

Herkules vei 11



Velkommen til

Herkules vei 11



Salgsoppgaven produsert 13. juni 2025

Øvre Råel

Tiltalende og lys eierleilighet m/vestvendt og svært solrik uteplass | P-plass

Prisantydning	2 750 000,-
Omkostninger	70 100,-
Totalpris	2 820 100,-
BRA-i	67 kvm
Totalt BRA	91 kvm
Soverom	1
Etasje	2
Boligtype	Tomannsbolig

Byggeår	1935
Megler	Jørgen Nyhus
Telefon	970 17 151
E-post	j.nyhus@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Nordvik Tønsberg v/ Jørgen Nyhus har gleden av å presentere en lys og trivelig leilighet i 2. etasje av en tomannsbolig – beliggende i populære og barnevennlige omgivelser på Nedre Råel. Her bor du solrikt og skjermet, med kort vei til Tønsberg sentrum, skole, barnehage og daglige servicetilbud.

- Leiligheten består av stue og kjøkken i åpen løsning, ett romslig soverom, bad og gang. Planløsningen er praktisk og gjennomtenkt, med store vindusflater som slipper inn godt med naturlig lys.

- Boligen holder en gjennomgående lys og hyggelig standard, med tidsriktig kjøkken og bad. Fra stuen er det utgang til en solrik balkong med utsyn over nærområdet – et perfekt sted for avslapning i rolige omgivelser. Utearealet er felles og består av en stor selveiertomt med hage og gode solforhold.

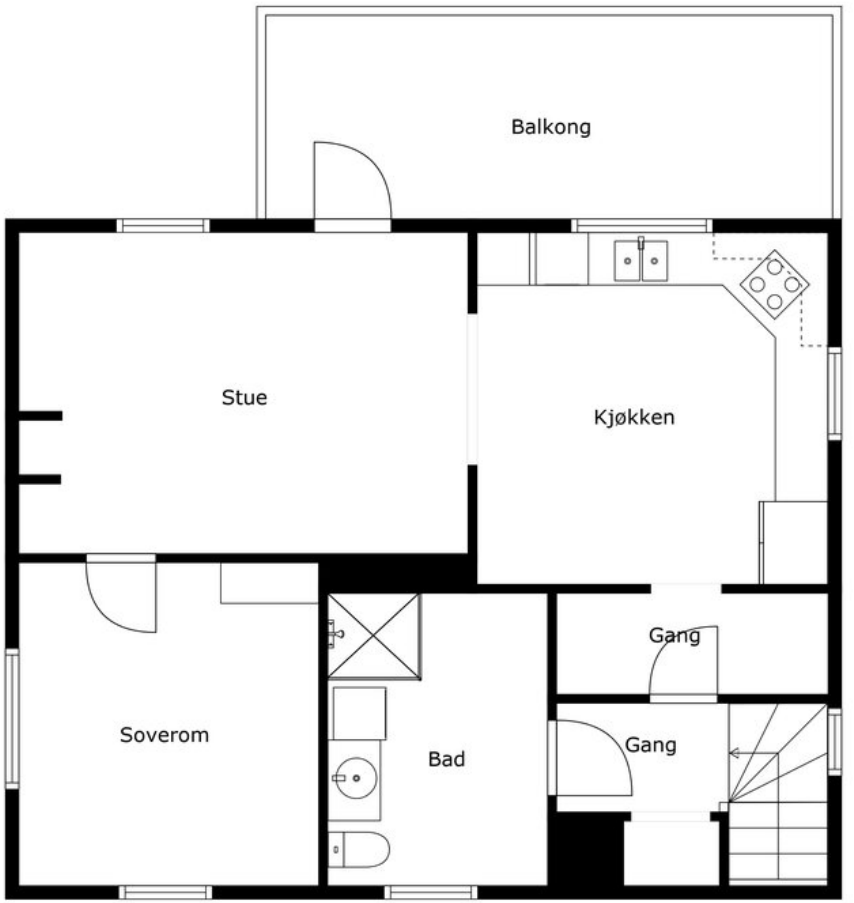
Arealer og innhold

BRA-i:	67 kvm
BRA-e:	24 kvm
Totalt BRA:	91 kvm
TBA:	14 kvm

Beskrivelse

2. etasje
2. etasje:
BRA-i: 67 kvm. Bad, Kjøkken, Stue, Soverom, Entré, Gang, Kott, Trapperom
Total BRA: 67 kvm.
TBA: 14 kvm. Balkong ut for stuen

Lagringsbod
1. etasje:
BRA-e: 24 kvm. Utvendig bod på sydsiden av huset. Tilhører 2. etasje - se vedtekter.
Total BRA: 24 kvm.



FOTOGRAF MAGIK

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

Forklaring av bilde/rommet



































Informasjon

Herkules vei 11

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
25-0118/25

Boligtype
Tomannsbolig

Adresse og betegnelse
Herkules vei 11, 3113 TØNSBERG
Gnr 153, bnr 52, snr 2 (ideell andel 1/1) i Tønsberg kommune

Selger
Håkon Le

Kjøpesum og omkostninger
2 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
68 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
70 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
89 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 820 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 839 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1935

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 67 kvm
BRA-e: 24 kvm
Totalt BRA: 91 kvm
TBA: 14 kvm

Beskrivelse:
2. etasje
2. etasje:
BRA-i: 67 kvm. Bad, Kjøkken, Stue, Soverom, Entré, Gang, Kott, Trapperom
Total BRA: 67 kvm.
TBA: 14 kvm. Balkong ut for stuen

Lagringsbod
1. etasje:
BRA-e: 24 kvm. Utvendig bod på sydsiden av huset. Tilhører 2. etasje - se vedtekter.
Total BRA: 24 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Byggetegninger:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det finnes ingen tegninger som stemmer med dagens bruk. Det er ikke kontrollert byggenes plassering, grenser og hva som er
godkjent av terrasser, balkonger o.l.

Brannceller:
Da standarden sammenligner eiendommene med nye krav vil det alltid være avvik i henhold til gjeldene krav. Ut i fra
vurderingen som er gjort er det ikke registrert noen vesentlige avvik basert på krav som gjaldt på søketidspunktet for
oppføring legges til grunn. Forhold vedrørende branncelleinndeling bør undersøkes nærmere som gjelder alle plan. Det bør
også bemerkes at det ikke er tilfredsstillende branndører til begge seksjonene.

Ikke målbare arealer:
Loft har et ikke måleverdig areal på ca. 32 kvm.

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje av en tomannsbolig og har en arealeffektiv og gjennomtenkt planløsning.
Boligen inneholder, foruten felles inngang:

- Gang
- Åpen stue- og kjøkkenløsning med utgang til solrik balkong
- Pent kjøkken i åpen løsning med integrerte hvitevarer
- Flislagt bad med varmekabler og opplegg for vaskemaskin
- Ett romslig soverom med plass til garderobe

I tillegg disponerer leiligheten felles utearealer på en stor selveiertomt med gode solforhold og rolige omgivelser.

Standard

Velkommen til Herkules vei 11 – en lys og tiltalende leilighet i 2. etasje av en tomannsbolig!
Her får du en gjennomtenkt og arealeffektiv bolig med fine lysforhold, moderne innredning og utgang til en solrik balkong. Beliggende på en romslig selveiertomt i rolige omgivelser, er dette et hjem som passer for deg som ønsker en lettstelt og trivelig bolig med gode kvaliteter.

Stue og kjøkken
Leiligheten har en åpen og sosial stue- og kjøkkenløsning som skaper et luftig og godt oppholdsrom. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys, og rommet byr på god plass til både sofagruppe og spisebord. Fra stuen er det utgang til en solrik balkong med flott utsyn over nærområdet – perfekt for hyggelige stunder utendørs.

Kjøkkenet har moderne, hvite slette fronter og en benkeplate i trefarget utførelse. Her er det godt med både skap- og arbeidsplass, samt integrerte hvitevarer som koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin.

Bad
Badet ble oppgradert rundt 2005 og fremstår som praktisk og funksjonelt. Det er flislagt på både gulv og vegger og har varmekabler i gulvet for økt komfort. Badet er innredet med servant med innredning, wc, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Soverom
Leiligheten har et pent og innbydende soverom med plass til garderobeskap og ønsket møblement. Et trivelig rom som gir god hvile og oppbevaringsmuligheter.

Parkering

Det er rikelig med biloppstillingsplasser på felles gårdsplass.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Bad: pusset opp av private aktører og familie. Det foreligger ikke dokumentasjon fra autorisert fagperson.

- Totalrenovering, ca år 2012-2013.

- Utført av private aktører og familie. Fasade: Etterisolering, ny kledninger og vinduer, ca år 2012-2013. Terrasse/platting: bygd ca år 2012-2013 Garasje: bygd ny ca år 2012-2013, på eksisterende fundament fra tidligere eldre garasje.

- Drenering. Private aktører og familie. Det foreligger ikke dokumentasjon fra autorisert fagperson. Utført ca år 2012-2013.

- Det elektriske arbeidet ble utført av private aktører. Det foreligger ikke dokumentasjon fra autorisert elektroinstallatør. En komplett elkontroll ble gjennomført av Even Curdio Elektro i 2023 og av Det Lokale Eltilsyn (DLE) i 2025. Det ble avdekket avvik, og disse vil bli utbedret før eventuell overtakelse ved salg.

- 2023 - Even Curdio Elektro 2025 - Det Lokale Eltilsyn.

- Det er gjort arbeid på vann og avløp, uført av private aktører. Det foreligger ikke dokumentasjon fra autorisert fagperson.

- Takvindu av eldre dato. Skjolder i treverk rundt vindu kan indikere at vindu ikke lenger er tett.

- En komplett elkontroll ble gjennomført av Even Curdio Elektro i 2023 og av Det Lokale Eltilsyn (DLE) i 2025. Det ble avdekket avvik, og disse vil bli utbedret før eventuell overtakelse ved salg.

- Noen mindre sprekker i grunnmur utvendig. Gulv stue oppleves noe skjevt.

- Tilbakeslag/tett sluk kjeller ca år 2010-2011. Rekvirerte septikbil. Ingen flere hendelser ettertid.

- Maur. Åte ble lagt ut, maur borte.

Bygningssakkyndig

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik

Byggemåte

Hel tomannsbolig fra rundt 1935 som er tilbygget mot syd i 1967 ifølge tidligere salgsoppgave. Boligen er nylig seksjonert i to
seksjoner hvor denne seksjonen har loft, bod i hagen og gangen nede er felles.
Det er gjort en del oppgraderinger på 2000 tallet.
Her bemerker selger at årgangen kan være noe usikre. Dette gjelder utvendig og noe innvendige konstruksjoner medregnet
noe på el-anlegget og vvs-anlegget. Det finnes stort sett ingen dokumentasjon på arbeider som er utført foruten enkelte bilder.
Basert på selgers egenerklæring er arbeider egeninnsats og utført av familiemedlemmer. Det foreligger ingen ferdigattest på
eiendommen.

Vurdering av boligen er basert på de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring. Som det fremkommer i rapporten er det registrert flere symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stort sett som følge av normal elde, slitasje og avvik fra dagens forskriftskrav. Det er ikke gitt opplysninger om det har vært skader, problemer med skadedyr, lekkasjer eller andre forhold som kan ha vesentlig betydning for bygningsmassen tilstand.

Det må presiseres eiendommen brukes etter befaringen som normalt fører til mer slitasje og svekkelser. Ved fraflytting vil det ofte fremkomme mer slitasje, misfarginger og svekkelser. Det henvises til beskrivelser og egne premisser. Eventuelle markiser, screens og sentralstøvsugere blir ikke vurdert.

UTVENDIG
Sperretak med valmtak form. Adkomst til loft via enkel trapp fra gang. Lukket del over tilbygget er ikke vurdert. Rupanel som undertak er tekket med betongstein fra rundt 2003. Enkelte stein er skiftet i ettertid. Arbeider er egeninnsats/vennetjenester. Taktekking er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket, og dette er heller ikke tillatt i henhold til arbeidsmiljøloven. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelig sikkerhetsforhold.». Opprinnelig yttervegger av tyngre trekonstruksjoner uten isolasjon. Det er rundt 2013 etterisolert og kledd om boligen. Dokumentasjon på isolering og utførelse finnes ikke.

INNVENDIG
Innvendige overflater er en del oppgradert rundt 2013. På gulv: i hovedsak laminat og noe parkett. På vegger: i hovedsak malte plater/tapet. I tak: malte plater og malt panel. Det bør bemerkes at ved fraflytting vil det ofte fremkommer spor etter festeanordninger
og misfarginger. Beskrivelser av overflater kan ha andre materialer en det som er beskrevet.

VÅTROM
Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er oppgradert rundt 2005 og arbeider er egeninnsats/vennetjenester. Rommet inneholder innredning, servant, wc, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN
Innredning med hvite glatte fronter. To fronter er reparert i ettertid. Det er integrert koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Ca 13 års
bruk legges til grunn for vurderingen. Det er montert ventilator over kokesonen. Ventilatoren fungerer greit på denne befaringen.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Boligen varmes opp via gulvvarme på bad og panelovner.
Varmekilders funksjon er ikke testet.

Det er skiftet sikringer rundt 2002 ellers er anlegget noe eldre og mindre del er noe nyere. Sikringsskapet er plassert i 2. etasjen med 6 kurser og jordfeilbryter. Det er nylig utført el-kontroll med flere avvik som skal rettes før overtagelsen.

TOMTEFORHOLD
Byggegrunn er ukjent / ikke dokumentert. Det bør her gjøres ytterligere undersøkelser vedrørende grunnforhold/byggegrunn.
Grunnmurer er oppført i støpte sparesteinsmurer og betongblokker på tilbygget.
Det er støpt gulv i kjeller.

Under ser man en oppsummering av tilstandsrapportens TG3 og TG2 som kan kreve tiltak. Se forøvrig vedlagte tilstandsrapport i salgsoppgaven for ytterligere informasjon.

Som det fremkommer av tilstandsrapporten har boligen fått TG3 på følgende:
Utvendig > Utvendige trapper: Det mangler rekkverk ned til kjellerinngangen og noen sprekker er registrert. Ellers ingen vesentlige skader utover normal slitasje foruten bom på enkelte fliser.
Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
I tillegg er det registrert flere svanker og noe knirk. Det er ingen tegn til pågående setninger så trolig er dette eldre forhold.
Kostnadsestimatet gjelder oppretting av mest belastet svanker/skjevheter og ikke fullstendig avretting medregnet utskiftninger og nye gulv.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendig > Pipe og ildsted: Pipen er kledd inn og det er ikke montert ildsted. Det er krav til alternativ fyring. Har må tiltak vurderes av kjøper.
Konsekvens/tiltak: Det er krav til alternativ fyring. Rehabiliterings/montering av pipe/ildsted må påregnes. Her må det gjøres ytterligere undersøkelser vedrørende kostnader og om rehabilitering er mulig.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendig > Innvendige trapper: Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er ikke montert rekkverk. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Avviket basert på byggeåret gjelder håndløper og rekkverk som mangler nederst på trappen.
Konsekvens/tiltak: Montere rekkverk og håndløpere.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Det er utført el-kontroll med flere avvik. Anlegget mangler også dokumentasjon og arbeider er foruten noe i 2002 ikke utført av elektroinstallasjonsvirksomhet. Kostnadsestimatet gjelder enkelte utbedringer. Ytterligere tiltak kan være påregnelig og kostnader kan økes. Det må

innhentes pris på arbeider.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold: Det skal basert på bruk være minst 6 røykvarslere og tre slukkeapparat i dette bygget. Dette skal ikke være eldre en 10 år.
Kostnadsestimat: Under 10 000

Som det fremkommer av tilstandsrapporten har boligen fått TG2 som kan kreve tiltak på følgende. For detaljert beskrivelse under hvert av punktene, se tilstandsrapport vedlagt salgsoppgave:

Utvendig > Taktekking
Utvendig > Nedløp og beslag
Utvendig > Veggkonstruksjon
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Utvendig > Vinduer
Utvendig > Dører
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2
Utvendig > Redskapsbod
Innvendig > Overflater
Innvendig > Radon
Innvendig > Rom Under Terreng
Innvendig > Innvendige dører
Tekniske installasjoner > Vannledninger
Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
Tomteforhold > Drenering
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Tomteforhold > Forstøtningsmurer
Tomteforhold > Terrengforhold
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater vegger og himling
Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater Gulv
Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Kjøkken > Etasje 2 > Kjøkken > Overflater og innredning

For ytterligere informasjon om tilstandsgrader og/eller tilstandsvurderingene, se vedlagte tilstandsrapport i salgsoppgaven eller kontakt takstmann.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie

Det er kn en bruksenhet.

Energi og oppvarming

Energimerking

Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før salgsavtale er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Oppvarming

Boligen varmes opp via gulvvarme på bad og i gang. Oppvarming ellers er via panelovner.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp og renovasjon.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr xx,- pr år.
- Alarm fra xx kr xx,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra xx kr xx,- pr mnd.

