NORDVIK

Hektors vei 12A

3 soverom | 162 kvm | Enebolig



Velkommen til

Hektors vei 12A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
33	Om boligen
44	Nabolagsprofil
46	Vedlegg
74	Egenerklæringsskjema
87	Andre vedlegg
121	Kontaktinfo
124	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
127	Forbrukerinformasjon om budgivning
128	Budskjema

Salgsoppgave produsert 06.08.2026









Nøkkelinformasjon

Innholdsrik enebolig med stor tomt og supre solforhold | basseng og 153m² terrasseareal | oppgradert og moderne interiør

Prisantydning	**6 950 000,-**
Omkostninger	**174 840,-**
Totalpris	**7 124 840,-**
BRA-i	**162 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1967**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

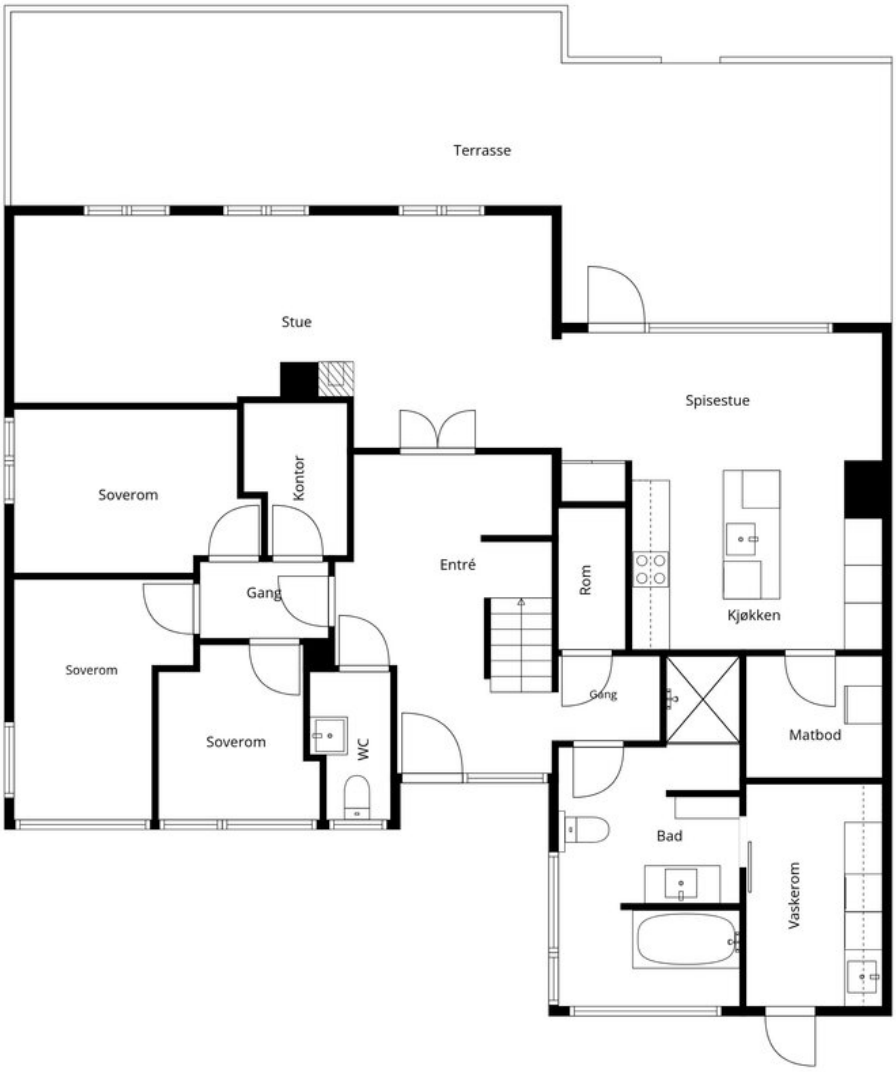
Hektors vei 12A er en innholdsrik enebolig oppført i 1967, beliggende på en romslig tomt på ca. 1 269 m². Boligen har et samlet bruksareal på 165 m² og strekker seg over to etasjer. 1. etg. har en praktisk og familievennlig planløsning med entré, stue/kjøkken, tre soverom, kontor, bad/vaskerom, separat toalettrom og teknisk rom. I andre etasje finner du en romslig peisestue med utgang mot vest, samt et romslig lagringsloft.

Boligen er oppgradert innvendig i senere tid. Kjøkken, bad/vaskerom og toalettrom er fra 2022, mens flere tekniske installasjoner og overflater også er oppgradert. Det er blant annet etablert rør-i-rør-system og varmepumpe i 2022.

Ute får eiendommen et særlig preg med store terrassearealer, hage og basseng med overbygg. Totalt er det hele 153 m² terrasseareal.

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 135 kvm
Total BRA: 138 kvm

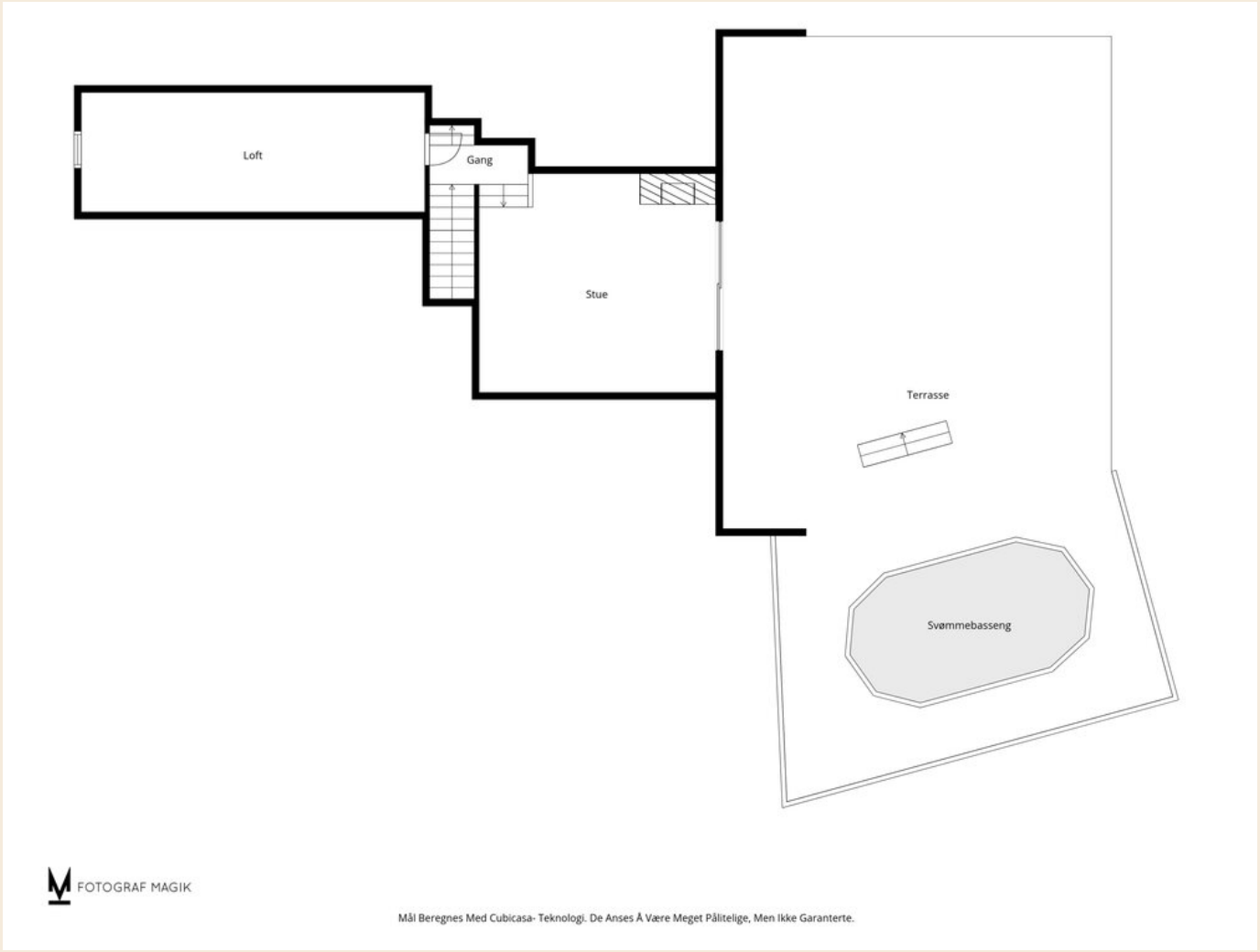


FOTOGRAF MAGIK

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

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 27 kvm
Total BRA: 27 kvm



































































































Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
25-0113/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Hektors vei 12A, 3123 TØNSBERG
Gnr 82, bnr 349 (ideell andel 1/1) i Tønsberg kommune

Selgere
Tom Wegger Ektvedt
Anett Bredesen Gjørsvik

Kjøpesum og omkostninger
6 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
173 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
174 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
194 540,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 124 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 144 540,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1967

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 162 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 165 kvm
TBA: 153 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 135 kvm. Entré, bad/vaskerom, teknisk rom, toalettrom, 3. soverom, kontor, stue/kjøkken, tørr-lager til kjøkken
BRA-e: 3 kvm. Bod med utvendig tilgang
Total BRA: 138 kvm.
TBA: 47 kvm. Terrasse- og balkongareal (TBA)

2. etasje:
BRA-i: 27 kvm. Peisstue
Total BRA: 27 kvm.
TBA: 106 kvm. Terrasse- og balkongareal (TBA)

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Dagens planløsning avviker fra opprinnelige tegninger. Arealer som tidligere var vist som garasje/bod er innredet som bad/vaskerom. Det er også opplyst at trappeløp er endret, samt at stue, kjøkken og soverom har fått endret planløsning/bruk.

Solforhold
Eiendommen byr på svært gode solforhold på boligens store uteområder. Det er sol hele dagen og frem til ca. kl. 21.30.

Innhold
Boligen har en familievennlig og god planløsning og er innredet med bl.a. 2 stuer, stort spisekjøkken, 3 soverom, kontor, samt et stort lagringsloft.

Boligen har følgende rominndeling:

1. etasje:
Entré med trapp til andre etasje
Bad/vaskerom
Toalettrom
3 soverom
Kontor
Teknisk rom
Bod med utvendig tilgang

2. etasje
Peisestue med utgang til terrasse og basseng.

Stort lagringsloft

Boligen har totalt 162 m² BRA-i, i tillegg til 3 m² BRA-e. Terrasse- og balkongarealet utgjør totalt 153 m²

Standard
Boligen har gjennomgått flere oppgraderinger de senere årene og fremstår med en blanding av moderne løsninger og bygningsdeler fra byggeåret.

Innvendig er det laminat og fliser på gulvene, malte platekledde vegger og malte himlinger. Store deler av boligens innvendige overflater er oppgradert, og det er blant annet lagt støpt gulv med varmekabler i deler av boligen. Trappen er modernisert med nye trinn, og det er montert ny elektrisk infrastruktur i 2022.

Overflater og innredning i de ulike rom er som følger;

Entré
Velkommen inn i en praktisk entré med direkte adkomst til boligens øvrige rom. Entréen har flislagt gulv og malte overflater, og gir et naturlig førsteinntrykk av boligens oppgraderte interiør.

Stue og kjøkken
Stue og kjøkken ligger samlet i en åpen og sosial løsning. Rommet har gode møbleringsmuligheter og flere vindusflater som gir godt dagslys. Gulvet er utført med laminat, mens vegger og himling har malte overflater. I stuen er det etablert peisløsning, som tilfører rommet et hyggelig og tradisjonelt preg.

Kjøkkenet er fra 2022 og har glatte fronter, benkeplate i stein og integrerte hvitevarer. Det er blant annet oppvaskmaskin, induksjonstopp, mikrobølgeovn og stekeovn.

Soverom
Boligen har tre soverom samlet i første etasje. Rommene har laminat og malte overflater, og gir gode muligheter for familie, gjester eller hjemmekontor.

Kontor
Praktisk kontorrom i første etasje, godt egnet som hjemmekontor, hobbyrom eller ekstra oppholdsrom.

Bad/vaskerom
Bad/vaskerommet er fra 2022 og er innredet med servantinnredning, vegghengt toalett, badekar, dusjløsning samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er fliser og elektriske varmekabler på gulvet.

Merk: Tilstandsrapporten har registrert flere TG3-forhold på våtrommet, blant annet knyttet til fallforhold, overflater og membran/tettesjikt. Dette bør omtales tydelig i salgsoppgaven og gjennomgås av interessenter.

Toalettrom
Separat toalettrom fra 2022 med flislagt gulv, malte overflater, servant og vegghengt toalett.

Peisestue
I andre etasje ligger en egen peisestue på ca. 27 m². Rommet har en lun atmosfære med åpen peis og gir en ekstra oppholds- eller TV-sone.

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

Parkering
Det er gode parkeringsmuligheter i eget gårdsrom. Mulighet for å kunne sette opp garasje på egen tomt. Det er montert elbil-lader.

Modernisering og påkostninger
Følgende moderniseringer og påkostninger er utført ihht. informasjon fra selger:

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Nytt bad ble etablert i 2022. Store deler er gjort av ufaglært, men foreligger noe dokumentasjon og bilder.

- Nytt ildsted i 2022. Pipe opp fra stue oppgradert med "rør i rør" i 2018 i følge tidligere eier.

- Lagt drenerende masser langs nordvegg. Det er ikke utført full drenering rundt boligen da dette ble vurdert som ikke nødvendig når vi kontrollerte dreneringen på verandasiden.

- Det er gjort arbeid på det elektriske anlegget samt montert elbil-lader og det foreligger samsvarserklæring fra Pec Elektriker'n AS fra 2022.

- Montert Rør-i-rør-system og ny avløpsledning i 2022.

