gjeldende regler for arealberegning av boliger.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
3
Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform
Eiet

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i frittstående garasje samt på gruset gårdsplass på egen tomt. Det er montert elbillader i garasjen.

Tomt
Tomteareal er 685 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Eiendommen har en pent opparbeidet eiet tomt, som ligger i et naturlig skrånende terreng med varierte høydeforskjeller. Tomtens utforming skaper et spennende og sjarmerende hagemiljø, hvor grønne plenarealer, frodig beplantning og naturlige innslag av fjell og berg i dagen gir uteområdet en lun og idyllisk atmosfære. Her er det lagt til rette for å nyte utelivet i rolige og hyggelige omgivelser, med flere fine soner for både avslapning og sosiale sammenkomster.

Hagen fremstår som et trivelig uterom med en fin kombinasjon av opparbeidede arealer og naturlige elementer. De grønne plenområdene gir rom for lek, aktiviteter og hyggelige sommerdager, mens beplantningen tilfører farger, liv og variasjon gjennom årstidene. De naturlige høydeforskjellene er utnyttet på en fin måte, med gangarealer ogtrapper som binder de ulike delene av eiendommen sammen. Synlige fjellpartier og berg i dagen gir hagen særpreg og understreker den naturlige karakteren til tomten.

Et ekstra hyggelig innslag på eiendommen er det sjarmerende lysthuset som er plassert i hagen. Her er det etablert en koselig sitteplass hvor man kan trekke seg tilbake med morgenkaffen, nyte en god bok eller samles til hyggelige samtaler med familie og venner. Lysthuset gir hagen en ekstra dimensjon og skaper en lun og innbydende plass hvor man kan nyte de fine dagene utendørs.

Fra boligens terrasse fører en trapp ned til hagen, noe som gir en praktisk og naturlig forbindelse mellom boligens uteplass og de øvrige hagearealene.

Dette er en eiendom for deg som setter pris på en opparbeidet hage med særpreg, grønne omgivelser og flere hyggelige steder å oppholde seg. Her kan man nyte sommerdagene på terrassen, finne roen i lysthuset eller tilbringe tid sammen med familie og venner i hagen. Kombinasjonen av naturlige fjellpartier, grønne plenarealer og gjennomtenkte uteplasser skaper et variert og innbydende utemiljø med mange bruksmuligheter.

Byggeår
Ca. 1991

Innhold
Enebolig over to etasjer som består av følgende rom:

Hovedbygning:
Underetasje BRA-i: Entré, tre soverom, bad og to boder.
1. etasje BRA-i: Stue, kjøkken og bad/vaskerom.

Garasje:
1. etasje BRA-e: Garasje på 21 m².

Balkong på ca. 6,4 m² med utgang fra stuen. Terrasse på ca. 22 m² med tilkomst fra stuen og terreng. Utebod under deler av terrassen.

Standard
Velkommen til Kongs-Eikveien 24 – en innholdsrik og hyggelig enebolig med solrik og usjenert beliggenhet!

Her har du muligheten til å sikre deg en attraktiv og innholdsrik enebolig med en flott beliggenhet i et rolig og veletablert boligområde på Robergrønningen i Tønsberg. Eiendommen ligger fint til mot grønne friarealer og byr på en usjenert og fredelig atmosfære, samtidig som det er kort vei til både skoler, barnehager, flotte turområder og hverdagens nødvendige fasiliteter.

Boligen er oppført i 1991 og går over to innholdsrike plan med en praktisk og familievennlig planløsning. Her får man gode oppholdsrom, tre soverom, to bad, rikelig med oppbevaringsmuligheter og flere hyggelige uteplasser. Eiendommen har i tillegg en frittstående garasje på ca. 21 m² med elbillader.

Boligen har vært jevnlig vedlikeholdt og gjennomgått flere oppgraderinger gjennom årene. Blant annet ble kjøkkenet og bad/vaskerommet i hovedetasjen rehabilitert i 2015. I 2024 ble det lagt nytt laminatgulv i entréen og nye terrassebord på balkongen. I 2026 ble stuen og de tre soverommene malt, noe som gir rommene et oppdatert og tiltalende preg. Boligen har også luft-til-luft-varmepumpe som bidrar til en behagelig innetemperatur.

De flotte uteområdene er en av eiendommens mange kvaliteter. Fra stuen er det direkte utgang til både balkong og en romslig terrasse på ca. 22 m². Her kan man nyte solrike sommerdager, hyggelige måltider utendørs og avslappende stunder i fredelige omgivelser. Den pent opparbeidede hagen med plenarealer, beplantning og et sjarmerende lysthus skaper en fin ramme rundt eiendommen.

Dette er en bolig som kombinerer en praktisk planløsning med hyggelige oppholdsrom, gode uteplasser og en attraktiv beliggenhet.

Entré – et lyst og praktisk velkomstområde.
Boligens inngangsparti ligger i underetasjen og ønsker velkommen inn i en hyggelig og funksjonell entré. Her er det lagt til rette for en praktisk hverdag med god plass til å henge fra seg yttertøy, sette fra seg sko og oppbevare det man trenger lett tilgjengelig.
Entréen har laminatgulv som ble lagt i 2024, noe som gir rommet et pent og oppdatert uttrykk. Gulvvarmen sørger for en behagelig temperatur og er spesielt praktisk i de kalde månedene, når våte sko og yttertøy hører hverdagen til.
Rommet er innredet med garderobeskap som gir gode oppbevaringsmuligheter og bidrar til å holde inngangspartiet ryddig og oversiktlig. Her er det plass til familiens yttertøy, sko og annet tilbehør, samtidig som entréen fungerer som et naturlig fordelingspunkt til boligens øvrige rom i underetasjen.
Fra entréen er det adkomst til tre soverom, bad og boder. En innvendig trapp leder videre opp til hovedetasjen, hvor boligens sosiale oppholdsrom er samlet.
Den praktiske romfordelingen gjør at soverommene ligger adskilt fra stue og kjøkken, noe som gir en fin balanse mellom privatliv og sosiale soner.

Tre soverom – gode rom med fleksible bruksmuligheter.
Boligen har tre soverom, alle praktisk plassert i underetasjen. Denne løsningen gir en egen, skjermet soveavdeling hvor man kan trekke seg tilbake fra aktivitetene i hovedetasjen.
Samtlige soverom ble malt i 2026 og fremstår med pene og oppdaterte overflater. Rommene har gode møbleringsmuligheter og kan tilpasses ulike behov, enten man ønsker barnerom, gjesterom, hjemmekontor eller en kombinasjon av disse.

Hovedsoverommet.
Hovedsoverommet er et romslig og innbydende rom med god plass til dobbeltseng og tilhørende nattbord. Rommets utforming gjør det enkelt å skape en hyggelig og avslappende

atmosfære med plass til de møblene man ønsker.
En romslig garderoberekke gir svært gode oppbevaringsmuligheter til klær og personlige eiendeler. Dette er en praktisk løsning som gjør det enkelt å holde orden og samtidig utnytte rommets areal på en god måte.
De nymalte overflatene fra 2026 gir soverommet et friskt og tiltalende preg, og rommet egner seg godt som et behagelig sted å trekke seg tilbake etter en lang dag.

Soverom 2.
Boligens andre soverom er et hyggelig og anvendelig rom som egner seg godt som barnerom, ungdomsrom eller gjesterom. Her er det muligheter for å innrede med seng, skrivebord og øvrige møbler etter behov.
Rommet kan også benyttes som hjemmekontor for den som ønsker en egen arbeidsplass i boligen. Med soverommene samlet i underetasjen får man en fin avstand til de sosiale oppholdsrommene i etasjen over.

Soverom 3.
Det tredje soverommet er også et praktisk og fleksibelt rom med flere bruksmuligheter. Rommet er utstyrt med garderobeskap som gir nyttig oppbevaringsplass til klær og andre eiendeler.
Her kan man innrede et koselig barnerom, et hyggelig gjesterom eller et funksjonelt arbeidsrom.
De malte overflatene fra 2026 bidrar til et pent og helhetlig inntrykk.
Med tre soverom har boligen gode muligheter for å tilpasses både familier, par og andre som ønsker ekstra plass.

Bad i underetasjen – praktisk plassert ved soverommene.
Badet i underetasjen har en praktisk beliggenhet med adkomst direkte fra entréen, like ved boligens tre soverom. Dette gir en funksjonell løsning i hverdagen, særlig for en familie hvor flere skal gjøre seg klare samtidig.
Rommet er innredet med servant, gulvmontert toalett og dusjkabinett. Gulvet har vinylbelegg med gulvvarme, mens veggene har malt tapet. Det er montert elektrisk avtrekksvifte i yttervegg.
Gulvvarmen bidrar til en behagelig temperatur og gir ekstra komfort i den daglige bruken.
Badet er fra boligens byggeår i 1991 og har behov for oppgradering. Dette gir ny eier muligheten til å modernisere rommet og innrede et bad tilpasset egne ønsker, behov og smak.

Stue – lys, luftig og innbydende med utgang til både terrasse og balkong.
Boligens stue ligger i hovedetasjen og er et lyst, romslig og hyggelig oppholdsrom med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig dagslys. Her får man en fin og luftig romfølelse, samtidig som vinduene skaper en god forbindelse mellom oppholdsrommet og de grønne omgivelsene utenfor.
Stuen har en praktisk og anvendelig utforming med god plass til både en komfortabel sofagruppe og en hyggelig spiseavdeling. Her kan man enkelt innrede ulike soner for avslapning, måltider og sosialt samvær.
De romslige oppholdsarealene gjør det naturlig å samle familie og venner, enten det er til en rolig kveld foran TV-en, en hyggelig middag eller større sammenkomster.
Veggene ble malt i 2026 i tidsriktige fargetoner, noe som gir stuen et pent og oppdatert uttrykk.
De nymalte overflatene skaper en behagelig ramme rundt innredningen og gjør det enkelt å sette sitt eget preg på rommet med møbler, tekstiler og personlige detaljer.
En av stueområdets store kvaliteter er den direkte utgangen til både balkong og terrasse. Dette gir en flott forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret og gjør det enkelt å ta med seg morgenkaffen eller middagen ut i frisk luft.
Den romslige terrassen gir gode muligheter for utemøblering, mens balkongen byr på enda en hyggelig plass hvor man kan nyte de solrike omgivelsene.
Stuen er utstyrt med en Toshiba Daiseikai luft-til-luft-varmepumpe som bidrar til effektiv oppvarming og et behagelig inneklima. I tillegg har rommet ESWA-takvarme.
Det er også elementpipe med tilkoblingsmulighet for vedovn eller annet godkjent ildsted. Dette gir mulighet for å etablere en ekstra varmekilde og skape den lune atmosfæren som levende flammer kan tilføre på kjølige høst- og vinterkvelder, forutsatt nødvendige godkjenninger og

forskriftsmessig montering.
Fra stuen er det videre adkomst til kaldt loft via loftsluke.
Alt i alt er dette et lyst og trivelig oppholdsrom med gode møbleringsmuligheter, behagelige fargetoner og en flott forbindelse til boligens uteplasser.

Kjøkken – pent og funksjonelt med hyggelig spiseplass ved vinduet.
Kjøkkenet ligger i en delvis åpen løsning mot stuen, noe som skaper en fin sammenheng mellom boligens viktigste oppholdsrom. Her kan man enkelt kombinere matlaging med sosialt samvær, samtidig som kjøkkenet har en naturlig avgrensning mot stueområdet.
Kjøkkenet ble rehabilitert i 2015 og har en stilren og tidløs innredning med glatte, hvite fronter. Den lyse innredningen gir rommet et rent og tiltalende uttrykk og gjør det enkelt å kombinere kjøkkenet med ulike møbler og interiørdetaljer.
Benkeplatene er i laminat og gir praktiske arbeidsflater til matlaging og andre daglige gjøremål. Kjøkkenet har også oppvaskkum i rustfritt stål.
Innredningen gir gode muligheter for oppbevaring av servise, kjøkkenutstyr, tørrvarer og annet man ønsker å ha lett tilgjengelig. Den funksjonelle utformingen bidrar til en oversiktlig og effektiv arbeidsplass hvor det er enkelt å tilberede både raske hverdagsmåltider og større middager.
Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Over kokesonen er det montert kjøkkenventilator med avtrekk til det fri via kanal på loftet.
Det er også installert komfyrvakt og vannstoppsystem, som er praktiske sikkerhetsinstallasjoner i kjøkkenet.
Gulvvarmen sørger for en behagelig temperatur og gir ekstra komfort i rommet.
Ved vinduet er det plass til en hyggelig spisegruppe, hvor man kan nyte morgenkaffen, frokosten eller hverdagens måltider. Dette er en fin plass å samles, enten man ønsker en rask frokost før dagens aktiviteter eller en rolig start på helgen.
Den delvis åpne løsningen mot stuen gjør kjøkkenet til en naturlig del av boligens sosiale sone, samtidig som den separate spiseplassen gir rommet en lun og hjemmekoselig atmosfære.

Bad og vaskerom i hovedetasjen – praktisk kombinert rom med egen utgang til hagen
I hovedetasjen finner man et romslig og funksjonelt kombinert bad og vaskerom, med praktisk adkomst direkte fra kjøkkenet. Rommet ble rehabilitert i 2015 i henhold til TEK10 og har en innredning som dekker både daglige baderomsbehov og klesvask.
Badet har vinylbelegg med oppkant på gulvet, baderomsplater på veggene og platekledd himling. Materialvalgene gir rommet et praktisk uttrykk og overflater som er enkle å holde rene.
Baderomsinnredningen består av servant med underskap, overskap og speil. Skapinnredningen gir nyttig oppbevaringsplass til håndklær, toalettsaker og andre nødvendigheter.
Rommet er videre utstyrt med toalett og dusjkabinett, slik at man har et komplett bad også i hovedetasjen.
Den integrerte vaskeromsfunksjonen er en stor praktisk fordel i hverdagen. Her er det opplegg for vaskemaskin, og rommet har en ca. 200 liters Høiax varmtvannsbereder.
En ekstra kvalitet ved rommet er den separate utgangen til hagen. Dette gir en praktisk forbindelse mellom boligen og uteområdet, særlig når man kommer inn etter hagearbeid eller andre utendørsaktiviteter.
Rommet varmes opp med panelovn og har mekanisk avtrekk via ventil i himlingen, tilkoblet sentral vifte på loftet.
Kombinasjonen av bad, vaskerom og egen hageutgang gjør dette til et svært anvendelig rom som bidrar til en praktisk og velfungerende hverdag.

Balkong og terrasse – flotte uteplasser med gode solforhold.
Boligen har flere hyggelige uteplasser som gir gode muligheter for å nyte sommerhalvåret i fredelige og usjenerte omgivelser. Med direkte utgang fra stuen til både balkong og terrasse blir uteområdene en naturlig forlengelse av boligens oppholdsrom.
Balkong på ca. 6,4 m²
Fra stuen er det utgang til en hyggelig balkong på ca. 6,4 m². Balkongen er oppført i tre med understøttet konstruksjon og fikk nye terrassebord i 2024.
Her kan man innrede med en mindre sittegruppe og skape en trivelig plass for morgenkaffen, en

god bok eller avslappende stunder i frisk luft.
Balkongen gir en fin kontakt med de grønne omgivelsene og er et hyggelig supplement til den større terrassen.
Romslig terrasse på ca. 22 m²
Boligens terrasse er på ca. 22 m² og byr på gode muligheter for å skape et flott uterom. Her er det plass til både spisegruppe, komfortable loungemøbler og andre utemøbler etter ønske.
Terrassen har direkte adkomst fra stuen og er i tillegg tilgjengelig fra terrenget via trapp. Dette gir en praktisk forbindelse mellom boligens hovedetasje og den pent opparbeidede hagen.
Terrassen er utstyrt med motorisert kassettmarkise fra 2019, som gjør det enkelt å regulere solinnslippet og skape skygge på varme sommerdager.
Her ligger alt til rette for hyggelige grillkvelder, lange sommermiddager og sosialt samvær med familie og venner. Den usjenerte beliggenheten mot friarealene bidrar til en fredelig atmosfære hvor man kan nyte utelivet i rolige omgivelser.
Fra terrassen fører trappen videre ned til hagen, hvor man finner grønne plenarealer, beplantning og et sjarmerende lysthus med sitteplass.
Under deler av terrassen er det også etablert en utebod som gir praktisk oppbevaringsplass til hageredskaper og annet utstyr.

Innvendige overflater.
Boligen har en kombinasjon av ulike materialer og overflater som gir rommene et variert og hjemmekoselig preg.
Gulvene består hovedsakelig av laminat og belegg, mens enkelte rom under terreng har betonggulv og delvis laminat.
Veggene har blant annet trepanel, mens rom under terreng har pussede og malte murvegger.
Himlingene består av malte, glatte flater og himlingsplater.
Flere rom har fått oppgraderte overflater de senere årene. I 2024 ble det lagt laminatgulv i entréen, mens stuen og tre soverom ble malt i 2026. Dette bidrar til et oppdatert og tiltalende helhetsinntrykk.

Gode oppbevaringsmuligheter – boder, loft og utebod.
Boligen har flere praktiske oppbevaringsløsninger som gjør det enkelt å holde orden i hverdagen.
I underetasjen finnes to boder med plass til oppbevaring av sesongutstyr, sportsartikler, verktøy og andre eiendeler man ikke trenger å ha fremme til daglig.
Fra stuen er det adkomst til kaldt loft via loftsluke. Dette er et tilleggsareal som må benyttes i samsvar med loftets konstruksjon og forutsetninger.
I tillegg har boligen garderobeskap både i entréen og på soverommene, noe som gir gode muligheter for organisert oppbevaring av klær og personlige eiendeler.
Under deler av terrassen er det etablert en enkel utebod med grus-/pukkgulv. Denne er praktisk til oppbevaring av hageredskaper og annet utstyr som benyttes utendørs.

Frittstående garasje med elbillader og ny garasjeport.
Eiendommen har en frittstående garasje på ca. 21 m², oppført i 2005. Garasjen gir praktisk parkering under tak og er et godt supplement til boligens øvrige fasiliteter.
Garasjen har separat gangdør, slik at man enkelt kan komme til uten å måtte åpne garasjeporten.
I 2026 ble det montert ny garasjeport, noe som er en fin oppgradering.
Det er også installert elbillader i garasjen, som gir en praktisk løsning for lading av elbil hjemme.
Garasjen er et nyttig tilleggsbygg som bidrar til en enklere hverdag, med mulighet for parkering og oppbevaring innenfor tilgjengelig areal.

En innholdsrik enebolig med mange gode kvaliteter.
Kongs-Eikveien 24 er en hyggelig og funksjonell enebolig som byr på en fin kombinasjon av gode oppholdsrom, praktiske løsninger og attraktive utearealer.

Med tre soverom, to bad, et pent kjøkken, en lys og romslig stue, gode oppbevaringsmuligheter og frittstående garasje ligger forholdene godt til rette for en komfortabel hverdag.

Boligens uteplasser er et ekstra stort pluss. Her får man både balkong, en romslig terrasse med motorisert markise og en pent opparbeidet hage med hyggelig lysthus. Den usjenerte beliggenheten mot grønne friarealer gir en fin ramme rundt utelivet.

Samtidig bor man i et fredelig og etablert boligområde med kort vei til skoler, barnehager, dagligvarebutikker, idrettsanlegg og flotte turområder. Tønsberg sentrum ligger kun en kort kjøretur unna.

Her får du en attraktiv enebolig med en god planløsning, hyggelige uteplasser og en beliggenhet som kombinerer ro, natur og nærhet til byens fasiliteter.

Viktig informasjon om tilstandsrapporten

Selger har innhentet en tilstandsrapport for boligen og eiendommen, som er inntatt i salgsoppgaven.

Av rapporten fremgår det at én eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), tilstandsgrad 2 (TG2) og/eller tilstandsgrad 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad.

Tilstandsrapporten inneholder nærmere informasjon om de registrerte avvikene og mulige konsekvenser av disse. For bygningsdeler med TG3 har den bygningssakkyndige også gitt et kostnadsanslag for utbedring.

Kjøper regnes for å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten. Alle interessenter oppfordres derfor til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet før budgivning, herunder også opplysningene under punktet om helse, miljø og sikkerhet.