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

Formuesverdi

Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten med utgangspunkt i en beregnet boligverdi. Boligverdien er basert på kvadratmeterpris multiplisert med boligens areal. Kvadratmeterprisen hentes fra SSB sine statistiske opplysninger.

Formuesverdien for primærboliger utgjør 25% av boligens verdi opp til 10 millioner, og 70 % av verdien over 10 millioner (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar). Formuesverdien for sekundærboliger utgjør 100% (øvrige boliger).

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 136 kvm (Eiertomt)
Eiendommen har en sjeldent stor og luftig selveiertomt i et veletablert boligområde. Tomten er pent opparbeidet med gressplen, store terrasseområder, steinlagt gårdsplass, m.m. Trygg og praktisk tomt omkranset av gjerde eller hekk rundt store deler. En solrik og meget hyggelig tomt av de sjeldne!

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Terrasse i 1. etasje tilhører leilighet i 1. etasje.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen

er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen ligger rolig til og har en svært solrik beliggenhet! Eiendommen ligger i en blindvei (ingen gjennomkjøring) i rolig og barnevennlig gate. Dette er et attraktivt boligstrøk på Øvre Råel, i Tønsberg kommune. Boligen ligger like ved barnehager og dagligvare. Beliggenheten er landlig, samtidig som alle servicefunksjoner er lett tilgjengelig. Tønsberg sentrum ligger ca. 3-4 km unna, med alt av bymessige fasiliteter.

Ikke langt unna ligger kyststien, som byr på vakker natur og god rekreasjon. Det er også kort vei til helårs friluftsmuligheter i lysløyper og fine turområder ved Søndre Slagen kirke. I tillegg kan du legge turen til kulturstiene i Slagen eller Oseberggløypa. Det er gangavstand til Slagenhallen, og Olsrød og Tolvsrød har idrettsanlegg. I umiddelbar nærhet kan nevnes Stjerneveien Balløkke og Elihu volleyballbane som begge ligger ca 5 minutters gange fra boligen.

På Klopp og Nes finner du populære badeplasser, og det finnes flere små, bortgjemte perler langs kysten. Det er ca. 4 km til Ringshaugstranda med barnevennlig langgrunne og stor gresslette. Det er også kort vei til Vestfolds største småbåthavn, Valløy.

Tønsberg har en imponerende skjærgård med nær 500 holmer og øyer. Med båt er det duket for ekte sommeridyll på fjorden, og det er kort vei til vakre holmer og øyer som Tjøme, Bolærne og Hvasser. Tønsberg er en populær by som har sitt absolutte høydepunkt sommerstid med folkeliv og mye som skjer. Langs bryggene i byen er det båtliv og et stort utvalg av restauranter, kafeer og barer. Ved sentrum ligger også Slottsfjellet, et landemerke med kulturminner, fine turområder og vidstrakt utsikt

Offentlig kommunikasjon

Kort vei til bussholdeplasser med et godt kollektivtilbud til Sentrum.

Skoler og barnehager

Eiendommen har hele 3 barnehager innen for en avstand på 700 meter. Nærmeste ligger kun 400 meter fra eiendommen. Kontakt kommunen for ytterligere informasjon.
Eiendommen sogner til Presterød skolekrets. Elihu Gunnskole ligger kun 600 meter fra eiendommen. Kontakt Tønsberg kommune for ytterligere informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998. Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det foreligger ikke godkjente tegninger på boligens 2. etg. Det finnes ingen tegninger som stemmer med dagens bruk. Kjøper påtar seg den fulle risikoen for

en evt. søknad om godkjenning.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og avløp i henhold til informasjon til kommunen. Privat vei, vann og avløp i henhold til informasjon fra kommunen.

Regulerings- og arealplaner

Området er regulert til frittliggende småhusbebyggelse i henhold til reguleringsplan Råel, vedtatt 12.02.1997. I henhold til kommuneplan vedtatt 22.05.2019 er område avsatt til boligbebyggelse, nåværende.

Relaterte planer:
-Råel, nedre del, vedtatt 26.9.1997
-Råel boligområde, vedtatt 27.8.1999

Ta kontakt med megler eller kommunen for evt. ytterligere informasjon.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3803/153/52:
25.07.1969 - Dokumentnr: 503473 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:3803 Gnr:153 Bnr:114
Rett til å bygge inntil felles grense i en avstand på 1,5 m

20.08.1929 - Dokumentnr: 900156 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0704 Gnr:153 Bnr:18

01.01.2020 - Dokumentnr: 1689439 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0704 Gnr:153 Bnr:52

Rettigheter i annen eiendom:
22.10.1929 - Dokumentnr: 900455 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3803 Gnr:153 Bnr:3

05.01.2001 - Dokumentnr: 206 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:3803 Gnr:153 Bnr:296
Rettighet hefter i: Knr:3803 Gnr:153 Bnr:337
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

12.12.2006 - Dokumentnr: 18860 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3803 Gnr:153 Bnr:273
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

12.12.2006 - Dokumentnr: 18861 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3803 Gnr:153 Bnr:368
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg

med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør

en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Trygghetspakke kjøper / Boligkjøperforsikring

I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere. Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle forsikringene du trenger til den nye fritidsboligen i et helt år. Hyttepakken inneholder Boligkjøperforsikring, Super Innboforsikring og Super Hytteforsikring.

Super Innboforsikring er en av markedets beste innboforsikringer og med denne kan du være trygg på at alle tingene du eier er godt forsikret.

Med Super Hytteforsikring har du overlatt den største økonomiske risikoen til If hvis det oppstår skader etter at du overtar hytten din. I tillegg får du tilgang til eksperter som kan gi råd og tips om både oppussing og vedlikehold.

Boligkjøperforsikring gir deg hjelp til å avklare hva du kan ha rett på om du oppdager en mangel i den nye fritidsboligen din. Ved mangel etter reglene i avhendingslova, vil forsikringen også gi deg juridisk bistand til å rette kravet mot selger eller selgers forsikringsselskap. Boligkjøperforsikring er inkludert i Trygghetspakken, men kan også tegnes separat.

Trygghetspakken/Boligkjøperforsikring må senest tegnes på kontraktsmøte.

Se produktark vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon om Trygghetspakken og Boligkjøperforsikring, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

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

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I

forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene

deres er mottatt.

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundekontroll og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 30 000,-
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Markedspakke pr. seksjon kr. 12 500,-
Oppgjørshonorar** pr. seksjon kr. 7 990,-
Tilrettelegging pr. seksjon kr. 6 250,-

Samlet skal selger betale kr. 57 390,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 15. juni 2025

Megler

Jørgen Nyhus, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97017151

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Herkules vei 11

Herkules vei 11

Nabolaget Råel - vurdert av 77 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Elihu Kristne grunnskole (1-10...	**7 min**
90 elever, 9 klasser	0.6 km
Presterød skole (1-7 kl.)	**13 min**
328 elever, 22 klasser	1.1 km
Sandeåsen skole (1-7 kl.)	**17 min**
332 elever, 20 klasser	1.5 km
Presterød ungdomsskole (8-10 k...	**10 min**
405 elever, 35 klasser	0.9 km
Slottsfjellet videregående Ste...	**10 min**
56 elever, 3 klasser	3.6 km
Færder videregående skole	**9 min**
750 elever	4.3 km

Offentlig transport

Rød	**2 min**
Linje 115	0.2 km
Tønsberg stasjon	**9 min**
Linje RE11, RX11	3.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	**26 min**

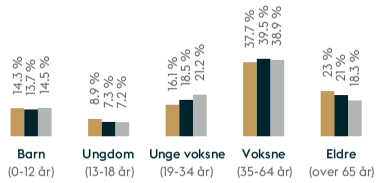
Barnehager

Slagen barnehage (1-5 år)	**4 min**
135 barn	0.4 km
Glitne Kanvas-barnehage (1-5 å...	**4 min**
75 barn	0.4 km
Skoglund barnehage (1-5 år)	**6 min**
40 barn	0.5 km

Dagligvare

Kiwi Råel	**4 min**
Meny Tolvsrød	**13 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Råel	1 722	754
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Sport

Astreaveien Balløkke	**5 min**
Elihu volleyballbane	**7 min**
PDL Center Tønsberg	**11 min**
Level treningssenter	**13 min**

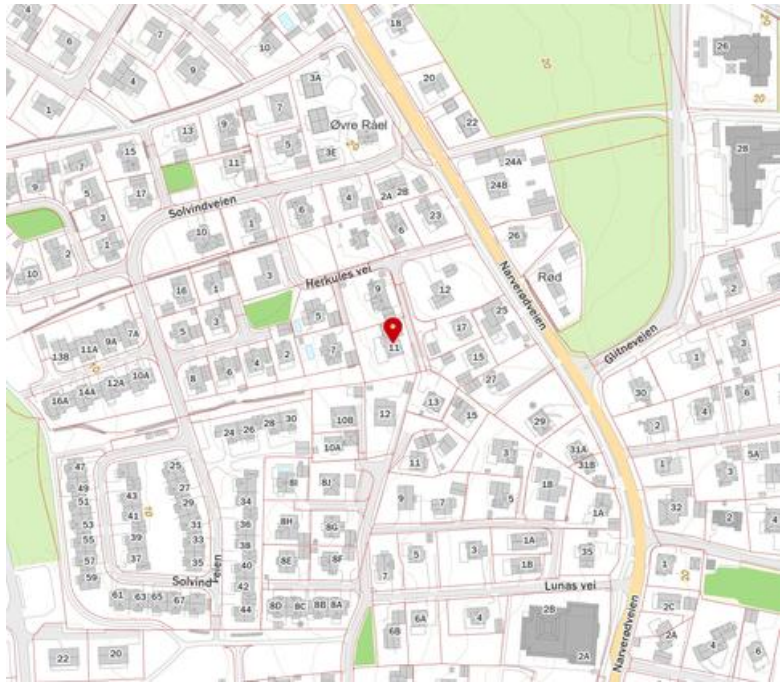
«Fint, barnevennlig, trivelig folk, nært til skog og til strand.»

Sitat fra en lokalkjent

Gateparkering
Lett 90/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100



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

Tilstandsrapport

Herkules vei 11, 3113 TØNSBERG
TØNSBERG kommune
gnr. 153, bnr. 52, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 91 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 29.01.2025 **Rapportdato:** 11.06.2025 **Oppdragsnr.:** 19072-2518 **Referansenummer:** MB3386

Autorisert foretak: Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik **Sertifisert Takstingeniør:** Jan-Erik Fusdahl Rossavik **Vår ref:**

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

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

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

Vestfold Takst og Byggvurdering



Rapportansvarlig

Jan-Erik Fusdahl Rossavik
Uavhengig Takstingeniør
jan-erik@byggvurdering.no
930 09 950

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Herkules vei 11, 3113 TØNSBERG
Gnr 153 - Bnr 52
3905 TØNSBERG

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Hel tomannsbolig fra rundt 1935 som er tilbygget mot syd i 1967 ifølge tidligere salgsoppgave. Boligen er nylig seksjonert i to seksjoner hvor denne seksjonen har loft, bod i hagen og gangen nede er felles. Det er gjort en del oppgraderinger på 2000 tallet. Her bemerker selger at årgangen kan være noe usikre. Dette gjelder utvendig og noe innvendige konstruksjoner medregnet noe på el-anlegget og vvs-anlegget. Det finnes stort sett ingen dokumentasjon på arbeider som er utført foruten enkelte bilder. Basert på selgers egenerklæring er arbeider egeninnsats og utført av familiemedlemmer. Det foreligger ingen ferdigattest på eiendommen.

Vurdering av boligen er basert på de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring. Som det fremkommer i rapporten er det registrert flere symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stort sett som følge av normal elde, slitasje og avvik fra dagens forskriftskrav. Det er ikke gitt opplysninger om det har vært skader, problemer med skadedyr, lekkasjer eller andre forhold som kan ha vesentlig betydning for bygningsmassen tilstand.

Det må presiseres eiendommen brukes etter befaringen som normalt fører til mer slitasje og svekkelser. Ved fraflytting vil det ofte fremkomme mer slitasje, misfarginger og svekkelser. Det henvises til beskrivelser og egne premisser. Eventuelle markiser, screens og sentralstøvsugere blir ikke vurdert.

Tomannsbolig - Byggeår: 1935

UTVENDIG Gå til side

Sperretak med valmtak form. Adkomst til loft via enkel trapp fra gang. Lukket del over tilbygget er ikke vurdert. Rupanel som undertak er tekket med betongstein fra rundt 2003. Enkelte stein er skiftet i ettertid. Arbeider er egeninnsats/vennetjenester. Taktekking er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket, og dette er heller ikke tillatt i henhold til arbeidsmiljøloven. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelig sikkerhetsforhold.». Opprinnelig yttervegger av tyngre trekonstruksjoner uten isolasjon. Det er rundt 2013 etterisolert og kledd om boligen. Dokumentasjon på isolering og utførelse finnes ikke.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater er en del oppgradert rundt 2013. På gulv: i hovedsak laminat og noe parkett. På vegger: i hovedsak malte plater/tapet. I tak: malte plater og malt panel. Det bør bemerkes at ved fraflytting vil det ofte fremkommer spor etter festeanordninger og misfarginger. Beskrivelser av overflater kan ha andre materialer en det som er beskrevet.

VÅTROM Gå til side

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er oppgradert rundt 2005 og arbeider er egeninnsats/vennetjenester.
Rommet inneholder innredning, servant, wc, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Innredning med hvite glatte fronter. To fronter er reparert i ettertid. Det er integrert koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Ca 13 års bruk legges til grunn for vurderingen. Det er montert ventilator over kokesonen. Ventilatoren fungerer greit på denne befaringen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp via gulvvarme på bad og panelovner. Varmekilders funksjon er ikke testet.

Det er skiftet sikringer rundt 2002 ellers er anlegget noe eldre og mindre del er noe nyere. Sikringsskapet er plassert i 2. etasjen med 6 kurser og jordfeilbryter. Det er nylig utført el-kontroll med flere avvik som skal rettes før overtagelsen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn er ukjent / ikke dokumentert. Det bør her gjøres ytterligere undersøkelser vedrørende grunnforhold/byggegrunn. Grunnmurer er oppført i støpte sparesteinsmurer og betongblokker på tilbygget. Det er støpt gulv i kjeller.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

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

Det finnes ingen tegninger som stemmer med dagens bruk. Det er ikke kontrollert byggenes plassering, grenser og hva som er godkjent av terrasser, balkonger o.l.

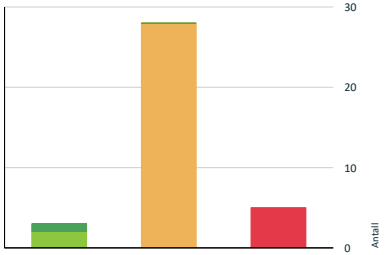
Bod

• Det foreligger ikke tegninger

Ingen tegninger foreligger og byggeåret er usikkert. Det er da usikkert om bygget er lovlig oppført og dette må undersøkes nærmere.

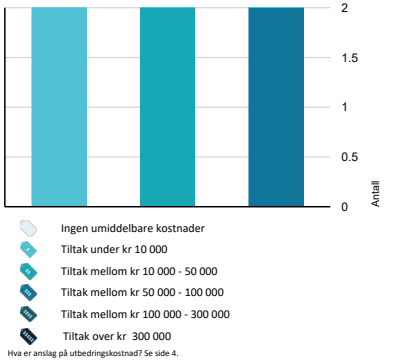
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det bør presiseres at leiligheter og boliger i hovedsak er møblert og ofte med tunge møbler og fastmontert møblering og annet utstyr. Dette gjør at det blir begrensninger i kontrollmuligheten. Ved fraflytting vil det ofte fremkommer misfarginger, skader og mer synlig slitasje.

Kostnadsestimat er basert på skjønn. Det kan ikke utelukkes at denne posten kan bli høyere og det må innhentes pris på arbeidene. Bygningsdeler som er angitt med TG 3 er vurdert som et strakstiltak. Her kan det blir følgesskader hvis dette ikke utføres innen kort tid. Kostnader kan da øke i vesentlig grad.

Ved vurdering av bad og spesielt sluk og fallforhold kan det være begrensinger for kontrollmulighet. Dette grunnet installasjoner, plasseringer samt sluk som ofte er grodd. Ved utført egeninnsats må det forventet kortere levetid på bygningsdeler.

Det må presiseres at vurderingen er basert på befaringstidspunktet. Boliger og leiligheter er i bruk etter befaringen som fører til mer slitasje og svekkelser.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 2 > Bad > Ventilasjon** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2	Gå til side
Utvendig > Redskapsbod	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > Etasje 2 > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Herkules vei 11, 3113 TØNSBERG
Gnr 153 - Bnr 52
3905 TØNSBERG

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår	Kommentar
1935	Ifølge selger

Tilbygg / modernisering

1967	Tilbygg	Tilbygg mot syd
	Tilbygg	

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Rupanel som undertak er tekket med betongstein fra rundt 2003. Enkelte stein er skiftet i ettertid. Arbeider er egeninnsats/vennetjenester. Taktekking er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket, og dette er heller ikke tillatt i henhold til arbeidsmiljøloven. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelig sikkerhetsforhold.»