- Etablert bad i tidligere innebygd garasje i 2022. Rominndeling endret i forbindelse med ombyggingen. Dette er ikke omsøkt hos kommunen.

- Tidligere septiktank er frakoblet. Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann- og avløpsnett via felles avløpsledning for Hektors vei 12A og 12B.

- Oljefyr fjernet fra utebod i 2022.

- Ny kledning (unntatt gavler), etterisolering og utskifting av vinduer. Flytting av adkomstvei samt oppføring av støttemurer i forbindelse med avretting og oppdeling av uteområder. Ny terrasse og etablering av bassengområde.

- Ventilasjon ikke ført over tak (bad/vaskerom).

- Gammel pipe har to pipeløp. Det som går ned til

kjøkkenet er fylt med lekakuler og luken er tettet. sjekket av feier i 2022 eller 2023.

- Noe fuktmerker i tak på loft. Har hatt befaring på dette og fått beskjed om at taket virker tett, men at det typisk er noe fukt rundt pipenedganger og lignende som går gjennom taket. Vanlig med tanke på alder.

- Sprekker i mur ved utsiden av baderom.

- Maur har vært på østveggen Alle stendere ble byttet ut og maurene ble bekjempet. Ikke sett siden 2022.

- Det er utført flere ombyggings- og utomhustiltak i eiertiden. Det foreligger ikke kommunal godkjenning for enkelte av tiltakene.

Bygningssakkyndig
Metiri 4 AS

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

Rapporten omhandler en enebolig oppført i 1967. Bygningen er oppført med betonggrunnmur, bindingsverkskonstruksjon, teglsteinsforblending og tak, tekket med betongtakstein.

Boligen er oppgradert innvendig i senere tid, blant annet med endret planløsning, nytt bad/vaskerom, kjøkken, innvendige overflater, tekniske installasjoner og deler av gulvkonstruksjoner. Det foreligger likevel flere eldre bygningsdeler fra byggeår, blant annet taktekking, undertak, deler av fasade/kledning, renner/nedløp, ytterdør, enkelte vinduer og deler av pipe -/ildstedsforhold. Selger opplyser at arbeider utført i senere år delvis er utført som egeninnsats, og at elektro- og rørleggerarbeider er utført av fagfolk.

Det er registrert avvik knyttet til blant annet taktekking, nedløp/beslag, fasade/kledning, vinduer, terrasser/trapper, pipe/ildsted, ventilasjon, våtrom, toalettrom, drenering/fuktsikring og utvendige vann- og avløpsledninger. Det er også registrert tegn til fuktpåvirkning i rom mot terreng, som ses i sammenheng med eldre drenering og begrenset kontrollmulighet fra utsiden.

Bad/vaskerom er fra 2022, men det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse. Det er registrert avvik ved fallforhold, høydeforskjell til terskel, fuger, tettesjikt/sluk og
ventilasjon. Det er også registrert avvik ved tekniske installasjoner og manglende dokumentasjon/ukjent alder på enkelte skjulte forhold.

På generelt grunnlag opplyses det om at dette er en eldre bolig som er vesentlig endret og oppgradert i senere tid. Det må derfor påregnes risiko for skjulte feil, mangler og svekkelser som ikke nødvendigvis lar seg avdekke ved en visuell tilstandsvurdering. For øvrig henvises det til de enkelte bygningsdelene med tilhørende beskrivelser, vurderinger og tilstandsgrader.

UTVENDIG:
Taktekkingen består av betongtakstein fra byggeåret.
Renner og nedløp er utført i stål fra byggeåret.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning og teglsteinsforblending i 1. etasje, samt liggende bordkledning på gavlvegger i 2. etasje.
Takkonstruksjonen har Wtakstoler i tre i den østre delen og A-takstoler i den vestre delen. Det er malte trevinduer med 3-lags glass og utvendige aluminiumskarmer fra 2021. Bygningen har et trevindu i gavlvegg med enkelt glass fra byggeår. Det er en malt hovedytterdør med glass-sidefelt fra byggeår. Terrassen i 1. etasje er belagt med skiferheller i drenerende masser og terrassebord på trebjelkelag.
Terrassen i 2. etasje er utført med bjelkelag og terrassebord som toppdekke. Utvendige trapper er utført som egeninnsats i impregnert materiale og oppført i 2022. Det er etablert basseng med overbygg/skyvetak i tilknytning til terrasseområdet.

INNVENDIG:
Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Etasjeskiller mellom 1. og 2. etasje i den vestre delen, er av Leca plank/elementer. Gulv mot grunn i kjøkken/stue, kontor og to soverom er ifølge selger tilfarergulv på betong med spon, varmematter og laminat. I resten av boligen er det gamle tilfarergulvet fjernet og erstattet med støpt gulv med varmekabler. Boligen har i den østre delen, en elementpipe fra slutten av 1980-tallet, med vedovn fra 2022. Pipen er rehabilitert i 2018. I den vestre delen er det en mursteinspipe og åpen peis i peisestue i 2. etasje, fra byggeår. Trappen har bæring i jern i midten og er fra byggeåret. Det er endret vinkling på trappen, og det er påskrudd nye eiketrinn i 2022. Innvendig har boligen malte fyllingsdører, fra 2022.

TEKNISKE INSTALLASJONER:
- Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) fra 2022. Det er foretatt besiktigelse i rørskap på bad/vaskerom.
- Stoppekran er plassert i utvendig bod.
- Det er avløpsrør av plast, fra 2022.
- Boligen har naturlig ventilasjon.
- Det er installert varmepumpe i 2022, med ny utedel i

2025.
- Varmtvannstanken har en kapasitet på 227 liter og er fra 2022. Tanken er plassert på bad/vaskerom.
- Sikringsskap med 17 automatsikringer, inklusiv hovedsikring fra 2022.

TOMTEFORHOLD:
Tomten er dels flat og dels skrånende, med opparbeidede uterealer, terrasseområder og partier med fjell/naturtomt. Byggegrunnen er opplyst/antatt å bestå av løsmasser. Bygningen har betonggrunnmur og stripefundamenter av betong. Deler av konstruksjonen ligger mot terreng og er utsatt for jordtrykk og fuktbelastning fra omkringliggende masser. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig > Taktekking
Utvendig > Veggkonstruksjon
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Utvendig > Vinduer
Utvendig > Utvendige trapper
Innvendig > Overflater
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Innvendig > Pipe og ildsted
Innvendig > Rom Under Terreng
Innvendig > Innvendige trapper
Tekniske installasjoner > Vannledninger
Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Tomteforhold > Forstøtningsmurer
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling
Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning
Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon
Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning
Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

Bygningsdeler som har fått TG3:
Utvendig > Nedløp og beslag:
· Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
· Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000,-.

Utvendig > Dører: Døren bærer preg av elde og slitasje. Det er observert riper og hakk i dørbladet, og enkelte glass i sidefeltet er knust.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000,-.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Det mangler rekkverk mot syd på terrassen i 2. etasje. Høyden ned til terreng er over 60 cm, noe som ikke er i henhold til forskrift. Forskriften krever at høyder over 50 cm skal sikres med rekkverk. I boden under terrassen er det fuktmerker på innvendig betongvegg og lecablokk i taket, noe som vurderes å ha sammenheng med utett taktekking under terrassegulvet. På terrasse i 1. etg. er det stedvis noe vegetasjon mellom fliser, og fliser ligger noe noe ujevnt over terreng.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000,-.

Innvendig > Pipe og ildsted - Vest:
· Det er påvist betydelige sprekker i pipe.
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Pipen over tak har betydelig manglende fuger. Manglende fuger medfører økt risiko for vanninntrengning, noe som igjen kan føre til frostsprengning i teglsteinen.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000,-.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon:
· Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. På oppholdsrom som stue/kjøkken, kontor, peisstue og soverom er det ingen ventilasjon, bortsett fra ventiler i vinduene på soverommene. Dette anses som utilstrekkelig for å sikre tilfredsstillende lufting.
Kostnadsestimat: Under 20 000,-.

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv:
· Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
· Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
· Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
· Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
· Det er påvist symptom på fukt/råteskader. Det er mottfall på deler av gulvet, og det er ikke synlig oppkant på membranen ved dør. Ved eventuell vannlekkasje fra badet er det fare for skader på tilstøtende rom. Det er også sprekker og riss i silikonfugen i overgangen mellom gulv og vegger.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000,-.

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt:
· Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
· Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll". Fugene i dusjsonen har sprekker. Fugene i våtsonen ved badekaret har store sprekker, og det er motfall fra vaskerommet til sluket på badet.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 00,-.

Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon:
· Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
· Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600

krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
· Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Kostnadsestimat: Under 20 000,-.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger i handelen.

Følgende hvitevarer medfølger ikke:
Kjøleskap, fryser, vaskemaskin og tørketrommel.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Tv'er
- Pendellampe i yttergang
- Bilder
- Slangetrommel

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

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

Adgang til utleie
Boligen har ikke egen utleieenhet, men kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er D
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Det er installert varmepumpe i 2022, med ny utedel i 2025.
- Gulv mot grunn i kjøkken/stue, kontor og to soverom har ifølge selger varmematter.
- Delvis varmekabler.
- Varmtvannstanken har en kapasitet på 227 liter og er fra 2022.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 29 872 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 22 514,-pr. 2026

De kommunale avgiftene for eiendommen er stipulert til kr. 22 513,14,- for 2026. I disse inngår vann og avløp (fastledd og forbruk), tilsyn- og feiegebyr, samt standard renovasjon med tillegg volum restavfall og beholder for plastemballasje.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 336 655,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 346 619,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Forsikring

JBF
Polisenr: 2030997

TV/Internett/Bredbånd
Altibox (bredbånd).

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 269 kvm (Eiertomt)
Eiendommen har en romslig eiertomt på rett i underkant av 1,3 mål, som byr på god boltreplass og flotte uteområder for hele familien. Det store, grusede gårdsrommet gir rikelig med parkeringsmuligheter for flere biler, samtidig som det er plass for oppføring av garasje.

Tomten er delvis innrammet med hekk mot nabo foran terrassearealet, noe som bidrar til en lun og privat atmosfære. I tillegg finnes et hyggelig plenareal med god plass til trampoline, lekestativ eller annen aktivitet, noe som gjør uteområdet velegnet for både små og store.

Solforholdene er svært gode, med sol gjennom store deler av dagen og helt frem til ca. kl. 20.30 på sommerstid. Et av eiendommens store høydepunkter er det imponerende terrasseanlegget i flere nivåer, som skaper flere naturlige soner for avslapning, sosiale sammenkomster og måltider utendørs. Her finner du også et nedfelt basseng med delvis overbygg – et pent og innbydende uteområde som kan nytes gjennom store deler av sesongen.

Matrikkelbrev fra Tønsberg er vedlagt salgsoppgaven. I matrikkelkartet vises tomten med noe unøyaktige grenser og har derfor noe unøyaktighet. Dette er kjøpers ansvar og det anbefales en ny oppmåling av tomten.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse i annonsen, eller benytt deg av google maps. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på fellesvisning.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Hektors vei 12A ligger i et attraktivt og veletablert boligområdet på Eik, et populært nabolag som særlig appellerer til familier, etablerere og eldre. Området kjennetegnes av rolige omgivelser, gode oppvekstvilkår og kort vei til et bredt utvalg av hverdagsfasiliteter.

Eiendommen har nærhet til flere skoler og barnehager, noe som gjør hverdagen enkel for barnefamilier. Både Eik skole, Granly skole og flere barnehager ligger innen gangavstand. Området er kjent for et godt naboskap og høy opplevd trygghet, noe som bidrar til et trivelig bomiljø.

Daglige innkjøp kan enkelt gjøres på Eiktoppen med blant annet Meny og Rema 1000 i nærområdet. For den aktive finnes flotte tur- og rekreasjonsmuligheter i området, samtidig som sentrumstilbudene i Tønsberg er lett tilgjengelige.

Kollektivtilbudet er godt med bussholdeplass i kort gangavstand, og Tønsberg stasjon nås på få minutter med bil eller sykkel. For pendlere er det også enkel adkomst til hovedveinettet, og Sandefjord lufthavn Torp ligger innen komfortabel kjøreavstand.

Dette er en attraktiv beliggenhet som kombinerer rolige og familievennlige omgivelser med nærhet til skoler, servicetilbud, kollektivtransport og byliv.

Offentlig kommunikasjon
Det er kun 4 minutter til nærmeste bussholdeplass i Sidsels vei.
Ca. 8 minutter til Tønsberg togstasjon samt drøye 20 minutter til Sandefjord lufthavn Torp.

Skoler og barnehager
Det er flere barnehager innen kort gangavstand fra boligen. Det er også gangavstand til skoler i alle trinn.
Se for øvrig vedlagt nabolagsprofil bak i salgsoppgaven.
Eiendommen sogner til Eik skolekrets.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998. I bygningsinformasjon fra Tønsberg kommune er eiendommen oppført som enebolig med status "tatt i bruk" med byggeår 1967.

Det foreligger en ferdigattest for rehabilitering av skorstein og pipe, datert 20.10.2007.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

Det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger av boligens fasader samt etasjeplan datert i 1967, men det er avvik fra disse:
Det er flere endringer på boligens innvendige planløsning:
Et soverom ved siden av opprinnelig wc-rom var opprinnelig bad. Det er også endret noe planløsning på to øvrige soverom og laget et kontorrom. Det tredje opprinnelige soverommet er i dag del av stuen og kjøkkenet er flyttet til motsatt side av der det var samt at opprinnelig vaskerom er fjernet. Trappeløpet er endret og opprinnelig garasje er innlemmet som boligareal og omgjort til baderom og et separat vaskerom.