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet. Herunder også punktet om helse, miljø og sikkerhet.

TG3 - Store eller alvorlige avvik

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

- Underetasje Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk - Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt. Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Taktekking - Undertaket av oljeimpregnerte trefiberplater er eldre enn 13 år. Det må derfor påregnes redusert gjenværende brukstid sammenlignet med et nyere undertak.

- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak - Det ble registrert betydelig oppsamling av mose, begroing og annet organisk materiale i takrennene. Dette reduserer rennenes frie kapasitet for bortledning av overvann. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på

befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

- Takkonstruksjon/Loft - Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Ved befaringen ble det registrert mangelfull og stedvis ufagmessig utført tilslutning av undertaket rundt gjennomføringer for blant annet pipe og luftehatt. Ved enkelte gjennomføringer er det åpninger hvor det kan ses direkte opp mot taktekkingen. Isolasjonen ligger flere steder tett opp mot undertaket ved raft og blokkerer den etablerte luftespalten fra gesimsen. Dette reduserer den tiltenkte luftingen av kaldtloftet. Ventiler i gavlene bidrar til ventilasjon, men erstatter ikke nødvendigvis den blokkerte luftingen ved raft.

- Vinduer - Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke. Det er registrert alders- og værslitasje på vinduene. Karmer og øvrig treverk har slitasje i overflatebehandlingen og enkelte sprekker i trevirket. Enkelte sprosser er skadet, og flere har skadde eller defekte innfestningsbeslag.

- Ytterdører - Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.

- Terrasser og plattinger på terreng - Hoveddragerne er utført med dimensjon ca. 48 × 148 mm og fremstår, ut fra observerte spenn og understøttelse, som underdimensjonerte for konstruksjonen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller beregninger som viser tilfredsstillende bæreevne. Bjelkelaget/terrassekonstruksjonen er ført direkte inn mot ytterkledningen uten tilstrekkelig luftespalte. Det er heller ikke registrert beslag eller annen tilfredsstillende fuktsikring i overgangen mellom terrasse og yttervegg. Rekkverkshøyden er lavere enn dagens krav på minimum 100 cm. Forholdet vurderes som et HMS-avvik knyttet til fallsikkerhet.

- Utvendig - Utebod - Terrassekonstruksjonen over boden er ikke utført som et tett tak. Det ble registrert flere lekkasjepunkter med vanninntrengning fra terrassen og ned i boden. Det er synlige fukt-/vannmerker på terrassebjelker og øvrig treverk. Døren til boden er skjev og vanskelig å åpne og lukke. Dørens utførelse og tilpasning fremstår enkel.

- Innvendig - Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Det er registrert fuktindikasjoner i form av salt-/kalkutslag, misfarging og lokale blæringer/ujevnheter i malte muroverflater. Forholdene er hovedsakelig synlige i nedre del av veggene og indikerer fukttransport gjennom murkonstruksjonen.

- Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter - Ved befaringen ble det observert noe museavføring på loftet. Det ble også registrert manglende musetetting ved nedkant av trekledningen enkelte steder. Det ble ikke fastslått om det forelå aktiv forekomst av mus på befaringstidspunktet.

- 1. Etasje Bad / vaskerom - Dokumentasjon for våtrom - Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

- 1. Etasje Bad / vaskerom - Overflater gulv - Ved kontroll av gulvet ble det målt ca. 3 mm motfall mot sluk. Gulvet har dermed ikke tilfredsstillende fall som sikrer at eventuelt lekkasje- og bruksvann ledes til sluk.

- 1. Etasje Bad / vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk - Slukene fremstår som eldre enn rehabiliteringen av våtrommet i 2015. Sluket under dusjkabinettet kunne ikke inspiseres, og utførelse og tilstand ved dette sluket er derfor ukjent. Baderomspanel er eldre enn 10 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet).

- 1. Etasje Bad / vaskerom - Sanitærutstyr og innredning - Det er registrert krakelering/oppsprekking i overflaten på dørene til overskapene. Overflatene er plassert i et

fuktutsatt miljø, og skadet overflatebehandling kan gjøre materialet mer utsatt for fuktpåvirkning. En skuffefront på servantinnredningen har avvikende farge sammenlignet med øvrige fronter.

- 1. Etasje Bad / vaskerom - Ventilasjon - Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

- Underetasje Bad - Dokumentasjon for våtrom - Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

- Underetasje Bad - Overflater, vegger og himling - Det foreligger ikke dokumentasjon på at veggene har vanntett sjikt bak den malte veggbekledningen. Veggoverflatene har høy alder og viser stedvis slitasje og misfarging, særlig ved nedre del av veggene og i overgang mot gulv.

- Underetasje Bad - Overflater gulv - Gulvet har svært begrenset fall mot sluk. Fallforholdet er ikke tilstrekkelig til å sikre effektiv avrenning av eventuelt bruksvann eller lekkasjevann mot sluket.

- Underetasje Bad - Sanitærutstyr og innredning - Sanitærutstyr og innredning har høy alder og normal alders- og bruksslitasje. Det er registrert mindre skade i servantens overflate. Toalettet er skrudd gjennom gulvets vanntette belegg.

- Underetasje Bad - Ventilasjon - Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

- Tekniske installasjoner - Innvendige vannledninger - Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon - Ventilasjonsanlegget har høy alder og har vært i bruk over lang tid. Det er registrert slitasje på kanalene og stedvis provisorisk utførte skjøter/tettinger med tape.

- Tekniske installasjoner - Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) | Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall. Luft-til-luft varmepumpe har nådd en alder som gjør at den har en usikker fremtidig funksjon.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannsbereder/tank - Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering - Drenering og utvendig fuktsikring har høy alder og har passert mer enn 25 års brukstid. Det er registrert synlig grunnmursplate over terreng flere steder, og platen mangler stedvis avsluttende topplist.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter - Det er registrert flere sprekker og riss i murkonstruksjonene, både i horisontal og vertikal retning. I den sentrale boden er veggen skjev, med målt avvik fra lodd på opptil ca. 35 mm. Kombinasjonen av horisontale og vertikale sprekker og veggens skjevhet kan være tegn på at konstruksjonen over tid har vært utsatt for jordtrykk og bevegelser fra omkringliggende terreng/masser. Det kan ved den visuelle undersøkelsen ikke fastslås om bevegelsene fortsatt er aktive. Det er også registrert fuktutslag gjennom grunnmuren i utvendig bod.

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

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering - Det er fravær av stakekum/stakepunkt på stikkledning. Det er ikke påvist utvendig stengeventil (stoppekran). Avløpsledninger av PVC plastrør er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Helse, miljø og sikkerhet

- Snøfangere: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

- Rekkverk: Rekkverkshøyden er lavere enn dagens krav på minimum 100 cm.

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

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

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

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Beliggenhet
Attraktiv og familievennlig beliggenhet på Robergrønningen – rolige omgivelser, flotte turområder og kort vei til skoler, barnehager og Tønsberg sentrum.
Eiendommen har en attraktiv og tilbaketrukket beliggenhet i et veletablert og populært boligområde på Robergrønningen i Tønsberg. Her bor man i et fredelig og trafikkstille nabolag, omgitt av hyggelig boligbebyggelse, grønne omgivelser og flotte naturområder. Beliggenheten byr på en fin kombinasjon av landlig ro og nærhet til hverdagens nødvendige fasiliteter, noe som gjør området spesielt attraktivt for barnefamilier og andre som ønsker en trygg og behagelig bosituasjon.
Boligen ligger fint til med direkte grense mot friarealer i sør, noe som gir eiendommen en grønn og naturnær ramme. Her kan man nyte nærheten til naturen og oppleve en fredelig atmosfære, samtidig som man har kort vei til både skoler, barnehager, servicetilbud og Tønsberg sentrum. De grønne omgivelsene bidrar til et trivelig bomiljø hvor det er gode muligheter for å koble av fra en travel hverdag.

Flotte tur- og rekreasjonsmuligheter rett i nærheten.
For den som setter pris på friluftsliv og fysisk aktivitet, er beliggenheten et stort pluss. I nærområdet finnes flotte skogs- og turområder med et godt nettverk av stier og lysløyper som innbyr til aktivitet og rekreasjon gjennom hele året. Her kan man ta en rolig kveldstur etter jobb, legge ut på lengre turer i skogen eller nyte frisk luft og naturopplevelser sammen med familie og venner.
De naturskjønne omgivelsene gir gode muligheter for både mosjon og avslapning, enten man foretrekker raske treningsturer, rolige søndagsturer eller hyggelige utflukter med barna. Med skog og mark så lett tilgjengelig blir det enkelt å benytte seg av naturen i hverdagen, uten å måtte sette seg i bilen.

Et trygt og godt oppvekstmiljø for barnefamilier.
Robergrønningen er et veletablert boligområde som egner seg svært godt for familier med barn. De rolige boliggatene og nærheten til grønne friarealer gir gode rammer for en aktiv og innholdsrik oppvekst. Her er det fine muligheter for barna til å være ute, leke og delta i aktiviteter i nærmiljøet.
Løkebergstua barnehage ligger kun en kort spasertur fra eiendommen, noe som gjør levering og henting både enkelt og praktisk i en travel hverdag. Det er også grei gang- og sykkelavstand til Eik skole og Kongseik ungdomsskole. Dette er en stor fordel for familier som ønsker at barna skal kunne komme seg til og fra skolen uten å være avhengige av biltransport.
I nabolaget ligger også Robergrønningen balløkke, som er et hyggelig samlingspunkt for lek, ballspill og aktivitet. Her kan barna møtes til fotball og andre utendørsaktiviteter, samtidig som området gir gode muligheter for å knytte vennskap i nærmiljøet.
For dem som driver med organisert idrett, er det kort sykkelavstand til idrettshallen og idrettsanleggene på Eik. Her finnes gode muligheter for en aktiv fritid med ulike idretts- og treningstilbud. Nærheten til slike fasiliteter gjør det enkelt å kombinere skole, jobb og fritidsaktiviteter i hverdagen.

Gode servicetilbud og enkel tilgang til daglige innkjøp.
Selv om eiendommen ligger fredelig og naturnært til, er det kort vei til det man trenger i hverdagen. På Eiktoppen, omtrent tre kilometer fra boligen, finner man et godt utvalg av butikker og servicetilbud. Her ligger blant annet Meny og Rema 1000, som sørger for gode handlemuligheter, enten man skal gjøre den ukentlige storhandelen eller bare trenger noen få varer til middagen. I området finnes også apotek og andre praktiske servicetilbud.
Den korte avstanden til Eiktoppen gjør det enkelt å få unna daglige gjøremål, samtidig som man kan trekke seg tilbake til de rolige omgivelsene på Robergrønningen når dagen er over.
Kort vei til Tønsberg sentrum med et rikt utvalg av butikker, restauranter og kulturopplevelser
Fra eiendommen er det kun omkring ti minutters kjøretur til Tønsberg sentrum, hvor man finner et levende og attraktivt bymiljø med et bredt spekter av shoppingmuligheter, spisesteder, kafeer og kulturtilbud.
Tønsberg er kjent for sitt hyggelige sentrum, sjarmerende handlegater og populære bryggeområde. Langs bryggen ligger restauranter og utesteder på rekke og rad, og spesielt i sommerhalvåret er dette et naturlig samlingspunkt for både fastboende og tilreisende. Her kan man nyte et godt måltid med utsikt over havneområdet, ta en hyggelig spasertur langs vannet eller oppleve den livlige atmosfæren som preger byen.
For den shoppinginteresserte byr Farmandstredet på et stort utvalg av butikker under samme tak, mens sentrum ellers har et variert tilbud av nisjebutikker, kafeer og andre servicetilbud.
Tønsberg har også et rikt kultur- og underholdningstilbud med blant annet konserter, forestillinger og ulike arrangementer gjennom året.
Nærheten til sentrum gjør at man kan nyte godt av byens mange fasiliteter, samtidig som man bor tilbaketrukket i et rolig og grønt boligområde.

Gode kommunikasjonsmuligheter og praktisk beliggenhet for pendlere.
Eiendommen har også en praktisk beliggenhet med gode kommunikasjonsmuligheter. For dem som ønsker å benytte kollektivtransport, ligger bussholdeplassen på Skaralia en kort spasertur fra boligen. Herfra går det faste bussavganger mot Tønsberg sentrum, noe som gjør det enkelt å komme seg til både butikker, skoler, arbeidsplasser og øvrige tilbud uten å være avhengig av bil.
Fra Tønsberg jernbanestasjon er det jevnlige togavganger langs Vestfoldbanen, med forbindelser både nordover mot Drammen og Oslo og sørover gjennom Vestfold. Dette gir gode muligheter for dem som pendler til arbeid eller ønsker å benytte tog i forbindelse med reiser.
For bilpendlere er det enkel adkomst til E18, som gir gode forbindelser til omkringliggende byer og regioner. Kjøreturen til Oslo tar normalt drøye timen, avhengig av trafikkforholdene.
Sandefjord lufthavn Torp ligger omtrent 20–25 minutters kjøretur unna, noe som er praktisk for dem som reiser mye i forbindelse med jobb eller fritid.

En attraktiv kombinasjon av fredelige omgivelser, naturnær beliggenhet og sentral tilgjengelighet.
Alt i alt byr eiendommen på en svært hyggelig beliggenhet for dem som ønsker å bo i et etablert og familievennlig boligområde, med naturen som nærmeste nabo og hverdagens fasiliteter innen komfortabel rekkevidde.
Her får man det beste fra to verdener – fredelige og grønne omgivelser med flotte turmuligheter like utenfor døren, samtidig som både skoler, barnehager, idrettsanlegg, dagligvarebutikker og Tønsberg sentrum ligger lett tilgjengelig.
Dette er et område hvor det ligger godt til rette for en aktiv, sosial og behagelig hverdag, enten man er en barnefamilie som ønsker trygge oppvekstvilkår, eller man ganske enkelt setter pris på å bo rolig og naturnært med kort vei til byens mange tilbud.

Barnehage/skole/skolekrets/fritid
Det er flere barnehager i nærområdet. Kjøper oppfordres selv til å ta kontakt med kommunen for opplysninger om skole og skolekrets.

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Offentlig kommunikasjon
For mer informasjon ang. offentlig kommunikasjon, se vedlagt Nabolagsprofil.

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Boligen er en frittliggende enebolig oppført over to etasjer med grunnmur hovedsakelig i lettklinkerblokker og støpt ringmur ved fronten. Ytterveggene er oppført i bindingsverk med malt, liggende trekledning. Etasjeskillet mellom underetasje og 1. etasje er utført i trebjelkelag. Taket er utført som saltak med W-takstoler i tre og undertak av oljeimpregnerte trefiberplater, tekket med betongtakstein.

Garasje:
Frittstående garasje fundamentert med støpt betongplate og oppført i trekonstruksjoner med liggende trekledning. Takkonstruksjonen har takstoler i tre og er tekket med betongtakstein.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest for nybygg, enebolig den 07.11.1991. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det er ikke fremlagt ferdigattest for garasjen (byggeår 2005, sak DFUM-260/04) i mottatt dokumentasjon.

Det er oppført en terrasse på ca. 22 m² med underliggende enkel utebod i tilknytning til boligen. Tiltakene fremgår ikke av de godkjente byggetegningene fra 1991, og det foreligger ikke dokumentasjon på godkjenning av disse i mottatt dokumentasjon.
Brukstillatelse/ferdigattest er datert 07.11.1991

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming
Elektrisitet og varmepumpe. Boligen har luft-til-luft-varmepumpe av typen Toshiba Daiseikai med

innedel i stuen og utedel under terrassen. Det er gulvvarme i gang og bad i underetasjen samt på kjøkkenet i 1. etasje. Bad/vaskerom i 1. etasje har panelovn. Stuen har ESWA-takvarme, som ifølge opplysninger ikke har vært benyttet på mange år. Boligen har elementpipe klargjort med tilkoblingsmulighet for ildsted, men det er ikke montert ildsted.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring datert 28.09.2026 har selger på det nåværende tidspunkt ikke tegnet fastprisavtalen "Norgespris" for denne eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at selger har anledning til å tegne Norgespris når som helst i salgsperioden. Norgespris er en fastprisavtale for strøm vedtatt av Stortinget, med virkning fra 1. oktober 2025. Dersom selger tegner Norgespris for denne eiendommen før overdragelse, vil avtalen følge eiendommen og automatisk overtas av ny eier eller leietaker ved eierskiftet. Avtalen har bindingstid som gjelder ut 2026.

Info energiklasse
Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd C.

TV/Internett/Bredbånd
Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og tv-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Adgang til utleie
Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

NGUs aktsomhetskart for radon angir området ved eiendommen med usikker radonaktsomhet.

Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter at bygget er utført med radonsperre eller andre radonreduserende tiltak.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til frittliggende småhusbebyggelse innenfor felt B4. Gjeldende reguleringsplan er Eik Nordre (plan-ID 32001), vedtatt 29.01.1986.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (plan-ID 3803 99010), vedtatt 03.04.2024. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse - nåværende. Ved motstrid gjelder kommuneplanens arealdel foran eldre reguleringsplaner, men der planene har samsvarende arealformål, skal detaljer i den eldre reguleringsplanen som naturlig hører til hovedformålet gjelde foran kommuneplanens arealdel.

Kopi av kart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 1 237 020 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 4 948 081 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer.

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.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning
Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema.

Eier
Jan Tore Geithner Slettedal
Ilse Danielle Groeneveld-Slettedal

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

3905/81/46:
17.04.1991 - Dokumentnr: 4319 - Erklæring/avtale

06.08.1990 - Dokumentnr: 11786 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3905 GNR: 81 BNR: 6

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.

Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Legalpant: Kommunen har pant i eiendommen som sikkerhet for skyldige kommunale avgifter, samt eventuell eiendomsskatt. Denne lovbestemte panteretten følger eiendommen ved salg.

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger
Meglers vederlag og utlegg
Provisjon 1% (forutsatt salgssum 5 200 000,-), kr 52 000,-
Betalingsutsettelse, kr 1 500

Grunnbokutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360,-
Markedspakke, kr 25 000,-
Oppgjørshonorar, kr 9 900,-
Tilretteleggingshonorar, kr 19 900,-
Visningshonorar , kr 5 000,-
Tinglysingsgebyr, pant med urådighet, kr 545
Innhenting av opplysninger fra kommunen, kr 4 800,-

Totalt, kr 119 005,-

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 20 000 samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
- HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
- Fotograftjenester fra flere leverandører
- Stylisttjenester fra flere leverandører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 Sør-Norge AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Sør-Norge AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/Takst
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Svae Ove Martin - Laagen bolig den 25.09.2026.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger kjøpte eiendommen i 2022 og har bebodd boligen de siste 12 månedene. Ifølge egenerklæringen er det gjennomført enkelte vedlikeholds- og oppgraderingsarbeider på eiendommen de senere årene.

Arbeider utført i 2024:
-Totalservice Consulting AS har lagt nytt laminatgulv i gangen i 1. etasje.
-Samme firma har lagt nye bord på balkongen i 2. etasje.

Arbeider utført i 2026:
-Nilsengruppen AS har skiftet garasjeport.
-Gary Summerson har malt tre soverom i 1. etasje, stuen i 2. etasje og gelenderet i den innvendige trappen.
-ProtectivePeel AS har utført fasadevask og takvask, malt den vestvendte fasaden samt utført flekkmaling av rekkverket på verandaen.

Opplysninger om feil og øvrige forhold:
-Selger opplyser at det har vært feil ved garasjeporten, men at denne er skiftet i 2026 av Nilsengruppen AS.
-Det er videre opplyst om noe skjevhet i solskjermingen. Dette forholdet er ikke utbedret.
-Selger opplyser også at det er avtalt takvask med ProtectivePeel AS våren 2027.

-Det er ikke foretatt radonmåling på eiendommen, så langt selger kjenner til. Selger kjenner heller ikke til dokumentasjon på hvordan bad og våtrom er bygget opp.

For øvrig opplyser selger at vedkommende ikke kjenner til feil eller skader knyttet til blant annet våtrom, tak, fasader, drenering, fukt, vann- og avløpsanlegg, elektrisk anlegg eller øvrige tekniske installasjoner.

Selger har tegnet boligselgerforsikring gjennom Fremtind.

Det vises for øvrig til selgers fullstendige egenerklæring, som er vedlagt salgsoppgaven, og som interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.
Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.400,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.400,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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.