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er tegn til lekkasje i et område ved takvinduer fra byggeåret. Dette indikerer svekkelser i dette området.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Gjøre ytterligere undersøkelser og utføre en lokal utbedring. Kostnadsetimatet gjelder kun en lokal utbedring ved takvinduet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag er fra tiden taket ble lagt om.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Det er registrert enkelte svake skjøter og overganger. I hovedsak er det ellers ikke registrert noen vesentlige skader utover normale svekkelser som følge av alder. Tg settes i hovedsak som følge av alder og oppbrukt mye av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Normalt vedlikehold må påregnes. Da over halvparten av forventet levetid er oppbrukt er det normalt med løpende vedlikehold og utskiftninger kan være påregnelig.



TG 2 Veggkonstruksjon

Opprinnelig yttervegger av tyngre trekonstruksjoner uten isolasjon. Det er rundt 2013 etterisolert og kledd om boligen. Dokumentasjon på isolering og utførelse finnes ikke.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Lite lufting gjelder deler av veggene og det er ingen tegn til skader.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Sperretak med valmtak form. Adkomst til loft via enkel trapp fra gang. Lukket del over tilbygget er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert noe skjevheter og enkelte fuktmerker. I hovedsak er det ikke registrert noen vesentlige skader utover normale svekkelser etter rundt 90 år. Isolerte skråtak og lukket del på denne boligen kan være en risiko for skjulte skader.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Eldre tak svekkes over tid og områder uten tilgjengelighet kan ha skader selv om dette ikke er mulig å kontrollere på befaringen. Ytterligere undersøkelser bør gjøres.



TG 2 Vinduer

Isolerglass vinduer fra 80/90 tallet. Takvinduer i jern fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Vinduene er noe skjeve og slitte. Takvinduer har passert forventet levetid og er ikke tett. Som følge av alder og værpåvirkninger reduseres levetiden og svekkelser som trekk, fare for lekkasjer, punkteringer og råteskader oppstår.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Skifte takvinduer, justere noen vinduer og utføre vedlikehold. Kostnadsestimatet gjelder skifte av takvinduer. Vedlikehold må utføres for å hindre ytterligere svekkelser. Utskiftninger må gjøres for å unngå ytterligere følgesskader.



TG 2 Dører

Verandadøren er fra rundt 2013 og felles inngangsdør er eldre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Blekk ved terskler mangler og inngangsdøren er noe slitt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tett blekk må monteres da det kan være fare for skader. Det bør ellers påregnes vedlikehold/utskiftning.





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Herkules vei 11, 3113 TØNSBERG
Gnr 153 - Bnr 52
3905 TØNSBERG

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

Tilstandsrapport

Balkong over boligdel er etablert/oppgradert rundt 2013. Det er lagt asfaltpapp som membran. Dekket måler 14 kvm.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Membran på sidene er noe løs og halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Det bør ellers bemerkes at balkong over boligdel er å betrakte som en risikokonstruksjon for skjulte skader.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dert bør festes membran tilfredsstillende for å unngå lekkasjer og skader. Balkongdekker over boligdel med membran hvor over halvparten av forventet levetide er oppbrukt, ligger innen for intervall for utskifting. Balkonger er også å betrakte som en risikokonstruksjon for skjulte skader.





TG 3 Utvendige trapper

Utvendig støpt og flislagt trapp er endret/oppgradert rundt 2013. Trapp ned til kjelleringgang kan være fra rundt samme tid.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler rekkverk ned til kjellerinngangen og noen sprekker er registrert. Det er montert avløp som skal ta i mot vann nede i trapppen. Her kan det se ut til at fallet er feil. Ellers ingen vesentlige skader utover normal slitasje foruten bom på enkelte fliser.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
• Andre tiltak:

Montere rekkverk og utføre en lokal utbedring. Kostnadsestimatet gjelder montering av enkelt rekkverk. Det bør gjøres ytterligere undersøkelse vedrørende avløpet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Redskapsbod

Boden er bygget i 2023 og arbeider er utført av selger. Noe arbeider gjenstår. Lagt på blokker uten fundamentering. Oppført i bindingsverk som er kledd med liggende kledning. Taket er tekket med asfaltpapp. Bygget har et bruksareal på 24 kvm og det er ikke søkt om oppføring.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Sidevegger har noe underdimensjonert bindingsverk. Noe arbeider er ufagmessig utført og noe fukt trekkes inn ved forkantbord.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ferdigstillelser og utbedringer bør påregnes.





Tilstandsrapport





INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater er en del oppgradert rundt 2013. På gulv: i hovedsak laminat og noe parkett. På vegger: i hovedsak malte plater/tapet. I tak: malte plater og malt panel. Det bør bemerkes at ved fraflytting vil det ofte fremkommer spor etter festeanordninger og misfarginger. Beskrivelser av overflater kan ha andre materialer en det som er beskrevet.

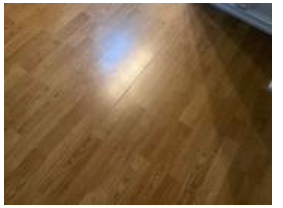
Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert svellskader på laminat flere steder og noe skadet parkett. Noe overflater er ujevne, er misfarget og noe arbeider er ufagmessig utført. Flere karmer og foringer til vinduer/dører har slitasje/sår.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Flere oppgraderinger og utbedringer bør påregnes.









TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag som etasjeskille. Det er med bruk av Leica krysslaser utført målinger som er plassert på tilfeldige valgte steder. Møbleringer hindrer fullstendige målinger av etasjene.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

I tillegg er det registrert flere svanker og noe knirk. Forholdene må sees i sammenheng med alder og setninger i grunnen.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Herkules vei 11, 3113 TØNSBERG
Gnr 153 - Bnr 52
3905 TØNSBERG

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

Tilstandsrapport

Kostnadsestimatet gjelder oppretting av mest belastet svanker/skjevheter og ikke fullstendig avretting medregnet utskiftninger og nye gulv.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radon aktomhetskart angir ingen høy forekomst. Dette er ingen garanti for at det han være høye radonverdier i grunnen. Radonmålinger bør utføres.

TG 3 Pipe og ildsted

Mursteinspipe fra byggeåret. Pipen er kledd inn og kan ikke brukes uten en del tiltak.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Pipen er kledd inn og det er ikke montert ildsted.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er krav til alternativ fyring. Rehabiliterings/montering av pipe/ildsted må påregnes. Her må det gjøres ytterligere undersøkelser vedrørende kostnader og om rehabilitering er mulig.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i På utforet vegg i gang. . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14. Foruten noe kondens ble det ikke registrert noen skader.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Dette har en sammenheng med kapillært oppsuging fra grunnen. Kjelleren oppleves ikke som fuktig eller rå på denne befaringen. Utforede vegger og gulv på betong kan allikevel være en risikokonstruksjon for skjulte skader.

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



TG 3 Innvendige trapper

Enkel og eldre plassbygget trapp til loftet og trapp opp til 2. etasjen fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Det er påvist andre avvik:

Trapp til loft er en meget enkel og bratt trapp som ikke er egnet til daglig bruk. Det er dårlig sikring og trappen preges av alder.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
• Andre tiltak:

Vær oppmerksom på avviket. Det anbefales montering av en bedre og mer sikret trapp. Kostnadsestimatet gjelder montering av rekkverk der det mangler.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Innvendige dører

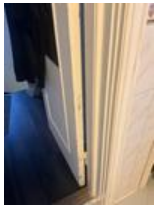
Innvendige dører er av eldre årgang og noen er nyere.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Flere dører er skjeve og slitte og enkelte er mindre funksjonelle.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Justere dører og utskiftninger er påregnelig.





VÅTROM

ETASJE 2 > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er oppgradert rundt 2005 og arbeider er egeninnsats/vennetjenester.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Arbeider er ufagmessig utført og overflater har kort gjenværende brukstid.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det må sørges for at uegnede materialer skiftes eller overflatebehandles slik at fukt i konstruksjonene unngås. Grunnet alder og observasjoner er det kort forventet gjenværende brukstid. Dette tilsier at fare for fukt og skader øker og tiltak er påregnelig.





ETASJE 2 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

I tillegg er deler under kabinett uten fliser og det er noe sprekker.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.
- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Grunnet avvik på fall kan det være fare for at lekkasjevann kan rennet ut av badet og føre til skader. Vær oppmerksom på bruk og sluk må rengjøres jevnlig. Oppgraderinger er nærliggende.

Herkules vei 11, 3113 TØNSBERG
Gnr 153 - Bnr 52
3905 TØNSBERG

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

Tilstandsrapport







ETASJE 2 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Grunnet alder og observasjoner kan tiltak være nærliggende.





ETASJE 2 > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet inneholder innredning, servant, wc, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:

Innredninger er noe slitte og det er svelling på servantskapet. Enkelte sår i vasken er registrert.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Utskiftning er påregnelig innen noe tid.



Tilstandsrapport



ETASJE 2 > BAD

TG 3 Ventilasjon

Det er montert avtrekk i vegg.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
• Avtrekksvifte er defekt.

I tillegg fungerer ikke avtrekket.

Konsekvens/tiltak
• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.
• Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Kostnadsetimatet gjelder etablere tilluft og skifte viften.

Kostnadsestimat: Under 10 000

ETASJE 2 > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i På vegg i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier



KJØKKEN

ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Innredning med hvite glatte fronter. To fronter er reparert i ettertid. Det er integrert koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Ca 13 års bruk legges til grunn for vurderingen.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Det er heller ikke montert lekkasjstopper. Deler an innredningen har noe merker og sår. Noe svellskader er registrert på gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør monteres komfyrvakt og lekkasjestopper. Noe utskiftning/vedlikehold bør ellers påregnes.





ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er montert ventilator over kokesonen. Ventilatoren fungerer greit på denne befaringen.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør kobber fra 2000 tallet/eldre.

Vurdering av avvik:

Herkules vei 11, 3113 TØNSBERG
Gnr 153 - Bnr 52
3905 TØNSBERG

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik
Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

Tilstandsrapport

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Det er påvist andre avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på riktig og fagmessig utførelse. Vannrørene har passert halvparten av forventet levetid og kan da ha begynnende svekkelser som groing, svake skjøter og i noen tilfeller brudd.

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

Anlegget bør kontrolleres av en fagmann. Da over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt kan det plutselig oppstå svekkelser som kan føre til lekkasjer og behov for utskiftninger.



TG 2 Avløpsrør

Avløp i soilrør og enkelte nyere plastrør. Selger bemerker at boligen har to avløpsrør som renner sammen til ett ved kum/stoppekran ute, 7 meter vest fra hushjørne nordvest. Stakepunkt for avløpsrør vest er i vegg med luke ved kjellerstue. Stakepunkt for avløpsrør nord ligger åpent til i teknisk rom kjeller. Det er også kum 1,5 meter fra husvegg nord med stakepunkt.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avløpsrørene har passert halvparten av forventet levetid og kan da ha begynnende svekkelser som groing, svake skjøter og i noen tilfeller brudd.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Da over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt kan det plutselig oppstå svekkelser som kan føre til lekkasjer. Forhold vedrørende luftingen bør forbedres.



TG 2 Ventilasjon

Boligen er enkelt ventilert via luftespalter i noen vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det bør monteres lufteluker i oppholdsrom.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Luftingen på forbedres for å sikre bedre lufting og tilførsel av frisk luft.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Denne vurderingen gjelder eldre og felles vann og avløpsrør inne i boligen og ut til mulig utvendige tilkoblinger. En stoppekran er lokalisert inne i vannskap i kjeller og en i 2. etasjen ved bereder. Hovedstoppekran er plassert inne i luke i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Vannrør og avløpsrør har passert halvparten av forventet levetid og kan da ha begynnende svekkelser som groing, svake skjøter og i noen tilfeller brudd.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Da over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt kan det plutselig oppstå svekkelser som kan føre til lekkasjer og da påregnelige utskiftninger.



Tilstandsrapport





TG 2 Varmtvannstank

Eldre bereder er plassert i kott i 2. etasjen

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Beredere av denne årgang er svekket og har kort gjenværende brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Grunnet beredereden alder ligger denne innenfor intervall for utskiftning og skader kan plutselig oppstå.



Andre installasjoner

Boligen varmes opp via gulvvarme på bad og panelovner. Varmekilders funksjon er ikke testet.

TG 2 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.

Tilstandsgraden 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.

Det er skiftet sikringer rundt 2002 ellers er anlegget noe eldre og mindre del er noe nyere. Sikringsskapet er plassert i 2. etasjen med 6 kurser og jordfeilbryter. Det er nylig utført el-kontroll med flere avvik som selger skal rette.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Det er utført el-kontroll med flere avvik. Anlegget mangler også dokumentasjon og arbeider er foruten noe i 2002 er ikke utført av elektroinstallasjonsvirksomhet. Ifølge selger skal avvik rettes før overtagelsen.

Herkules vei 11, 3113 TØNSBERG
Gnr 153 - Bnr 52
3905 TØNSBERG

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik
Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

Tilstandsrapport



TG 1 Brannteknikse forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av brannteknikse forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknikse forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om brannteknikse forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er montert røykvarsler og slukkeapparat er lokalisert. Det er viktig at utstyret kontrolleres jevnlig for tilfredsstillende funksjon. Utstyr som er eldre en 10 år må skiftes. Kjøper bør kontrollere funksjon og apparatets alder før overtagelsen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Ukjent

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei Kostnadsetimatet gjelder nytt slukkeapparat og nye røykvarsler.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent / ikke dokumentert. Det bør her gjøres ytterligere undersøkelser vedrørende grunnforhold/byggegrunn.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er rundt 2013 lagt ny drenering og utvendig fuktsikring. Det finnes ingen dokumentasjon på utførelsen.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Basert på observasjoner i kjeller fungerer dreneringen men har noe redusert effekt. Det finnes ingen dokumentasjon på omfang og utførelse.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Gjennomspyling av drensrør bør gjøres og ytterligere undersøkelser anbefales.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmurer er oppført i støpte sparesteinsmurer og betongblokker på tilbygget. Det er støpt gulv i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert noen skjevheter og enkelte sprekker. Ingen synlige setninger som kan ha vesentlig betydning for konstruksjonene.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vedlikehold/utbedringer er påregnelig.



TG 2 Forstøtningsmurer

Det er montert støttemurer i betongstein.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

I tillegg mangler det sikring selv om fallhøyden er lav.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Montering av sikring og lokale tiltak bør påregnes.

Tilstandsrapport



Vann/avløpsledninger har passert over halvparten av forventet levetid..
Det betyr ar det plutselig kan oppstår feil, lekkasjer og brudd.
Utskiftninger vil da være påregnelig.

TG 2 Terrengforhold

Det er ikke vurdert opparbeidelser på tomten. Dette medregnet gjerder og steinsatt arealer. Det er kun vesentlige avvik som kan ha vesentlig betydning for konstruksjonene som blir bemerket.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det er montert drensrist som trolig leder vannet vekk. Dette er usikkert da dette ikke var mulig å vurdere på befaringen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er viktig at drenslisten rengjøre jevnlig for og sikre tilfredsstillende avrenning. Tiltak med justering av terregnet kan ikke utelukkes.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Ifølge tidligere salgsoppgave er det ny vann og avløpsledning i 2001 og at boligen er tilknyttet offentlig vann og kloakk.

Årstall: 2001 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Avløpsrør/vannrør har passert halvparten av forventet levetid og kan da ha begynnende svekkelser som groing, svake skjøter og i noen tilfeller brudd.