Det er også i senere tid (2024/2025) etablert et stort terrasseareal ut fra stuen i andre etasje, med nedfelt basseng. Det foreligger ingen dokumentasjon på at dette tiltaket er søkt om og godkjent hos kommunen. Grunnet terrassens størrelse, at den er integrert til boligen og er betydelig opphøyd rundt deler av konstruksjonen, er trolig deler av dette tiltaket søknadspliktig.

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av boligens rom og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om midlertidig brukstillatelse / ferdigattest for bruksendring vil bli gitt, og alle kostnader i den forbindelse. Kjøper aksepterer denne risikoen og er gjort kjent med at selger/megler skal med dette holdes skadesløse for ethvert eventuelt pålegg/krav knyttet til dette.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et uregulert område.

I kommuneplanens arealdel 2023-2035 datert 03.04.2024 er eiendommen avsatt til følgende:
Andre sikringssoner - 390.18 m2
Boligbebyggelse - Nåværende - 1165.76m2
Gang/sykkelvei
Ras- og skredfare - 1269.35m2
Veg - Nåværende - 103.58m2

Fra kommuneplanen vedrørende ras- og skredfare:
Det er ikke tillatt med tiltak innenfor områder angitt som faresone H310 uten at den aktuelle faren er vurdert og sikkerheten ivaretatt.

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor områder angitt som faresoner skal det foretas undersøkelse av den aktuelle faren og redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

Ved utarbeiding av reguleringsplan og byggesak innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred, jf. krav i TEK17 § 7-3 med veiledning. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019.

Retningslinje: Sonene er basert på ett eller flere av følgende farekart: Mulighet for marin leire, faresone kvikkleire samt aktsomhetskartene steinsprang, snøskred og jord- og flomskred. Framtidige endringer i kunnskapsgrunnlaget kan vektlegges i vurderingene av sikkerhet.

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

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det er ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen med gnr. 82, bnr. 349 er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Eiendommens heftelser:
3905/82/349:
24.05.1968 - Dokumentnr: 502157 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelser om telefon- og elektriske ledninger
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om felles vannverk/ledning
Overført fra gnr 84 bnr 172
Meglers kommentar: Gammelt skjøte fra 1968 ved salg av eiendommen og gjeldende betingelser som hefter på eiendommen. Heftelsen er innhentet og vedlagt bak i salgsoppgaven.

12.12.1973 - Dokumentnr: 507019 - Erklæring/avtale
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn
Meglers kommentar: Tinglyst erklæring hvor det ble bekreftet at en stripe i ca. 2 meters bredde av eiendommen med gnr. 84, bnr. 172 (hovedbølet), utlegges til opparbeidelse av gang- og sykkelsti langs Hektorsvei. Stripen følger eiendommens østgrense i hele dens lengde.

13.01.1984 - Dokumentnr: 517 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:82 Bnr:471
Meglers kommentar: Daværende eier av denne eiendommen, har gitt gnr. 82, bnr. 471 rett til adkomst

over eiendommen.

Eiendommens grunndata:
17.11.1967 - Dokumentnr: 504927 - Fradelingsdokument
DENNE EIENDOMMEN ER FRADELT FRA GNR 82 BNR 321
HOVEDBRUKET ER UTGÅTT

11.11.1983 - Dokumentnr: 990074 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR. 84, BNR. 172

07.12.1984 - Dokumentnr: 17304 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3905 Gnr:82 Bnr:471

01.01.2020 - Dokumentnr: 243879 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0704 Gnr:82 Bnr:349

01.01.2024 - Dokumentnr: 371130 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3803 Gnr:82 Bnr:349

Det er per 22.06.2026 ingen tinglyste rettigheter på eiendommen.

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr. 82, bnr. 321 i Tønsberg kommune («hovedbølet»). Dette hovedbruket er utgått og eiendommen ble slått sammen med gnr. 84, bnr. 172.

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

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

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

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

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

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

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

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

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

ledd i næringsvirksomhet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentligrettslig pålegg
Det ble utført tilsyn med fyringsanlegget 18.11.2022. Feiing ble ikke utført grunnet ikke tilfredsstillende adkomstmulighet til skorstein på tak.

Følgende avvik ble avdekket under siste tilsyn:

Skorsteinsløp 57882, Vestre skorstein
1. Ikke tilfredsstillende adkomst for feiing og tilsyn. Jf. Forskrift om brannforebygging § 6.
Beskrivelse avvik:
Takstigen er defekt/ i dårlig forfatning og må byttes til godkjent type.
Det mangler godkjent plattform for sikker adkomstmulighet til skorstein

Skorsteinsløp 78140, Østre skorstein
2. Ikke tilfredsstillende adkomst for feiing og tilsyn. Jf. Forskrift om brannforebygging § 6.
Beskrivelse avvik:
Det mangler godkjent plattform for sikker adkomstmulighet til skorstein.

VIB har ikke mottatt tilbakemelding på fremdriftsplan på når og hvordan avvik skal rettes. Kjøper overtar dette ansvaret og oppfordres til å rette avvik.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 39 500,-
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 25 400,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningspakke (alt av visninger er inkludert) kr. 3 900,-

Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-

Samlet skal selger betale kr. 118 250,- 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 9. august 2026

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

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

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

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

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

Hektors vei 12A

Nabolaget Eik vestre - vurdert av 35 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Eik skole (1-7 kl.) 434 elever, 21 klasser	**11 min** 1 km
Granly skole (1-10 kl.) 174 elever, 18 klasser	**14 min** 1.2 km
WANG Tønsberg (8-10 kl.) 188 elever, 7 klasser	**9 min** 0.8 km
Kongseik ungdomsskole (8-10 kl... 268 elever, 16 klasser	**10 min** 0.8 km
Wang Toppidrett Tønsberg	**8 min**
Greveskogen videregående skole 1016 elever	**18 min** 1.6 km

Offentlig transport

Sidsels vei Linje 113A, 113B	**4 min** 0.4 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	**8 min** 4.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	**22 min**

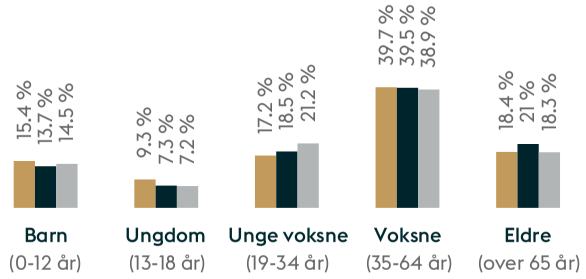
Barnehager

Eik Vestre barnehage (1-5 år) 39 barn	**3 min** 0.2 km
Kongseik barnehage (1-5 år) 88 barn	**4 min** 0.3 km
Mortenåsen barnehage (1-5 år) 59 barn	**11 min** 1 km

Dagligvare

Meny Eiktoppen	**12 min**
Rema 1000 Eik	**16 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Eik vestre	1 006	461
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel
- Gående

Sport

Sildreveien Balløkke	4 min
Årfuglveien Balløkke	7 min
Family Sports Club Tønsberg	5 min
EVO Tønsberg	9 min

Turmulighetene

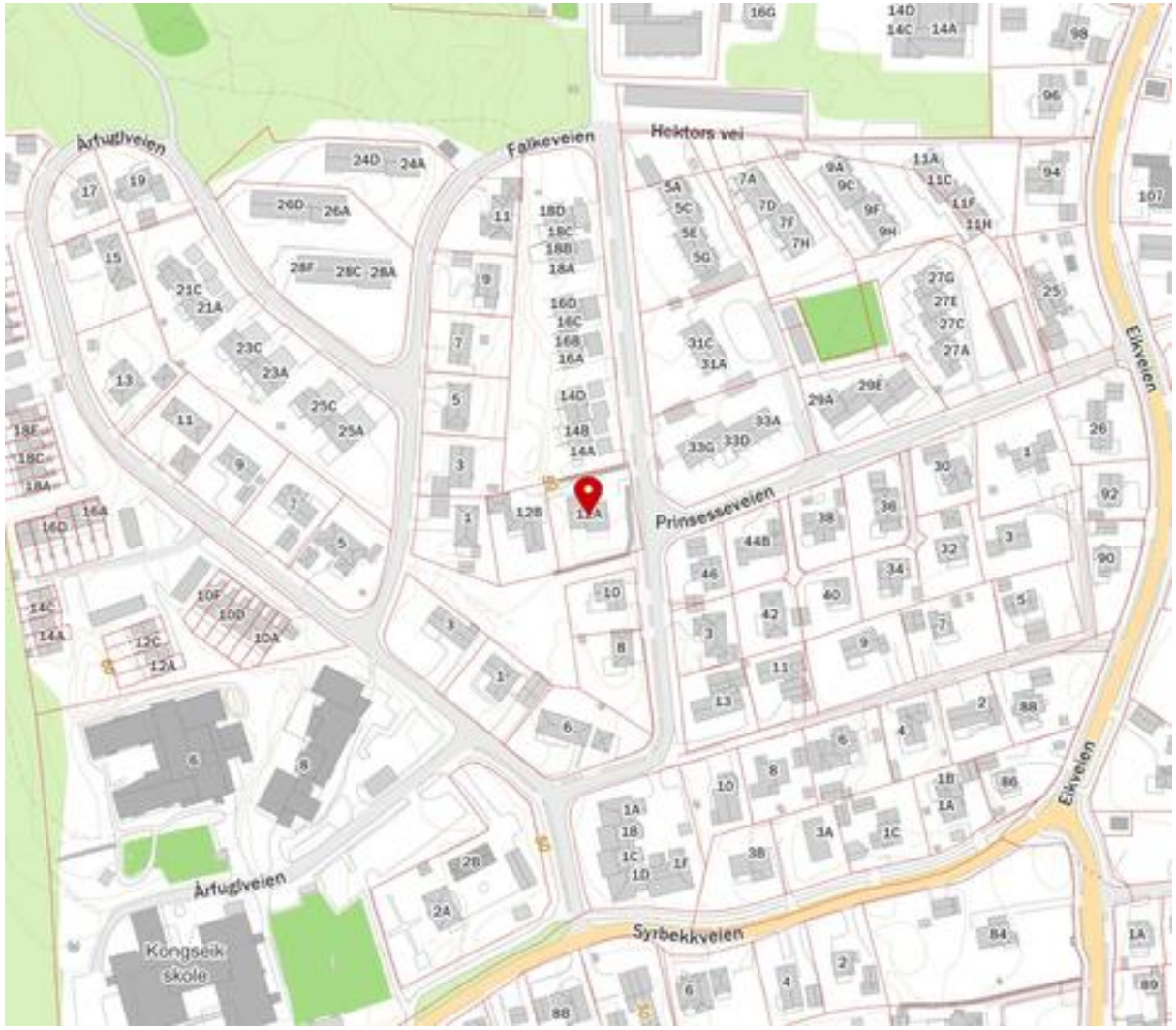
Nærhet til skog og mark 96/100

Gateparkering

Lett 91/100

Støynivået

Lite støynivå 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

Enebolig
Hektors vei 12A , 3123 TØNSBERG
TØNSBERG kommune
gnr. 82, bnr. 349

Sum areal alle bygg: BRA: 165 m² BRA-i: 162 m²



Befaringsdato: 17.06.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22688-1024 **Eiendomsverdi ref nr:** XX2138

Autorisert foretak: Metiri 4 AS

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets 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.

Metiri 4 AS

Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. 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 bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • 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.

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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rapporten omhandler en enebolig oppført i 1967. Bygningen er oppført med betonggrunnmur, bindingsverkskonstruksjon, teglsteinsforblending og tak, tekket med betongtakstein.

Boligen er oppgradert innvendig i senere tid, blant annet med endret planløsning, nytt bad/vaskerom, kjøkken, innvendige overflater, tekniske installasjoner og deler av gulvkonstruksjoner. Det foreligger likevel flere eldre bygningsdeler fra byggeår, blant annet taktekking, undertak, deler av fasade/kledning, renner/nedløp, ytterdør, enkelte vinduer og deler av pipe -/ildstedsforhold. Selger opplyser at arbeider utført i senere år delvis er utført som egeninnsats, og at elektro- og rørleggerarbeider er utført av fagfolk.

Det er registrert avvik knyttet til blant annet taktekking, nedløp/beslag, fasade/kledning, vinduer, terrasser/trapper, pipe/ildsted, ventilasjon, våtrom, toalettrom, drenering/fuktsikring og utvendige vann- og avløpsledninger. Det er også registrert tegn til fuktpåvirkning i rom mot terreng, som ses i sammenheng med eldre drenering og begrenset kontrollmulighet fra utsiden.

Bad/vaskerom er fra 2022, men det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse. Det er registrert avvik ved fallforhold, høydeforskjell til terskel, fuger, tettesjikt/sluk og ventilasjon. Det er også registrert avvik ved tekniske installasjoner og manglende dokumentasjon/ukjent alder på enkelte skjulte forhold.

På generelt grunnlag opplyses det om at dette er en eldre bolig som er vesentlig endret og oppgradert i senere tid. Det må derfor påregnes risiko for skjulte feil, mangler og svekkelser som ikke nødvendigvis lar seg avdekke ved en visuell tilstandsvurdering. For øvrig henvises det til de enkelte bygningsdelene med tilhørende beskrivelser, vurderinger og tilstandsgrader.