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 uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

Boligen kan ha en mangel 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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest 2 virkedager før overtakelsesdato. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg
Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler
Elisabeth Øritsland Osvoll
Eiendomsmegler
Telefon: 950 90 604
E-post: elisabeth.osvoll@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Sandefjord
Postboks 216
3201 SANDEFJORD
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.



Velkommen til Kongs- Eikveien 24. Foto: Paul S. Turmer



Attraktiv og innholdsrik enebolig med solrik og usjenert beliggenhet mot friarealer!



Boligens stue ligger i hovedetasjen og er et lyst og hyggelig oppholdsrom med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig dagslys. Her får man en fin og luftig romfølelse.



Stuen har en praktisk og anvendelig utforming med god plass til både en komfortabel sofagruppe og en hyggelig spiseavdeling. Her kan man enkelt innrede ulike soner for avslapning, måltider og sosialt samvær.



Stuen har en romslig og innbydende spiseavdeling med god plass til å dekke opp et stort spisebord hvor familie og venner kan samles til hyggelige måltider og sosiale sammenkomster.



Kjøkkenet ble rehabilitert i 2015 og har en stilren og tidløs innredning med glatte, hvite fronter. Den lyse innredningen gir rommet et rent og tiltalende uttrykk og gjør det enkelt å kombinere kjøkkenet med ulike møbler og interiørdetaljer.



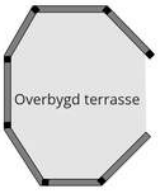
Kjøkkenet har en hyggelig spiseplass ved vinduet, med fint utsyn mot hagen og det omkringliggende nærområdet. Her kan man nyte morgenkaffen mens man ser ut over de grønne omgivelsene, eller samles til koselige frokoster og hverdagsmåltider med familien.

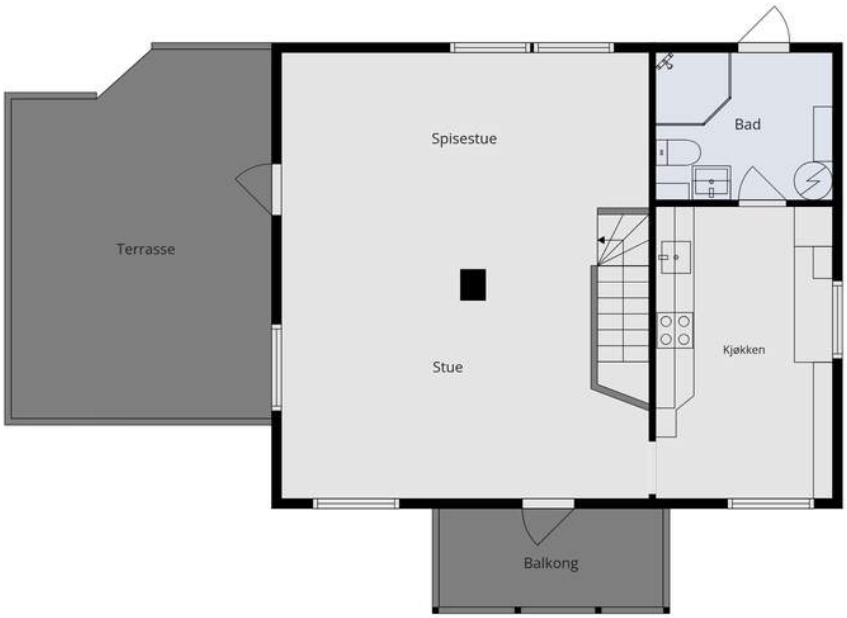


Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Over kokesonen er det montert kjøkkenventilator med avtrekk til det fri via kanal på loftet.



Fra kjøkkenet er det direkte adkomst til boligens kombinerte bad og vaskerom, en praktisk og funksjonell løsning som gjør hverdagen enklere. Den sentrale plasseringen gir enkel tilgang til både baderomsfasiliteter og klesvask.





Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



I hovedetasjen finner man et romslig og funksjonelt kombinert bad og vaskerom, med praktisk adkomst direkte fra kjøkkenet. Rommet ble rehabilitert i 2015 i henhold til TEK10 og har en innredning som dekker både daglige baderomsbehov og klesvask.



Fra vaskerommet er det egen utgang til hagen, en praktisk og gjennomtenkt løsning som gir enkel adkomst til boligens hyggelige uteområder.



Hovedsoverommet er et romslig og innbydende rom med god plass til dobbeltseng og tilhørende nattbord. Rommets utforming gjør det enkelt å skape en hyggelig og avslappende atmosfære med plass til de møblene man ønsker.



Boligens andre soverom er et hyggelig og anvendelig rom som egner seg godt som barnerom, ungdomsrom eller gjesterom. Her er det muligheter for å innrede med seng, skrivebord og øvrige møbler etter behov.



Det tredje soverommet er et lyst og innbydende rom med en fin størrelse og gode møbleringsmuligheter. Veggene er malt i en nydelig, dus fargetone som gir rommet et lunt, harmonisk og delikat uttrykk.



Badet i underetasjen er utstyrt med gulvvarme, servantinnredning, toalett og dusjkabinett.



Praktisk innvendig bod med hylleplass og vindu som gir naturlig lys.

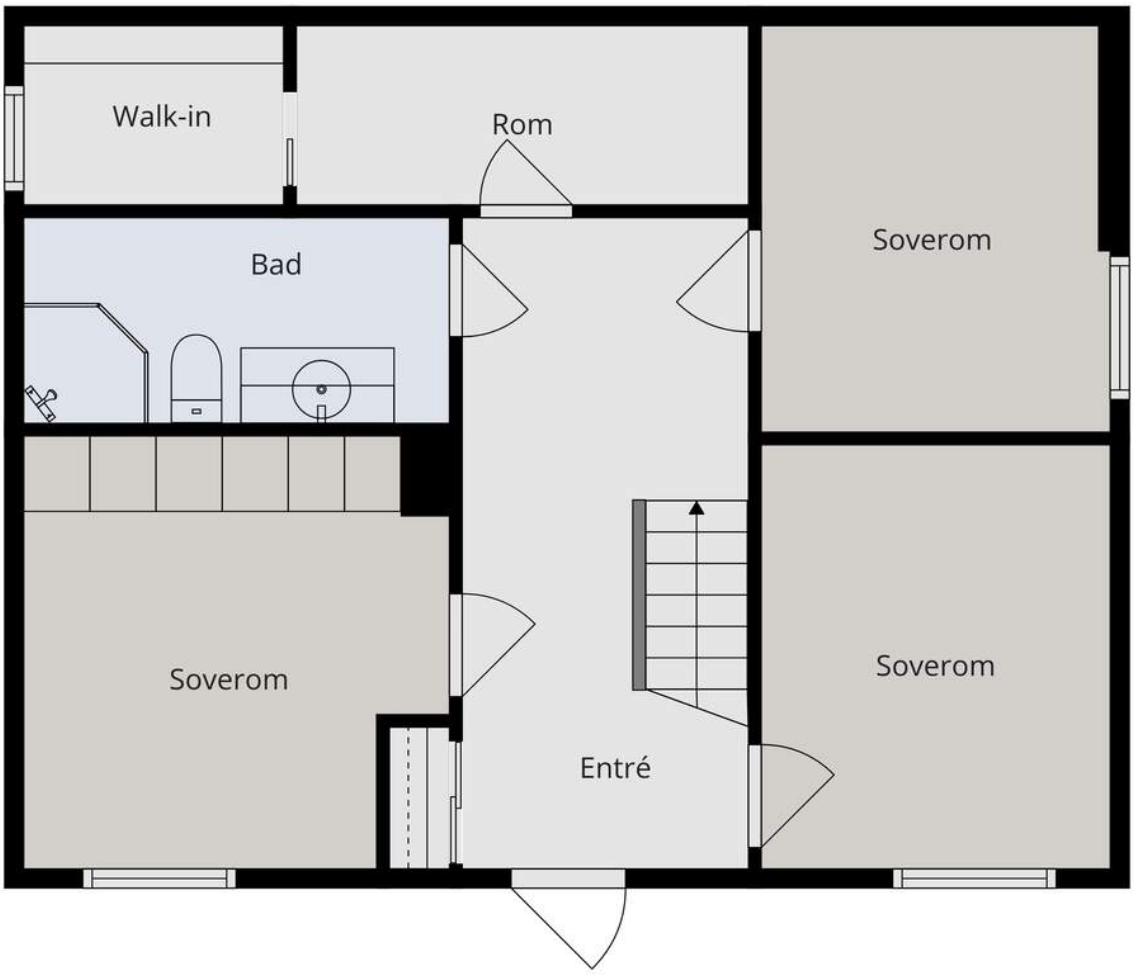


Ekstra bod i underetasjen med gode oppbevaringsmuligheter.



Boligens inngangsparti ligger i underetasjen og ønsker velkommen inn i en hyggelig entré. Her er det lagt til rette for en praktisk hverdag med god plass til å henge fra seg yttertøy, sette fra seg sko og oppbevare det man trenger lett tilgjengelig.

Plantegning



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



Fra stuen er det direkte utgang til en hyggelig og overbygd balkong på ca. 6,4 m², som gir boligen enda en flott uteplass. Balkongen fikk nye terrassebord i 2024, noe som gir uteplassen et pent og velholdt uttrykk.



Balkongen har et flott og åpent utsyn over grønne og frodige omgivelser, som skaper en fredelig og naturnær atmosfære. Her kan man nyte synet av trær, busker og vakker vegetasjon som skifter karakter gjennom årstidene..



Fra stuen er det direkte utgang til en flott og romslig terrasse på ca. 22 m², som blir en naturlig forlengelse av boligens oppholdsrom i sommerhalvåret. Her ligger alt til rette for å nyte deilige sommerdager.



Terrassen har en fin størrelse med god plass til både en spisegruppe, komfortable loungemøbler og hyggelige detaljer som blomsterkrukker og annen dekor.



Fra terrassen er det trappeforbindelse ned til hagen og uteboden under. Herfra er det enkelt å bevege seg videre ut i hagen med grønne plenarealer, hyggelig beplantning og et sjarmerende lysthus.



I hagen finner man et hyggelig lysthus som tilfører eiendommen både særpreg og ekstra trivsel. Lysthuset er en flott detalj i hagemiljøet og skaper en lun og innbydende sitteplass hvor man kan trekke seg tilbake og nyte de fredelige omgivelsene.



Eiendommen har en pent opparbeidet eiet tomt, som ligger i et naturlig skrånende terreng med varierte høydeforskjeller. Tomtens utforming skaper et spennende og sjarmerende hagemiljø.



En hyggelig gruslagt gangsti med trappetrinn som er fint tilpasset terrengets naturlige høydeforskjeller, leder frem til boligens inngangsparti. Gangstien slynger seg gjennom det pent opparbeidede uteområdet og skaper en innbydende adkomst til boligen.



Frittstående garasje fra 2005 med elbillader og ny garasjeport fra 2026. Parkering også på egen tomt.



Boligen har en klassisk utforming med overbygget inngangsparti og balkong i front.



Eiendommen har en attraktiv og tilbaketrukket beliggenhet. Her bor man i et fredelig og trafikkstille nabolag, omgitt av hyggelig boligbebyggelse, grønne omgivelser og flotte naturområder.



Beliggenheten byr på en fin kombinasjon av landlig ro og nærhet til hverdagens nødvendige fasiliteter, noe som gjør området spesielt attraktivt for barnefamilier og andre som ønsker en trygg og behagelig bosituasjon.



Boligen ligger fint til med direkte grense mot friarealer i sør, noe som gir eiendommen en grønn og naturnær ramme. Her kan man nyte nærheten til naturen og oppleve en fredelig atmosfære.



Robergrønningen er et veletablert boligområde som egner seg svært godt for familier med barn. De rolige boliggatene og nærheten til grønne friarealer gir gode rammer for en aktiv og innholdsrik oppvekst.



Velkommen på visning.

KONGS-EIKVEIEN 24

Nabolaget Robergrønningen - vurdert av 69 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Skaralia Linje 113A, 113B	**4 min** 0.3 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	**10 min** 4.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	**25 min**

SKOLER

Eik skole (1-7 kl.) 436 elever, 21 klasser	**22 min** 1.8 km
Granly skole (1-10 kl.) 180 elever, 18 klasser	**25 min** 2 km
Kongseik ungdomsskole (8-10 kl.) 291 elever, 15 klasser	**11 min** 0.8 km
WANG Tønsberg (8-10 kl.) 186 elever, 7 klasser	**23 min** 1.9 km
Wang Toppidrett Tønsberg	**22 min**
Greveskogen videregående skole 1016 elever	**7 min** 3 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 79/100

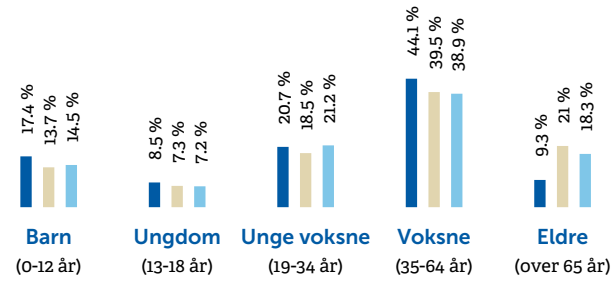
NABOSKAPET

Godt vennskap 68/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 66/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Robergrønningen	1 262	527
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Løkebergstua barnehage (0-5 år) 71 barn	**4 min** 0.4 km
Eik Vestre barnehage (1-5 år) 39 barn	**14 min** 1 km
Klokkeråsen barnehage (1-5 år) 59 barn	**13 min** 1.1 km

DAGLIGVARE

Meny Eiktoppen PostNord	**22 min** 1.8 km
Rema 1000 Eik PostNord	**6 min** 2.5 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 97/100

TRAFIKK

Lite trafikk 86/100

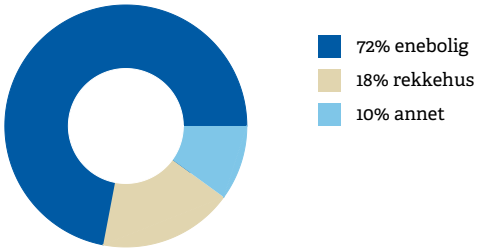
GATEPARKERING

Lett 86/100

SPORT

Robergrønningen Balløkke Ballspill	**6 min** 0.5 km
Prinsesseveien Balløkke Ballspill	**12 min** 0.8 km
Family Sports Club Tønsberg	**8 min**
Sporty24 Tønsberg	**8 min**

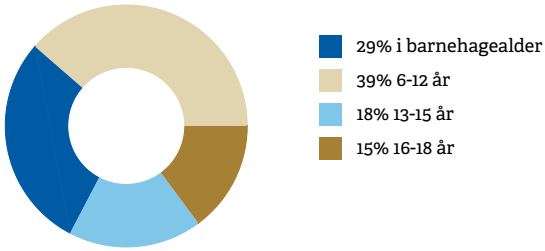
BOLIGMASSE



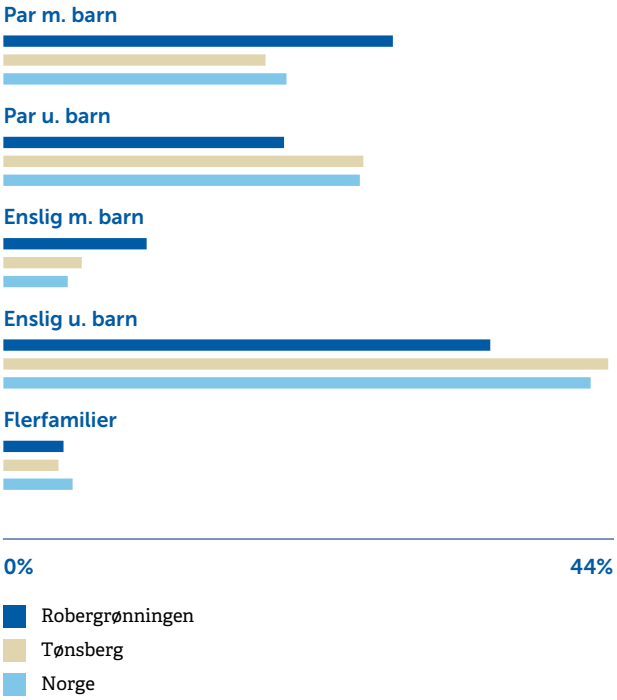
VARER/TJENESTER

Farmandstredet	**11 min**
Apotek 1 Eik	**23 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**32%**	**33%**
Ikke gift	**57%**	**54%**
Separert	**8%**	**9%**
Enke/Enkemann	**2%**	**4%**

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





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

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

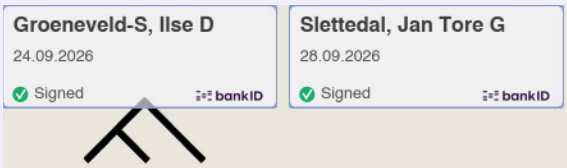
Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

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



Vedlegg

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Jan Tore Geithner Slettedal

Ilse Danielle Groeneveld-Slettedal

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2022
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Kongs-Eikveien 24
3123 Tønsberg

3905-81/46/0/0

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
   Firmanavn: Nilsengruppen AS
   Beskrivelse av arbeidet: Skifte garasjeport

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Ja**

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

Garasjeport fikses innen 2 uker

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
   Firmanavn: Nilsengruppen AS
   Beskrivelse av arbeidet: Bytta garasjeport

---

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Firmanavn: Totalservice Consulting AS
   Beskrivelse av arbeidet: Lagt laminat i gangen på 1e etasje. Lagt bord på balkong 2e etasje.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
   Firmanavn: Gary Summerson
   Beskrivelse av arbeidet: Malt tre soverom 1e etasje. Malt stue 2e etasje. Malt gelender innvendig trapp.
3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
   Firmanavn: ProtectivePeel AS
   Beskrivelse av arbeidet: Fasadevak og takvask. Malt vestvendt fasade. Flekkmaling rekkverk veranda.

---

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

• **Ja**

Noe skjevhet i solskjerm

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

---

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

• **Ja**

Takvask fra ProtectivePeel avtalt vår 2027



Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Kongs-Eikveien 24 , 3123 TØNSBERG
TØNSBERG kommune
gnr. 81, bnr. 46

Sum areal alle bygg: BRA: 139 m² BRA-i: 118 m²



Befaringsdato: 25.09.2026 **Rapportdato:** 10.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22470-1319 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** ED4646

Autorisert foretak: Lågen Bolig AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ove Martin Svae

Lågen Bolig as

Norsk takst

C
ENERGIMERKE

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

Lågen Bolig AS

Lågen Bolig AS tilbyr taksering og rådgivningstjenester med fokus på kvalitet, faglig presisjon og trygg gjennomføring. Selskapet er sertifisert for utarbeidelse av tilstandsrapporter, verdivurderinger samt bistand innen byggesak.

Med bakgrunn som byggmester og erfaring fra praktisk byggevirksomhet har vi et solid grunnlag for å vurdere boligers tekniske tilstand i tråd med gjeldende regelverk og god byggeskikk. Våre rapporter utarbeides med mål om å gi et korrekt, forståelig og beslutningsrelevant grunnlag for både selger og kjøper.

Vi legger vekt på tydelig kommunikasjon, grundige vurderinger og høy faglig standard i alle oppdrag.



Rapportansvarlig

Ove Martin Svae
Uavhengig Takstingeniør
oms@laagenbolig.no
908 75 381

Kongs-Eikveien 24 , 3123 TØNSBERG
Gnr 81 - Bnr 46
3905 TØNSBERG

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Kongs-Eikveien 24 , 3123 TØNSBERG
Gnr 81 - Bnr 46
3905 TØNSBERG

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

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

Kongs-Eikveien 24 , 3123 TØNSBERG
Gnr 81 - Bnr 46
3905 TØNSBERG

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er en frittliggende enebolig oppført i 1991 over to etasjer, med 1. etasje og underetasje. Bygningen har grunnmur hovedsakelig av lettklinkerblokker, yttervegger i bindingsverk med liggende trekledning og saltak med W-takstoler i tre, undertak av oljeimpregnerte trefiberplater og tekking med betongtakstein.

Boligen har følgende romfordeling:
- 1. etasje: Stue, kjøkken og bad/vaskerom.
- Underetasje: Entré, tre soverom, bad og to boder.