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

Herkules vei 11, 3113 TØNSBERG
Gnr 153 - Bnr 52
3905 TØNSBERG

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik
Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår
2023

Kommentar
Ifølge eier

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Boden er bygget i 2023 og arbeider er utført av selger. Noe arbeider gjenstår. Lagt på blokker uten fundamentering. Oppført i bindingsverk som er kledd med liggende kledning. Taket er tekket med asfaltpapp. Bygget har et bruksareal på 24 kvm og det er ikke søkt om oppføring. Bygget er enkelt vurdert i egen beskrivelse.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

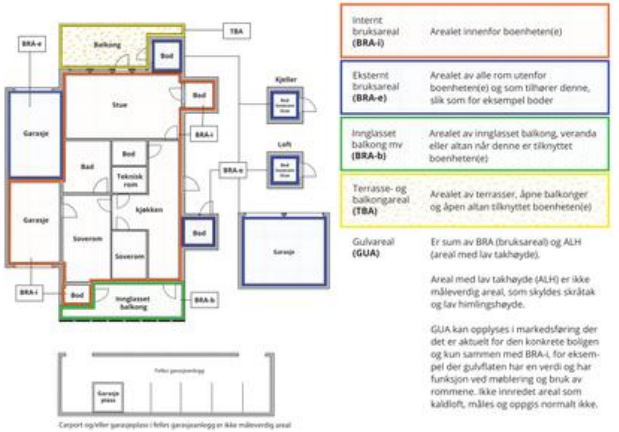
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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 ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Herkules vei 11, 3113 TØNSBERG
Gnr 153 - Bnr 52
3905 TØNSBERG

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik
Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje 2	67			67	14		67
Loft						32	32
SUM	**67**				**14**	**32**	**99**
SUM BRA	**67**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 2	Bad, Kjøkken, Stue, Soverom, Entré, Gang, Kott, Trapperom		
Loft			

Kommentar

TBA-åpent areal gjelder verandadekket og balkongen. Alle arealer er målt opp etter NS 3940 og vurdert etter takstbransjens retningslinjer for arealmålinger 2014 -2. Utgave 9.2.15. Arealmålingene tar ikke hensyn til byggeforskriftene og kan avvike fra disse.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det finnes ingen tegninger som stemmer med dagens bruk. Det er ikke kontrollert byggenes plassering, grenser og hva som er godkjent av terrasser, balkonger o.l.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Da standarden sammenligner eiendommene med nye krav vil det alltid være avvik i henhold til gjeldene krav. Ut i fra vurderingen som er gjort er det ikke registrert noen vesentlige avvik basert på krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring legges til grunn. Forhold vedrørende branncelleinndeling bør undersøkes nærmere som gjelder alle plan. Det bør også bemerkes at det ikke er tilfredsstillende branndører til begge seksjonene.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er utført el-sjekk og selger har dokumentasjon.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		24		24	
SUM		**24**			
SUM BRA	**24**				

Romfordeling

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

Kommentar

Takhøyden i garasjen er på ca 247 cm. Alle arealer er målt opp etter NS 3940 og vurdert etter takstbransjens retningslinjer for arealmålinger 2014 -2. Utgave 9.2.15. Arealmålingene tar ikke hensyn til byggeforskriftene og kan avvike fra disse.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Ingen tegninger foreligger og byggeåret er usikkert. Det er da usikkert om bygget er lovlig oppført og dette må undersøkes nærmere.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	63	4
Bod	0	24

Kommentar

Tomannsbolig	P-rom er beregnet ut i fra dagens bruk og tar ikke hensyn til byggeforskriftenes krav, isolering, oppvarming eller hva som er godkjent av arealer hos kommunen.
Bod	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.1.2025	Jan-Erik Fusdahl Rossavik og selger	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	153	52		2	1136.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Herkules vei 11

Hjemmelshaver
Le Håkon

Herkules vei 11, 3113 TØNSBERG
Gnr 153 - Bnr 52
3905 TØNSBERG

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik
Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2022	Gave

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.06.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Finnes ikke		Nei
Tegninger	30.08.1967	Tegninger fra byggeåret eller andre tegninger finnes ikke	Gjennomgått		Nei
Eier	27.01.2025	Info er også gitt i 2023, 2024 og 2025	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.06.2025	
2	13.06.2025	
3	13.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Herkules vei 11, 3113 TØNSBERG
Gnr 153 - Bnr 52
3905 TØNSBERG

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik
Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/MB3386

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Le, Håkon	9578-5997-4-1094449	2025-06-12 12:09:20

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
12. jun. 2025

Oppdragsnummer
25-0118/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Herkules vei 11, 3113 TØNSBERG

Meglerfirma
Nordvik Tønsberg

Selgere
Håkon Le

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
3. februar 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 91331914
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: Bad: pusset opp av private aktører og familie. Det foreligger ikke dokumentasjon fra autorisert fagperson.

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

Arbeid som er utført: Totalrenovering, ca år 2012-2013

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Utført av private aktører og familie. Fasade: Etterisolering, ny kledninger og vinduer, ca år 2012-2013. Terrasse/platting: bygd ca år 2012-2013 Garasje: bygd ny ca år 2012-2013, på eksisterende fundament fra tidligere eldre garasje.

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Drenering. Private aktører og familie. Det foreligger ikke dokumentasjon fra autorisert fagperson. Utført ca år 2012-2013

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Det elektriske arbeidet ble utført av private aktører. Det foreligger ikke dokumentasjon fra autorisert elektroinstallatør. En komplett elkontroll ble gjennomført av Even Curdio Elektro i 2023 og av Det Lokale Eltilsyn (DLE) i 2025. Det ble avdekket avvik, og disse vil bli utbedret før eventuell overtakelse ved salg

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2023 - Even Curdio Elektro 2025 - Det Lokale Eltilsyn

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

Nei

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Utført av private aktører. Det foreligger ikke dokumentasjon fra autorisert fagperson.

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

Ja, ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Nei

Arbeid som er utført: Innredet kjeller

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Beskriv: Takvindu av eldre dato. Skjolder i treverk rundt vindu kan indikere at vindu ikke lenger er tett.

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

Beskriv: En komplett elkontroll ble gjennomført av Even Curdio Elektro i 2023 og av Det Lokale Eltilsyn (DLE) i 2025. Det ble avdekket avvik, og disse vil bli utbedret før eventuell overtakelse ved salg

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

Beskriv: Noen mindre sprekker i grunnmur utvendig. Gulv stue oppleves noe skjevt.

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

Beskriv: Tilbakeslag/tett sluk kjeller ca år 2010-2011. Rekvirerte septikbil. Ingen flere hendelser ettertid.

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

Beskriv: Maur. Åte ble lagt ut, maur borte.

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport, 2025

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 25-0118/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Le, Håkon	2025-06-12

Identifikasjon

bankID Le, Håkon

Signicat

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

VEDTEKTSFESTET BRUKSRETT
Terrasse for seksjon 1 - Sameiet Herkules vei 11

Bruksrett til terrasse

- Seksjon 1 (1. etasje) tildeles eksklusiv bruksrett til terrassen på bakkeplan.
- Den eksklusive bruksretten innebærer at terrassen kun kan benyttes av seksjonseieren og eventuelt brukere av seksjon 1.
- Seksjon 2 har ikke adgang til å benytte terrassen uten samtykke fra seksjon 2.

Vedlikeholdsansvar

- Seksjon 1 har fullt ansvar for vedlikehold av terrassen, herunder:
    - Rengjøring og generelt vedlikehold av overflate.
    - Reparasjon av skader som skyldes normal slitasje eller egen bruk.
    - Snørydding, om nødvendig.
- Dersom manglende vedlikehold fører til skade eller ulempe for fellesarealet, kan sameiet pålegge utbedring og eventuelt kreve økonomisk kompensasjon.

Overdragelse og endring

- Bruksretten til terrassen følger seksjon 1 ved slag eller overføring av eierskap.
- Endinger i denne bruksretten krever vedtak i sameiet.

Håndhevelse og tvisteløsning

- Brudd på denne bestemmelsen kan medføre pålegg om å rette opp i forholdet.
- Ved uenig om bruk, vedlikehold eller annen tolkning av denne bestemmelsen, skal saken først forsøkt løst internt i sameiet. Dersom enigheten ikke oppnås, kan saken bringes inn for en uavhengig mekler eller domstol.

VEDTEKTER
FOR SAMEIET HERKULES VEI 11

Vedtatt i årsmøte
den.....
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er [Sameie Herkules vei 11], og har gårdsnummer [153] og bruksnummer [52] i [Tønsberg] kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst [ ].

Sameiet består av to boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Den andre seksjonseieren skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.
[Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever vedtak på årsmøtet, der begge stemmer for endringen.]

2.3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Fellesarealene må ikke brukes slik at den andre seksjonen hindres i å bruke dem. Sameiet kan fastsette særskilte regler om bruken av fellesarealene, samt ordensregler. Seksjonene plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

En seksjonseier som disponerer egen parkeirngsplass, eller uten å disponere egen plass, kan etter samtyke fra styret sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp. Styret kan nekte om det foreligger saklig grunn.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering. Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

Seksjon med ekslusivt brukerett til garasje har enerett til oppstillingsplassen foran garasje/port. Denne retten følger seksjonen og kan ikke endres uten enstemmig vedtak av stryet, eller når eneretten foreldes etter tretti år. Seksjonseier har ansvar og vedlikeholdplikt ovenfor oppstillingsplassen.

2.4. Parkering

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

2.5. Dyrehold

Dyrehold er ikke tillatt.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom begge seksjonseierne sier seg uttrykkelig enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseier skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

Den andre seksjonseieren har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører
j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader på fellesareal eller andre seksjoner som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, før sameiets forsikring benyttes.
Hvis sameiets forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon, og skadeutbedringen etter disse vedtektene er seksjonseierens ansvar, bærer seksjonseierens selv det tapet egenandelen utgjør.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse.

Søknad til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før søknad kan sendes.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

En av seksjonseierne kan kreve salgspålegg overfor den andre seksjonseieren etter reglene i denne bestemmelsen og eierseksjonsloven § 38.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

En av seksjonseierne kan kreve fravikelse overfor den andre seksjonseieren etter reglene i denne bestemmelsen og eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet.
Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et vedtak på årsmøtet kan ikke være egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på den andre seksjonseierens bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte
Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

7.3. Ekstraordinært årsmøte
Ekstraordinært årsmøte skal holdes når en av seksjonseierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte
Innkalling til årsmøtet skjer med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om nødvendig, innkalles til med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle
Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets eventuelle årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styreleder.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til begge seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle
Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis begge seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet
Begge seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet
Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.
Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene, hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Dersom stemmene står likt avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves enighet blant de to seksjonseierne for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum
f) samtykke til sammenslåing av sameier som nevnt i eierseksjonsloven § 22 a
g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering)
h) endring av vedtektene

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det enighet på årsmøtet.

Begge seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne
e) endring av utgiftsfordelingen
f) innskrenkninger i seksjonseiernes råderett

7.13. Protokoll fra årsmøtet
Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Begge seksjonseierne skal underskrive protokollen. Kopi av protokollen skal straks sendes til begge seksjonseierne. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

7.14. Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning
Sameiet skal ha et styre. Styret består av begge seksjonseierne. Styrets leder velges særskilt på årsmøtet.

8.2. Styremøter
Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen.

Styret er beslutningsdyktig når begge styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Begge styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet.

8.4. Styrets representasjonsadgang og ansvar
Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter.

Styreleder og det andre styremedlemmet, i fellesskap, forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2. Revisor
Årsmøtet kan bestemme at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

VEDTEKTSFESTET BRUKSRETT
Redskapsbod for seksjon 2 - Sameiet Herkules vei 11

Innledning

Denne vedtekten regulerer eksklusiv bruksrett til en redskapsbod beliggende på eiendommens grøntområde sør-øst. Redskapsboden er en del av seksjon 2 og følger denne ved salg eller overdragelse.

Eksklusiv bruksrett

Seksjon 2 tildeles eksklusiv bruksrett til redskapsboden. Dette innebærer at seksjon 2 har:

- Enerett til bruk av redskapsboden.
- Ansvar for vedlikehold, renhold og eventuelle reparasjoner av boden.
- Kan benytte redskapsboden til oppbevaring av redskaper og tillatt materiell, men ikke til formål som kan medføre skade på eiendommen eller ulempe for sameiet.
- Bruksrett som følger seksjonen og kan ikke overdras separat uten samtykke fra sameiet.
- Plikt til å holde boden i forsvarlig stand og sørge for nødvendig utbedringer.

Varighet og endring

Bruksretten gjelder så lenge sameiet består eller frem til annet skiftelig avtale inngås mellom partene. Endring i vedtekten krever enighet mellom seksjonseierne og må nedfelles skiftelig.

Håndhevelse og tvisteløsning

- Brudd på denne bestemmelsen kan medføre pålegg om å rette opp i forholdet.
- Ved uenig om bruk, vedlikehold eller annen tolkning av denne bestemmelsen, skal saken først forsøkt løst internt i sameiet. Dersom enigheten ikke oppnås, kan saken bringes inn for en uavhengig mekler eller domstol.

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 614840829
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
921383681	TØNSBERG KOMMUNE	Postboks 2410, 3104 TØNSBERG

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
260190	LE HÅKON	H0201	Herkules vei 11, 3113 TØNSBERG

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3905	153	52

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3905	153	52	0	1	1 / 2	Boligseksjon	Ja	Nei
3905	153	52	0	2	1 / 2	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

TINGLYST
KOMMUNENS 537659
14 MAI 2025
STATENS KARTVERK
Randi Fagerlund

13.05.2025 12:35

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn: TØNSBERG
Kommunens adresse:
Kontaktperson: BRATES

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse
Håkon Le	26019032948	LHC_90@hotmail.no
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Herkules vei 11	3113	Tønsberg	90929969

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3905	Tønsberg	153	52	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eieravdel (oppgis som brøk)
26019032948	Håkon Le	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn sekstì seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer — **Seksjonens formål**: B = boligseksjon (omfatter også hybelseksjon); N = næringsseksjon; SB = sameiseksjon bolig; SN = sameiseksjon næring

Sameiebrøk (teller) — Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst i kolonnen vises summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal — Kryss av i denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

Seksjons-nummer	Seksjonens formål	Sameiebrøk (teller)						Tilleggsareal					
		S.nr	Fnr-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	Fnr-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	Fnr-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	1		1	B	13				25				37				49			
2	B	1			B	14				26				38				50			
3						15				27				39				51			
4						16				28				40				52			
5						17				29				41				53			
6						18				30				42				54			
7						19				31				43				55			
8						20				32				44				56			
9						21				33				45				57			
10						22				34				46				58			
11						23				35				47				59			
12						24				36				48				60			
	Sum tellere:	2				Nevner =	2														

Dato: 11.03.25
Innsenderens underskrift:

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2001 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
11.03.25	Håkon Le

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Tønsberg 11.03.25	Håkon Le	HÅKON LE
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3905	TØNSBERG	153	52	

Dato	Underskrift	Stempel
13/05-25		TØNSBERG KOMMUNE – der barn ler

Dato	Innsenderens underskrift
11.03.25	Håkon Le

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

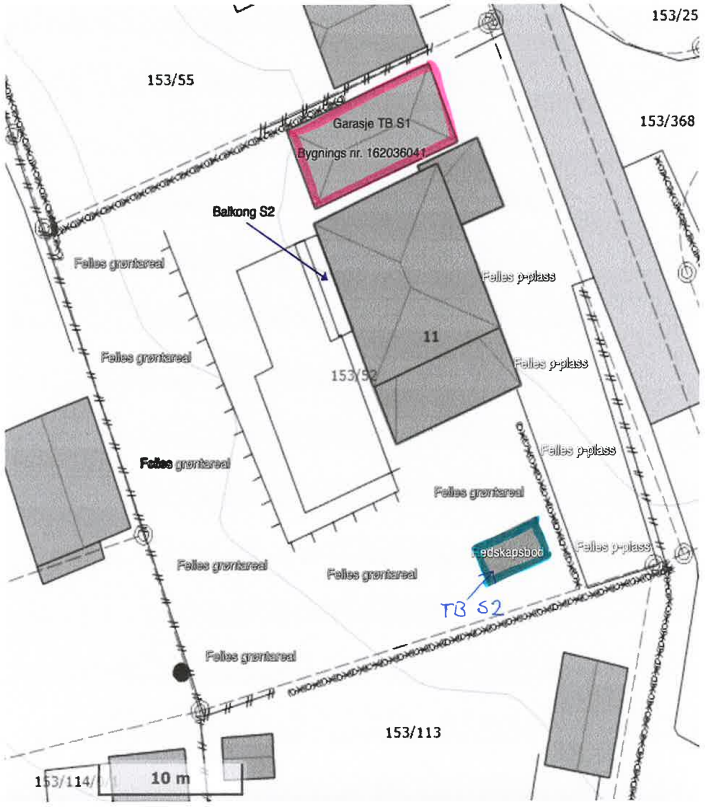
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:				Nevner =															

Dato	Innsenderens underskrift
11.03.25	

Situasjonskart

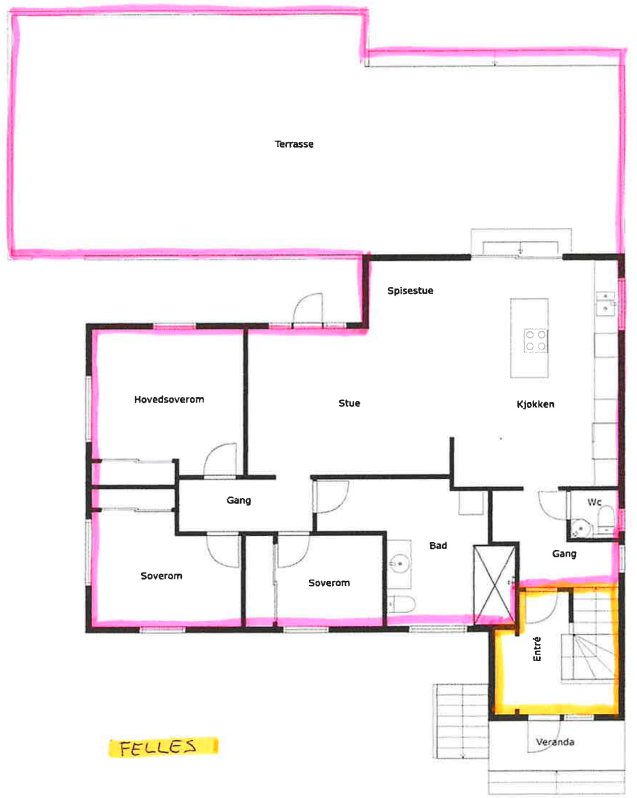
Adresse: Herkules vei 11
Post nr: 3113 Tønsberg
Type: Grunneiendom
Kommune: Tønsberg
Gårds nr: 153
Bruks nr: 52