Enebolig - Byggeår: 1967

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen består av betongtakstein fra byggeåret. Renner og nedløp er utført i stål fra byggeåret. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning og teglsteinsforblending i 1. etasje, samt liggende bordkledning på gavlvegger i 2. etasje. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre i den østre delen og A-takstoler i den vestre delen. Det er malte trevinduer med 3-lags glass og utvendige aluminiumskarmer fra 2021. Bygningen har et trevindu i gavlvegg med enkelt glass fra byggeår. Det er en malt hovedytterdør med glass-sidefelt fra byggeår. Terrassen i 1. etasje er belagt med skiferheller i drenerende masser og terrassebord på trebjelkelag. Terrassen i 2. etasje er utført med bjelkelag og terrassebord som toppdekke. Utvendige trapper er utført som egeninnsats i impregnert materiale og oppført i 2022. Det er etablert basseng med overbygg/skyvetak i tilknytning til terrasseområdet.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Etasjeskiller mellom 1. og 2. etasje i den vestre delen, er av Leca-plank/elementer. Gulv mot grunn i kjøkken/stue, kontor og to soverom er ifølge selger tilfaregulv på betong med spon, varmematter og laminat. I resten av boligen er det gamle tilfaregulvet fjernet og erstattet med støpt gulv med varmekabler. Boligen har i den østre delen, en elementpipe fra slutten av 1980-tallet, med vedovn fra 2022. Pipen er rehabilitert i 2018. I den vestre delen er det en mursteinspipe og åpen peis i peisestue i 2. etasje, fra byggeår. Trappen har bæring i jern i midten og er fra byggeåret. Det er endret vinkling på trappen, og det er påskrudd nye eiketrinn i 2022. Innvendig har boligen malte fyllingsdører, fra 2022.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom er fra 2022. innredet med servantskap, vegghengt toalett, badekar, dusjvegger, vaskekum og opplegg for vaskemaskin. Veggene har fliser, malte plater og malte pussede murvegger. I himlingen er det malte plater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran. Det er elektrisk styrt vifte på vaskerommet og veggventiler med naturlig avtrekk på badet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er fra 2022 og har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er installert oppvaskmaskin, induksjonstopp, mikrobølgeovn, stekeovn og komfyrvakt. Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk ut over tak.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet er fra 2022. Det er malte plater på vegger og i tak. Gulvet har fliser med varmekabler. Rommet har ventil i vinduet og ingen tilluft i døren. Det er foretatt hulltaking fra soverom bak servantskap, uten å påvise unormale forhold.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) fra 2022. Det er foretatt besiktigelse i rørskap på bad/vaskerom. Stoppekran er plassert i utvendig bod. Det er avløpsrør av plast, fra 2022. Boligen har naturlig ventilasjon. Det er installert varmepumpe i 2022, med ny utedel i 2025. Varmtvannstanken har en kapasitet på 227 liter og er fra 2022. Tanken er plassert på bad/vaskerom. Sikringsskap med 17 automatsikringer, inklusiv hovedsikring fra 2022

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomten er dels flat og dels skrånende, med opparbeidede utearealer, terrasseområder og partier med fjell/naturtomt. Byggegrunnen er opplyst/antatt å bestå av løsmasser. Bygningen har betonggrunnmur og stripefundamenter av betong. Deler av konstruksjonen ligger mot terreng og er utsatt for jordtrykk og fuktbelastning fra omkringliggende masser. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

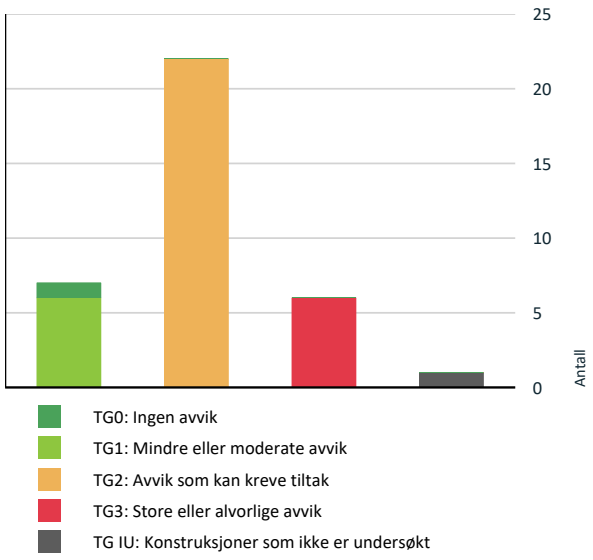
Enebolig

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for boligen. Dagens planløsning avviker fra opprinnelige tegninger. Arealer som tidligere var vist som garasje/bod er innredet som bad/vaskerom. Det er også opplyst at trappeløp er endret, samt at stue, kjøkken og soverom har fått endret planløsning/bruk.

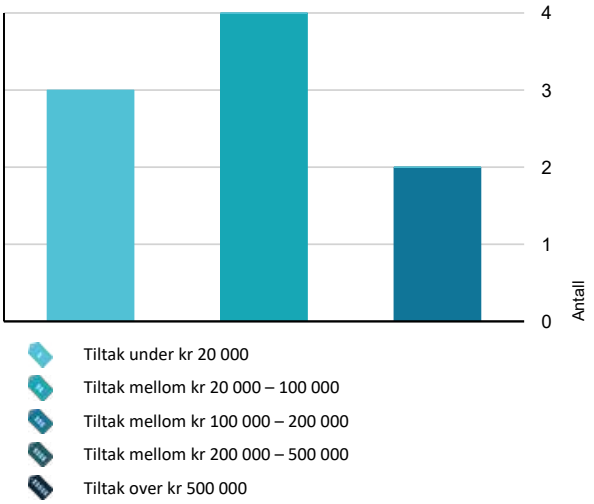
Sammendrag av boligens tilstand

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

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

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse og der normal restlevetid er marginal.

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted - Vest	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

●	**Utvendig > Utvendige trapper**	Gå til side
●	**Innvendig > Overflater**	Gå til side
●	**Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn**	Gå til side
●	**Innvendig > Pipe og ildsted**	Gå til side
●	**Innvendig > Rom Under Terreng**	Gå til side
●	**Innvendig > Innvendige trapper**	Gå til side
●	**Tekniske installasjoner > Vannledninger**	Gå til side
●	**Tekniske installasjoner > Avløpsrør**	Gå til side
●	**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank**	Gå til side
●	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
●	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
●	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger**	Gå til side
●	**Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv**	Gå til side
●	**Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
●	**Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
●	**Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon**	Gå til side
●	**Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
●	**Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1967

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen består av betongtakstein fra byggeåret. Taket er besiktiget fra taknivå.

Vurdering av avvik:

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

Taksteinen er misfarget og slitt, og den normale levetiden nærmer seg slutten.

Konsekvens/tiltak

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

Tidspunkt for utskiftning av taktekking og undertak nærmer seg. Overvåk tilstanden jevnlig for å oppdage eventuelle skader tidlig. Konsekvensen av eldet taktekking og undertak er økt risiko for lekkasjer, som kan føre til fuktskader i takkonstruksjonen og omkringliggende bygningsdeler.

TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp er utført i stål fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Renner og beslag viser tydelige tegn på elde og slitasje. Det er registrert bulker i rennene, avflasset maling, samt enkelte beslag med rustdannelse. Det er også for stor avstand mellom stigetrinn til pipe, samt at det er bulker og skader på stigetrinn.

Vestfold Interkommunale Brannvesen har påpekt at det må etableres tilfredsstillende og godkjent adkomst til skorsteinene for feiing og tilsyn. Dette innebærer utbedring eller utskifting av defekt takstige, samt etablering av godkjent plattform eller adkomstløsning ved skorsteinene, jf. avvik meldt av brannvesenet.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

Renner og beslag bør utbedres eller skiftes ut for å hindre lekkasjer og videre forringelse, da elde og slitasje øker risikoen for vannskader på bygningen.

Det må etableres tilfredsstillende og godkjent adkomst til skorsteiner for feiing og tilsyn, inkludert utbedring eller utskifting av defekt takstige og montering av godkjent plattform/adkomstløsning ved skorsteinene, for å ivareta sikkerhet og oppfylle krav fra brannvesenet. Manglende adkomst kan føre til at pipen ikke kan feies, noe som kan medføre fyringsforbud.

Snøfangere bør monteres på taket for å redusere risikoen for snøras og skader på personer eller eiendom.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





Tilstandsrapport









TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasaden har stående bordkledning og teglsteinsforblending i 1. etasje, samt liggende bordkledning på gavlvegger i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

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

Liggende bordkledning på gavlvegger i 2. etasje er fra byggeåret og viser tegn til elde, oppsprekking og manglende overflatebehandling. Det er stedvis manglende beslag på teglforblendingen i 1. etasje, samt uferdig tetting rundt enkelte vinduer. Dette medfører økt risiko for vanninntrengning og videre skadeutvikling i tilstøtende konstruksjoner. Det er stedvis noe fukt- og råteskadet treverk, men det er ikke spesifisert nøyaktig hvor dette er observert. Det anbefales nærmere undersøkelser for å kartlegge omfanget.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Det bør foretas utskifting eller utbedring av eldre og oppsprukket kledning, samt overflatebehandling for å hindre videre forringelse. Manglende beslag på teglforblendingen og uferdig tetting rundt vinduer må utbedres for å redusere risikoen for vanninntrengning og påfølgende skader i tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales nærmere undersøkelser for å kartlegge omfanget av fukt- og råteskader, slik at nødvendige tiltak kan iverksettes for å unngå ytterligere skadeutvikling.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre i den østre delen og A-takstoler i den vestre delen. Det er tilgang til loft via luke i trapperommet. Loftet er ikke grundig inspisert som følge av lagrede gjenstander.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Ved pipegjennomføringen i den østre delen er det observert vanninntrengning. Dette settes i sammenheng med utette og eldre beslag rundt pipen. Det var tørt ved befaringen, men det er fuktskjolder på takbordene og på pipen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det bør utføres oppgradering eller utskifting av beslag rundt pipen for å hindre videre vanninntrengning. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader, råte og sopp i takkonstruksjonen, samt mulige følgeskader på omkringliggende bygningsdeler.



Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass og utvendige aluminiumskarmer, fra 2021.

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

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har et trevindu med enkelt glass fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vinduet i gavlveggen bærer preg av elde og slitasje. Det er sprekker i malingen og betydelig avflassing av maling. Råteskader er observert på dette vinduet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vinduet med råteskader bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og unngå risiko for vanninntrenging og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 3 Dører

Beskrivelse

Bygningen har en malt hovedytterdør med glass-sidefelt, fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Døren bærer preg av elde og slitasje. Det er observert riper og hakk i dørbladet, og enkelte glass i sidefeltet er knust.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør gjennomføres reparasjon eller utskifting av dørblad og knust glass i sidefeltet for å sikre funksjon og sikkerhet.
Konsekvensen av å ikke utbedre avviket er økt risiko for varmetap, inntrenging av fukt og redusert innbruddssikring.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrassen i 1. etasje er belagt med skiferheller i drenerende masser og terrassebord på trebjelkelag.

Terrassen i 2. etasje er utført med bjelkelag med terrassebord som toppdekke. Det er bod under deler av terrasse, og det er antatt takpapp e.l. som taktekking.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Det mangler rekkverk mot syd på terrassen i 2. etasje. Høyden ned til terreng er over 60 cm, noe som ikke er i henhold til forskrift. Forskriften krever at høyder over 50 cm skal sikres med rekkverk. I boden under terrassen er det fuktmerker på innvendig betongvegg og lecablokk i taket, noe som vurderes å ha sammenheng med utett taktekking under terrassegulvet.

På terrasse i 1. etg. er det stedvis noe vegetasjon mellom fliser, og fliser ligger noe noe ujevnt over terreng.

Konsekvens/tiltak

• Ny tekking må legges.

Det må monteres rekkverk mot syd på terrassen i 2. etasje for å oppfylle forskriftskrav og ivareta sikkerheten. Manglende rekkverk medfører økt risiko for fallulykker. Fuktmerker i boden under terrassen tyder på utett taktekking. Taktekking/membran bør utbedres eller skiftes for å hindre videre fuktinntrengning, da dette kan føre til skader på konstruksjonen og redusert levetid for bygningsdelen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper er utført som egeninnsats i impregnert materiale og er oppført i 2022.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det mangler rekkverk på trappen ned til hagen fra hovedterrassen. Dette medfører økt risiko for fallulykker og bør utbedres for å ivareta sikkerheten.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør monteres rekkverk på trappen for å redusere risikoen for fallulykker og ivareta sikkerheten.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Under trapp i entre er det gjenstående arbeider og riss på veggflater. Det er også stedvis manglende listverk i boligen

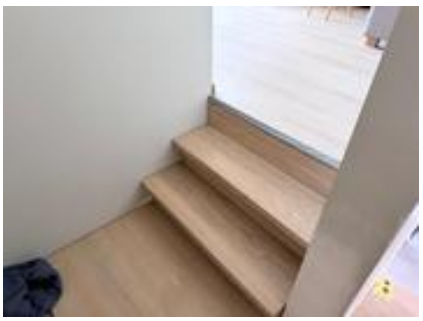
Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør utføres ferdigstillelse av gjenstående arbeider under trapp og utbedring av riss på veggflater, samt montering av manglende listverk. Konsekvensen av å ikke utbedre dette er redusert estetisk standard og økt risiko for videre skader på overflater.









TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Etasjeskiller i den vestre delen er av Leca-plank/elementer. Gulv mot grunn i kjøkken/stue, kontor og to soverom er ifølge selger tilfarergulv med spon, varmematter og laminat. I resten av boligen er det gamle tilfarergulvet fjernet og erstattet med støpt gulv med varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert knirk i laminatgulvet på kjøkken/tørrlager og i stue. Sammenhengende gulv gjennom flere rom er ikke i henhold til leggeanvisningen for denne typen gulv, og kan medføre økt risiko for knirk og andre problemer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å utbedre knirk i laminatgulvet på kjøkken/tørrlager og i stue, for å redusere risikoen for videre knirk og eventuelle skader på gulvet. Sammenhengende gulv gjennom flere rom er ikke i henhold til leggeanvisningen, noe som øker risikoen for knirk og andre problemer. Det anbefales å følge produsentens leggeanvisning for å unngå fremtidige skader og redusert levetid på gulvet.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe fra slutten av 1980-tallet, med vedovn fra 2022. Pipen er rehabilitert i 2018.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør monteres ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke for å redusere risikoen for brann ved eventuell glød eller aske som faller ut under feiing eller rengjøring. Manglende ildfast plate kan medføre økt fare for branntilløp i gulvkonstruksjonen.