Eiendommen har i tillegg en frittstående garasje fra 2005 på ca. 21,5 m², oppført i trekonstruksjoner på støpt betongplate og med saltak tekket med betongtakstein. Det er montert elbillader i garasjen. Garasjen er kun enkelt beskrevet og er ikke nærmere tilstandsvurdert.

Oppvarming skjer hovedsakelig med elektrisitet og luft-til-luft-varmepumpe. Det er elektriske varmekabler i gang og bad i underetasjen samt på kjøkkenet i 1. etasje. Stuen har ESWA-takvarme, som ifølge opplysninger ikke har vært benyttet på mange år.

Boligen har i hovedsak konstruksjoner og enkelte tekniske installasjoner fra byggeåret, kombinert med senere oppgraderinger og vedlikeholdsarbeider. Bad/vaskerommet i 1. etasje er opplyst rehabilitert i 2015, mens badet i underetasjen i hovedsak er fra byggeåret.

Boligen fremstår generelt med en teknisk tilstand som må ses i sammenheng med alder, konstruksjonsmåte og utførte oppgraderinger. Det er registrert enkelte alders-, vedlikeholds- og utførelsesrelaterte avvik, særlig knyttet til takkonstruksjon og loft, vinduer og dører, terrasser, eldre våtrom, drenering og fuktsikring samt sprekker og skjevheter i deler av grunnmuren. Enkelte tekniske installasjoner har også høy alder.

De registrerte avvikene, konsekvensene og anbefalte tiltakene er nærmere beskrevet under de respektive bygningsdelene i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1991

UTVENDIG Gå til side

Boligen har saltak med W-takstoler i tre, undertak av oljeimpregnerte trefiberplater og tekking med betongtakstein. Taket er besiktiget fra takflaten. Det er kaldt loft med adkomst via loftsluke fra stuen. Takkonstruksjonen har lufting ved raft og i gavler, og undertaket er stedvis reparert. Takrenner og nedløp er utført i metall, mens vindskier og toppbord er av tre.

Ifølge eier ble taktekkingen behandlet av ProtectivePeel AS i 2026 med et middel som skal virke frem til våren 2027. Behandlingen er opplyst å skulle avsluttes med vask og rengjøring våren 2027.

Ytterveggene er oppført i bindingsverk fra byggeåret 1991 med malt, liggende trekledning og luftespalte bak kledningen. Vestvendt fasade ble ifølge selgers egenerklæring vasket og malt av ProtectivePeel AS i 2026. Ved befaringen ble det registrert manglende musetetting enkelte steder ved nedkant av kledningen. Eier opplyser at musetetting ble montert 05.10.2026. Det er fremlagt bilder av benyttet type musetetting, monteringen er ikke kontrollert ved ny befaring.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass og utvendige dekorative sprosser. Ytterdørene består av malt hovedytterdør, balkongdør med 2-lags isolerglass fra 2015 samt eldre balkong -/terrassedør og vaskeromsdør fra byggeåret.

Fra stuen er det utgang til en understøttet balkong på ca. 6,4 m² med rekkverk i tre. Ifølge selgers egenerklæring ble terrassebordene skiftet i 2024. Rekkverkshøyden er målt til ca. 87 cm.

Eiendommen har i tillegg en terrasse på ca. 22 m² med tilkomst fra stuen og terreng. Terrassen er oppført i trekonstruksjoner med bjelker, dragere og stolper/pilarer som understøttelse. Deler av terrassen ligger over en enkel utebod med vegger av betong og trekonstruksjoner samt gulv av grus/pukk. Det er montert dryppskjerming under deler av terrassegulvet for bortledning av vann.

På ytterveggen er det montert en motorisert kassettmarkise, opplyst å være fra 2019. Markisen er kun visuelt besiktiget og ble ikke kjørt ut eller funksjonstestet ved befaringen.

Det er registrert enkelte alders-, vedlikeholds- og utførelsesrelaterte forhold ved de utvendige bygningsdelene. Disse, samt konsekvenser og anbefalte tiltak, er nærmere beskrevet under de respektive bygningsdelene i rapporten.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har gulvoverflater av laminat og belegg, med generelt normal alders- og bruksslitasje. Enkelte laminatbord er skiftet ut, noe som har medført synlige farge- og nyanseforskjeller. Forholdet vurderes som kosmetisk.
Veggene er kledd med trepanel. Himlingen har malte glatte flater og himlingsplater. Overflatene fremstår generelt med normal slitasje for alder og bruk.

Etasjeskillet mellom underetasjen og 1. etasje er utført som trebjelkelag. Det er gjennomført stikkmålinger med laser for kontroll av høydeavvik og planhet i gulvene, uten at det ble registrert unormale skjevheter eller avvik.

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonsperre eller andre radonreduserende tiltak, og det er ikke fremlagt resultater fra radonmålinger. NGUs aktsomhetskart angir området med usikker radonaktsomhet.

Boligen har elementpipe uten tilkoblet ildsted, men med mulighet for tilkobling av godkjent ildsted. Det ble ikke registrert synlige skader på pipen ved befaringen.

Rom under terreng har betonggulv og pussede, malte murvegger. Deler av gulvarealet har laminat. Det er ikke foretatt hulltaking, da veggene består av murkonstruksjoner uten innvendig utforing.

Innvendig trapp mellom etasjene er utført i malt treverk med lakkerte trinn, innfelte sklisikringslister og rekkverk med vertikale spiler. Boligen har malte glatte innerdører, formpressede innerdører

Kongs-Eikveien 24 , 3123 TØNSBERG
Gnr 81 - Bnr 46
3905 TØNSBERG

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Beskrivelse av eiendommen

og skyvedør. Dørene fremstår generelt med normal bruksslitasje. Døren mellom kjøkken og bad/vaskerom har noe større overflateslitasje og behov for normalt vedlikehold.

Ved befaringen ble det observert noe museavføring på loftet og manglende musetetting ved nedkant av utvendig trekledning enkelte steder. Eier opplyser at musetetting ble montert og loftet rengjort 05.10.2026. Det er fremlagt bilder av benyttet type musetetting, men selve monteringen er ikke tilstrekkelig dokumentert eller kontrollert ved ny befaring. Eier opplyser at det ikke er observert eller hørt tegn til skadedyr i boligen.

Det er registrert enkelte alders- og vedlikeholdsrelaterte forhold ved de innvendige bygningsdelene. Disse er nærmere beskrevet og vurdert under de respektive bygningsdelene i rapporten.

VÅTROM

Gå til side

Bad/vaskerommet ligger i 1. etasje med tilkomst fra kjøkken og egen utgang til terreng/hage. Ifølge tidligere salgsoppgave ble rommet rehabilitert i 2015, med TEK10 som gjeldende teknisk forskrift.

Rommet har vinylbelegg på gulv, baderomsplater på vegger og platekledd himling. Det er innredet med servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder er plassert i rommet, og oppvarming skjer med panelovn.

Gulvbelegget fungerer som vanntett sjikt og er ført opp ved vegger og terskel. Det er to sluk, hvorav ett ble kontrollert ved befaringen. Sluket under dusjkabinettet var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det ble målt ca. 17 mm høydeforskjell fra sluktopp til vanntett sjikt ved dørterskelen.

Rommet har mekanisk avtrekk via ventil i himlingen, tilkoblet sentral vifte på loftet. Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende stue i veggen bak dusjkabinettet. Fuktmålingen viste under 7 % trefukt, uten indikasjoner på unormale fuktforhold ved målepunktet.

Det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommets utførelse eller oppbygging fra rehabiliteringen i 2015.

Bad – underetasje

Badet ligger i underetasjen med tilkomst fra entré og er opplyst å være fra boligens byggeår 1991, med Byggeforskrift 1987 som gjeldende forskrift.

Rommet har vinylbelegg på gulv med elektriske varmekabler, malt tapet/strukturert veggbekledning og platekledd himling. Badet er innredet med servant, gulvmontert toalett og dusjkabinett.

Gulvet har plastsluk og synlige sveiseskjøter i vinylbelegget. Det ble målt ca. 2 mm fall mot sluk og ca. 20 mm høydeforskjell fra sluktopp til vanntett sjikt ved dørterskelen. Toalettet er festet med skruer gjennom gulvbelegget.

Ventilasjon skjer via elektrisk avtrekksvifte i yttervegg. Det er ikke etablert egen tilluftsløsning.
Det er foretatt hulltaking fra garderobeskap i tilstøtende soverom, i veggen bak dusjsonen. Fuktmålingen viste 13,5 vektprosent trefukt, uten indikasjoner på unormale fuktforhold ved målepunktet.

Badet har i hovedsak konstruksjoner og overflater fra byggeåret. Det foreligger ikke dokumentasjon på opprinnelig utførelse eller senere oppgradering av våtrommets tettesjikt.

Samlet vurdering
Våtrommene har ulik alder og teknisk standard. Bad/vaskerommet i 1. etasje er opplyst rehabilitert i 2015, mens badet i underetasjen i hovedsak er fra byggeåret. Det er registrert enkelte forhold knyttet til alder, sluk, fallforhold, tettesjikt og ventilasjon.

De utførte fuktmålingene viste ingen unormale fuktforhold ved de undersøkte målepunktene. Målingene er stikkprøvekontroller og dokumenterer ikke tilstanden i øvrige skjulte konstruksjoner.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av stål, vannstoppsystem og komfyrvakt. Kjøkkenet ble visuelt kontrollert fra tilgjengelige områder og fremstår med normal bruksslitasje i forhold til alder. Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med avtrekk ført til det fri via kanal på loftet. Ventilatoren ble funksjonstestet under befaringen og fungerte tilfredsstillende på befaringstidspunktet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Boligen har innvendige vannledninger av kobber og avløpsledninger av PP-plast. Rørføringene er i hovedsak skjult i bygningskonstruksjonene, og kontrollen er derfor begrenset til synlige og tilgjengelige deler.

Ventilasjonen er basert på mekanisk avtrekk med sentral avtrekksvifte på loftet som betjener våtrommene. Vifte og deler av kanaloppleggetfremstår som opprinnelig fra byggeåret 1991.

Boligen har luft-til-luft-varmepumpe av typen Toshiba Daiseikai med innedel i stuen og utedel under terrassen. Installasjonsår og servicehistorikk er ikke dokumentert.

Varmtvannsberederen er en ca. 200 liters Høiax bereder på 2 kW, plassert på bad/vaskerom med sluk. Alder er ikke dokumentert, og berederen vurderes derfor å være fra byggeåret 1991.

Det elektriske anlegget har sikringsskap med automatsikringer, AMS-måler og 50 A hovedsikring. Deler av anlegget er oppgradert etter byggeåret, og det er blant annet installert varmekabler, varmepumpe og kurs for
elbillader. Stuen har ESWA-takvarme som ikke har vært benyttet på mange år. Det er mer enn fem år siden siste dokumenterte el-tilsyn.

Boligen har optiske røykvarslere i begge etasjer, brann- og tyverialarmanlegg samt 6 kg ABC-pulverapparat.
Brannsikkerhetsutstyret er kun visuelt kontrollert.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Det foreligger ikke dokumentasjon på byggegrunnen eller utførte grunnundersøkelser. Grunnforholdene direkte under bygningen er derfor ukjente. Offentlige kartdata viser at eiendommen ligger under marin grense, i et område hvor det kan forekomme marin leire. Arealressurskartet angir samtidig området ved boligen som grunnlendt. Kartopplysningene dokumenterer ikke de faktiske

Beskrivelse av eiendommen

grunnforholdene under bygningen.

Drenering og utvendig fuktsikring er fra byggeåret 1991. Grunnmuren er utvendig fuktsikret med grunnmursplater, som er synlige over terreng flere steder. Dreneringen har en alder på ca. 35 år, og oppbygning, tilstand og funksjon under terreng er ikke kontrollert.

Boligen har grunnmur hovedsakelig av lettklinkerblokker, delvis med pussede overflater. Ved bygningens front er det støpt ringmur, og deler av fundamenteringen er synlig utvendig.

Ved visuell kontroll og lasermåling av tilgjengelige murvegger i underetasjen ble det registrert sprekker og skjevheter. På ytterveggen mot terreng i den sentrale boden ble det målt et avvik fra lodd på opptil ca. 35 mm. Skilleveggen mellom boden og tilstøtende soverom oppført i mur. Denne står vinkelrett på ytterveggen og bidrar til avstivning av konstruksjonen. Årsaken til de registrerte skjevhetene og sprekkene er ikke nærmere avklart.

Eiendommen ligger i skrånende terreng og er opparbeidet med gressarealer, beplantning, gruslagte partier og enkelte støttemurer. Terrenget ligger stedvis høyere enn gulvnivået i underetasjen og har på enkelte steder fall inn mot bygningen.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Utvendige avløpsledninger er opplyst utført i PVC-plast, mens vannledningene er av plast (PEL/PE). Ledningene er fra byggeåret 1991.

Det er registrert enkelte alders- og konstruksjonsrelaterte forhold ved grunnmur, drenering og terrengforhold. Disse, samt konsekvenser og anbefalte tiltak, er nærmere beskrevet under de respektive bygningsdelene i rapporten.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

Boligen har ferdigattest datert 17.11.1991.

Garasje

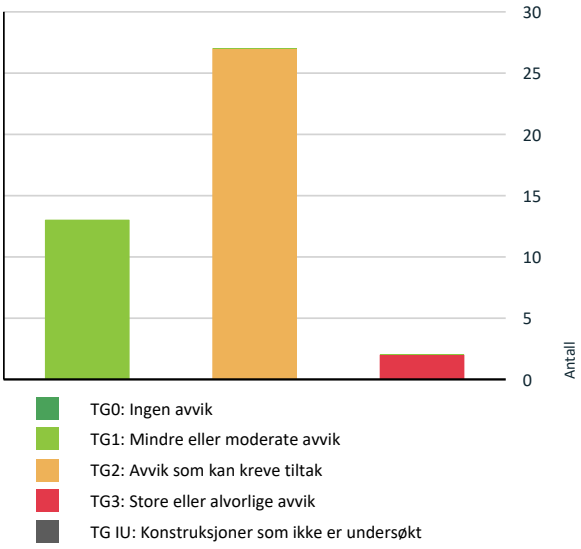
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kongs-Eikveien 24 , 3123 TØNSBERG
Gnr 81 - Bnr 46
3905 TØNSBERG

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

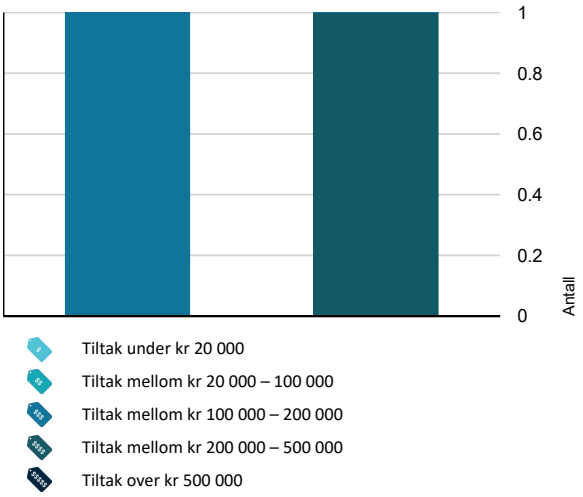
Sammendrag av boligens tilstand

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

I tillegg til de generelle forutsetningene som fremgår av rapportmalen fra iVerdi/Norsk Takst, legges følgende spesifikke forutsetninger til grunn for denne rapporten:
- Rapporten bygger på visuell kontroll av synlige og tilgjengelige bygningsdeler på befaringstidspunktet. Skjulte konstruksjoner er ikke kontrollert med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.
- Enkelte bygningsdeler og forhold er vurdert utover minimumskravene som følger av avhendingslova med tilhørende forskrift om tilstandsrapporter. Disse vurderingene er tatt med for å gi en mer helhetlig beskrivelse av eiendommens tekniske tilstand.
- For bygningsdeler som vurderes utover forskriftens minimumskrav, er undersøkelsesomfanget begrenset til den kontrollen som er beskrevet under den aktuelle bygningsdelen. Vurderingen innebærer ikke en fullstendig prosjekterings-, konstruksjons- eller funksjonskontroll.
- Opplysninger om alder, utførte arbeider og tidligere oppgraderinger bygger på fremlagt dokumentasjon, selgers egenerklæring, tidligere salgsopplysninger og opplysninger gitt av eier. Der dokumentasjon ikke foreligger, er dette angitt i rapporten.
- Tekniske installasjoner er ikke funksjonsprøvd eller kontrollert utover det som konkret fremgår av rapporten. Rapporten erstatter ikke kontroll utført av autorisert fagperson innen elektro, VVS eller andre tekniske fag.
- Garasjen er kun gitt en enkel bygningsmessig beskrivelse og er ikke nærmere tilstandsvurdert.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Underetasje > Bad > Generell Gå til side

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > Underetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt. Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Kongs-Eikveien 24 , 3123 TØNSBERG
Gnr 81 - Bnr 46
3905 TØNSBERG

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Sammendrag av boligens tilstand

Undertaket av oljeimpregnerte trefiberplater er eldre enn 13 år. Det må derfor påregnes redusert gjenværende brukstid sammenlignet med et nyere undertak.

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak Gå til side

Det ble registrert betydelig oppsamling av mose, begroing og annet organisk materiale i takrennene. Dette reduserer rennenes frie kapasitet for bortledning av overvann.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Ved befaringen ble det registrert mangelfull og stedvis ufagmessig utført tilslutning av undertaket rundt gjennomføringer for blant annet pipe og luftehatt. Ved enkelte gjennomføringer er det åpninger hvor det kan ses direkte opp mot taktekkingen.
Isolasjonen ligger flere steder tett opp mot undertaket ved raft og blokkerer den etablerte luftespalten fra gesimsen. Dette reduserer den tiltenkte luftingen av kaldtloftet. Ventiler i gavlene bidrar til ventilasjon, men erstatter ikke nødvendigvis den blokkerte luftingen ved raft.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
Det er registrert alders- og værslitasje på vinduene. Karmer og øvrig treverk har slitasje i overflatebehandlingen og enkelte sprekker i trevirket. Enkelte sprosser er skadet, og flere har skadde eller defekte innfestningsbeslag.

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.

Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng Gå til side

Hoveddragerne er utført med dimensjon ca. 48 × 148 mm og fremstår, ut fra observerte spenn og understøttelse, som underdimensjonerte for konstruksjonen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller beregninger som viser tilfredsstillende bæreevne.
Bjelkelaget/terrassekonstruksjonen er ført direkte inn mot ytterkledningen uten tilstrekkelig luftespalte. Det er heller ikke registrert beslag eller annen tilfredsstillende fuktsikring i overgangen mellom terrasse og yttervegg.
Rekkverkshøyden er lavere enn dagens krav på minimum 100 cm. Forholdet vurderes som et HMS-avvik knyttet til fallsikkerhet.

Utvendig > Utebod Gå til side

Terrassekonstruksjonen over boden er ikke utført som et tett tak. Det ble registrert flere lekkasjepunkter med vanninntrengning fra terrassen og ned i boden. Det er synlige fukt-/vannmerker på terrassebjelker og øvrig treverk.
Døren til boden er skjev og vanskelig å åpne og lukke. Dørens utførelse og tilpasning fremstår enkel.

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) Gå til side

Det er registrert fuktindikasjoner i form av salt -/kalkutslag, misfarging og lokale blæringer/ujevnheter i malte muroverflater. Forholdene er hovedsakelig synlige i nedre del av veggene og indikerer fukttransport gjennom murkonstruksjonen.

Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter Gå til side

Ved befaringen ble det observert noe museavføring på loftet. Det ble også registrert manglende musetetting ved nedkant av trekledningen enkelte steder. Det ble ikke fastslått om det forelå aktiv forekomst av mus på befaringstidspunktet.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Ventilasjonsanlegget har høy alder og har vært i bruk over lang tid. Det er registrert slitasje på kanalene og stedvis provisorisk utførte skjøter/tettinger med tape.