PLANTEGNING SEKSJON 1

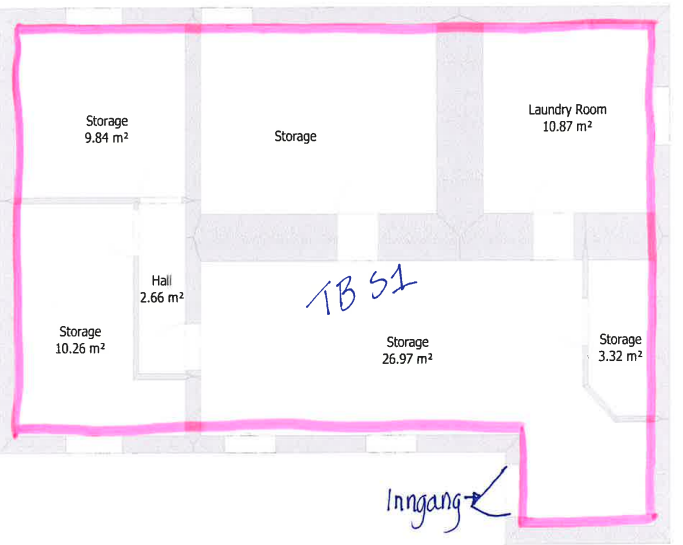
Adresse: Herkules vei 11 – H0101
Post nr: 3113 Tønsberg
Type: Grunneiendom
Kommune: 3905 Tønsberg
Gårds nr: 153
Bruks nr: 52

Etasje: 1
Bruksareal: 111 kvm
Primærareal: 111 kvm



Tilleggsareal i bygning

Seksjon: 1
Etasje: kjeller
Bruksareal: 87 kvm
Primærareal: 83 kvm



PLANTEGNING SEKSJON 2

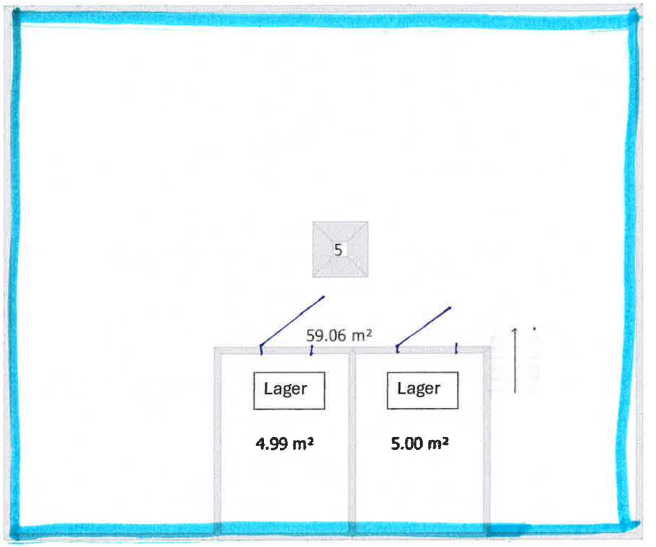
Adresse: Herkules vei 11 – H0201
Post nr: 3113 Tønsberg
Type: Grunneiendom
Kommune: Tønsberg
Gårds nr: 153
Bruks nr: 52

Etasje: 2
Bruksareal: 67 kvm
Primærareal: 63 kvm



Tilleggsareal i bygning

Seksjon: 2
Etasje: loft
Sekundærrom: 69,6 kvm



PLANTEGNING SEKSJON 2

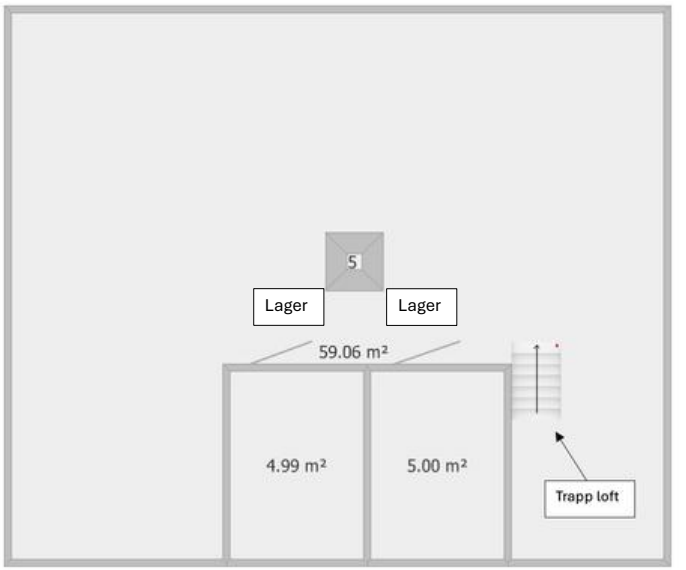
Adresse: Herkules vei 11 – H0201
Post nr: 3113 Tønsberg
Type: Grunneiendom
Kommune: Tønsberg
Gårds nr: 153
Bruks nr: 52

Etasje: 2
Bruksareal: 67 kvm
Primærareal: 63 kvm



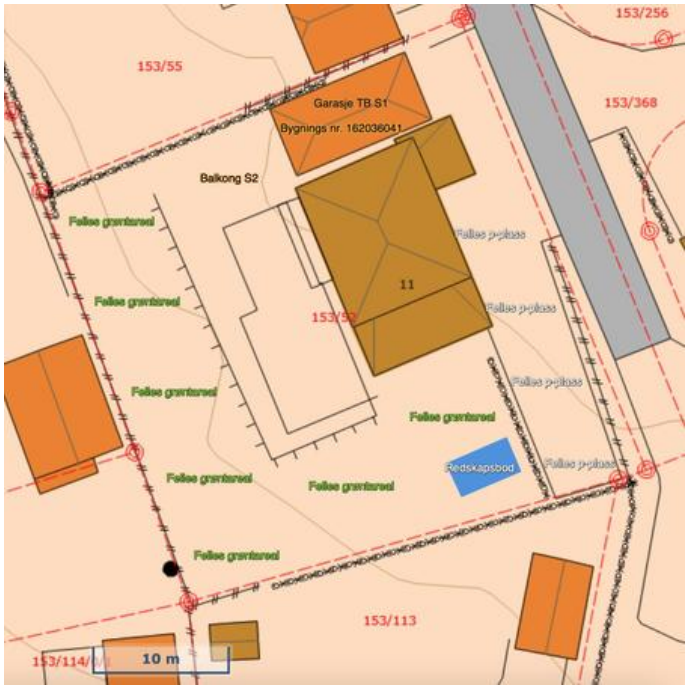
Tilleggsareal i bygning

Seksjon: 2
Etasje: loft
Sekundærrom: 69,6 kvm



Tilleggsareal

Seksjon: 2
Objekt: Redskapsbod
Lokalitet: Grøntareal sør-øst



PLANTEGNING SEKSJON 1

Adresse:	Herkules vei 11 – H0101
Post nr:	3113 Tønsberg
Type:	Grunneiendom
Kommune:	3905 Tønsberg
Gårds nr:	153
Bruks nr:	52

Etasje:	1
Bruksareal:	111 kvm
Primærareal:	111 kvm



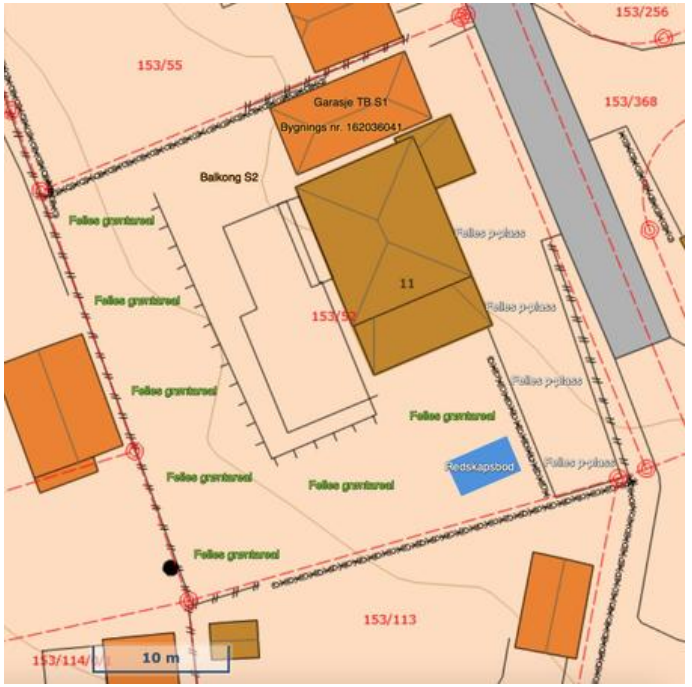
Tilleggsareal i bygning

Seksjon: 1
Etasje: kjeller
Bruksareal: 87 kvm
Primærareal: 83 kvm



Tilleggsareal

Seksjon: 1
Objekt: Garasje med bygningsnummer 162036041



TØNSBERG KOMMUNE

Byggesak

Saksbehandler: Britt Jorunn Næss
Direkte telefon:
Vår ref.: 25/52339
Arkiv: GBNR-153/52
Deres ref.:
Dato: 13.05.2025

Håkon Le
Herkules Vei 11
3113 Tønsberg

Utvalg	Saksnummer
Utvalg for plan og bygg	630/25

Herkules vei 11 - 153/52 - seksjonering - vedtak

Følgende vedtak er fattet i medhold av eierseksjonsloven etter delegert fullmakt:

VEDTAK:

Kommunen godkjenner oppdeling av eiendommen i 2 boligseksjoner med tilleggsareal i bygg.

Herkules vei 11 - 153/52 - seksjonering - vedtak

Søknadstype	:	Seksjonering
ArkivsakID.	:	25/5616
Gbnr.	:	153/52
Adresse	:	Herkules vei 11
Bygningsnummer	:	162036033
Vedtaksnr.	:	DPB 630/25

Vurderinger:

Lovgrunnlaget:
Vedtaket er fattet med hjemmel i eierseksjonsloven § 13.

Informasjon om saken:
Hjemmelshaver søker om å dele eiendommen i 2 boligseksjoner.
Seksjonene vil ha tilleggsareal i bygning i form av garasje??.

Eierseksjonsloven:
Eierseksjonsloven § 7 stiller en rekke krav til eiendommen og bruksenhetene som skal seksjoneres.
Disse vilkårene er oppfylt.

Eierseksjonsloven § 11 stiller krav til søknaden om seksjonering.
Disse vilkårene er oppfylt.

Kommunens endringer:
Kommunen har gjort følgende endringer:

- Kjeller seksjon 1 er gjort om til tilleggsareal til seksjon 1.
- Tegnet inn endringer i tegningmateriale i originaltegninger.

Endringene som er gjort endrer ikke innholdet i søknaden, men tydliggjør avgrensingene av seksjonene og søknaden før utsending til tinglysing.

Befaring:
Kommunen har ikke vært på befaring på eiendommen.

Adresser, seksjoner og bruksenheter:
Under følger en oversikt over med adresse og bruksenhetsnummer for de ulike seksjonene:

Bygningsnummer	Adresse	Bruksenhet	Seksjon
162036033	Herkules vei 11	H0101	1
162036033	Herkules vei 11	H0201	2

Konklusjon:
Søknad om seksjonering godkjennes.

Vi vil nå sende de nødvendige dokumentene til Kartverket for tinglysing. Etter tinglysing sender vi tinglyste dokumenter til deg.

Gebyr:
Gebyr for behandling av begjæring om seksjonering etter Lov om eierseksjonering § 7 fremgår av kommunens gebyrregulativ. Faktura vil bli ettersendt.

Med hilsen

Britt Jorunn Næss
saksbehandler

Kontroll: TRENS

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Opplysninger om gebyr:
Saksbehandlingen vår er gebyrbelagt, uavhengig av om du får tillatelse eller avslag på søknaden. Gebyrregulativet finner du på nettsiden til kommunen.

Opplysninger om klagerett:
Parter eller andre med rettslig klageinteresse kan klage på vedtaket. En eventuell klage kan sendes til postmottak@tonsberg.kommune.no. Klagen må sendes innen tre uker etter at vedtaket er mottatt.

Hvis kommunen har gitt tillatelse til igangsetting, kan arbeidene settes i gang selv om vedtaket blir påklaget, med mindre kommunen gir utsatt iverksetting. Dersom arbeidene settes i gang før klagefristen er ute eller klagen er endelig avgjort, er det tiltakshaver selv som har den økonomiske risikoen for arbeidene.

Etter at kommunen har tatt stilling til klagen, er det Statsforvalteren i Vestfold og Telemark som avgjør klagesaken.

Kartverket

TØNSBERG & FÆRDER EIENDOMSMEGLING AS
V/RICHARD ASKJEM
GREV WEDELS GATE 1
3111 TØNSBERG

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 25-0262/23
Vår referanse: 3370755/23052479
Bestilling: C3 2024-01-05 (4) 86

Dato
05.01.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
503473	91	25.7.1969	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3905 TØNSBERG	153	52	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Dagbok nr. 3473
25. JULI 1969
Jarlsberg sorenskriverembete

Sem kommune

Bygningsvesenet

NABOERKLÆRING

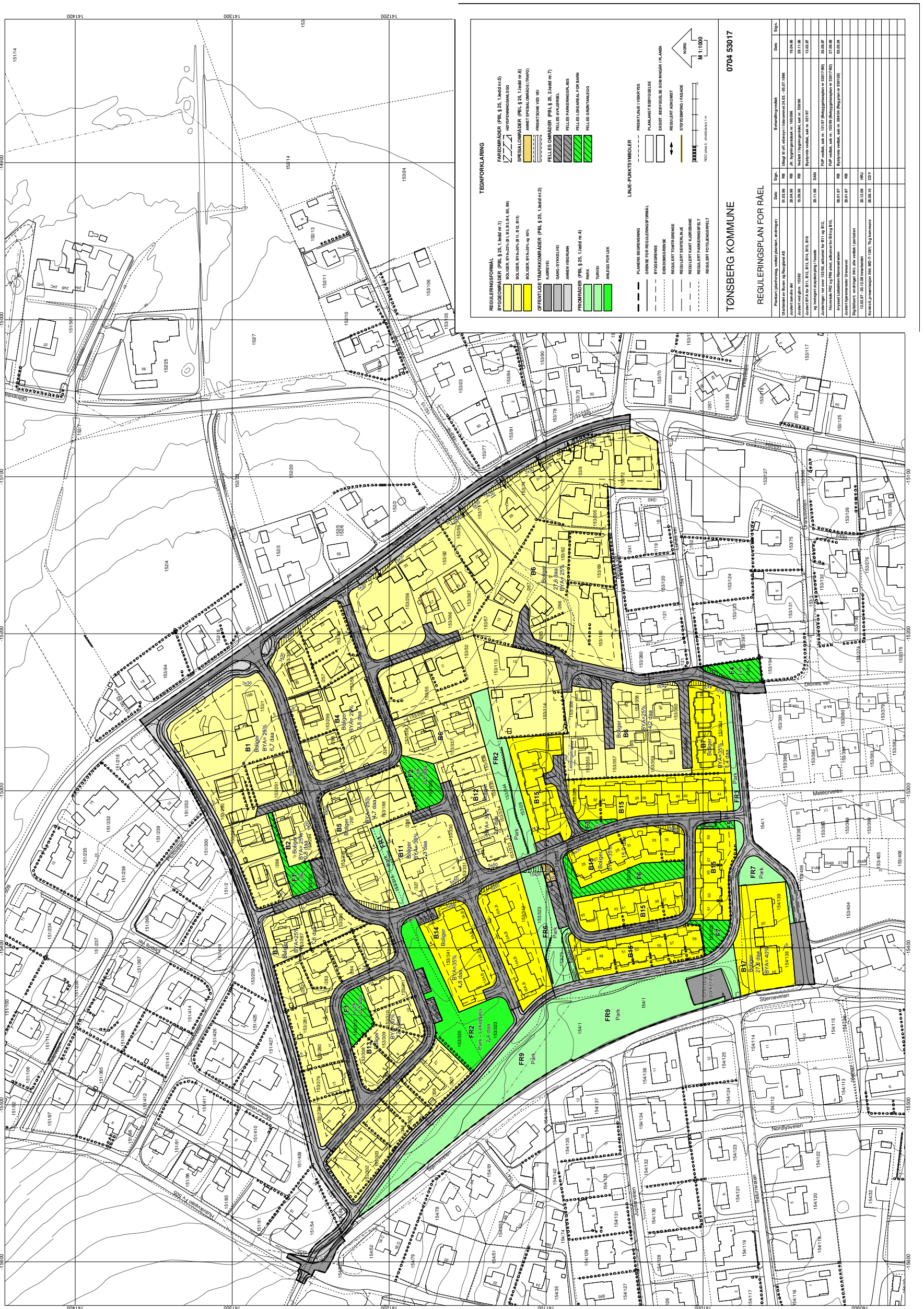
Undertegnede, eier av gr. nr. 153 br. nr. 52 i Sem kommune, gir herved nabo Jens Risvold eier av gr. nr. 153 br. nr. 114 tillatelse til å oppføre Garasje, i en avstand av 1,5 meter fra felles eiendomsgrense, idet jeg forplikter meg og senere eiere til ikke å bebygge min eiendom nærmere enn bygningslovgivningens bestemmelser om avstand mellom bygninger tilsier.