TG 3 Pipe og ildsted - Vest

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og åpen peis i peisstue i 2. etasje, fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist betydelige sprekker i pipe.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Pipen over tak har betydelig manglende fuger. Manglende fuger medfører økt risiko for vanninntrengning, noe som igjen kan føre til frostsprengning i teglsteinen.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det bør utføres utbedring av fugene på pipen over tak for å hindre vanninntrengning og redusere risikoen for frostsprengning i teglsteinen. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette føre til ytterligere skader på pipen og omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 2 Rom Under Terreng

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Deler av boligen er rom under terreng. I boden er det gulv er av betong. Veggene har betong/mur. I vaskerom er det fliser på gulv og malte murflater på vegger. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

I boden er det observert fuktmerker på vegger og i tak. Dette sees i sammenheng med redusert effekt på drenering, samt utett taktekking under deler av overliggende terrasse.

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.

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre fuktgjennomtrenging i kjellermur, for eksempel ved å forbedre drenering og utbedre utett taktekking under terrasse. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader på konstruksjonen, redusert innemiljø og mulige følgeskader som mugg- og råteutvikling.



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trappen har bæring i jern i midten og er fra byggeåret. Det er endret vinkling på trappen, og det er påskrudd nye eiketrinn i 2022.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det mangler håndløper på trappen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Håndløper bør monteres for å øke sikkerheten og redusere risikoen for fallskader. Manglende håndløper kan føre til personskader ved bruk av trappen.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører, fra 2022.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom er fra 2022 og er innredet med servantskap, vegghengt toalett, badekar, dusjvegger, vaskekum og opplegg for vaskemaskin. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger. Arbeid utført på badet er i hovedsak gjort som egeninnsats av selger. Selger opplyser at det er benyttet fagfolk på EL- og VVS-arbeid.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser, malte plater og malte pussede murvegger. Himlingen har malte plater.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 5 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 9 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er mottfall på deler av gulvet, og det er ikke synlig oppkant på membranen ved dør. Ved eventuell vannlekkasje fra badet er det fare for skader på tilstøtende rom.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

• Det må foretas utbedring av fallforhold.

• 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.

Det må etableres tilstrekkelig fall mot sluk og oppkant på membranen ved dør for å hindre at vann renner ut i tilstøtende rom ved lekkasje. Konsekvensen av dagens forhold er økt fare for vannskader og fuktskader i tilstøtende rom og underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

• Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Det er mot fall fra vaskerommet til sluket på badet.

Konsekvens/tiltak
• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

• Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.

Mot fall fra vaskerommet til sluket på badet må rettes opp for å sikre korrekt avrenning og redusere risiko for fuktskader.





1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar, dusjvegger/hjørne, vaskekum og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør etableres en løsning som synliggjør eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, for å redusere risikoen for skjulte vannskader og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Det er elektrisk styrt vifte på vaskerommet og veggventiler med naturlig avtrekk på badet.

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

Døren til våtrommet har ingen tilluft, for eksempel i form av spalte eller ventil i døren. Dette kan medføre redusert ventilasjon og dårligere luftutskifting i rommet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en spalte eller ventil i døren. Manglende tilluft gir redusert ventilasjon og kan føre til opphopning av fukt, noe som øker risikoen for soppdannelse og dårlig inneklima.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra entré, i vegg bak dusjsonen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8%.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkenet er fra 2022 og har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er installert oppvaskmaskin, induksjonstopp, mikrobølgeovn, stekeovn og komfyrvakt.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse
Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk ut over tak.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke tilluftsventiler i yttervegg på kjøkkenet, noe som vil føre til redusert effekt på kjøkkenventilatoren.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres tilluftsventiler i yttervegg på kjøkkenet for å sikre tilstrekkelig lufttilførsel og optimal funksjon av kjøkkenventilatoren. Manglende tilluft gir redusert ventilasjonseffekt, noe som kan føre til dårligere luftkvalitet og økt risiko for fuktskader.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse
Toalettrommet er fra 2022. Det er malte plater på vegger og i tak. Gulvet har fliser med varmekabler. Rommet har ventil i vinduet og ingen tilluft i døren. Det er foretatt hulltaking fra soverom bak servantskap, uten å påvise unormale forhold.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

• Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilstandsrapport

Det bør etableres mekanisk avtrekk og tilfredsstillende tilluft, for eksempel luftespalte eller ventil ved dør, for å sikre god ventilasjon og redusere risiko for fuktskader og dårlig inneklima. Det bør også etableres løsning som synliggjør eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, for å unngå skjulte vannskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000











TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er i hovedsak av plast/rør-i-rør, og det er foretatt besiktigelse i rørskap på bad/vaskerom. Stoppekran er plassert i utvendig bod.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse og kontroll av vanninstallasjonene. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om arbeidene er utført i henhold til gjeldende krav og monteringsanvisninger. Skjulte feil eller mangler kan derfor ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse og kontroll av vanninstallasjonene. Konsekvensen av manglende dokumentasjon er økt usikkerhet om arbeidene er utført i henhold til gjeldende krav og monteringsanvisninger, noe som gir økt risiko for skjulte feil eller mangler og fremtidige vannskader. Det bør etableres en løsning som sikrer at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør-systemet ledes til sluk eller tilsvarende kompenserende løsning, for å unngå risiko for vannskader i konstruksjonen ved lekkasje.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av plast og er opplyst etablert/fornyet i forbindelse med innvendige arbeider i 2022.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse og kontroll av avløpsinstallasjonene. Manglende dokumentasjon medfører at det ikke kan bekreftes om arbeidene er utført i henhold til gjeldende krav og monteringsanvisninger. Skjulte feil eller mangler ved avløpsføringer, skjøter, lufting eller tilkoblinger kan derfor ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse og kontroll av avløpsinstallasjonene. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om arbeidene er utført i henhold til gjeldende krav, og øker risikoen for skjulte feil eller mangler ved avløpsføringer, skjøter, lufting eller tilkoblinger, noe som kan føre til lekkasjer eller andre skader på bygningskonstruksjonen.

Tilstandsrapport

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

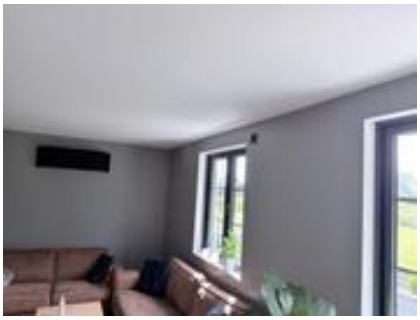
På oppholdsrom som stue/kjøkken, kontor, peisstue og soverom er det ingen ventilasjon, bortsett fra ventiler i vinduene på soverommene. Dette anses som utilstrekkelig for å sikre tilfredsstillende lufting.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler i alle oppholdsrom som mangler dette, for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og et godt innemiljø. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG RI Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er etablert stålbasseng med overbygg/skyvetak i tilknytning til terrasseområdet. Bassenget er satt opp som egeninnsats. Bassenget med tilhørende tekniske installasjoner er ikke faglig vurdert av bygningssakkyndig, og det er ikke foretatt kontroll av funksjon, tetthet eller det tekniske anlegget.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe i 2022, med ny utedel i 2025. Arbeid utført i 2025 er gjort av fagfolk iflg. selger.





TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken har en kapasitet på 227 liter og er fra 2022. Tanken er plassert på bad/vaskerom.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank for å hindre skader ved eventuell lekkasje. Det bør også etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for elektriske feil og brann.



Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i teknisk rom/bod. Det elektriske anlegget består av både eldre og nyere installasjoner. Deler av anlegget er opplyst fornyet i 2022, og det er fremlagt samsvarserklæring for elektriske arbeider.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1967 I 2021 ble det montert nytt inntaksskap til boligen og nytt elektrisk annlegg i forbindelse med totalrenovering av 1. Etasje. Deler av EL- anlegget er fra byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Nei
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det eksisterer to samsvarserklæringer. En for nytt anlegg 22.02.2021og en for ny elbillader. Arbeidene er utført av PEC Elektriker`n.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Ja

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Deler av det elektriske anlegget er fra byggeår. Det er registrert ikke festet ledning med støpsel på gulv bad/vaskerom . Som følge av avvik, må det utføres en kontroll av det elektriske anlegget utført av registrert elektroforetak, og avvik må påregnes utbedret.



Tilstandsrapport





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen består av løsmasser. Deler av bygningen ligger mot terreng, og konstruksjoner inn mot terreng er utsatt for jordtrykk og fuktbelastning fra omkringliggende masser. I bod med utvendig adkomst er det observert fuktskjolder og saltutslag på vegg mot terreng. Dette vurderes å ha sammenheng med fuktpåvirkning fra terreng/masser på utsiden, kombinert med eldre eller manglende dokumentasjon på drenering/fuktsikring.



TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er ved inngangspartiet naturlige drenerende masser fra 2021/2022. For øvrig er det drenering fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Drenering og fuktsikring mot terreng er ikke tilgjengelig for kontroll fra utsiden, da området er gjenbygget og tildekket av terrasse. Selger opplyser at dreneringen er fra byggeåret.

I bod med utvendig adkomst er det observert fuktskjolder og saltutslag på vegg mot terreng. Dette vurderes å ha sammenheng med redusert effekt av drenering, samt utett taktekking under terrassegulvet.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å avdekke tilstanden til drenering og fuktsikring, spesielt siden det er observert fuktskjolder og saltutslag som indikerer fuktpåvirkning. Manglende eller svekket drenering kan føre til økt risiko for fuktskader i kjeller og tilstøtende konstruksjoner. Tiltak bør vurderes for å hindre videre fuktinntrengning og skadeutvikling.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Litt tydeligere.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Sprekkdannelser og horisontalriss i grunnmuren bør utbedres for å hindre videre utvikling av skader og redusere risiko for vanninntrengning og svekkelse av konstruksjonen. Det anbefales å få vurdert årsaken til rissene av fagperson, slik at nødvendige tiltak kan iverksettes for å sikre stabiliteten.

Tilstandsrapport









TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er tilnærmet flat på den ene delen, og skrånende med fjell/naturtomt på den andre delen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger er opplyst å være delvis fra byggeår, men alder, materialtype og omfang av eventuelle utskiftinger er ikke dokumentert.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vann- og avløpsledninger ligger skjult i grunnen og er ikke visuelt kontrollert. Det foreligger ikke dokumentasjon på alder, materialtype eller tilstand på de private stikkledningene. Vurderingen er derfor begrenset til foreliggende opplysninger og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Selger opplyser at det i 2022 ble gravd opp i innkjørselen og klargjort for asfaltering. I den forbindelse ble det lagt nytt avløp til nabotomten. Det er observert inntaksrør i plast i boden av nyere dato, men det foreligger ingen opplysninger om når dette er byttet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Utvendige vann- og avløpsledninger ligger skjult i grunnen og er ikke visuelt kontrollert. Det foreligger ikke dokumentasjon på alder, materialtype, utførelse eller tilstand for de private stikkledningene. Deler av ledningsanlegget kan være fra byggeåret og har dermed oppnådd høy alder. Det er opplyst om arbeider i innkjørselen i 2022, herunder nytt avløp til nabotomt, men det foreligger ikke dokumentasjon som viser omfang eller eventuell betydning for eiendommens egne stikkledninger. Det er observert nyere inntaksrør i plast i bod, men tidspunkt og omfang av utskifting er ikke dokumentert.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på alder, materialtype, utførelse og tilstand for de private stikkledningene, samt utførte arbeider i innkjørselen og utskifting av inntaksrør. Manglende dokumentasjon og skjulte ledninger med høy alder medfører usikkerhet om tilstand og funksjon, og øker risikoen for uforutsette lekkasjer, driftsproblemer og behov for akutte reparasjoner. Videre undersøkelser og eventuelt tilstandskontroll anbefales for å redusere risikoen for fremtidige skader.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Det er ikke montert rekkverk på terrassen i 2. etasje mot hagen.
Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper fra terrassen i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuell helserisiko knyttet til radon i inneluften, da manglende målinger gir usikkerhet om radonnivået og økt risiko for helseskader.

Det bør monteres rekkverk på terrassen i 2. etasje mot hagen, samt på utvendige trapper fra terrassen, for å redusere risikoen for fallulykker og ivareta sikkerheten.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	135	3		138	47
2. Etasje	27			27	106
SUM	**162**	**3**			**153**
SUM BRA	**165**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, bad/vaskerom, teknisk rom, toalettrom, 3. soverom, kontor, stue/kjøkken, tørr-lager til kjøkken	Bod med utvendig tilgang	
2. Etasje	Peisstue		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for boligen. Dagens planløsning avviker fra opprinnelige tegninger. Arealer som tidligere var vist som garasje/bod er innredet som bad/vaskerom. Det er også opplyst at trappeløp er endret, samt at stue, kjøkken og soverom har fått endret planløsning/bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Eier opplyser å ha kjøpt boligen i 2020, og at det meste av innvendige arbeider/renovering er utført i 2022. Arbeidene omfatter blant annet endringer av planløsning, etablering av bad/vaskerom i areal som tidligere var vist som garasje/bod, endret trappeløp samt endringer av stue, kjøkken og soverom. Arbeidene er opplyst utført dels av fagfolk og dels som egeninnsats. Det foreligger samsvarserklæring for elektriske arbeider, men det er ikke fremlagt øvrig dokumentasjon på de innvendige bygningsmessige arbeidene.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Arealer som opprinnelig er vist/godkjent som garasje/bod/tilleggsdel, fremstår i dag innredet og benyttet som del av boligens hoveddel, herunder bad/vaskerom. Slik bruksendring er søknadspliktig. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at bruksendringen er omsøkt eller godkjent av kommunen, og nærmere undersøkelser må påregnes.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.6.2026	Einar Lund	Takstingeniør
	Anett Bredesen Gjørsvik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	82	349		0	1269.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Hektors vei 12A

Hjemmelshaver
Gjørsvik Anett Bredesen, Ektvedt Tom Wegger

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	15.06.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	22.04.1967		Gjennomgått	7	Nei
Ferdigattest		Tønsberg kommune opplyser at det ikke foreligger ferdigattest i deres arkiver.	Finnes ikke		Nei
Ferdigattest, Rehabilitering av skorstein.	30.10.2007		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.06.2026	
2	09.08.2026	

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. 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 fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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.