Kongs-Eikveien 24 , 3123 TØNSBERG
Gnr 81 - Bnr 46
3905 TØNSBERG

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) Gå til side

Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall. Luft-til-luft varmepumpe har nådd en alder som gjør at den har en usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Drenering og utvendig fuktsikring har høy alder og har passert mer enn 25 års brukstid. Det er registrert synlig grunnmursplate over terreng flere steder, og platen mangler stedvis avsluttende topplist.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er registrert flere sprekker og riss i murkonstruksjonene, både i horisontal og vertikal retning. I den sentrale boden er veggen skjev, med målt avvik fra lodd på opptil ca. 35 mm.
Kombinasjonen av horisontale og vertikale sprekker og veggens skjevhet kan være tegn på at konstruksjonen over tid har vært utsatt for jordtrykk og bevegelser fra omkringliggende terreng/masser.
Det kan ved den visuelle undersøkelsen ikke fastslås om bevegelsene fortsatt er aktive.
Det er også registrert fuktutslag gjennom grunnmuren i utvendig bod.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

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

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering Gå til side

Det er fravær av stakekum/stakepunkt på stikkledning.
Det er ikke påvist utvendig stengeventil (stoppekran).
Avløpsledninger av PVC plastrør er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Våtrom > Etasje 1 > Bad / vaskerom > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > Etasje 1 > Bad / vaskerom > Overflater gulv Gå til side

Ved kontroll av gulvet ble det målt ca. 3 mm motfall mot sluk. Gulvet har dermed ikke tilfredsstillende fall som sikrer at eventuelt lekkasje- og bruksvann ledes til sluke

Våtrom > Etasje 1 > Bad / vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Slukene fremstår som eldre enn rehabiliteringen av våtrommet i 2015. Sluket under dusjkabinettet kunne ikke inspiseres, og utførelse og tilstand ved dette sluket er derfor ukjent.
Baderomspanel er eldre enn 10 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Våtrom > Etasje 1 > Bad / vaskerom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er registrert krakelering/oppsprekking i overflaten på dørene til overskapene. Overflatene er plassert i et fuktutsatt miljø, og skadet overflatebehandling kan gjøre materialet mer utsatt for fuktpåvirkning. En skuffefront på servantinnredningen har avvikende farge sammenlignet med øvrige fronter.

Våtrom > Etasje 1 > Bad / vaskerom > Ventilasjon Gå til side

Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Våtrom > Underetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

Kongs-Eikveien 24 , 3123 TØNSBERG
Gnr 81 - Bnr 46
3905 TØNSBERG

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Sammendrag av boligens tilstand

Det foreligger ikke dokumentasjon på at veggene har vanntett sjikt bak den malte veggbekledningen. Veggoverflatene har høy alder og viser stedvis slitasje og misfarging, særlig ved nedre del av veggene og i overgang mot gulv.

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Gulvet har svært begrenset fall mot sluk. Fallforholdet er ikke tilstrekkelig til å sikre effektiv avrenning av eventuelt bruksvann eller lekkasjevann mot sluket.

Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Sanitærutstyr og innredning har høy alder og normal alders- og bruksslitasje. Det er registrert mindre skade i servantens overflate. Toalettet er skrudd gjennom gulvets vanntette belegg.

Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Gå til side

Rekkverkshøyden på ca. 87 cm er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyde på 100cm .

Rekkverkshøyden er lavere enn dagens krav på minimum 100 cm. Forholdet vurderes som et HMS-avvik knyttet til fallsikkerhet.

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

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

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

Kongs-Eikveien 24 , 3123 TØNSBERG
Gnr 81 - Bnr 46
3905 TØNSBERG

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Boligens energimerking

C

ENERGIMERKE

Beskrivelse

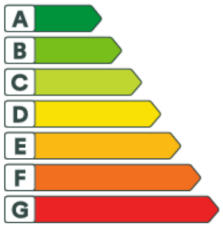
Energimerket er beregnet av Vilda i samarbeid med Enova.

Karakteren er blandt annet beregnet ut fra følgende parametre: Enebolig, byggeår 1991, bærekonstruksjon i tre, orginal takisolasjon, orignal isolering i vegger, original gulvisolering, orginale vinduer, 1 luft-til-luft varmepumpe(r)

Energimerke

A B C D E F G

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



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

Om grunnlaget for energimerket
Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Kongs-Eikveien 24 , 3123 TØNSBERG
Gnr 81 - Bnr 46
3905 TØNSBERG

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1991

Kommentar

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Ifølge selgers egenerklæring ble det lagt nytt laminatgulv i gangen i 2024 av Totalservice Consulting AS.
2024	Modernisering	Ifølge selgers egenerklæring ble terrassebordene på balkongen skiftet i 2024 av Totalservice Consulting AS.
2026	Modernisering	Ifølge selgers egenerklæring ble tre soverom i underetasjen og stuen i 1. etasje malt i 2026. Arbeidet ble utført av Gary Summerson.
2026	Modernisering	Ifølge selgers egenerklæring ble det innvendige trapperekkverket malt i 2026 av Gary Summerson.
2026	Modernisering	Ifølge selgers egenerklæring ble det utført fasadevask og maling av vestvendt fasade i 2026 av ProtectivePeel AS.
2026	Modernisering	Ifølge selgers egenerklæring ble det utført flekkmaling av verandarekkverket i 2026 av ProtectivePeel AS.
2026	Modernisering	Ifølge selgers egenerklæring ble taket behandlet/vasket av ProtectivePeel AS i 2026. Ytterligere takvask er opplyst avtalt våren 2027.
2026	Modernisering	Selger opplyser i egenerklæringen at garasjeporten er skiftet i 2026 av Nilsengruppen AS. Utførelsen bør bekreftes før opplysningen føres som ferdigstilt.
2026	Modernisering	Eier opplyser at det ble montert musetetting ved nedkant av utvendig trekledning 05.10.2026. Det er fremlagt bilder, men monteringen er ikke kontrollert ved ny befaring.
2026	Modernisering	Eier opplyser at loftet ble rengjort for museavføring 05.10.2026. Tiltaket er ikke kontrollert ved ny befaring.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein. Undertaket består av oljeimpregnerte trefiberplater (sutakplater e.l.). Taket ble besiktiget fra takflaten.
Eier opplyser at taket i 2026 er behandlet av ProtectivePeel AS ved at det er påført et middel på taktekkingen som skal ha virketid frem til våren 2027. Ifølge eier skal behandlingen avsluttes med vask/rengjøring av taket våren 2027. Opplysningen samsvarer med selgers egenerklæring, hvor arbeid utført av ProtectivePeel AS i 2026 er oppført, samtidig som takvask er opplyst avtalt våren 2027

Vurdering av avvik:

• Undertaket av oljeimpregnerte trefiberplater er eldre enn 13 år. Det må derfor påregnes redusert gjenværende brukstid sammenlignet med et nyere undertak.

Konsekvens/tiltak

Kongs-Eikveien 24 , 3123 TØNSBERG
Gnr 81 - Bnr 46
3905 TØNSBERG

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Tilstandsrapport

• Når undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

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

• Med økende alder vil undertakets forventede restlevetid reduseres. Eventuelle utettheter i taktekkingen kan over tid medføre risiko for fuktinntrengning og følgeskader i underliggende konstruksjoner.
Tiltak:
Taktekking, beslag og gjennomføringer bør kontrolleres og vedlikeholdes jevnlig. Den påbegynte behandlingen av taktekkingen forutsettes fulgt opp med planlagt sluttvask våren 2027. Undertakets tilstand bør følges opp, og utskifting må påregnes i forbindelse med fremtidig omtekking når tilstanden tilsier dette.







TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier og toppbord er i treverk. Renner og nedløp ble visuelt kontrollert fra tilgjengelige områder og i forbindelse med besiktigelse av taket.

Vurdering av avvik:

• Det ble registrert betydelig oppsamling av mose, begroing og annet organisk materiale i takrennene. Dette reduserer rennenes frie kapasitet for bortledning av overvann.

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak

• Tette eller delvis tette takrenner kan føre til at regnvann renner over rennekanten og belaster takutstikk, fasader og konstruksjoner ved grunnmur. Over tid kan dette medføre økt fuktbelastning og risiko for følgeskader.
Tiltak:
Takrennene bør renses for mose og annet organisk materiale. Samtidig bør nedløp kontrolleres og renses slik at det sikres fri vannføring. Regelmessig ettersyn og rengjøring anbefales.

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det må montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.

Kongs-Eikveien 24 , 3123 TØNSBERG
Gnr 81 - Bnr 46
3905 TØNSBERG

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Tilstandsrapport






TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er utført som saltak med W-takstoler i tre og undertak av oljeimpregnerte trefiberplater (sutakplater). Det er kaldt loft over boligen. Loftet er isolert mot underliggende boligrom. Adkomst til loftet skjer via loftsluke fra stuen.
Det er etablert luftespalter ved gesims/raft samt ventilåpninger i gavlene. Undertaket er stedvis reparert/lappet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

• Ved befaringen ble det registrert mangelfull og stedvis ufagmessig utført tilslutning av undertaket rundt gjennomføringer for blant annet pipe og luftehatt. Ved enkelte gjennomføringer er det åpninger hvor det kan ses direkte opp mot taktekkingen.
Isolasjonen ligger flere steder tett opp mot undertaket ved raft og blokkerer den etablerte luftespalten fra gesimsen. Dette reduserer den tiltenkte luftingen av kaldtloftet. Ventiler i gavlene bidrar til ventilasjon, men erstatter ikke nødvendigvis den blokkerte luftingen ved raft.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull tetting rundt gjennomføringer kan medføre at vann som kommer inn under taktekkingen eller fokksnø kan trenge inn på loftet. Redusert ventilasjon av kaldtloftet kan samtidig øke risikoen for kondens og fuktbelastning på undertak og trekonstruksjoner, særlig i kalde perioder.
Tiltak:
Gjennomføringene i undertaket bør kontrolleres og utbedres med varige og fagmessige løsninger. Beslag og tetting rundt gjennomføringene bør samtidig kontrolleres fra taksiden.
Isolasjonen ved raft bør justeres slik at de etablerte luftespaltene holdes åpne og det oppnås fri luftpassasje fra gesims og inn på kaldtloftet.
Ventilasjonsforholdene på loftet bør kontrolleres etter utbedring.

Kongs-Eikveien 24 , 3123 TØNSBERG
Gnr 81 - Bnr 46
3905 TØNSBERG

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Tilstandsrapport



Luftespalte i takutstikk



Lappet undertak





Ventiler i gavelvegger

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjoner fra byggeåret 1991 og har malt, liggende trekledning. Det er etablert luftespalte mellom kledningen og bakenforliggende konstruksjon.
Ifølge selgers egenerklæring ble det utført fasadevask og maling av vestvendt fasade av ProtectivePeel AS i 2026.
Ved befaringen 25.09.2026 ble det registrert manglende musetetting ved nedkant av trekledningen enkelte steder.

Tiltak utført etter befaringen:
Eier opplyser at det den 05.10.2026 ble montert musetetting ved nedkant av trekledningen rundt boligen.
Det er i ettertid fremlagt ytterligere bildedokumentasjon som viser monterte musebørster i luftespalten mellom trekledningen og grunnmuren. Bildene gir grunnlag for å bekrefte at musetetting er montert på de fotograferte stedene.
Ifølge eier er tiltaket utført rundt hele boligen. Fullstendigheten av monteringen er ikke kontrollert ved ny befaring.
Forholdet er også omtalt under bygningsdelen «Skadedyr og fuktkrevende insekter».

Kongs-Eikveien 24 , 3123 TØNSBERG
Gnr 81 - Bnr 46
3905 TØNSBERG

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Tilstandsrapport



Utvendig fasade



Montert musebørste i luftespalte



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Vinduene har utvendige dekorative sprosser.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.

• Det er registrert alders- og værslitasje på vinduene. Karmer og øvrig treverk har slitasje i overflatebehandlingen og enkelte sprekker i trevirket. Enkelte sprosser er skadet, og flere har skadde eller defekte innfestningsbeslag.

Konsekvens/tiltak

• Vanskelig betjening kan tyde på slitasje eller skjevheter, og kan føre til redusert funksjon og tetthet.

• Det anbefales å justere vinduene for å sikre normal funksjon.

• Slitt overflatebehandling og sprekker i trevirket kan føre til økt fuktopptak og videre nedbrytning av treverket. Skadde eller mangelfullt festede sprosser kan løsne ytterligere.
Tiltak:
Det må påregnes vedlikehold og overflatebehandling av vinduene. Skadde sprosser må repareres eller skiftes, og defekte innfestningsbeslag må utbedres. Sprekker i trevirket bør repareres og overflatebehandles.





TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Kongs-Eikveien 24 , 3123 TØNSBERG
Gnr 81 - Bnr 46
3905 TØNSBERG

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Tilstandsrapport

Boligen har malt hovedytterdør i tre, balkongdør i tre med 2-lags isolerglass fra 2015 samt eldre balkong-/terrassedør og vaskeromsdør fra byggeår. Dørene har varierende alder og utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak
• Vanskelig betjening kan tyde på slitasje eller skjevheter, og kan føre til redusert funksjon og tetthet.
• Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre dører for å sikre normal funksjon.



Slitasje dørterskel



Terrassedøren var vanskelig å lukke



Klinke defekt



TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong på ca. 6,4 m² med tilkomst fra stuen. Balkongen er oppført som en understøttet trekonstruksjon med rekkverk i tre. Ifølge selgers egenerklæring ble det lagt nye terrassebord på balkongen i 2024 av Totalservice Consulting AS. Målt rekkverkshøyde er ca. 87 cm.

Vurdering av avvik:
• Rekkverkshøyden på ca. 87 cm er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyde på 100cm .

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

Kongs-Eikveien 24 , 3123 TØNSBERG
Gnr 81 - Bnr 46
3905 TØNSBERG

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Tilstandsrapport





TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasse med tilkomst fra stuen og fra terreng, ca. 22 m², oppført i trekonstruksjoner med terrassebord i tre. Terrassen er fundamentert/understøttet med bjelker, dragere og stolper/pilarer. Deler av terrassen ligger over utebod, hvor det er montert dryppskjerming under terrassegulvet for bortledning av vann. Rekkverk er utført i tre.

Vurdering av avvik:

• Hoveddragerne er utført med dimensjon ca. 48 × 148 mm og fremstår, ut fra observerte spenn og understøttelse, som underdimensjonerte for konstruksjonen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller beregninger som viser tilfredsstillende bæreevne.
Bjelkelaget/terrassekonstruksjonen er ført direkte inn mot ytterkledningen uten tilstrekkelig luftespalte. Det er heller ikke registrert beslag eller annen tilfredsstillende fuktsikring i overgangen mellom terrasse og yttervegg.

• Rekkverkshøyden er lavere enn dagens krav på minimum 100 cm. Forholdet vurderes som et HMS-avvik knyttet til fallsikkerhet.

Konsekvens/tiltak

• Utilstrekkelig dimensjonering av bærende konstruksjoner kan medføre nedbøyning, deformasjoner og redusert bæreevne. Mangelfull fuktsikring mot ytterveggen gir økt risiko for oppfukting og råteskader i kledning, vegg og tilstøtende trekonstruksjoner.
Tiltak:
Terrassens bæresystem bør kontrolleres og dimensjoneres av fagkyndig. Det må påregnes forsterkning eller utskifting av hoveddragere og eventuelt etablering av flere understøttelsespunkter. Tilslutningen mot ytterveggen bør bygges om med nødvendig avstand til kledning og egnet beslag/fuktsikring. Skjulte konstruksjoner bør samtidig kontrolleres for fuktskader.

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

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

Kongs-Eikveien 24 , 3123 TØNSBERG
Gnr 81 - Bnr 46
3905 TØNSBERG

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Tilstandsrapport



Tilkomst fra terreng til terrasse



2 meter mellom bæresøyler





Manglende beslag ved overgang yttervegg og terrasse

TG 1 Terrassemarkise

Beskrivelse

Det er montert en utvendig, motorisert terrassemarkise på yttervegg. Markisen er utført som kassettmarkise med innrullbart dukmateriale. Ifølge tidligere salgsoppgave er markisen fra 2019.
Markisen er kun visuelt besiktiget fra tilgjengelig område. Markisen ble ikke kjørt ut ved befaringen, og dukens tilstand er derfor ikke kontrollert. Markisens mekaniske og elektriske funksjon er heller ikke funksjonstestet. Det tas derfor forbehold om tilstanden på duk, motor og øvrige bevegelige komponenter.



TG 2 Utebod

Beskrivelse

Det er etablert en enkel utebod under deler av terrassen. Boden har vegger dels av betong og dels av enkle trekonstruksjoner med trekledning. Gulvet består av grus/pukk. Terrassen danner tak over boden, og det er stedvis montert plater/dryppskjerming på undersiden av terrassekonstruksjonen. Bodens dør er enkelt utført i tre/reisverk med trekledning.

Vurdering av avvik:
• Terrassekonstruksjonen over boden er ikke utført som et tett tak. Det ble registrert flere lekkasjepunkter med vanninntrengning fra terrassen og ned i boden. Det er synlige fukt-/vannmerker på terrassebjelker og øvrig treverk.
Døren til boden er skjev og vanskelig å åpne og lukke. Dørens utførelse og tilpasning fremstår enkel.

Kongs-Eikveien 24 , 3123 TØNSBERG
Gnr 81 - Bnr 46
3905 TØNSBERG

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Vanninntrengningen medfører høy fuktbelastning på boden og terrassekonstruksjonen, med risiko for sopp- og råteskader ved langvarig oppfukting. Boden må anses som en fuktutsatt utebod og er ikke egnet for lagring av fuktømfintlige gjenstander. Skjev dør gir redusert funksjon og tetthet.
Tiltak:
Dersom boden skal holdes tørr, bør det etableres en helhetlig løsning for oppsamling og kontrollert bortledning av vann under terrassen. Fuktutsatt treverk bør kontrolleres for råteskader. Døren bør justeres eller bygges om/skiftes slik at tilfredsstillende funksjon oppnås.





INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvoverflatene består av laminat og belegg. Overflatene fremstår generelt med normal bruks- og aldersslitasje. Det er stedvis skiftet ut enkelte laminatbord, og det er synlige farge- og nyanseforskjeller mellom enkelte bord. Forholdet vurderes som kosmetisk og har ingen kjent betydning for gulvets funksjon.







TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er kledd med trepanel. Himlingen har malte glatte flater og himlingsplater. Overflatene fremstår generelt med normal slitasje for alder og bruk.

Kongs-Eikveien 24 , 3123 TØNSBERG
Gnr 81 - Bnr 46
3905 TØNSBERG

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Tilstandsrapport



Soverom



Entre



Soverom



Stue

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er av trebjelkelag mellom underetasje og 1 etg. Det ble gjennomført stikkmålinger med laser for å kontrollere planhet og eventuelle høydeavvik i gulvene. Målingene viste ingen unormale skjevheter eller avvik utover det som anses som normalt for byggets alder og konstruksjonstype.

⚠ Radon

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter at bygget er utført med radonsperre eller andre radonreduserende tiltak. Det er heller ikke fremlagt resultater fra radonmålinger for boligen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

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

NGUs aktsomhetskart for radon angir området ved eiendommen med usikker radonaktsomhet. Kartet er et overordnet aktsomhetskart og dokumenterer ikke radonnivået i den enkelte bolig.

Kongs-Eikveien 24 , 3123 TØNSBERG
Gnr 81 - Bnr 46
3905 TØNSBERG

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Tilstandsrapport



Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med elementpipe. Det er ikke montert ildsted, men pipen er klargjort med tilkoblingsmulighet for vedovn eller annet godkjent ildsted.

Pipe og synlige overflater fremstod uten synlige skader ved befaring.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er utført i betong. Veggene består av pusset og malt mur. Deler av gulvet har overflate av laminat. Hulltaking er ikke foretatt, da veggene består av murkonstruksjoner uten innforede vegger hvor hulltaking kan utføres på vanlig måte.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert fuktindikasjoner i form av salt-/kalkutslag, misfarging og lokale blæringer/ujevnheter i malte muroverflater. Forholdene er hovedsakelig synlige i nedre del av veggene og indikerer fukttransport gjennom murkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Konstruksjoner under terreng vil være utsatt for fuktbelastning fra grunnen. Ved vedvarende fukttransport kan maling og puss brytes ned, og organiske materialer som ligger i kontakt med eller tett inntil fuktige mur- og gulvkonstruksjoner kan være utsatt for fuktskader og mikrobiell vekst.
Tiltak:
Fuktforholdene bør følges over tid. Det anbefales at organiske og fuktømfintlige materialer ikke monteres direkte mot mur- og betongkonstruksjoner uten at konstruksjonen er tilpasset dette. Ved økende fuktutslag eller planlagt oppgradering av rommene bør årsaken til fuktbelastningen undersøkes nærmere, herunder utvendig drenering og fuktsikring.





⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp mellom etasjene er utført i malt treverk med lakkerte trinn. Trinnene har innfelte sklisikringslister. Trappen har rekkverk med vertikale spiler og håndløper langs trappeløpet. Rundt trappeåpningen er det montert rekkverk med vertikale spiler.

Vurdering av avvik:

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

Kongs-Eikveien 24 , 3123 TØNSBERG
Gnr 81 - Bnr 46
3905 TØNSBERG

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

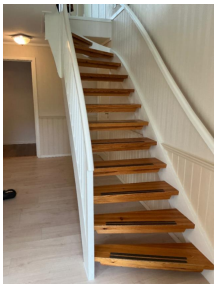
Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.







TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

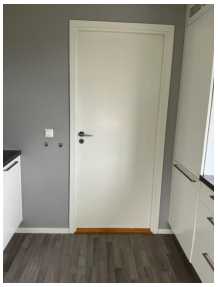
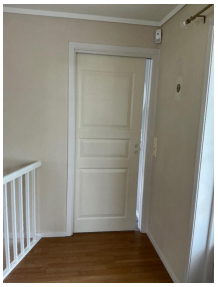
Boligen har malte glatte innerdører, formpressede innerdører og skyvedør. Dørene fremstår generelt i tilfredsstillende stand med normal alders- og bruksslitasje.
Døren mellom kjøkken og bad/vaskerom har noe mer overflateslitasje enn de øvrige dørene. Rengjøring og ny overflatebehandling anbefales som normalt vedlikehold.
Forholdet vurderes som kosmetisk og uten vesentlig betydning for dørens funksjon.

Kongs-Eikveien 24 , 3123 TØNSBERG
Gnr 81 - Bnr 46
3905 TØNSBERG

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Tilstandsrapport



TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er utført visuell kontroll for tegn på skadedyr ved tilgjengelige deler av utvendig trekledning og på loftet. Selger har i egenerklæringen opplyst at det ikke er kjent forekomst av skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen.

Ved befaringen 25.09.2026 ble det observert noe museavføring på loftet og manglende musetetting ved nedkant av trekledningen enkelte steder. Det ble ikke påvist aktiv forekomst av mus på befaringstidspunktet.

Tiltak utført etter befaringen:

Eier opplyser at det den 05.10.2026 ble montert musetetting ved nedkant av trekledningen rundt boligen, og at loftet ble rengjort og museavføringen fjernet.

Det er i ettertid fremlagt ytterligere bildedokumentasjon som viser monterte musebørster i luftespalten mellom trekledningen og grunnmuren. Bildene dokumenterer at musetetting er montert på de fotograferte stedene. Ifølge eier er tiltaket utført rundt hele boligen.

Eier opplyser videre at de ikke har observert eller hørt tegn til skadedyr inne i boligen, verken før eller etter befaringen.

De utførte tiltakene vurderes å redusere risikoen for at mus trenger inn i konstruksjonene. Det anbefales å følge med på eventuell ny aktivitet på loftet.

Monteringen og rengjøringen er ikke kontrollert ved ny befaring.

Vurdering av avvik:
• Ved befaringen ble det observert noe museavføring på loftet. Det ble også registrert manglende musetetting ved nedkant av trekledningen enkelte steder. Det ble ikke fastslått om det forelå aktiv forekomst av mus på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• De opplyste tiltakene reduserer risikoen for at mus trenger inn i konstruksjonene. Det anbefales fortsatt å følge med på eventuell ny aktivitet på loftet og kontrollere øvrige mulige inngangspunkter. Utførte tiltak er ikke kontrollert ved ny befaring.

Kongs-Eikveien 24 , 3123 TØNSBERG
Gnr 81 - Bnr 46
3905 TØNSBERG

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Tilstandsrapport



Muselort på loft

VÅTROM

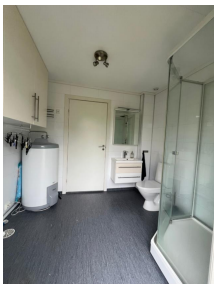
ETASJE 1 > BAD / VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerommet ligger i 1. etasje med tilkomst fra kjøkken og har egen utgang til terreng/hage.
Ifølge tidligere salgsoppgave ble bad/vaskerommet nytt i 2015. Aktuell byggeforskrift på tidspunktet for arbeidene var TEK10. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen eller oppbyggingen av våtrommet.
Rommet har gulv med vinylbelegg, baderomsplater på veggene og malt himling. Det er innredet med servant med underskap og speil, toalett og dusjkabinett. Det er opplegg for vaskemaskin, og varmtvannsbereder er plassert i rommet. Tidligere salgsoppgave bekrefter også at rommet hadde dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommets enkelte konstruksjoner og funksjoner vurderes videre under de respektive punktene i rapporten.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



ETASJE 1 > BAD / VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen eller oppbyggingen av våtrommet fra rehabiliteringen i 2015. Det er dermed ikke dokumentert hvordan membran/tettesjikt, sluktilslutninger og øvrige skjulte konstruksjoner er utført.
Veggene er utført med synlige baderomsplater som fungerer som vanntett sjikt. Siden tettesjiktet på veggene er synlig og tilgjengelig, har det vært mulig å foreta en visuell kontroll av overflater, skjøter og avslutninger ved befaringen. Skjulte konstruksjoner og utførelser bak overflatene kan ikke verifiseres.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

ETASJE 1 > BAD / VASKEROM

Kongs-Eikveien 24 , 3123 TØNSBERG
Gnr 81 - Bnr 46
3905 TØNSBERG

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

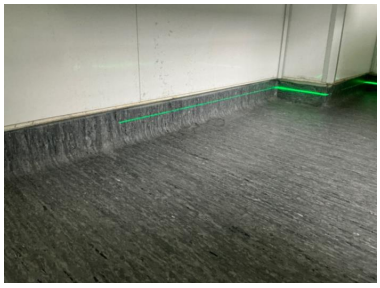
Tilstandsrapport

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har våtroms-/baderomsplater på veggene og himlingsplater i innvendig tak. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje ut fra alder.

Årstall: 2015 **Kilde:** Egenerklæring



ETASJE 1 > BAD / VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

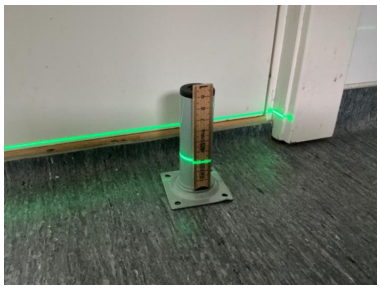
Gulvet har vinylbelegg, og rommet har panelovn som varmekilde. Vinylbelegget fungerer som gulvets tettesjikt og er ført opp ved vegger og terskel. Det er etablert oppkant ved dørterskelen.

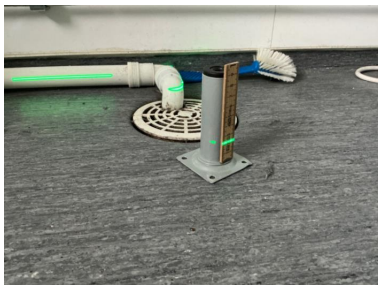
Vurdering av avvik:

• Ved kontroll av gulvet ble det målt ca. 3 mm motfall mot sluk. Gulvet har dermed ikke tilfredsstillende fall som sikrer at eventuelt lekkasje- og bruksvann ledes til sluke

Konsekvens/tiltak

• Motfall kan medføre at vann blir stående på gulvet eller ledes bort fra sluket. Oppkanten ved terskelen bidrar til å begrense vannets mulighet til å renne ut av rommet, men kompenserer ikke for manglende fall mot sluk.
Tiltak:
For å oppnå tilfredsstillende fallforhold må gulvet bygges om med fall mot sluk. Dette vil normalt innebære inngrep i gulvets oppbygging og utskifting av vinylbelegget/tettesjiktet.









Kongs-Eikveien 24 , 3123 TØNSBERG
Gnr 81 - Bnr 46
3905 TØNSBERG

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Tilstandsrapport

ETASJE 1 > BAD / VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har baderomsplater på veggene og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulvet. Vinylbelegget fungerer som gulvets vanntette sjikt. Rommet har to sluk. Slukene fremstår som eldre og kan være fra boligens byggeår, men alder er ikke dokumentert. Det ene sluket ble visuelt kontrollert ved befaringen. Sluket under dusjkabinettet var ikke tilgjengelig for inspeksjon og er derfor ikke kontrollert.
Det er målt ca. 17 mm høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av det vanntette sjiktet ved dørterskelen.

Vurdering av avvik:

• Slukene fremstår som eldre enn rehabiliteringen av våtrommet i 2015. Sluket under dusjkabinettet kunne ikke inspiseres, og utførelse og tilstand ved dette sluket er derfor ukjent.

• Baderomspanel er eldre enn 10 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

• For sluket under dusjkabinettet kan eventuell slitasje, skade eller mangelfull tilslutning ikke utelukkes.
Tiltak:
Sluket under dusjkabinettet bør gjøres tilgjengelig for nærmere kontroll. Ved fremtidig rehabilitering bør slukene skiftes, og gulvets tettesjikt, sluktilslutninger og fallforhold etableres som en helhetlig løsning.

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført tettesjikt og baderomspanel. Manglende dokumentasjon og alder på materialene medfører usikkerhet om tettheten og funksjonen til våtrommet, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser av tettesjikt, - f.eks innhente FDV-dokumentasjon og/eller opplysninger fra tidligere eiere, kontakte tidligere håndverkere, osv.

• Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.







ETASJE 1 > BAD / VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Sanitærutstyret fremstår generelt med normal bruksslitasje ut fra alder.

Kongs-Eikveien 24 , 3123 TØNSBERG
Gnr 81 - Bnr 46
3905 TØNSBERG

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er registrert krakelering/oppsprekking i overflaten på dørene til overskapene. Overflatene er plassert i et fuktutsatt miljø, og skadet overflatebehandling kan gjøre materialet mer utsatt for fuktpåvirkning. En skuffefront på servantinnredningen har avvikende farge sammenlignet med øvrige fronter.

Konsekvens/tiltak
• Krakelert overflate kan over tid medføre fuktopptak, svelling og ytterligere nedbrytning av skapdørene. Fargeforskjellen på skuffefronten vurderes som et kosmetisk forhold.
Tiltak:
Skapdørene bør overflatebehandles eller skiftes for å oppnå en fuktbestandig overflate. Skuffefronten kan skiftes dersom ensartet utseende er ønskelig.

ETASJE 1 > BAD / VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har mekanisk avtrekk via ventil i himlingen. Avtrekkskanalen er ført til vifte plassert på loftet. Synlig kanal er ca. 100 mm i diameter. Luftmengden er ikke målt, og ventilasjonsanleggets kapasitet er derfor ikke dokumentert.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak
• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.
• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.



ETASJE 1 > BAD / VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende stue i veggen bak dusjkabinettet. Fuktmåling i konstruksjonen viste under 7 % trefukt, og det ble ikke registrert unormale fuktforhold ved målepunktet.
Måleresultatet indikerer tørre forhold i den undersøkte delen av konstruksjonen på befaringstidspunktet.
Hulltaking og fuktmåling er en stikkprøvekontroll og gjelder kun det undersøkte området. Målingen utelukker derfor ikke at det kan forekomme fukt i andre deler av våtrommets konstruksjoner.

Kongs-Eikveien 24 , 3123 TØNSBERG
Gnr 81 - Bnr 46
3905 TØNSBERG

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet ligger i underetasjen med tilkomst fra entré og er opplyst å være fra boligens byggeår, 1991. Aktuell byggeforskrift på oppføringstidspunktet var Byggeforskrift 1987.
Det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommets opprinnelige utførelse eller senere arbeider. Badet vurderes videre under de enkelte våtromskomponentene.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

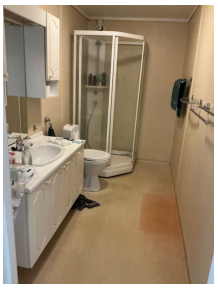
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimatet omfatter en fullstendig rehabilitering av badet, herunder riving, oppgradering av sluk og røropplegg, etablering av nytt tettesjikt, gulv med tilfredsstillende fall, nye overflater og nødvendige tekniske installasjoner.

Estimatet er skjønnsmessig og kan variere avhengig av materialvalg og eventuelle skjulte skader. Kostnadsestimat for tettesjikt skal ikke legges sammen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Våtrommet er av eldre dato, og det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter utførelse av vanntett sjikt, membran eller annen fuktsikring i konstruksjonene. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid eller oppbygging av våtrommene.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Kongs-Eikveien 24 , 3123 TØNSBERG
Gnr 81 - Bnr 46
3905 TØNSBERG

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malt tapet/strukturert veggbekledning, og himlingen er platekledd. Overflatene fremstår i hovedsak som eldre. Dusjing foregår i dusjkabinett, slik at veggene normalt ikke utsettes for direkte dusjvann.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentasjon på at veggene har vanntett sjikt bak den malte veggbekledningen. Veggoverflatene har høy alder og viser stedvis slitasje og misfarging, særlig ved nedre del av veggene og i overgang mot gulv.

Konsekvens/tiltak

• Ved vannbelastning eller lekkasje er det usikkerhet knyttet til veggenes fuktsikring. Fuktinntrengning kan medføre skader i bakenforliggende konstruksjoner. Dusjkabinettet reduserer risikoen ved normal bruk.
Tiltak:
Dusjkabinett bør fortsatt benyttes for å begrense vannbelastningen på veggene. Ved rehabilitering av våtrommet må veggene etableres med dokumentert og egnet vanntett sjikt i våtsonene.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg og elektriske varmekabler. Det er foretatt kontroll av fallforhold med laser. Det ble målt ca. 2 mm fall mot sluk.

Vurdering av avvik:

• Gulvet har svært begrenset fall mot sluk. Fallforholdet er ikke tilstrekkelig til å sikre effektiv avrenning av eventuelt bruksvann eller lekkasjevann mot sluket.

Konsekvens/tiltak

• Begrenset fall kan medføre at vann blir stående på gulvet eller ikke ledes effektivt til sluk. På et eldre våtrom øker dette belastningen på gulvets tettesjikt og skjøter.
Tiltak:
Ved rehabilitering av våtrommet bør gulvet bygges om med tilfredsstillende fall mot sluk og nytt vanntett sjikt. Frem til rehabilitering bør gulv og overganger holdes under oppsyn, og dusjkabinett bør fortsatt benyttes for å begrense vannbelastningen.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv, plastsluk og høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 20 mm.

Vurdering av avvik:

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.

• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Kongs-Eikveien 24 , 3123 TØNSBERG
Gnr 81 - Bnr 46
3905 TØNSBERG

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Kostnader knyttet til nytt vanntett sjikt og oppgradering av våtrommet er medtatt under generell vurdering av våtrommet. Summene av TG 3 skal ikke legges sammen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





Sluk under dusjkabinett

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, gulvmontert toalett og dusjkabinett. Toalettet er mekanisk festet med skruer gjennom gulvbelegget.

Vurdering av avvik:

• Sanitærutstyr og innredning har høy alder og normal alders- og bruksslitasje. Det er registrert mindre skade i servantens overflate. Toalettet er skrudd gjennom gulvets vanntette belegg.

Konsekvens/tiltak

• Skrueinnfesting gjennom gulvbelegget medfører punktering av det vanntette sjiktet og kan gi risiko for fuktinntrengning dersom innfestingen ikke er tilfredsstillende tettet. Overflateskaden på servanten er i hovedsak kosmetisk, men kan utvikle seg videre.
Tiltak:
Innfestingen av toalettet bør kontrolleres og sikres med varig vanntett utførelse. Forholdet må for øvrig ses i sammenheng med våtrommets alder og planlagte generelle oppgradering. Kostnader knyttet til rehabilitering av våtrommets vanntette sjikt inngår under den generelle vurderingen av rommet.

Kongs-Eikveien 24 , 3123 TØNSBERG
Gnr 81 - Bnr 46
3905 TØNSBERG

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Tilstandsrapport







UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet er ventilert med elektrisk styrt avtrekksvifte montert i yttervegg. Ingen tilluft.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking fra garderobeskap på tilstøtende soverom, i vegg bak dusjsonen. Fuktmåling i trekonstruksjonen viste 13,5 vektprosent trefukt. Måleresultatet indikerer tørre forhold, og det ble ikke registrert unormale fuktforhold ved målepunktet på befaringstidspunktet.
Hulltaking og fuktmåling er en stikkprøvekontroll og gjelder kun det undersøkte området. Målingen utelukker derfor ikke at det kan forekomme fukt i andre deler av våtrommets konstruksjoner.

Kongs-Eikveien 24 , 3123 TØNSBERG
Gnr 81 - Bnr 46
3905 TØNSBERG

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum i stål, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Innredningen fremstår generelt med normal alders- og bruksslitasje. Det ble registrert at skinnen til en skuff i benkeskapet var løs. Skinnen bør festes med nye, egnede skruer for å sikre tilfredsstillende funksjon. Forholdet vurderes som et mindre vedlikeholdsbehov uten vesentlig betydning for kjøkkenets samlede tilstand.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Skinne til skuff er løs



Oversiktsbilde av kjøkken

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med avtrekk ført til det fri via kanal på loftet. Ventilatoren ble funksjonstestet under befaringen og fungerte tilfredsstillende på befaringstidspunktet.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre typer skjøter. Rørene er for det meste skjult i konstruksjonen og det er ikke mulig å kontrollere dem.

Vurdering av avvik:

Kongs-Eikveien 24 , 3123 TØNSBERG
Gnr 81 - Bnr 46
3905 TØNSBERG

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Tilstandsrapport

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vurdere utskifting av de eldre kobberrørene, da alder og skjulte rørforløp gir økt risiko for lekkasjer og vannskader.
Konsekvensen av å ikke utbedre er at det kan oppstå plutselige lekkasjer med påfølgende skade på bygningskonstruksjonen.



Stoppekran tilgjengelig fra luke på soverom

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsledninger er utført med PP-plastrør (grå avløpsrør). Rørene er i hovedsak skjult i bygningskonstruksjonene og har derfor begrenset tilgjengelighet for visuell kontroll. Synlige og tilgjengelige deler ble kontrollert ved befaringen.



Stakepunkt på soverom

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon med sentral avtrekksvifte plassert på loftet. Viften betjener våtrommet i 2 etg. via fleksible ventilasjonskanaler. Vifte og deler av kanalopplegget fremstår som opprinnelig fra byggeåret 1991.

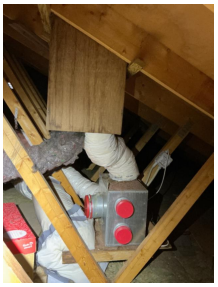
Vurdering av avvik:
• Ventilasjonsanlegget har høy alder og har vært i bruk over lang tid. Det er registrert slitasje på kanalene og stedvis provisorisk utførte skjøter/tettinger med tape.

Konsekvens/tiltak
• Alder og slitasje på vifte og kanaler kan medføre redusert luftmengde og ventilasjonseffekt. Utettheter eller skader på kanalene kan redusere avtrekket fra våtrommene og føre til at fuktig luft lekker ut på loftet, med økt risiko for kondens og fuktskader.
Tiltak:
Ventilasjonsanlegget bør kontrolleres og vedlikeholdes. Viftekapasitet og avtrekksmengder bør kontrolleres/måles, og skadde eller utette kanaler og skjøter bør utbedres. På grunn av anleggets alder må utskifting av vifte og eldre kanaler påregnes.

Kongs-Eikveien 24 , 3123 TØNSBERG
Gnr 81 - Bnr 46
3905 TØNSBERG

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Tilstandsrapport



Avtrekksvifte plassert på loft.