Denne erklæring kan ikke avleses uten Sem Bygningsråds samtykke.

Sem Rådh, den 21/7 19 69

Ragnar Roed
Underskrift

Erklæringen må tinglyses før innlevering til Sem bygningsvesen, Tønsberg.


TØNSBERG KOMMUNE
REGULERINGSPLAN FOR RÅEL
0704 53017
M 1:1000
NORD
TEGNFORKLARING
REGULERINGSFORMÅL
BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr.1)
BOLIGER, BYA=25% (B1, B2, B3, B4, B5, B6)
BOLIGER, BYA=30% (B11, B12, B13)
BOLIGER, BYA=35% og 40%
OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr.3)
KJØREVEI
GANG-/SYKKELVEI
ANNEN VEGGRUNN
FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr.4)
PARK
TURVEI
ANLEGG FOR LEK
FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr.5)
HØYSPENNINGSANLEGG
SPESIALOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr.6)
ANNET SPESIALOMRÅDE (TRAFO)
FRISIKTSONE VED VEI
FELLES OMRÅDER (PBL § 25, 2.ledd nr.7)
FELLES AVKJØRSEL
FELLES PARKERINGSPLASS
FELLES LEKEAREAL FOR BARN
FELLES GRØNTANLEGG
LINJE-/PUNKTSYMBOLER
PLANENS BEGRENSNING
GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
BYGGEGRENSE
EIENDOMSGRENSE
REGULERT TOMTEGRENSE
REGULERT SENTERLINJE
REGULERT KANT KJØREBANE
REGULERT PARKERINGSFELT
REGULERT FOTGJENGERFELT
FRISIKTLINJE I VEIKRYSS
PLANLAGT BEBYGGELSE
EKSIST. BEBYGGELSE SOM INNGÅR I PLANEN
REGULERT ADKOMST
STØYDEMPING I FASADE
Plankart (planforslag, vedtatt plankart, endringer)
Utarbeidet av Buran og Raugland AS
Justert søndre del
Justert ved gbnr. 153/92
Justert BYA for B11, B12, B13, B14, B15, B16
og innlegert støydemping i fasade
Justeringer: vei over 153/50, adkomst for B11 og B12,
friområde FR2 og FR6 øket, adkomst for B9 og B10,
krysset Liabakken/Narverødveien
Justert kjøremønster Uranusvei
Digitalisert; endringer iht. alle vedtak i perioden
12.02.97 - 20.12.08 innarbeidet
Kontroll, presentasjon iht. MD-T-1381; Tbg kommune
Behandling/vedtak
Utlagt til off. ettersyn i tidsrommet 24.03. - 05.07.1996
Jfr. bygningsrådsak nr. 160/096
Vedtatt i bygningsrådet, sak nr. 558/96
Bystyrets vedtak, sak nr. 021/97
FUP vedtak, sak nr. 131/97 (Bebyggelsesplan nr 53017-B0)
FUP vedtak, sak nr. 103/99 (Bebyggelsesplan nr 53017-B2)
Bystyrets vedtak, sak nr. 084/04 (Reg.plan nr 530128)
Dato
Sign.
B1
Boliger
BYA= 25%
6,7 daa
B6
Boliger
27,6 daa
BYA= 25%
B17
Boliger
BYA= 40%
FR9
Park
FR2
Park - Lekeplass
2,4 daa
FR7
Park
Offentlig parkering
Stjerneveien
Nordlysveien
Saturnveien
Jupiterveien
Meteorveien
Diones vei
Solvindveien
Uranusveien
Narverødveien
Husvikveien f.v 505

Tønsberg kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3803 - Tønsberg kommune	**153**	**52**	**0**	**0**	Herkules vei 11, 3113 TØNSBERG

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplan (22.5.2019)	1136.29m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja			
3803 53017	Råel (12.2.1997)	Frittliggende småhusbebyggelse	1136.29m^2

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
53017-B0	Råel, nedre del (26.9.1997)
53017-B2	Råel boligområde (27.8.1999)

BEBYGGELSESPLAN

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

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?

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Tønsberg kommune

Seksjoneringstillatelse

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3803 - Tønsberg kommune	**153**	**52**	**0**	**0**

Ingen dokumenter funnet. For utfyllende opplysninger om seksjoneringssaker, godkjente seksjoneringstegninger o.l. kontaktes Tinglysingen.

Tønsberg kommune

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3803 - Tønsberg kommune	**153**	**52**	**0**	**0**

Er det utstedt ferdigattest for bygningen(e)?

Nei

Er det utstedt midlertidig brukstillatelse?

Nei

KOMMENTARFELT:

Ikke i arkiv

Det tas forbehold om feil og mangler.

Tønsberg kommune

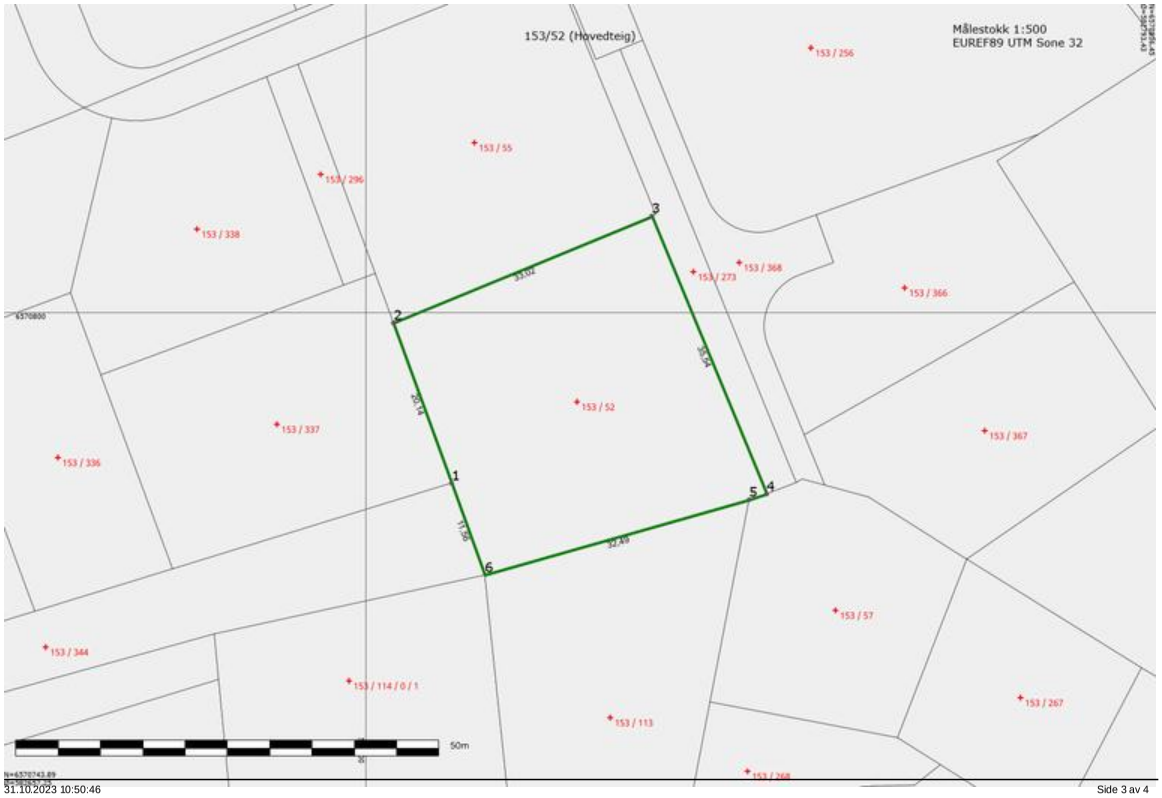
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3803 - Tønsberg kommune	**153**	**52**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

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





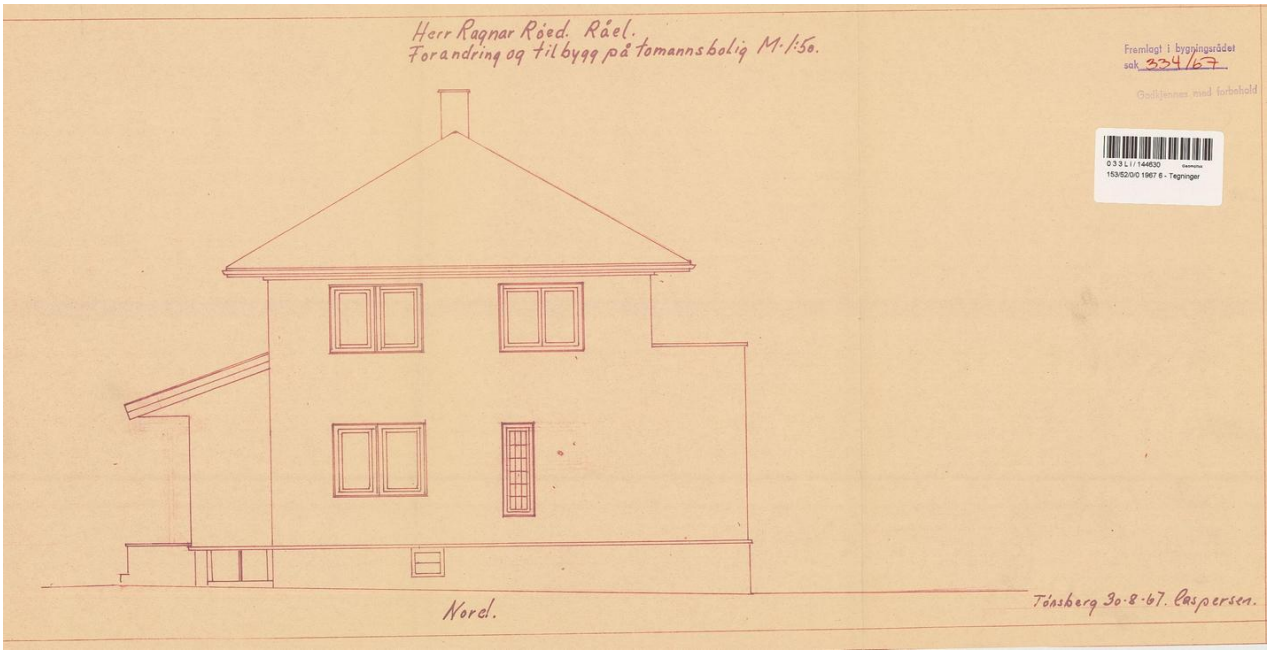
Areal og koordinater

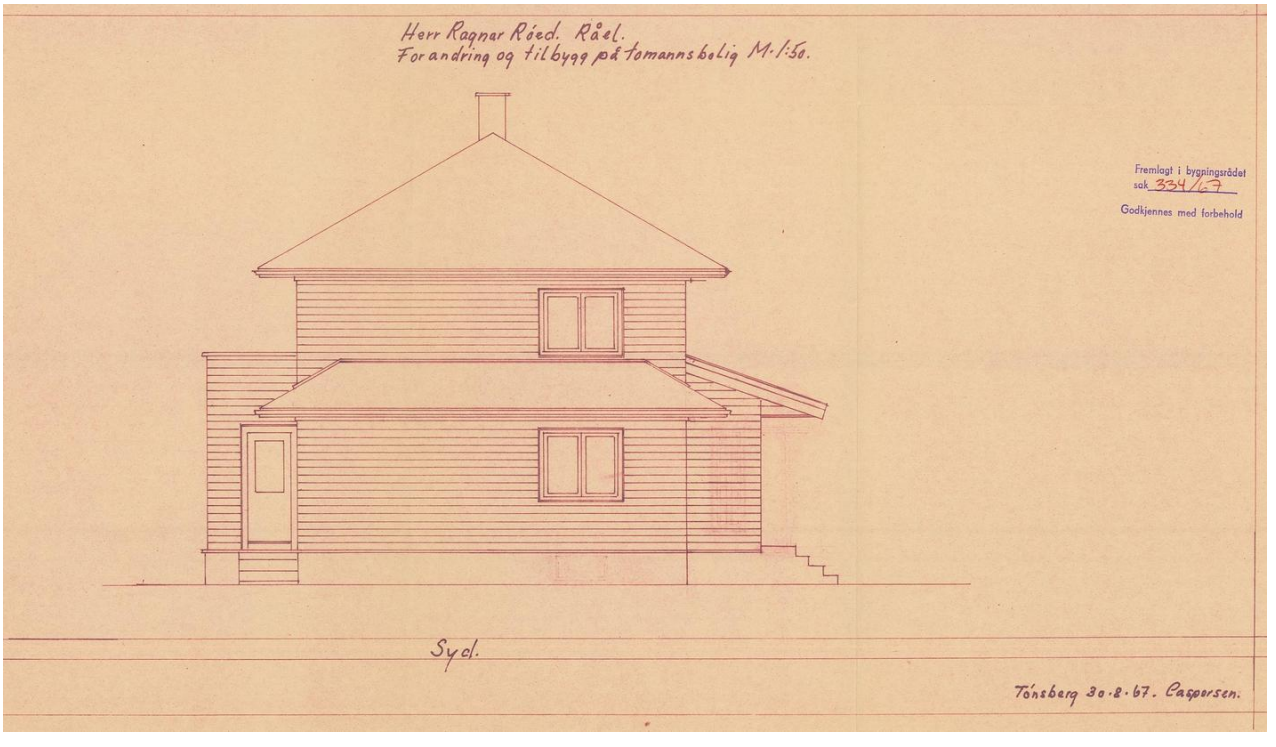
Areal: 1136,30 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6570789,41 Øst: 582724,99

Ytre avgrensning

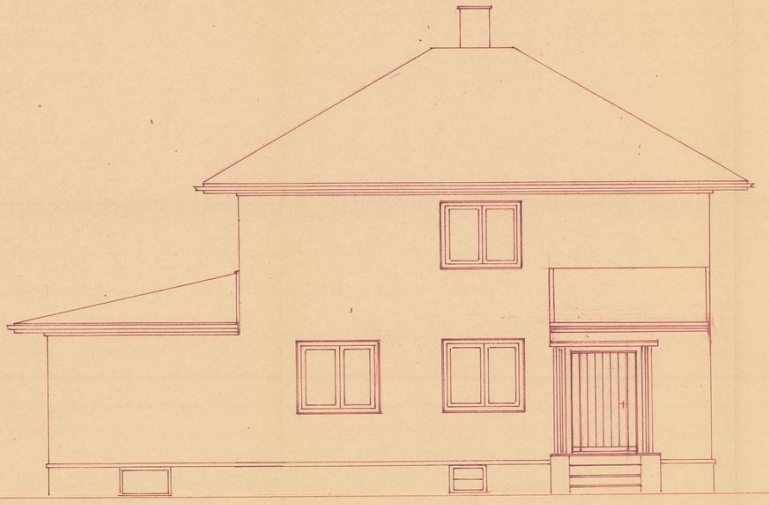
Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6570779,82	582710,15	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			20,14	Ikke hjelpelinje		13	
2	6570798,76	582703,30	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			33,02	Ikke hjelpelinje		13	
3	6570811,39	582733,81	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	10 Terrengmålt	13	
			35,54	Ikke hjelpelinje		13	
4	6570778,54	582747,38	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	10 Terrengmålt	13	
			2,17	Ikke hjelpelinje		13	
5	6570777,86	582745,32	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			32,49	Ikke hjelpelinje		13	
6	6570768,95	582714,08	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	10 Terrengmålt	13	
			11,56	Ikke hjelpelinje		13	


Herr Ragnar Røed. Råel.
Forandring og tilbygg på tomannsbolig M.1:50.
Fremlagt i bygningsrådet
sak 334/67
Godkjennes med forbehold
153/52/0/0 1967 6 - Tegninger
Nord.
Tønsberg 30.8.67. Caspersen.


Herr Ragnar Røed. Råel.
Forandring og tilbygg på tomannsbolig M.1:50.
Fremlagt i bygningsrådet
sak 334/67
Godkjennes med forbehold
Syd.
Tønsberg 30.8.67. Caspersen.

Herr Ragnar Röed. Råel.
Forandring og tilbygg på tomannsbolig M. 1:50.

Fremlagt i bygningsrådet
sak 334/67
Godkjennes med forbehold



Øst.

Tønsberg 30.8.67. Caspersen.