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 ren 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.

• 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/XX2138

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

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

ANETT BREDESEN GJØRSVIK	9578-5999-4-2640199	2026-08-03 11:32:17
Tom Wegger Ektvedt	9578-5999-4-1200018	2026-08-03 10:52:26

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
3. aug. 2026

Oppdragsnummer
25-0113/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hektors vei 12A, 3123 TØNSBERG

Meglerfirma
Nordvik Tønsberg

Selgere
Tom Wegger Ektvedt, Anett Bredesen Gjørsvik

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. november 2020

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: 2030997
Forsikret i: Jbf

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: Nytt bad etablert i 2022.

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

Arbeid som er utført: Membran, sluk og tettesjikt i 2022

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

Arbeid som er utført: Her er det noe dokumtasjon og bilder.

---

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, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt ildsted i 2022. Pipe opp fra stue oppgradert med "rør i rør" i 2018 i følge tidligere eier.

---

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Lagt drenerende masser langs nordvegg. Det er ikke utført full drenering rundt boligen da dette ble vurdert som ikke nødvendig når vi kontrollerte dreneringen på verandasiden.

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Pec Elektriker'n AS 2022

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2022

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Pec Elektriker'n AS 2022

---

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Montert Rør-i-rør-system og ny avløpsledning i 2022.

---

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, både faglært og ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Nei

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Etablert bad i tidligere innebygd garasje i 2022. Rominndeling endret i forbindelse med ombyggingen.

---

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

Ja

Beskriv: Tidligere septiktank er frakoblet. Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann- og avløpsnett via felles avløpsledning for Hektors vei 12A og 12B.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Oljefyr fjernet fra utebod i 2022

---

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Ny kledning (unntatt gavler), etterisolering og utskifting av vinduer. Flytting av adkomstvei samt oppføring av støttemurer i forbindelse med avretting og oppdeling av uteområder. Ny terrasse og etablering av bassengområde.

---

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

Eventuell kommentar: Ventilasjon ikke ført over tak.

---

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

Ja

Beskriv: Gammel pipe har to pipeløp. Det som går ned til kjøkkenet er fylt med lekakuler og luken er tettet. sjekket av feier i 2022 eller 2023.

---

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: Noe fuktmerker i tak på loft. Har hatt befaring på dette og fått beskjed om at taket virkr tett, men at det typisk er noe fukt rundt pipenedganger og lignende som går gjennom taket. Vanlig med tanke på alder.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Sprekker i mur ved utsiden av baderom.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Maur har vært på øst veggen Alle stendere ble byttet ut og maurene ble bekejmpet. Ikke sett siden 2022.

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det er utført flere ombyggings- og utomhustiltak i eiertiden. Det foreligger ikke kommunal godkjenning for enkelte av tiltakene.

---

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?

Ja

Beskriv: Ikke i bruk.

31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes /saneres eller fylles igjen?

Nei

Eventuell kommentar: Usikker, denne er fra før vi overtok.

---

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: 25-0113/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Tom Wegger Ektvedt	**2026-08-03**	**ANETT BREDESEN GJØRSVIK**	**2026-08-03**

Identifikasjon

Tom Wegger Ektvedt

Identifikasjon

ANETT BREDESEN GJØRSVIK

Signicat

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

enova

Energiattest



Adresse **Hektors vei 12A, 3123 TØNSBERG**	
Dato for energimerking **06.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-327972**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **162073540**
Gårdsnummer **82**	Bruksnummer **349**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1969**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **165,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **165,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **216,80 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **221,39 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **39 247 kWh**



Hektors vei 12A, 3123 TØNSBERG

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Ja**
Takkonstruksjon **Ja**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Hektors vei 12A, 3123 TØNSBERG

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 15: Redusér innetemperaturen

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Tønsberg kommune

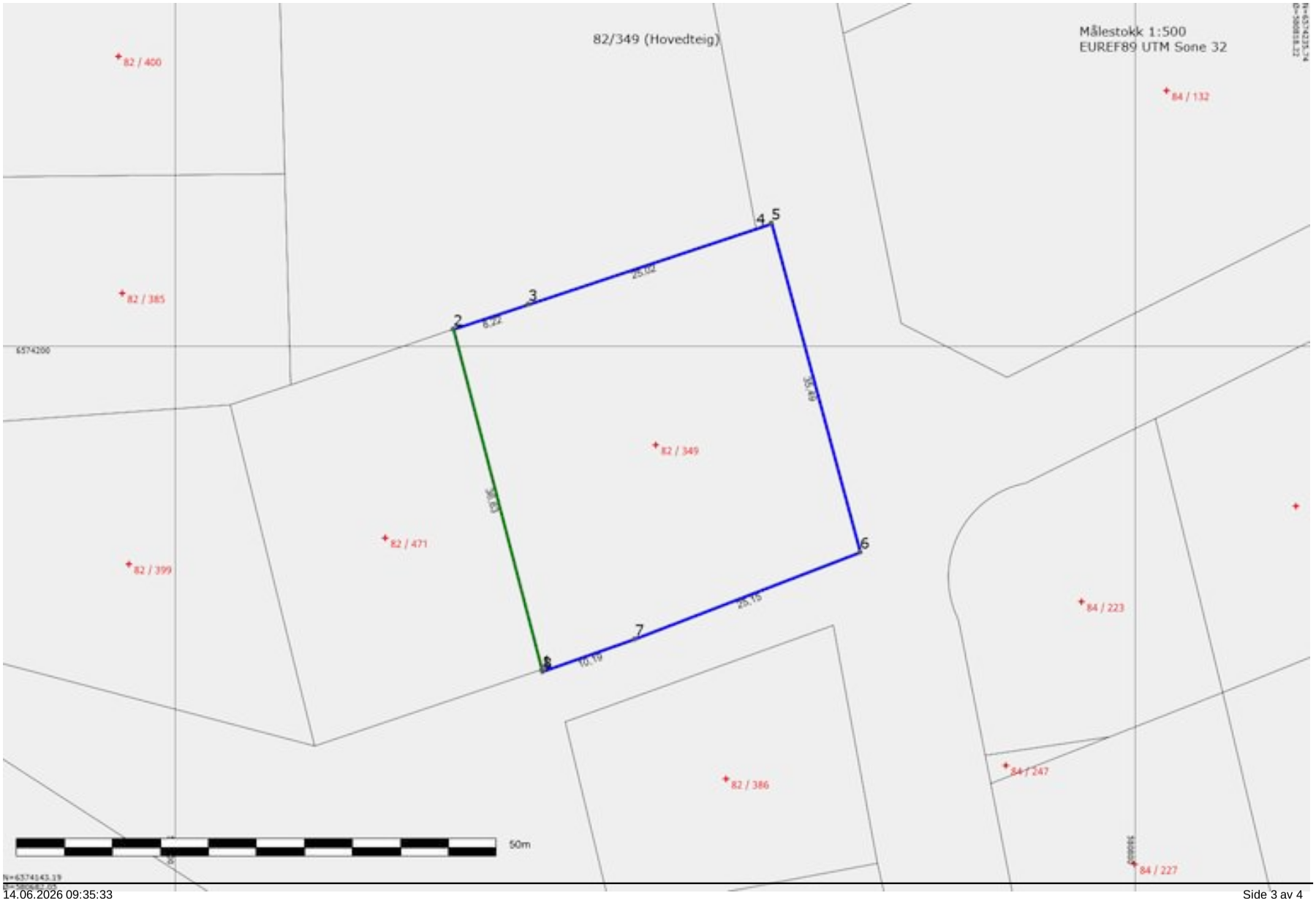
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3905 - Tønsberg kommune	**82**	**349**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

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


Oversiktskart for 82/349
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
100m


82/349 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
82 / 400
82 / 385
82 / 349
82 / 471
82 / 399
82 / 386
84 / 132
84 / 223
84 / 247
84 / 227
6574200
25.02
6.22
35.89
35.89
25.15
10.19
50m

Areal og koordinater

Areal: 1269,30 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6574189,70 Øst: 580750,06

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6574166,31	580738,20	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			36,63	Ikke hjelpelinje		13	
2	6574201,76	580728,96	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			8,22	Ikke hjelpelinje		36	
3	6574204,37	580736,75	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			25,02	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	36	
4	6574212,29	580760,49	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			1,67	Ikke hjelpelinje		36	
5	6574212,82	580762,07	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			35,49	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	36	
6	6574178,56	580771,32	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			25,15	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	36	
7	6574169,51	580747,86	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			10,19	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	36	
8	6574166,11	580738,25	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	36	
			0,21	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	36	

Tønsberg kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3905 - Tønsberg kommune	**82**	**349**	**0**	**0**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Enebolig	162073540	0	Tatt i bruk		0	0	0	0

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6574191 Øst: 580748 System: EPSG:25832	Nei	1			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
TB-Tatt i bruk		22.01.2008	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	0	0		0	0	Hektors vei 12A	82	349	0	0

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

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Tønsberg kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3905 - Tønsberg kommune	**82**	**349**	**0**	**0**	Grunneiendom		Ja	1269,3	1221,4	0-Ikke oppgitt

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
17.11.1967	Nei	Nei	Nei			Nord: 6574189.7 Øst: 580750.06 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			82/349	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			82/349	0
Sammenslåing	11.11.1983			Mottaker	82/349	930
				Avgiver	84/172	-930
Kart- og delingsforretning	11.11.1983			Mottaker	82/471	45.6
				Avgiver	82/349	-45.6
Skylddeling	17.11.1967			Avgiver	82/321	-337
				Mottaker	82/349	337

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
162073540	Enebolig		Tatt i bruk	0	0	0

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Hektors vei	12	A		Nord: 6574191 Øst: 580748 System: EPSG:25832		Tettsted 2521-Tønsberg Kirkesokn 2-Slagen Stemmekrets 6-Eik/Klokkeråsen Grunnkrets 304-Eik vestre Postnummerområde 3123-TØNSBERG SKOLEKRETS 6-Eik

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser

B-Bolig

J-Journalnummer: 1967268
M-Målebrevsnummer: 065.075

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
1269,3	Nord: 6574189,70017601 Øst: 580750,05999448 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER			
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

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

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

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

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Utskriftsdato: 14.06.2026

Tønsberg kommune

Adresse: Postboks 2410 Kommunalteknikk, 3104 TØNSBERG
Telefon: 90725905

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3905	**Gårdsnr.**	82	**Bruksnr.**	349	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Hektors vei 12A, 3123 TØNSBERG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	**Stand**	**Dato**	**Avlesningstype**
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 14.06.2026

Tønsberg kommune

Adresse: Postboks 2410 Kommunalteknikk, 3104 TØNSBERG
Telefon: 90725905

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3905	**Gårdsnr.**	82	**Bruksnr.**	349	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Hektors vei 12A, 3123 TØNSBERG								

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

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Tilsyn og feiegebyr uten mva.	0%	3 stk.	501.00	1/1	0 %	1 503,00 kr	751,50 kr
Standard renovasjon	25%	1 stk.	3688.00	1/1	0 %	3 688,00 kr	1 844,00 kr
Tillegg volum restavfall	25%	1 stk	1800.00	1/1	0 %	1 800,00 kr	900,00 kr
Beholder for plastemballasje, 240 l	25%	1 ab.	400.00	1/1	0 %	400,00 kr	200,00 kr
Vanngebyr bolig 71-300m^2	15%	1 stk.	4441.30	1/1	0 %	4 441,30 kr	2 220,65 kr
Fastledd vann	15%	1 stk.	1562.85	1/1	0 %	1 562,85 kr	781,42 kr
Avløpsgebyr bolig 71-300m^2	15%	1 stk.	6311.20	1/1	0 %	6 311,20 kr	3 155,60 kr
Fastledd avløp	15%	1 stk.	2807.15	1/1	0 %	2 807,15 kr	1 403,57 kr
					Sum	**22 513,50 kr**	**11 256,74 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Tønsberg kommune

Vegadkomst

Eiendom:	Gnr: 82	Bnr: 349	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Hektors vei 12A 3123 TØNSBERG			
Adkomst:	Fra off.vei			