Synlige kanaler på loft

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Boligen har luft-til-luft-varmepumpe av typen Toshiba Daiseikai. Innedelen er plassert i stuen, og utedelen er montert på yttervegg under terrassen. Varmepumpens installasjonsår og servicehistorikk er ikke dokumentert.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

• Luft-til-luft varmepumpe har nådd en alder som gjør at den har en usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Manglende service kan føre til redusert driftssikkerhet, dårligere ytelse og økt risiko for feil eller havari.

• Det anbefales å gjennomføre service i henhold til produsentens anvisninger og etablere jevnlig vedlikeholdsrutine.

• Det anbefales at varmepumpen vurderes av fagperson for å avdekke eventuelle feil eller behov for reparasjon. Konsekvensen av usikker fremtidig funksjon er risiko for redusert oppvarming, dårligere inneklima og økte energikostnader dersom varmepumpen svikter.





TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Boligen har en ca. 200 liters Høiax varmtvannsbereder, plassert på bad/vaskerom i hovedetasjen. Rommet har sluk i gulvet. Berederen har effekt på 2 kW. Det foreligger ikke dokumentasjon på berederens alder eller opplysninger om at den er skiftet. Berederen vurderes derfor å være fra boligens byggeår, 1991.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.

• Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.

• Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.

• Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.

Kongs-Eikveien 24 , 3123 TØNSBERG
Gnr 81 - Bnr 46
3905 TØNSBERG

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

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

Boligen har elektrisk anlegg med sikringsskap plassert i garderobeskap i gangen. Skapet har automatsikringer og AMS-måler. Hovedsikringen er 50 A. Kursfortegnelsen viser blant annet kurser til vaskemaskin, oppvaskmaskin, komfyr, varmtvannsbereder, varmekabler, varmepumpe og elbillader. Elbilladeren er oppført med 32 A kurs.
Det er elektriske varmekabler i gang og bad i 1. etasje samt på kjøkken i 2. etasje. Boligen har luft-til-luft-varmepumpe. Stuen har ESWA-takvarme, som ifølge opplysninger ikke har vært benyttet på mange år.
Deler av det elektriske anlegget er oppgradert etter byggeåret. Det er mer enn fem år siden siste dokumenterte el-tilsyn.

Vurdering av avvik:

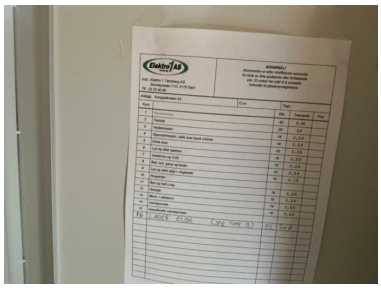
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.



Elskap montert i gang



Kursoversikt

Branntekniske forhold

Beskrivelse

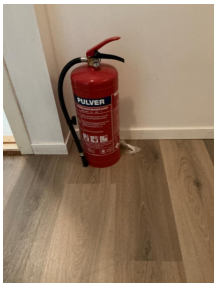
Boligen er utstyrt med optiske røykvarslere montert i himling i begge etasjer. Det er også montert brann- og tyverialarmanlegg fra Sector Alarm.
Som slokkeutstyr er det plassert et 6 kg ABC-pulverapparat i boligen. Røykvarslere, alarmanlegg og slokkeutstyr er kun visuelt kontrollert og er ikke funksjonstestet som del av befaringen.

Kongs-Eikveien 24 , 3123 TØNSBERG
Gnr 81 - Bnr 46
3905 TØNSBERG

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Tilstandsrapport





Alder 12/2021

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på byggegrunnen eller utførte grunnundersøkelser, og grunnforholdene direkte under bygningen er derfor ukjent. Tilgjengelige offentlige kartdata viser at eiendommen ligger under marin grense og innenfor et område hvor det kan være mulighet for marin leire. Arealressurskartet angir samtidig området ved boligen som grunnlendt. Kartopplysningene er basert på overordnede kartdata og dokumenterer ikke de faktiske grunnforholdene under bygningen.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering og utvendig fuktsikring fra byggeåret 1991. Grunnmuren er utvendig fuktsikret med grunnmursplate, med drenerende masser langs deler av grunnmuren. Grunnmursplaten er synlig over terreng flere steder.
Drenering og fuktsikring er utført etter datidens byggeskikk og har nå en alder på ca. 35 år. Dreneringens oppbygning, drensledning og funksjon under terreng er ikke tilgjengelig for kontroll.

Vurdering av avvik:

• Drenering og utvendig fuktsikring har høy alder og har passert mer enn 25 års brukstid. Det er registrert synlig grunnmursplate over terreng flere steder, og platen mangler stedvis avsluttende topplist.

Konsekvens/tiltak

• På grunn av alder må det påregnes redusert gjenværende brukstid og økt risiko for svikt i drenering og fuktsikring. Manglende topplist kan medføre at vann, jord og fremmedlegemer kommer inn bak grunnmursplaten, slik at fuktsikringens funksjon reduseres. Dette kan over tid gi økt fuktbelastning på grunnmur og konstruksjoner under terreng.
Tiltak:
Det anbefales å montere korrekt avslutnings-/topplist på grunnmursplaten der dette mangler. Dreneringens funksjon bør følges opp, særlig med hensyn til eventuelle fuktutslag innvendig. På grunn av alder må utskifting/oppgradering av drenering og utvendig fuktsikring påregnes som et fremtidig tiltak.

Kongs-Eikveien 24 , 3123 TØNSBERG
Gnr 81 - Bnr 46
3905 TØNSBERG

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Tilstandsrapport






TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har grunnmur hovedsakelig oppført i lettklinkerblokker. Deler av grunnmuren er pusset. Ved fronten av boligen er det støpt ringmur, og deler av fundament/såle er synlig utvendig.
Tilgjengelige vegger i underetasjen ble kontrollert visuelt og med laser. I den sentrale boden ble det målt skjevhet på ytterveggen med et avvik fra lodd på opptil ca. 35 mm. Det er en murt skillevegg mellom bod og soverom som støttevegg, stabiliserende vegg.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert flere sprekker og riss i murkonstruksjonene, både i horisontal og vertikal retning. I den sentrale boden er veggen skjev, med målt avvik fra lodd på opptil ca. 35 mm.
Kombinasjonen av horisontale og vertikale sprekker og veggens skjevhet kan være tegn på at konstruksjonen over tid har vært utsatt for jordtrykk og bevegelser fra omkringliggende terreng/masser. Det kan ved den visuelle undersøkelsen ikke fastslås om bevegelsene fortsatt er aktive.
Det er også registrert fuktutslag gjennom grunnmuren i utvendig bod.

Konsekvens/tiltak

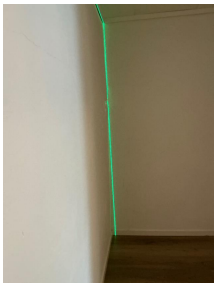
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

• Jordtrykk og bevegelser kan medføre videre deformasjon og sprekkdannelse i murkonstruksjonen. Dersom bevegelsene er aktive, kan konstruksjonens stabilitet og funksjon over tid påvirkes. Fuktgjennomgang kan i tillegg medføre nedbrytning av overflater og økt fuktbelastning i tilstøtende konstruksjoner.
Tiltak:
Det anbefales nærmere vurdering av grunnmuren for å avklare årsaken til skjevheten og sprekkdannelsen, herunder om forholdet skyldes jordtrykk og om bevegelsene er aktive. Sprekker og skjevheter bør dokumenteres og følges over tid. Ved tegn til videre utvikling bør konstruksjonen vurderes av fagkyndig med kompetanse på fundamentering og mur-/betongkonstruksjoner.

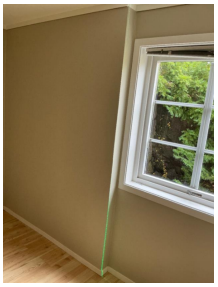
Kongs-Eikveien 24 , 3123 TØNSBERG
Gnr 81 - Bnr 46
3905 TØNSBERG

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Tilstandsrapport



Loddavvik murvegg i bod



Loddavvik på sideveggen i mur.



Saltutslag på murvegger i utebod



Horisontale og vertikale sprekker i muren

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i skrånende terreng og er opparbeidet med gressarealer, beplantning, gruslagte arealer og enkelte støttemurer/terrengtrinn. Terrenget varierer rundt boligen. På deler av tomten ligger terrenget høyere enn gulvnivå i underetasjen og heller stedvis inn mot bygningen. Det er etablert stein-/gruslagte partier langs deler av grunnmuren.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Terreng som heller mot bygningen kan føre overflatevann mot grunnmuren og medføre økt fuktbelastning på konstruksjoner under terreng. Forholdet får særlig betydning ved kraftig nedbør og snøsmelting.
Tiltak:
Det anbefales å opprettholde og eventuelt forbedre terrengfall og overflateavrenning slik at vann ledes bort fra bygningen. Stein-/gruslagte områder og eventuelle vannveier langs grunnmuren bør holdes åpne og vedlikeholdes.





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

Beskrivelse

Avløpsledningene er av PVC plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) fra 1991, med offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 1991, med offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Kongs-Eikveien 24 , 3123 TØNSBERG
Gnr 81 - Bnr 46
3905 TØNSBERG

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er fravær av stakekum/stakepunkt på stikkledning.
• Det er ikke påvist utvendig stengeventil (stoppekran).
• Avløpsledninger av PVC plastrør er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere stakepunkt eller stakekum på stikkledningen for å sikre god tilgang til inspeksjon og vedlikehold av avløpssystemet.
• Manglende utvendig stoppekran kan gjøre det vanskelig å stenge vannet raskt ved lekkasje, med økt risiko for vannskader.
• Det anbefales å etablere utvendig stengeventil for å sikre enkel og rask avstenging av vannforsyningen.
• Eldre PVC-ledninger har økt risiko for sprøhet, deformasjoner og lekkasjer, noe som kan føre til redusert funksjon og økte driftsproblemer.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

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:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
• Rekkverkshøyden på ca. 87 cm er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyde på 100cm .
• Rekkverkshøyden er lavere enn dagens krav på minimum 100 cm. Forholdet vurderes som et HMS-avvik knyttet til fallsikkerhet.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
• Det må montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Kongs-Eikveien 24 , 3123 TØNSBERG
Gnr 81 - Bnr 46
3905 TØNSBERG

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

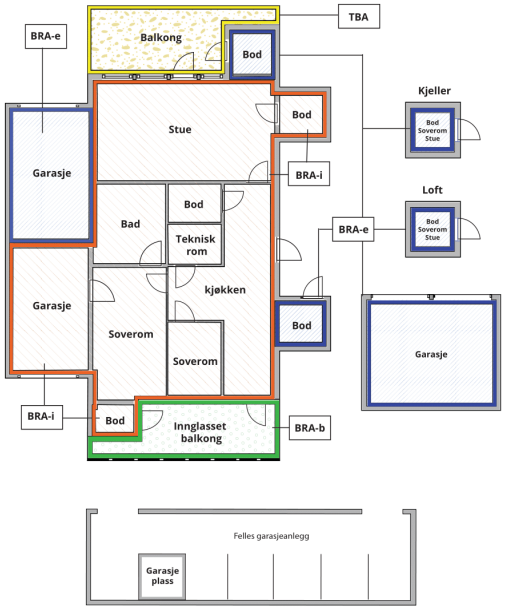
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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.

Kongs-Eikveien 24 , 3123 TØNSBERG
Gnr 81 - Bnr 46
3905 TØNSBERG

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 1	60			60	29
Underetasje	58			58	
SUM	**118**				**29**
SUM BRA	**118**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje 1	Stue, kjøkken, bad / vaskerom		
Underetasje	Entré, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad, bod 1, bod 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Boligen har ferdigattest datert 17.11.1991.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Ifølge opplysninger gitt av selger i egenerklæringen og etterfølgende korrespondanse er det utført flere vedlikeholds- og oppgraderingsarbeider på boligen i løpet av de siste fem årene, både av håndverksfirmaer og som egeninnsats.

Selger opplyser at det i 2024 ble lagt laminatgulv i gangen og skiftet terrassebord på balkongen av Totalservice Consulting AS. I 2026 ble tre soverom, stuen og det innvendige trapperekkverket malt av Gary Summerson. Samme år ble det utført fasadevask, takvask, maling av vestvendt fasade og flekkmaling av verandarekkverk av ProtectivePeel AS.

Selger har videre opplyst om utskifting av garasjeport i 2026 ved Nilsengruppen AS.

Ifølge selger er det også utført enkelte arbeider som egeninnsats, blant annet montering av musetetting og rengjøring av loftet i oktober 2026.

Konsekvens av ufaglært arbeid og egeninnsats:

Arbeider utført av ufaglærte eller som egeninnsats kan medføre usikkerhet knyttet til utførelse, materialvalg og fagmessig kvalitet. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon, kan det være vanskelig å kontrollere om arbeidene er utført i samsvar med relevante krav og anbefalte løsninger. Eventuelle feil eller mangler kan være skjult og først vise seg over tid.

Det presiseres at opplysningene om utførte arbeider, årstall og hvem som har utført arbeidene, er gitt av selger. Arbeidene er ikke kontrollert i sin helhet av takstingeniøren, og det er ikke fremlagt fullstendig dokumentasjon på utførelsen. Ufaglært arbeid eller egeninnsats innebærer ikke i seg selv at arbeidene er mangelfulle.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		21		21	

Kongs-Eikveien 24 , 3123 TØNSBERG
Gnr 81 - Bnr 46
3905 TØNSBERG

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

SUM		**21**
SUM BRA	**21**	

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kongs-Eikveien 24 , 3123 TØNSBERG
Gnr 81 - Bnr 46
3905 TØNSBERG

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.9.2026	Ove Martin Svae	Takstingeniør
	Jan Tore Geithner Slettedal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	81	46		0	685 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kongs-Eikveien 24

Hjemmelshaver
Groeneveld-Slettedal Ilse Danielle, Slettedal Jan Tore Geithner

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et rolig, attraktivt og etablert boligfelt og grenser til friarealer mot sør. Meget barne- og familievennlig, solrik og trafikkstille beliggenhet med flere fine rekreasjonsmuligheter i skog og mark i nærområdet. Kort vei til barnehager, skoler, tur- og lysløype, idrettshall og idrettsanlegg. Kun ca. 3 km til Eiktoppen med flere forretningstilbud, bevertningssteder og dagligvareforretninger. Bussholdeplass i umiddelbar nærhet med god forbindelse til Tønsberg sentrum. Enkel adkomst til E-18, hvor kjøreturen til Oslo gjøres unna på drøye timen. Til Torp Sandefjord Flyplass er det ca. 20 minutter med bil, hvor det er daglige avganger til en rekke europeiske byer. Se for øvrig vedlagte nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av reguleringsplan Eik Nordre, plan-ID 3905 32001, vedtatt 29.01.1986. Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse.
I Kommuneplanens arealdel 2023–2035, vedtatt 03.04.2024, er eiendommen avsatt til nåværende boligbebyggelse.
Det er ifølge kommunens planstatus ikke registrert bebyggelsesplan, regulering under arbeid, planforslag som berører eiendommen eller midlertidig forbud mot tiltak

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng med naturlige høydeforskjeller. Tomten er opparbeidet med plenarealer, beplantning, treterrasser, gruset gårdsplass samt gangarealer og trapper i terrenget. Det er stedvis synlig fjell/berg i dagen.

Servitutter

Det er tinglyst servitutter/bestemmelser på eiendommen knyttet til vann- og kloakkledninger, elektriske ledninger og telefonledninger. Det foreligger også bestemmelse om plikt for eiendommens eier til å delta i fellesantenneanlegg for radio og TV, samt øvrige bestemmelser.

Kongs-Eikveien 24 , 3123 TØNSBERG
Gnr 81 - Bnr 46
3905 TØNSBERG

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
2005

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Frittstående garasje fra 2005 med gulvareal på ca. 21,5 m². Garasjen er fundamentert med støpt betongplate og oppført i trekonstruksjoner med synlig reisverk innvendig. Takkonstruksjonen er utført med takstoler i tre og tekket med betongtakstein. Utvendige vegger har liggende trekledning.
Garasjen har kjøreport og separat gangdør. Det er montert elbillader. Selger opplyser i egenerklæringen at garasjeporten skiftes i uke 41/2026 av Nilsengruppen AS.

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



Kongs-Eikveien 24 , 3123 TØNSBERG
Gnr 81 - Bnr 46
3905 TØNSBERG

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	24.09.2026		Gjennomgått		Ja
Ordrebekreftelse	24.09.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	25.09.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	28.09.2026		Gjennomgått		Nei
Arealoversikt	02.10.2026		Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.10.2026	
2	10.10.2026	Noen små skrivefeil rettet.

For gyldighet på rapporten se forside

Kongs-Eikveien 24 , 3123 TØNSBERG
Gnr 81 - Bnr 46
3905 TØNSBERG

Lågen Bolig AS
Hølen Verft 11 B
3260 LARVIK

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

AREAL

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

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

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

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

PERSONVERN

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

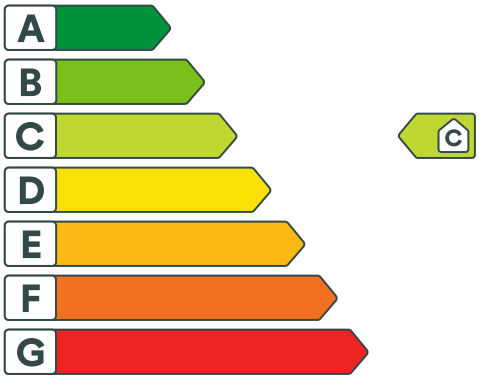
Vedlegg: Takstrapport

enova

Energiattest



Adresse	
Kongs-Eikveien 24, 3123 TØNSBERG	
Dato for energimerking **02.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-363173**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **8291535**
Gårdsnummer **81**	Bruksnummer **46**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1991**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **119,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **119,0 m²**
Oppvarmet etasje **-**	Bygningsmateriale **-**
Oppvarming **-**	
Ventilasjon **-**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
130,54



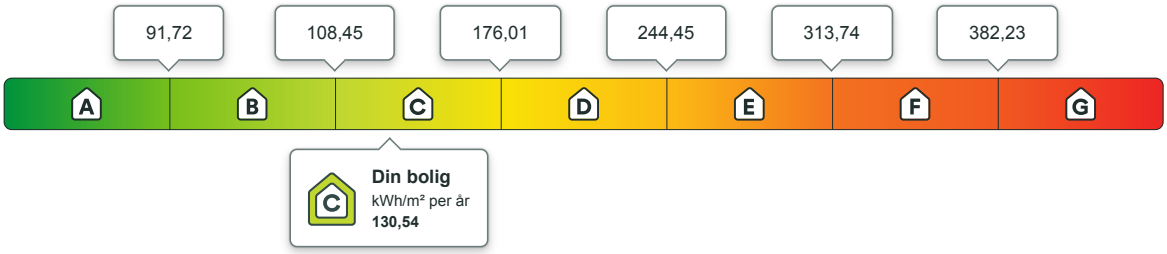
Kongs-Eikveien 24, 3123 TØNSBERG

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
15 966,37	**134,17**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



Kongs-Eikveien 24, 3123 TØNSBERG

Tiltak

Tiltak 0: Varmestyring

Smart varmestyring, som nattsenk, reduserer strømforbruket

Tiltak 0: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 0: Bruk varmtvann fornuftig

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

Vedlegg: Takstrapport

Vedlegg til energiattesten: Dokumentasjon av sentrale inndata

Bygningsdata

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	Småhus
Bygningstype	Enebolig
Byggeår	1991
Byggstandard	
Byggtype	Eksisterende bygg
TEK standard	
Beregningsprogram	
Navn programvare	Vilda
Versjon	bd541810a1f31b8e58258991c10bd6ab9022162c
Produsent / leverandør	Vilda AS
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Timesberegning
Energirådgiver	
Firma	Vilda AS
Beregningsdato	02.10.2026
Klimainformasjon	
KlimastasjonKilde	CERRA (1991-2020)
Klimastasjon	TØNSBERG
Klimakorreksjonsfaktor	1.03
Årsmiddeltemperatur	7.05 °C
Beskrivelse: Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031:2025 eller andre forhold vedr. beregningene	