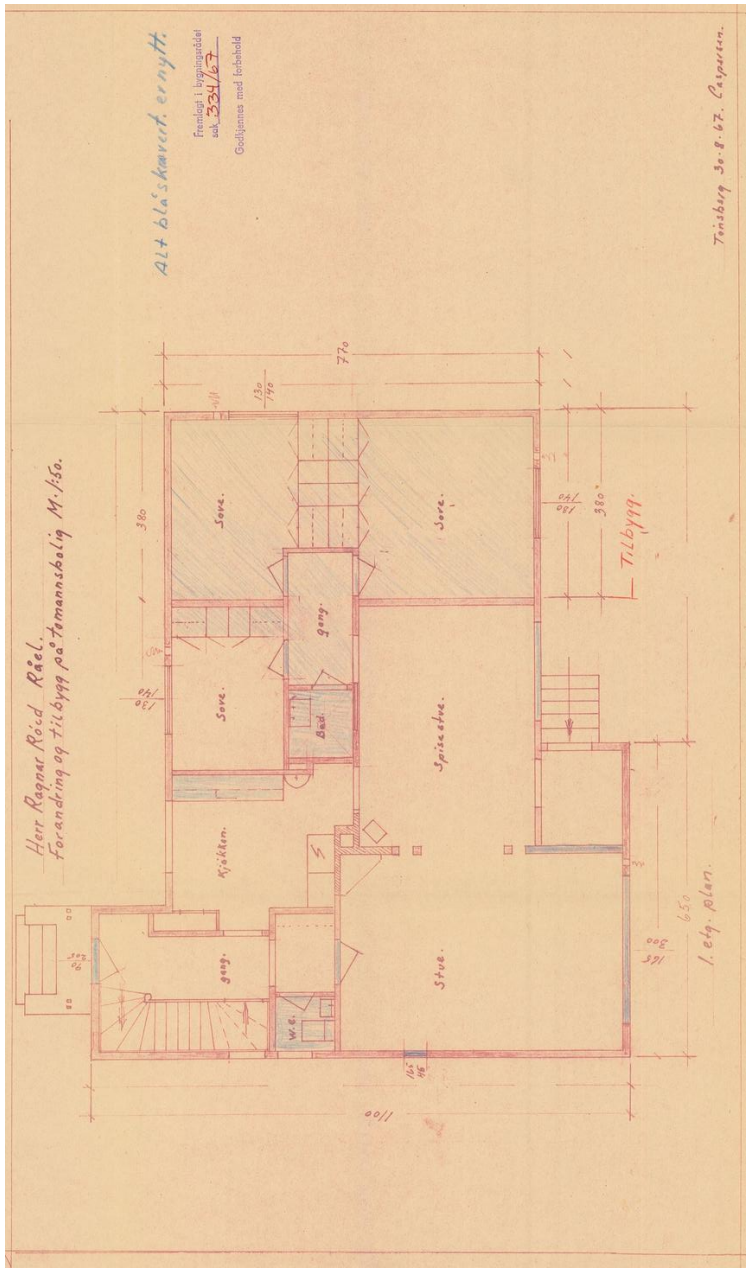
Herr Ragnar Röed. Råel.
Forandring og tilbygg på tomannsbolig M. 1:50.

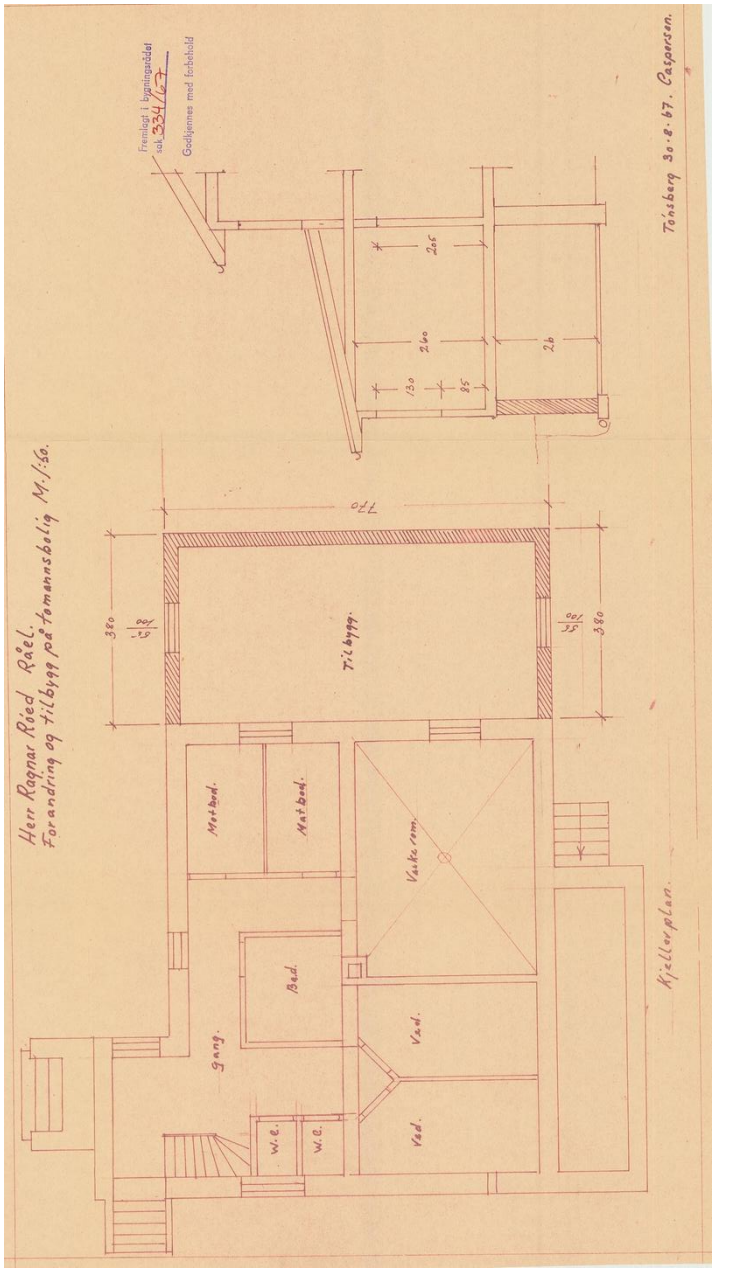
Fremlagt i bygningsrådet
sak 334/67
Godkjennes med forbehold



Vest.

Tønsberg 30.8.67. Caspersen.


Alt blåskavert. ernyH.
Herr Ragnar Rød Råel.
Forandring og tilbygg på fomannsbolig M. 1:50.
Frenlagt i bygningsrådet
sak 334/67
Godkjennes med forbehold
Tønsberg 30.8.67. Caspersen.
Sove.
Sove.
Sove.
gang.
Bad.
Kjøkken.
Spisestue.
Stue.
gang.
W.C.
Tilbygg.
1. etg. plan.

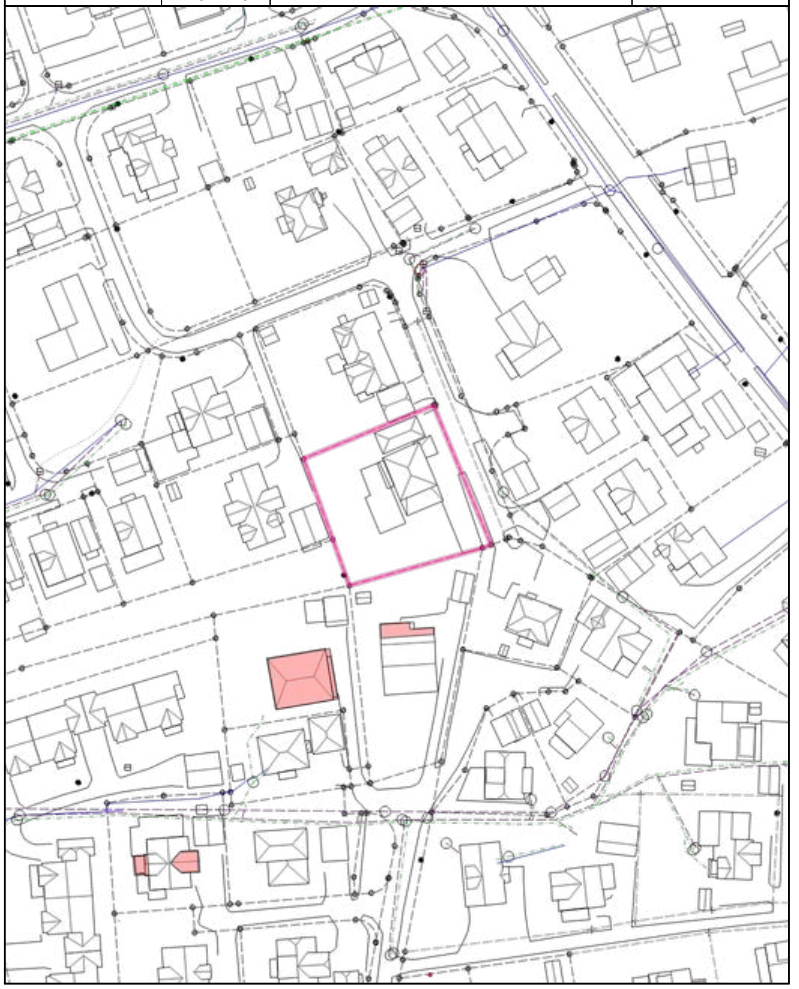

Herr Ragnar Rød Råel.
Forandring og tilbygg på fomannsbolig M. 1:50.
Frenlagt i bygningsrådet
sak 334/67
Godkjennes med forbehold
Tønsberg 30.8.67. Caspersen.
Tilbygg.
Matbod.
Matbod.
Vaske rom.
Bad.
gang.
W.C.
W.C.
Kjellerplan.

Tønsberg kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 153	Bnr: 52	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Herkules vei 11 3113 TØNSBERG			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Brannventil
- Sluk
- Vannledning - annen eier
- Nøyaktig grensepunkt
- Gatelys (belysningspunkt)
- Bygningsdelelinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Godkjente byggetiltak
- Kum - annen eier
- Overvannsledning
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått grensepunkt
- Mast
- Bygningslinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Vegdekkekant
- Sandfangskum
- Spillvannsledning
- Anslått eiendomsgrense
- Samferdsel
- Skap
- Fasadeliv
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Sti

Tønsberg kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3803 - Tønsberg kommune	**153**	**52**	**0**	**0**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Tomannsbolig, horisontaldelt	162036033	0	Tatt i bruk	Bolig	0	0	0	0

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6570792 Øst: 582730 System: EPSG:25832	Nei	2			

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato
TB-Tatt i bruk		22.01.2008

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	0	0		0	0	Herkules vei 11	153	52	0	0

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0201	Bolig	0	0		0	0	Herkules vei 11	153	52	0	0

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

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

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Tønsberg kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3803 - Tønsberg kommune	**153**	**52**	**0**	**0**	Grunneiendom	HASLE	Ja	1136,3	1130,2	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
20.08.1929	Nei	Nei	Nei			Nord: 6570789.41 Øst: 582724.99 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Feilretting	07.11.2023	07.11.2023			153/269	0
					153/114	0
					153/325	0
					153/344	0
					153/52	0
					153/29	0
					153/114/0/1	0
					153/114/0/2	0
					153/113	0
Feilretting	28.06.2022	28.06.2022			153/114/0/2	0
					153/114/0/1	0
					153/344	0
					153/269	0
					153/325	0
					153/114	0
					153/29	0
					153/52	0
					153/113	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			153/52	0

Skylddeling	20.08.1929			Avgiver	153/18	-1130.2
				Mottaker	153/52	1130.2

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
162036033	Tomannsbolig, horisontaldelt	Bolig	Tatt i bruk	0	0	0
162036041	Garasjeuthus anneks til bolig		Tatt i bruk	0	0	0

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Herkules vei	11			Nord: 6570792 Øst: 582730 System: EPSG:25832		Kirkesokn 1-Søndre Slagen Tettsted 2521-Tønsberg Postnummerområde 3113-TØNSBERG Stemmekrets 7-Presterød SKOLEKRETS 7-Presterød Grunnkrets 509-Råel

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser
B-Bolig	M-Målebrevsnummer: 066.018

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
1136,3	Nord: 6570789,41018189 Øst: 582724,98999423 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

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

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal

kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

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

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Vestfold
Interkommunale
VIB Brannvesen IKS

01.11.2023

Feie og tilsynsopplysninger:

3803/153/52/0/0
Adresse: Herkules vei 11,
3113 TØNSBERG

	Kryss tegn om den ikke er registrert hos oss
Ovennevnte eiendom ligger ikke i vårt dataregister, grunnen kan være at de ikke har ildsted eller at ildstedet ikke er meldt inn til VIB	I vår database er det ikke registrert noe ildsted tilkoblet skorstein i ovennevnt adresse. Det er meldepliktig til brannvesenet når det monteres ildsted for fyring med gass, olje og ved, og vi har ikke mottatt noen melding fra ovennevnte adresse. Så vi er derfor ikke innom denne adressen på verken feiing eller tilsyn. Dersom det allikevel er ildsted tilkoblet, så meld dette på vår hjemmeside Skjema for ildsted

	Ja	Nei
Er det utført tilsyn med fyringsanlegget? Hvis ja sett inn dato.		X

	Dato	Utført	Ikke utført
Siste feiebesøk			X

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

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

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

Kopstad brannstasjon
Nykirke

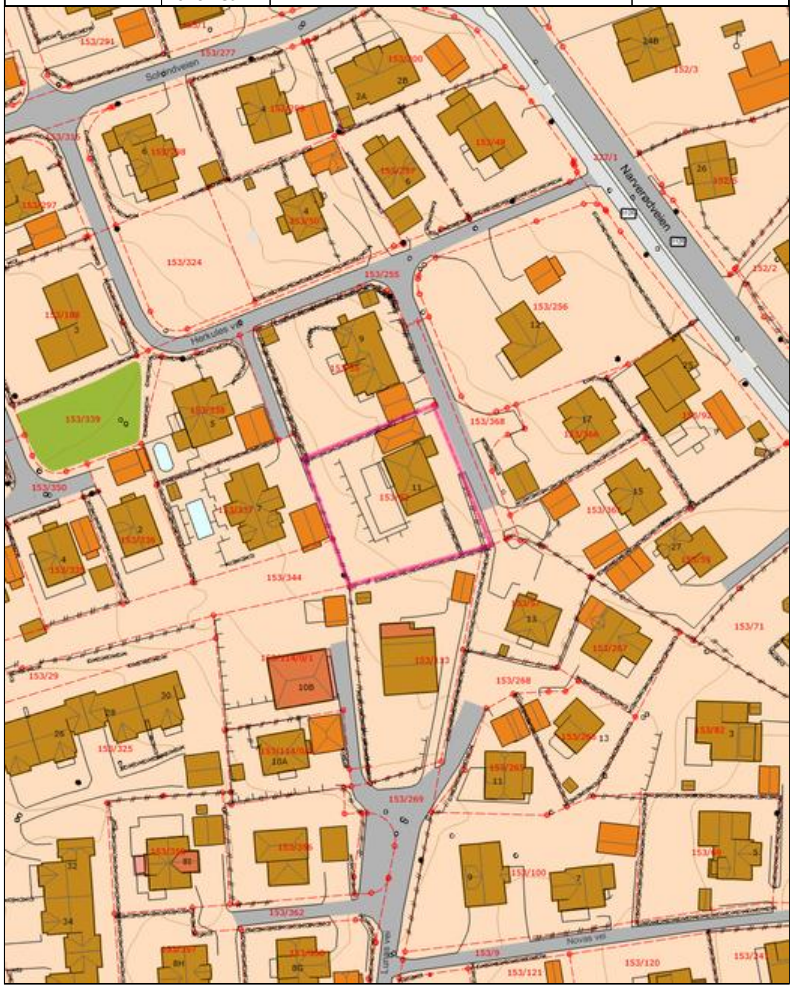
Nøtterøy brannstasjon
Kirkeveien 222, Borgheim
Faks: 33 40 22 73

Tønsberg kommune

Vegadkomst

Eiendom:	Gnr: 153	Bnr: 52	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Herkules vei 11 3113 TØNSBERG			
Adkomst:	Fra off.vei via privat adkomstvei			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Sluk
- MatrikkelnummermedSnr
- Mast
- Annet gjerde
- Hekk
- Fasadeliv
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Sti
- Svømmebasseng
- Teiggrense
- Fylkesvegboks
- Privatveg gatenavn .
- Bolig
- Veg
- Bebygd område
- Kumlokk
- Samferdsel
- Skap
- MurFrittstående
- Bygningsdelelinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Godkjente byggetiltak
- Nøyaktig grensepunkt
- Husnummer
- Fylkesveg gatenavn .
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Lekeplass
- Annet
- Matrikkelnummer
- Gatelys (belysningspunkt)
- Flaggstang
- Loddrett mur
- Bygningslinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Vegdekkekant
- Trapp
- Anslått grensepunkt
- Husnummer med bokstav
- Kommunalveg gatenavn .
- Udefinerte bygg
- Gang- og sykkelveg
- Høydekurve

Utskriftsdato: 31.10.2023

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.	3803	**Gårdsnr.**	153	**Bruksnr.**	52	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Herkules vei 11, 3113 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:

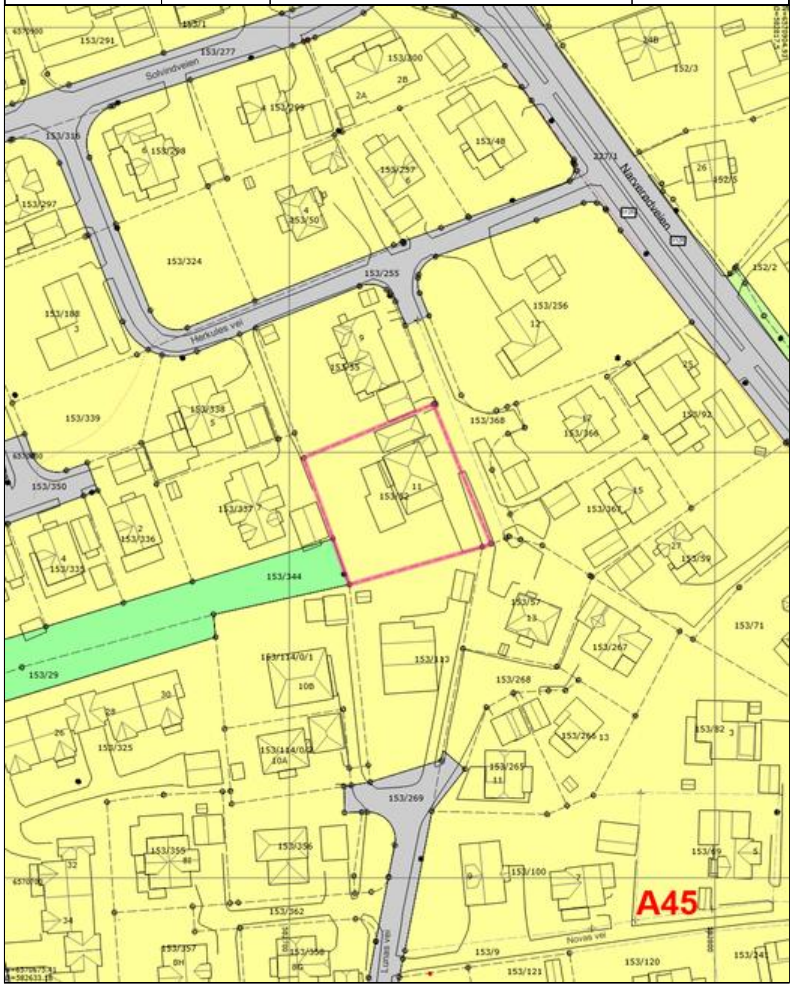
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Tønsberg kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 153	Bnr: 52	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Herkules vei 11 3113 TØNSBERG			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030 TBG			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

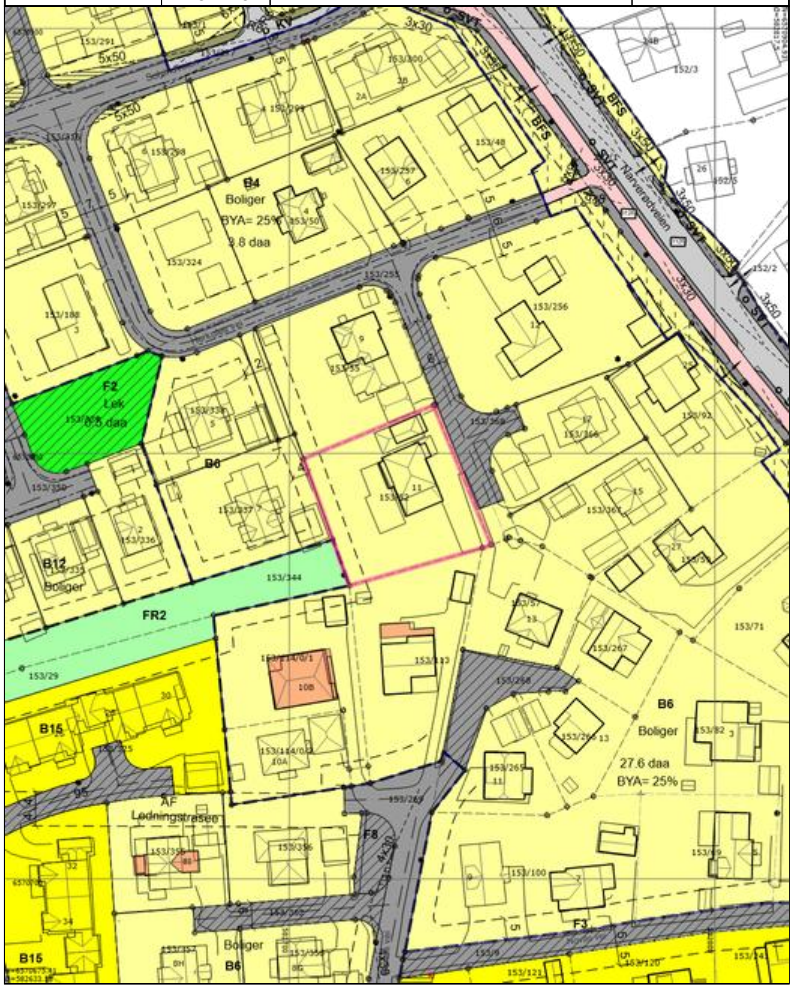
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Matrikkelnummer.
- MatrikkelnummermedSnr.
- Samferdsel
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Fasadeliv
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig
- Grense for arealformål
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Veg - Nåværende
- Grønnstruktur - Nåværende
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- KpOmråde planforslag
- KpOmråde gjeldende

Tønsberg kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 153	Bnr: 52	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Herkules vei 11 3113 TØNSBERG			
Annen info:	Råel			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

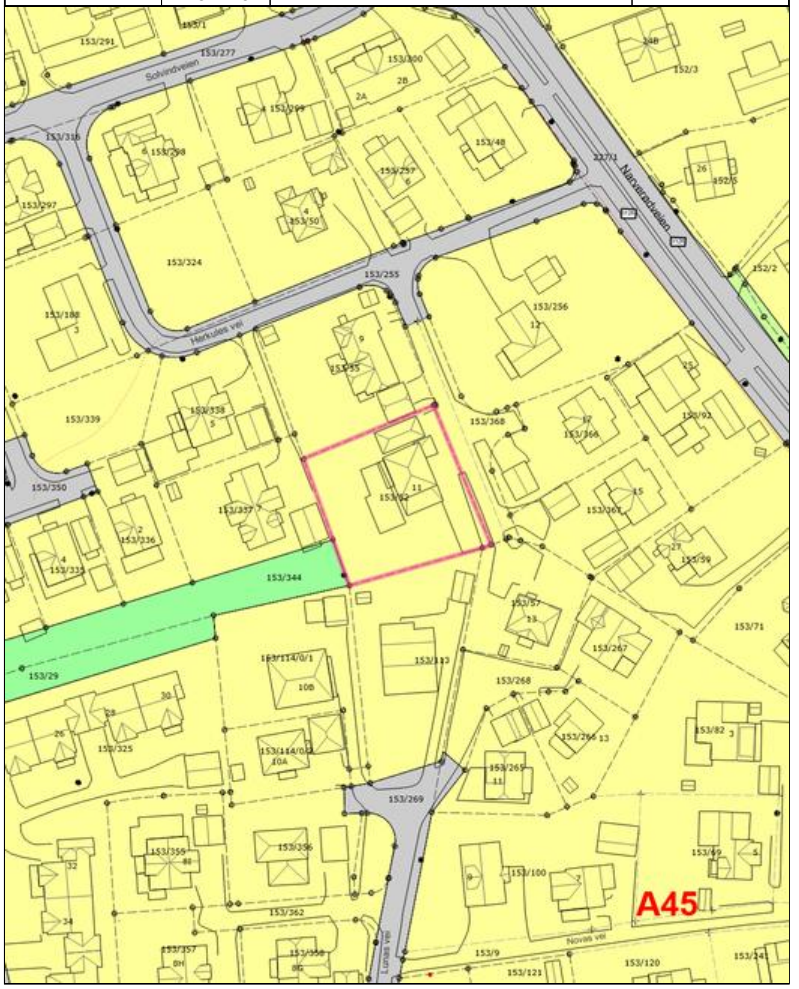
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- RpOmråde detaljregulering/mindre endring
- RpOmråde vedtatt på bakkenivå
- Matrikkelnummer.
- MatrikkelnummermedSnr.
- Samferdsel
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Fasadeliv
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti
- Godkjente byggetiltak
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- RpGrense
- RpFormålgrense
- RpSikringGrense
- RpBestemmelseGrense
- Stengning av avkjørsel
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Måle- og avstandslinje
- Frisiktsone ved veg
- Boligområde
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Park
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal
- Midlertidig bygg- og anleggsområde
- Frisikt
- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebygelse
- Renovasjonsanlegg
- Veg
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal

Tønsberg kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 153	Bnr: 52	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Herkules vei 11 3113 TØNSBERG			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Matrikkelnummer.
- MatrikkelnummermedSnr.
- Samferdsel
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Fasadeliv
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig
- Grense for arealformål
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Veg - Nåværende
- Grønnstruktur - Nåværende
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- KpOmråde planforslag
- KpOmråde gjeldende

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN FOR RÅEL

PlanID 0704 53017

§ 1

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for området som på kartet er vist med reguleringsgrense.

§ 2

Arealet innenfor området er regulert til:

1. Byggeområder
2. Offentlige trafikkområder
3. Friområder
4. Spesialområder
5. Fellesområder

§ 3

BYGGEOMRÅDER, FELT MED ÅPEN VILLAMESSIG BEBYGGELSE

a. B1 – B10: Tillatt bebygd areal, BYA = 25 %.
   Unntak: Innenfor felt B6 er tillatt bebygd areal BYA 28 % for eiendommene 153/355, 153/356, 153/357, 153/358, 153/359 og 153/360. *Utnyttelse skal beregnes ut fra forskrift og regelverk som gjaldt på vedtakstidspunktet for opprinnelig plan (12.2.1997).*
b. I området kan oppføres bolighus på inntil 2 etasjer, og med tilhørende garasje. Der terrendget ligger til rette for det, kan det i 1 1/2- etasjes hus tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.
   Maks. mønehøyde = 8,5 m målt fra overkant møne og planert terrengs gjennomsnittsnivå.
   Maks gesimshøyde = 5,5 m målt i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
c. Bygningen skal ha saltak eller valm. Takvinkelen skal være mellom 22º og 40º. Bygninger med samme etasjetall, innenfor hvert felt, bør ha samme takvinkel.
d. Bygningen skal ha møneretning som vist på plan eller 90º på dette.
e. Garasje kan oppføres i 1. etasje og skal være tilpasset hovedhuset. Utnyttelse av loftet til bod tillates der forholdene ligger til rette for det. Maks. tillatt brutto grunnflate pr. garasje er 42 m².
   Ved byggesøknad skal det på situasjonsplan vises garasje for minst en personbil, samt plass for ytterligere 1 bil på egen grunn, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med boligen. Dersom det skal bygges hybelleilighet, kreves minst 1 parkeringsplass i tillegg.
f. Eksisterende boliger er vist på planen med grov strek. Tilbygg og utvidelse kan tillates i inntil 2 etasjer. Nybygg, tilbygg og endringer må tilpasses den eksisterende bebyggelse mht. form og materialbruk.
g. Det kreves ikke utarbeidet egen bebyggelsesplan for boligene innenfor områdene B1 tom. B10. Situasjonsplanen må innsendes i forbindelse med byggemelding. Delingsforretning og utarbeidelse av målebrev kan skje på grunnlag av denne plan, basert på de inntegnede tomtegrenser.

§ 4

FELT MED KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE

a. B11 – B13, B16: Tillatt bebygd areal, BYA = 30 %.
   B14 – B15: Tillatt bebygd areal, BYA = 35 %.

b. I området kan oppføres bolighus på inntil 2 etasjer..
   For 2 etasjers hus må gesimshøyden ikke være over 6 m og mønehøyden ikke over 8,5 m.
c. Bygningen skal ha saltak eller pulttak. Takvinkelen skal være mellom 22º og 40º. Bygninger innenfor samme tomterekke skal ha samme takvinkel.
d. Garasje skal tilpasses den enkelte bolig mht. form, farve og materialbruk.
e. Maks. tillatt brutto grunnflate pr. garasje er 42 m². Loftet kan utnyttes til bod der forholdene ligger til rette for det.

§ 5

FELLESBESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDENE

a. For feltene B11 til og med B16 skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan før arealet bebygges.
b. Innenfor hvert delområde og for planområdet i sin helhet, må det avsettes tilstrekkelige lekeareal/fellesareal i tråd med kommunens retningslinjer. Som prinsipp må dette minst tilsvare de arealer som fremkommer av illustrasjonsplanen. Lekearealene i det enkelte felt skal være ferdig opparbeidet ved innflytting av første bolig.
   Bebyggelsesplan skal også vise plassering av ev. trafokiosk, kloakkpunmpestasjon og gjesteparkeringsplasser. Min. 2 P-plasser pr. 5 boenhet for felt B11-16.
c. Bygningene skal ha en enhetlig og harmonisk utførelse.
d. Eksisterende randvegetasjon, steingjerder og grøntbelte skal bevares urørt i størst mulig utstrekning. Ingen trær eller steingjerder skal fjernes uten at det først er gitt tillatelse fra ansvarlig myndighet, Tønsberg kommune.
e. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsmyndighetenes skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.
f. Avfallsdunker, tørkestativ o.l. skal ikke plasseres slik at de etter bygningsmyndighetenes skjønn er til ulempe for noen.
g. Lagring av biler, båter, campingvogner o.l. med L x B x H større enn 7m x 3 x 2,5 m er ikke tillatt.
h. Gjerde/hekk mot offentlig vei skal godkjennes av bygningsmyndigheten.
i. Det kreves felles antenneanlegg for radio og fjernsyn. Egne parabolantenner er ikke tillatt.
j. Det forutsettes at kabler for strøm, gatelys, TV-anlegg o.l. legges i bakken.
k. Alle nye boliger bør i utgangspunktet ha livsløpstandard. Der hvor særlige grunner tilsier det, kan imidlertid bygningsmyndigheten dispensere fra denne bestemmelse.

§ 6

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

a. Trafikkområdet skal opparbeides med den inndeling av kjørevei og gang-/sykkelvei som vist på planen.
b. Terrenginngrep i forbindelse med veianlegget skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer og fyllinger skal søkes beplantet eller behandlet på en tiltalende måte.
c. Adkomst til den enkelte eiendom skal som prinsipp være slik som vist på vedlagt illustrasjonsplan.
d. Diagonal gang-/sykkelsvei gjennom området skal delopparbeides samtidig med tilhørende delområde. Dog skal veien ferdigstilles i sin helhet når halvparten av området er utbygd.
e. Veibredde skal være i hht. kommunal standard. Som dimensjoneringskriterium skal tilknyttede bo-enheter til veien legges til grunn.

§ 7

FRIOMRÅDER

a. Områdene FR2, FR3, FR4, FR6-9 og FR11 skal beholde sin naturlige topografi og vegetasjon. Det samme gjelder FR10, men denne skal benyttes til grendelekeplass og vil derfor få en stedvis opparbeidelse og kunne utstyres med div. lekeapparater.
b. Området FR5 skal opparbeides til en nærlekeplass.

§ 8

SPESIALOMRÅDER

Områdene S1 og 2 er kommunaltekniske anlegg. Område S3, avmerket med R på plankartet, er regulert til spesialområde med formål bevaring etter plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr 77 § 25 pkt 6, da her finnes kulturminner som er automatisk fredet i hht. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr 50 § 3, 4 og 8.

a. Plassering av trafostasjonen er vist på planen. Denne skal byggemeldes og godkjennes av bygningsmyndighetene mht eksakt plassering, form og farve.

Frisiktområder

b. I området mellom frisktlinjen og veiformål skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers plan (jf. Bestemmelsene i veiloven § 31).

§ 9

FELLESOMRÅDER

a. Områdene F1-F6 skal opparbeides til park/lekeplass.
b. De forskjellige lekeplassene skal ha et utstyrsnivå i hht. Tønsberg kommunes retningslinjer av 7.12.1992, og nedfelt i den utbyggingsavtale som skal inngås mellom kommune og utbygger. Lekeplasser i det enkelte delområde samt tilhørende nærlekeplass, skal være opparbeidet før første innflytting finner sted.
c. Innenfor planen er det for enkelte boliggrupper regulert tinn en felles privat avkjørsel.

Vedtatt i Tønsberg bystyre

i møte 12.2.1997

Per Engeseth

Byggesaks- og arealplansjef

Mindre vesentlig endring vedtatt av FUP i møte 27.8.99, sak 103/99

Endring vedtatt i UBA i møte 15.12.2017, sak 249/17.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Tønsberg

Jernbanegaten 3, 3111 TØNSBERG

I Nordvik vet vi hva det er verdt med en trygg og effektiv salgsprosess.
Kontoret består av lokalkjente eiendomsmeglere som kjenner Tønsberg, Færder, Horten og Holmestrand godt. Vi vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

nordvikbolig.no/tonsberg

33 31 31 32

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.

Husk at også 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.

Oppdragsnummer: 25-0118/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Herkules vei 11 3113 TØNSBERG

Betegnelse: Gnr 153, bnr 52, snr 2 (ideell andel 1/1) i Tønsberg kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no