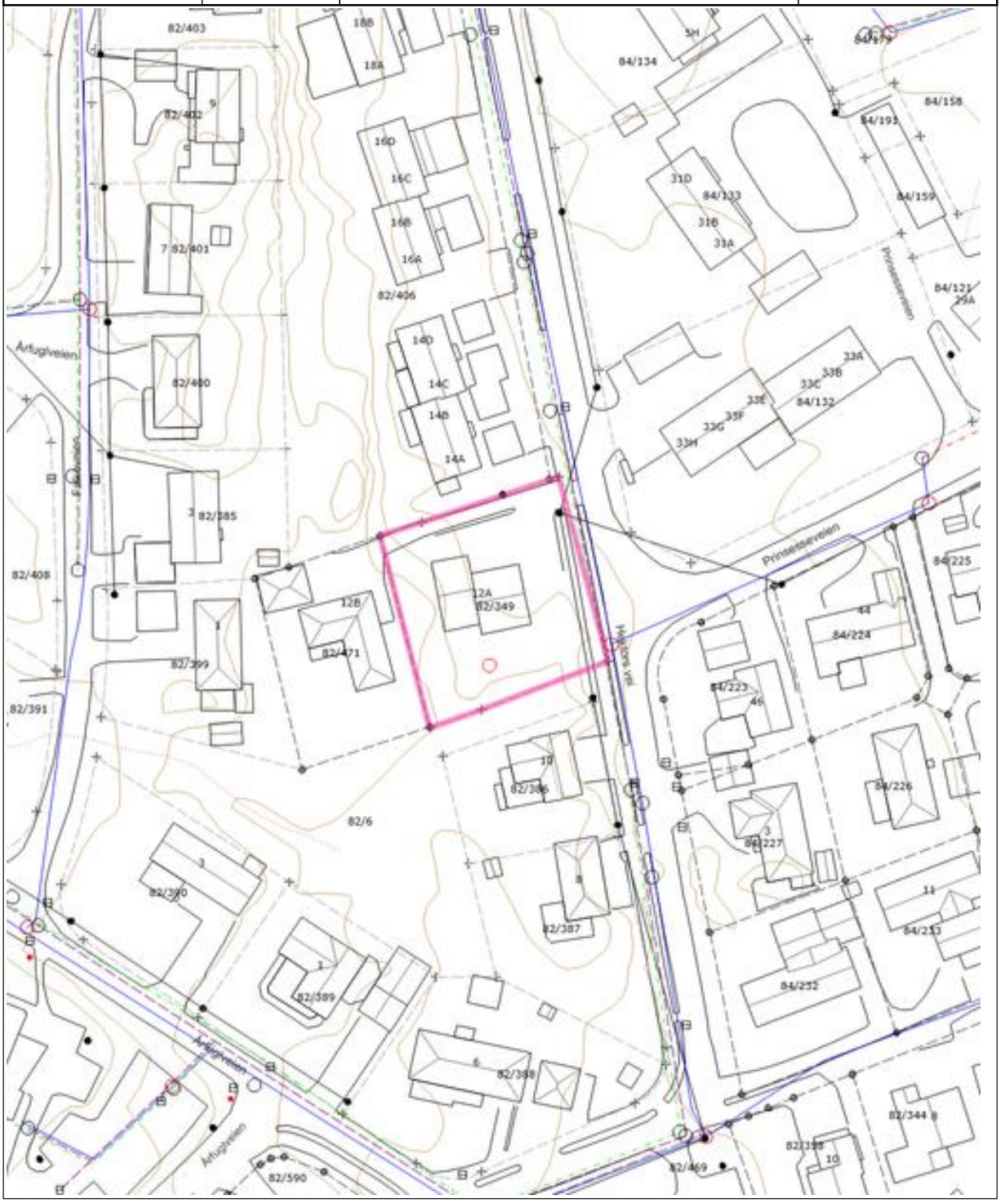
Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Sluk	Kumlokk	Matrikkelnummer
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Skap
Trase	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Mønelinje	Takkant	Takoverbyggkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Takoverbygg	Udefinerte bygg	Bolig
Garasje og uthus	Annen næring	Steingjerde
Annet gjerde	Loddrett mur	Hekk
Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant	Sti
Trapp	Nøyaktig grensepunkt	Anslått grensepunkt
Teiggrense	Husnummer	Husnummer med bokstav
Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .	Gang- og sykkelveg
Veg	Høydekurve	Lekeplass
Bebygd område	Annet	

Tønsberg kommune	Oversiktskart med VA				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 82	Bnr: 349	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Hektors vei 12A 3123 TØNSBERG			
	Annen info:				



Tegnforklaring

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

Tønsberg kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3905 - Tønsberg kommune	**82**	**349**	**0**	**0**	Hektors vei 12A, 3123 TØNSBERG

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Andre sikringssoner	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	390.18m^2
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	1165.76m^2
Gang/sykkelvei - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	
Ras- og skredfare	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	1269.35m^2
Veg - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	103.58m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn

Nei

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn

Nei

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

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

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?	
PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Tønsberg kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 82	Bnr: 349	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Hektors vei 12A 3123 TØNSBERG			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Annen sikring	Nøyaktig eiendomsgrense	Anslått eiendomsgrense
Nøyaktig grensepunkt	Anslått grensepunkt	Matrikkelnummer.
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Skap
Trase	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Mønelinje	Takkant	Takoverbyggkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant	Sti
Husnummer	Husnummer med bokstav	Kommunalveg gatenavn .
Privatveg gatenavn .	Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende	Grense for arealformål
Grense for faresoner	Grense for sikringsoner	Ras- og skredfare
Andre sikringssoner	Boligbebyggelse - Nåværende	Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende	Veg - Nåværende	Blå/grønnstruktur - Nåværende
KpOmråde gjeldende	Høydekurve	



FERDIGATTEST FINNES IKKE I ARKIV

BYGGEÅR 1967

Tønsberg kommune
Kommuneutvikling

Saksbehandler: Vigdis Lockert
Direkte telefon: 33 34 86 31
Vår ref.: 07/34454
Arkiv: GB-0082/0349
Deres ref.:

Dato: 30.10.2007

VARMEØKONOMI AS
Undrumshøy

3178 VÅLE

01 2 N X / 50109
Nytt dokument

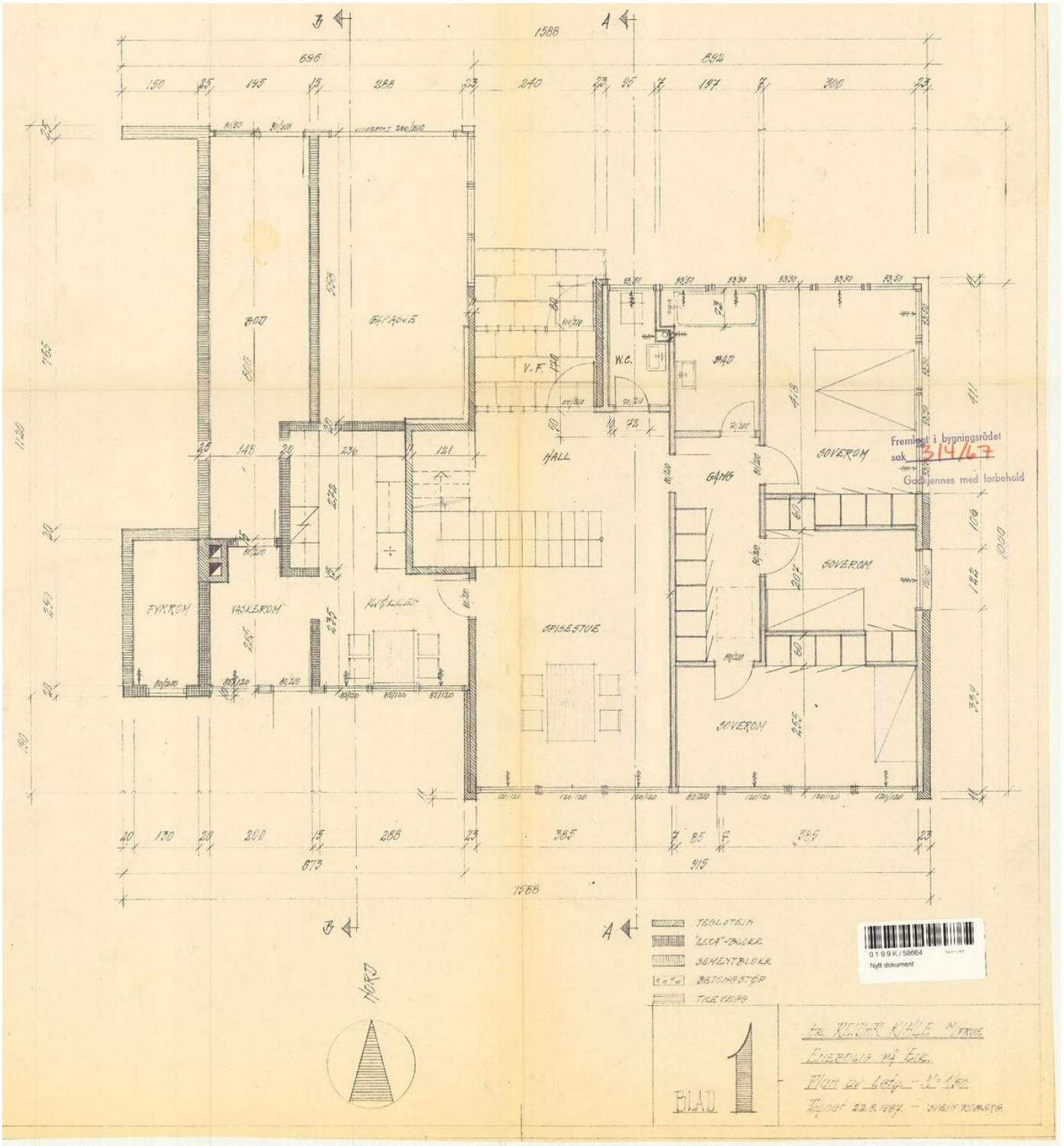
Hektors vei 12 A - 0082/0349 - Rehabilitering av skorstein

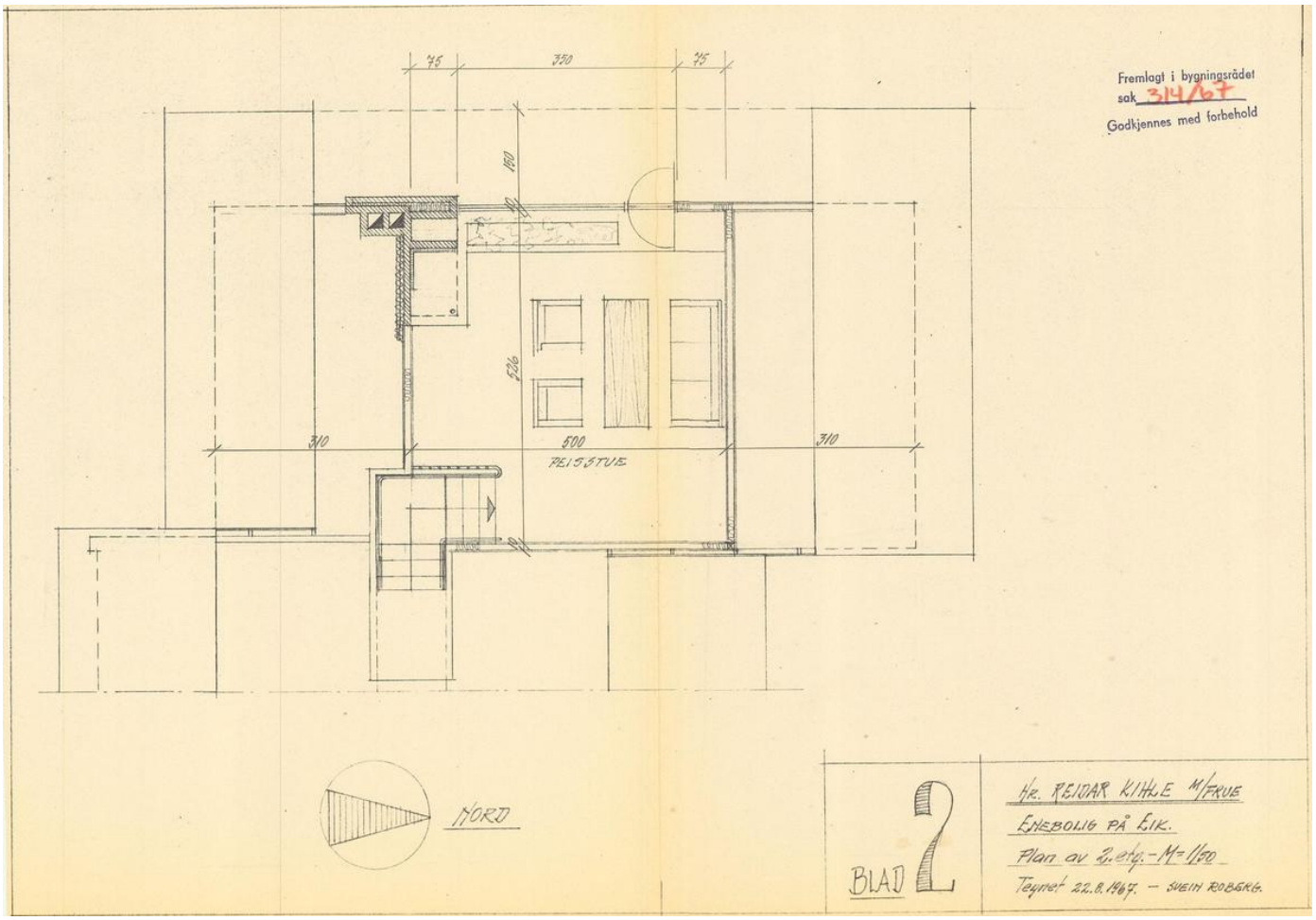
Gbnr.	:	0082/0349
DFUB-sak	:	313/07
Jnr.	:	07/6791
Bygningsnr.	:	16207340
Arbeidets art	:	Pipe og rehabilitering skorstein
Byggets art	:	Bolig