Bygningskropp, ventilasjon og internlaster i henhold til tabell T.1 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Areal yttervegger	152,73 m²
Areal tak	48,42 m²
Areal gulv	39,67 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	17,85 m²
Oppvarmet BRA	119,00 m²
Oppvarmet luftvolum	245,30 m³
U-verdi for yttervegger	0,34 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,19 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,21 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,99 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	11,69 %
Normalisert kuldebroverdi	0,07 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	151 950,7 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	3,50 h^{-1}
Lekkasjetall dato	—
Total solfaktor for vindu og solskjerming	0,00
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,00
Estimert gjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner i oppvarmingssesongen	0 %
Gjennomsnittlig spesifikk vifteeffekt (SFP) i spesifisert driftstid for ventilasjonsanlegget	0,00 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i spesifisert driftstid	0,00 m³/(m²·h)
Spesifikk ventilasjonsluftmengde utenfor spesifisert driftstid	0,00 m³/(m²·h)
VentilasjonsType	CAV
Årlig spesifikt energibehov for belysning	11,40 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra belysning	11,40 kWh/(m²·år)
Belysningstype	Konstant
Årlig spesifikt energibehov for utstyr	17,54 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra utstyr	10,52 kWh/(m²·år)

Årlig spesifikt varmetilskudd fra personer	13,14 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt energibehov fra varmtvann	28,32 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra varmtvann	28,32 kWh/(m²·år)
Resulterende gjenvinningsgrad av varmtvann fra gråvann	0 %
Andel av energibehov til teknisk utstyr som varmtvannstilkoblede hvitevarer kan dekke	0,0 %

Distribusjonssystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Romoppvarming	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonsvarme	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Sirkulasjon varmtvann	
Snitt av lineær U-verdi for sirkulasjonssystem	W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,30 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,20 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Romkjøling	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonskjøling	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	kW/(l·s)

Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei

Varmesystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Virkningsgrad Varmefaktor	Energidekningsgrad
Lokal varmekilde - Elektrisitet	1,00	10,13 %
Lokal varmekilde - Elektrisitet	2,45	56,03 %
		Inndata
Spesifikk installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme		35,29 W/m²
Ekvivalent settpunkttemperatur i drift		22,10 °C
Ekvivalent settpunkttemperatur utenfor drift		0,00 °C

Elektrisitet i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Årsvirkningsgrad for solkraftsystem	%
Installert effekt på solkraftanlegg (Ppeak)	kW
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra solkraft	0,00 %
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra vindkraft	%
Årsgjennomsnittlig virkningsgrad for elektrisitetsproduksjon for kogenerering	
Energidekningsgrad av el-spesifikt energibehov fra kogenerering	%

Vektingsfaktorer energibærere i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Vektingsfaktor	Klimagassfaktor (CO^2-ekvivalent) g/kWh	Energipris kr/kWh	Annen vekting

Vedlegg: Takstrapport

Varmetapsbudsjett i henhold til tabell 3 i NS 3031:2025

	Varmetapspost	Varmetapstall (W/m²·K)
1	Vegger	0,34
2	Tak	0,19
3	Gulv	0,21
4	Vinduer og dører	1,99
5	Kuldebroer	0,07
	Varmetapstall, transmisjon, sum 1–5	**2,80**
6	Infiltrasjon	0,17
	Varmetapstall, klimaskjerm, sum 1–6	**2,97**
7	Ventilasjon	0,40
	Varmetapstall, totalt, sum 1–7	**3,38**

Energiflyt i henhold til tabell 11 i NS 3031:2025

Energipost	Netto energibehov (beregningspunkt A)	Distribusjons og akkumuleringstap	Brutto energibehov (beregningspunkt B)	SPF	Tilført energi (beregningspunkt C)
	kWh/(m²·år)	kWh/(m²)	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
1a Romoppvarming	123,94	0,00	123,94	1,61	76,91
1b Ventilasjonsvarme	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2 Varmtvann	28,32	3,07	31,39	1,11	28,32
3a Romkjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3b Ventilasjonskjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4a Vifter	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4b Pumper	0,18	0,00	0,18	1,00	0,18
5 Belysning	11,40	0,00	11,40	1,00	11,40
6 Teknisk utstyr	17,54	0,00	17,54	1,00	17,54
Totalt	**181,38**	**3,07**	**184,45**	**-**	**134,35**

Levert og eksportert energi henhold til tabell 12.A i NS 3031:2025

	Energikilde	Levert og eksportert energi	Spesifikk levert og eksportert energi
		kWh/år	**kWh/(m²·år)**
Levert energi	1 Levert elektrisitet	15 966	134,17
	2a Levert fast biobrensel	0	0,00
	2b Levert flytende biobrensel	0	0,00
	2c Levert biobrensel i gassform	0	0,00
	2d Levert fast fossilt brensel	0	0,00
	2e Levert flytende fossilt brensel	0	0,00
	2f Levert fossilt brensel i gassform	0	0,00
	3 Levert fjernvarme	0	0,00
	4 Levert fjernkjøling	0	0,00
	5 Andre levert energibærere	0	0,00
	Totalt levert energi, sum 1-5	**15 966**	**134,17**
Eksportert energi	6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
Totalt netto levert energi, sum 1-6		**15 966**	**134**

Elektrisk energibudsjett i henhold til tabell 12.B i NS 3031:2025

Elektrisitetsposter	kWh/år	kWh/(m²·år)
1 El-spesifikke energiposter	3 465	29,12
2 Tilført elektrisitet oppvarmingssystem	9 152	76,91
3 Tilført elektrisitet varmtvannssystem	3 349	28,14
4 Tilført elektrisitet kjølesystem	0	0,00
5 Egenprodusert elektrisitet til egenbruk (til fradrag)	0	0,00
Levert elektrisitet, sum 1-5	**15 966**	**134,17**
6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
Netto levert elektrisitet, sum 1-6	**15 966**	**134,17**

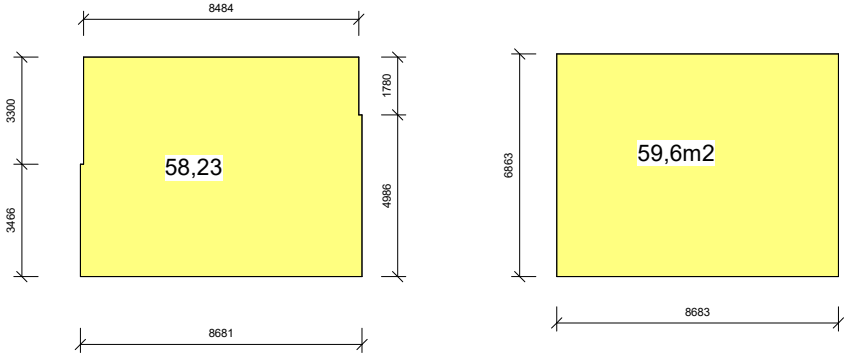
Klimakorrigert vektet levert energi i henhold til tabell 16 i NS 3031:2025

Energikilde	Klimakorrigert levert- og eksportert energi	Vektingsfaktor	Klimakorrigert vektet levert energi
	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
1 Levert elektrisitet	134,17	1,00	134,17
2a Levert fast biobrensel	0,00	0,45	0,00
2b Levert flytende biobrensel	0,00	0,45	0,00
2c Levert biobrensel i gassform	0,00	0,45	0,00
2d Levert fast fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2e Levert flytende fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2f Levert fossilt brensel i gassform	0,00	1,00	0,00
3 Levert fjernvarme	0,00	0,45	0,00
4 Levert fjernkjøling	0,00	0,45	0,00
5 Andre leverte energibærere	0,00	1,00	0,00
6 El-produksjon til eksport (til fradrag)	0,00	1,00	0,00
Totalt, sum 1-6	**134,17**		**134,17**

Grunnlag for energikarakter	Verdi
Spesifikk klimakorrigert vektet levert energi	134,17 kWh/(m²·år)

Ingen målt energibruk rapportert

Kongs-eikveien 24



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Utskriftsdato: 23.09.2026

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.**	81	**Bruksnr.**	46	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kongs-Eikveien 24, 3123 TØNSBERG								

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
Standard renovasjon	25%	1 stk.	3688.00	1/1	0 %	3 688,00 kr	2 766,00 kr
Tillegg volum restavfall	25%	1 stk	1800.00	1/1	0 %	1 800,00 kr	1 350,00 kr
Beholder for plastemballasje, 240 l	25%	1 ab.	400.00	1/1	0 %	400,00 kr	300,00 kr
Vanngebyr bolig 71-300m²	15%	1 stk.	4441.30	1/1	0 %	4 441,30 kr	3 330,97 kr
Fastledd vann	15%	1 stk.	1562.85	1/1	0 %	1 562,85 kr	1 172,14 kr
Avløpsgebyr bolig 71-300m²	15%	1 stk.	6311.20	1/1	0 %	6 311,20 kr	4 733,40 kr
Fastledd avløp	15%	1 stk.	2807.15	1/1	0 %	2 807,15 kr	2 105,36 kr
					Sum	**21 010,50 kr**	**15 757,87 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.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Utskriftsdato: 23.09.2026

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.**	81	**Bruksnr.**	46	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Kongs-Eikveien 24, 3123 TØNSBERG								

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.

Tønsberg kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3905 - Tønsberg kommune	**81**	**46**	**0**	**0**	Kongs-Eikveien 24, 3123 TØNSBERG

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	684.97m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

Ja

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
3905 32001	Eik Nordre (29.1.1986)	Frittliggende småhusbebyggelse	684.97m^2

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.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

A.



T Ø N S B E R G K O M M U N E

FERDIGATTEST

Byggherre: Nina og Arild Nilsen, Vollveien 6F, 3190 Horten
Anmelder: Mesterhus, Tolvkanten, 3100 Tønsberg

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/byggested: Kongs-Eikveien 24 **Gnr.81** **Bnr.46**

Deres søknad datert: 13.03.91
Arbeidets art: Nybygg
Byggets art: Enebolig
Behandling/vedtak: Delegasjon **Vedtak dato: 12.04.91** **Saksnr.: 213/91**

Merknader:

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med plan- og
og bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen
eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål
enn det byggetillatelsen (jfr.§ 93) forutsetter. Bruksendring krever
særskilt tillatelse, jfr. plan- og bygningslovens § 93.

Evt.merknader: Ingen.

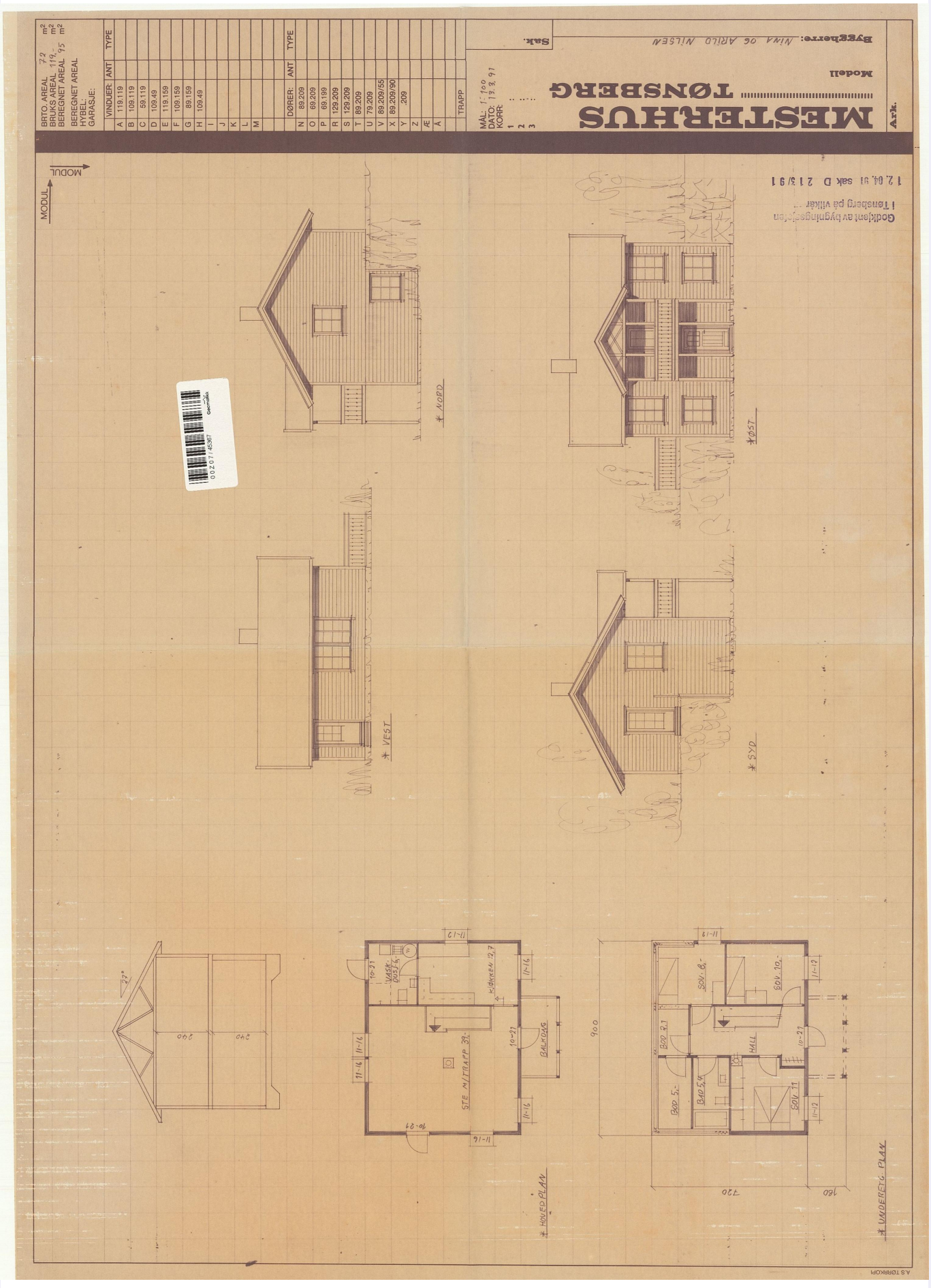
UNDERSKRIFT Per Engeseth
Byggesaks- og arealplansjef

Sted: Tønsberg dato: 07.11.91 Stempel:

KOPI SENDT:

Ansvarshavende:
Birger A. Hagland, Mesterhus A/S, Tolvkanten, 3100 Tønsberg
~~Kopier~~ Revisor

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Tønsberg kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3905 - Tønsberg kommune	**81**	**46**	**0**	**0**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Enebolig	8291535	0	Tatt i bruk	Bolig	120	0	0	120

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6574828 Øst: 581392 System: EPSG:25832	Nei	1			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
RA-Rammetillatelse	12.04.1991	12.04.1991	
IG-Igangsettingstillatelse	30.04.1991	30.04.1991	
TB-Tatt i bruk	30.12.1991	15.01.1992	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	120	4	Kjøkken	2	2	Kongs-Eikveien 24	81	46	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	1	60	0	60

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Underetasje	0	0	0	60	0	60

Referanse
J-Journalnummer: 213/91

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Garasjeuthus anneks til	22190792	0	Tatt i bruk	Annet som ikke er næring	0	0	25	25

bolig

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6574834 Øst: 581406 System: EPSG:25832	Nei	0			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
RA-Rammetillatelse	02.11.2004	01.03.2005	
IG-Igangsettingstillatelse	02.11.2004	01.03.2005	
TB-Tatt i bruk	02.12.2004	01.03.2005	

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	0	0	25	25

Referanse
B-Bygningsrådsvedtak: 260/04

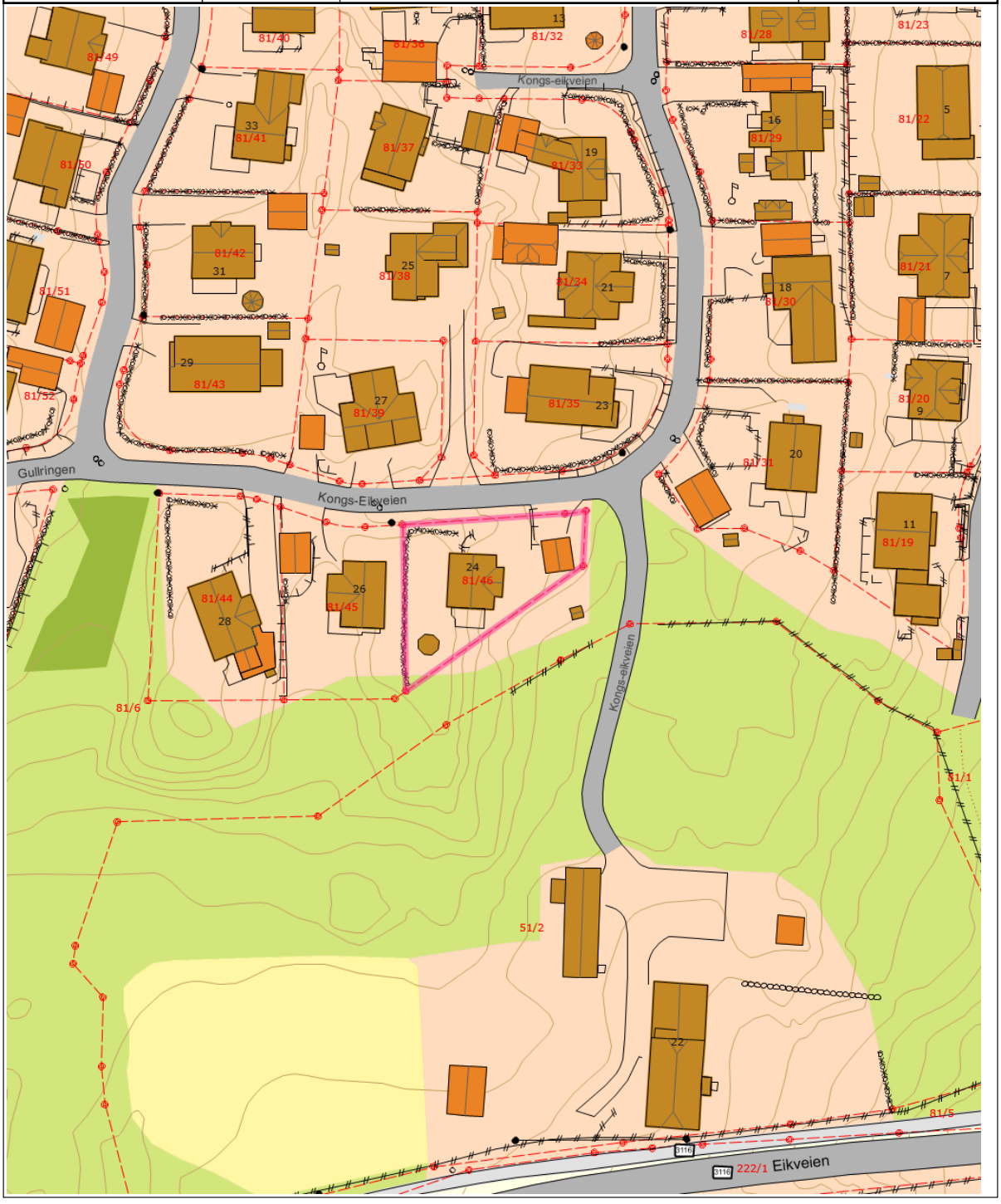
Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tønsberg kommune	Vegadkomst				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 81	Bnr: 46	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Kongs-Eikveien 24 3123 TØNSBERG			
	Adkomst:	Fra off.vei			



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring



Notater

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien

www.sparebank1.no

+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!

Start din lånesøknad ved å skanne QR-koden!

SpareBank 1 SØR-NORGE



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2865260381 / Elisabeth Øritsland Osvoll, tlf. 95090604
Kongs-Eikveien 24, 3123 Tønsberg
Gnr. 81, bnr. 46 i Tønsberg kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

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

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

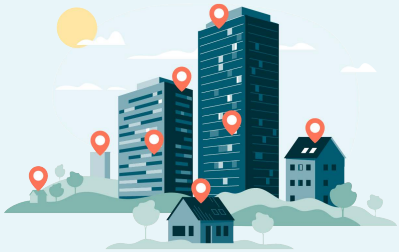
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

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.

Oppdragsnr: 2865260381
Salgsoppgaven er sist oppdatert 13.10.2026

Elisabeth Øritsland Osvoll
Eiendomsmegler

950 90 604
elisabeth.osvoll@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Sandefjord
Postboks 216, 3201 SANDEFJORD

eiendomsmegler1.no