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

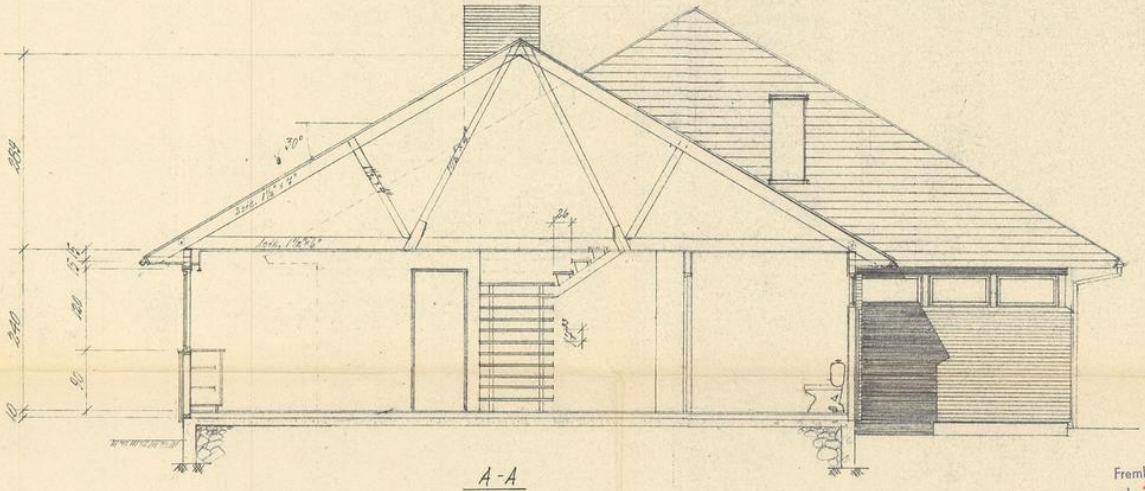
Vigdis Lockert
ingeniør

Kopi sendt: Tønsberg kommune v/brannsjefen, WP, AMA


BOD
GARASJE
V.F.
W.C.
BAD
HALL
GANG
SOVEROM
SOVEROM
SOVEROM
FYRROM
VASKEROM
SPISESTUE
Fremlagt i bygningsrådet
sak 314/67
Godkjennes med forbehold
TEGLSTEIN
"LECA"-BLOKK
SEMENTBLOKK
BETONGSTØP
TREVERK
NORD
BLAD 1
Nytt dokument



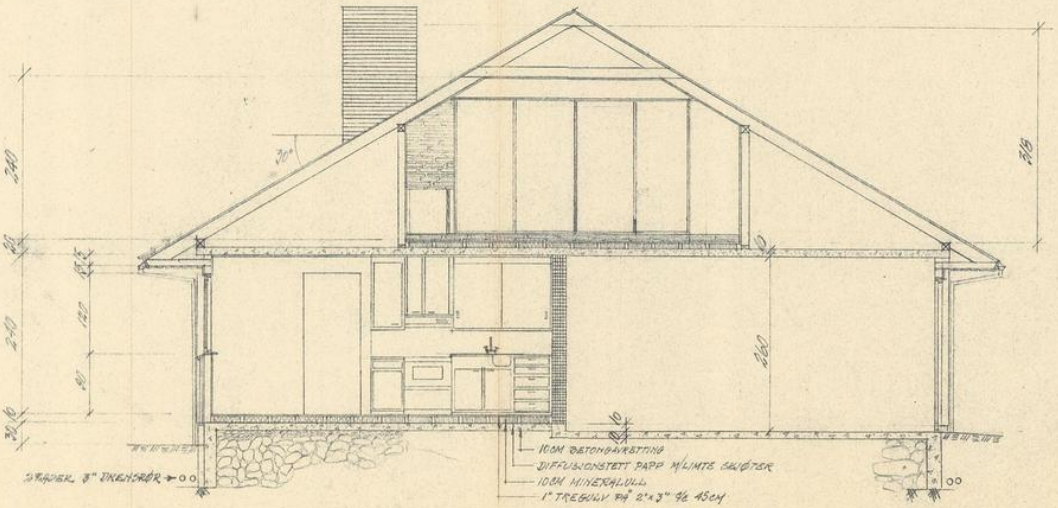
Fremlagt i bygningsrådet
sak 314/67
Godkjennes med forbehold



A-A

Fremlagt i bygningsrådet
sak 314/67

Godkjennes med forbehold

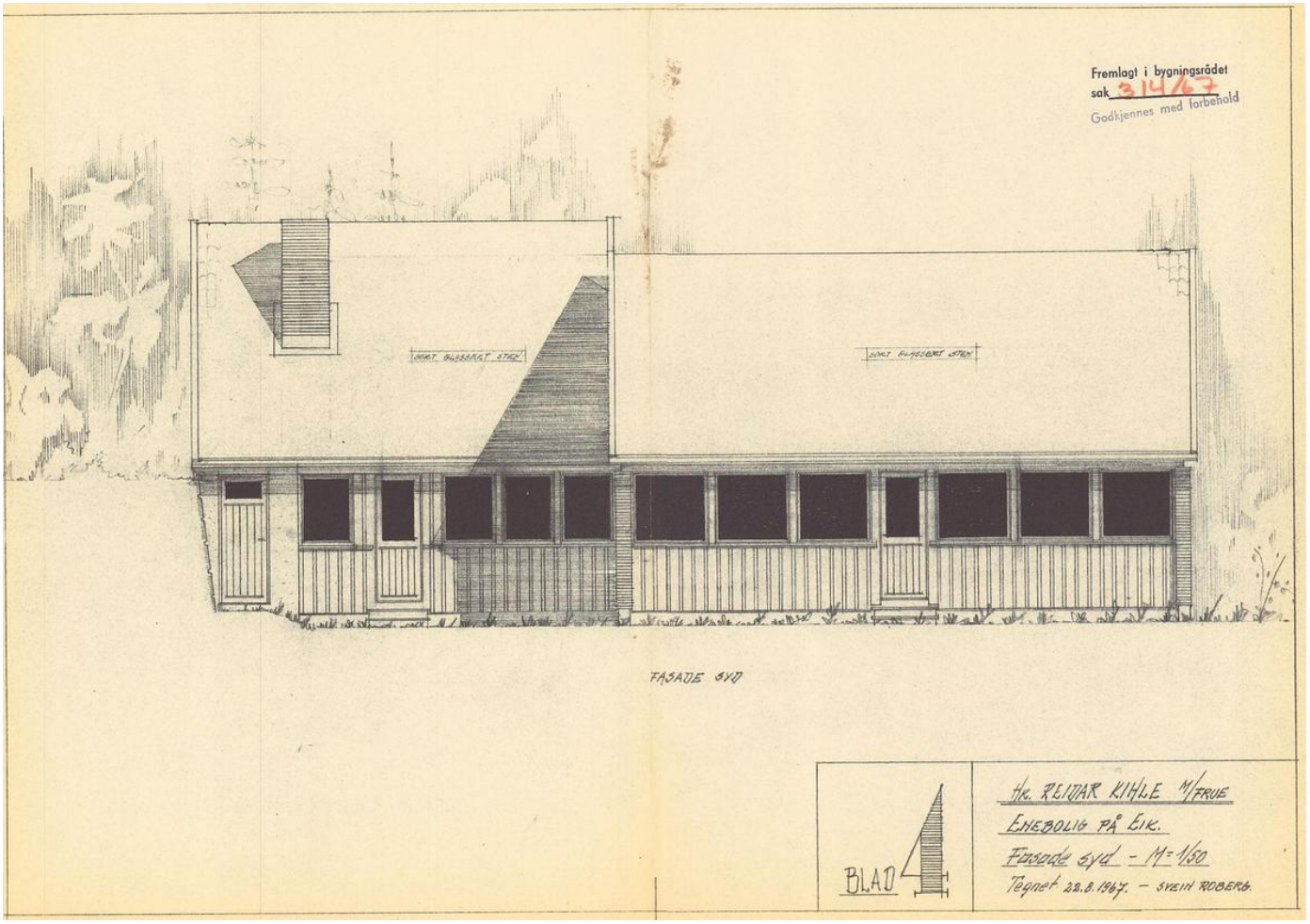


B-B

VEDR. MATERIALBESKRIVELSE SE BLAD 1

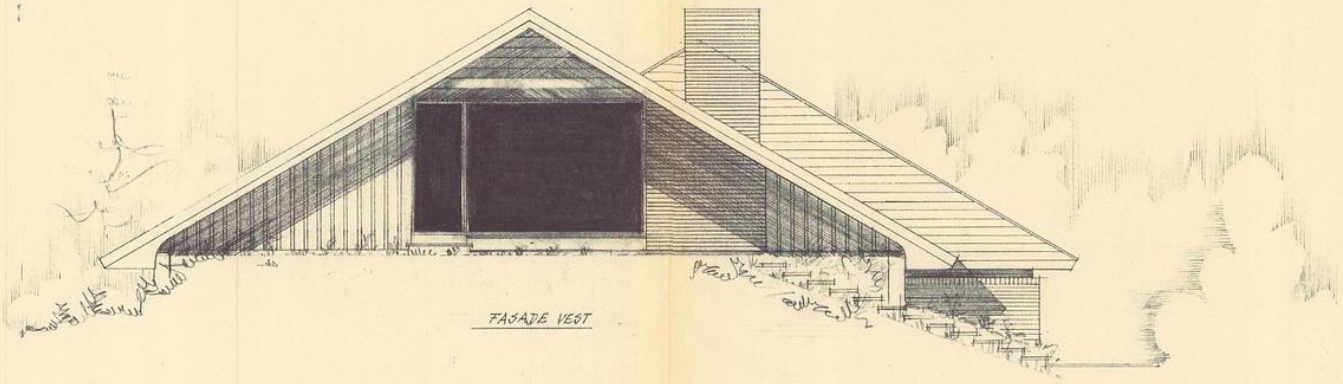
BLAD 3

Kr. REIDAR KIHLE M/FRUE
ENEBOLIG PÅ EIK.
Snitt A-A og B-B - M=1:50
Tegnet 22.8.1967 - SVEIN ROBERG


Fremlagt i bygningsrådet
sak 31467
Godkjennes med forbehold
SORT GLASSERT STEIN
SORT GLASSERT STEIN
FASADE SYD
BLAD
Hr. REIDAR KIHLE M/FRUE
ENEBOLIG PÅ EIK.
Fasade syd - M=1/50
Tegnet 22.8.1967. - SVEIN ROBERG

Fremlagt i bygningsrådet
sak 314/67

Godkjennes med forbehold



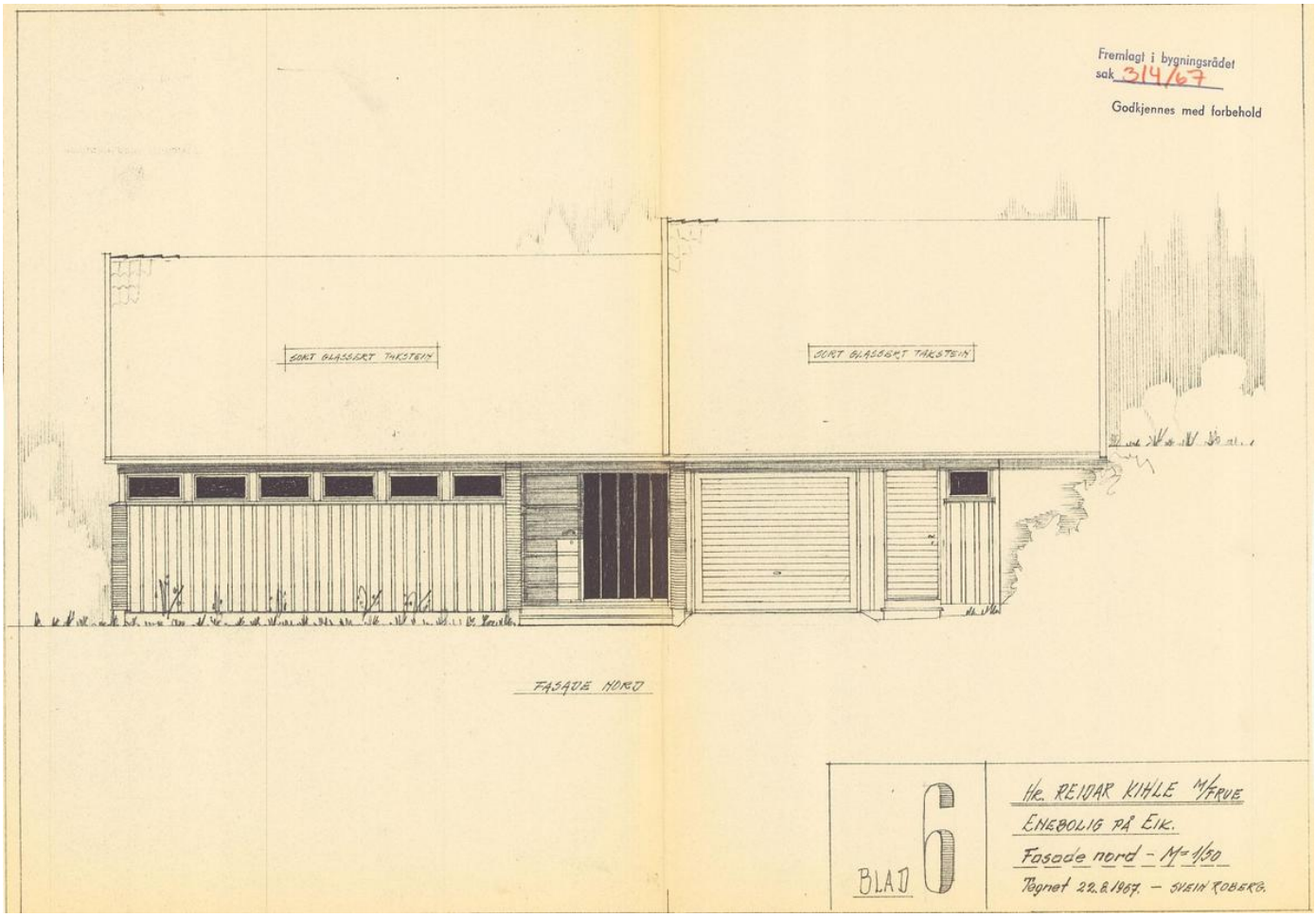
FASADE VEST

BLAD 5

HR. REIJAR KIHLE M/FRUE
ENEBOLIG PÅ EIK.
Fasade vest. - M=1/50
Tegnet 22.6.1967. - GUNN ROBERG.

Fremlagt i bygningsrådet
sak 314/67

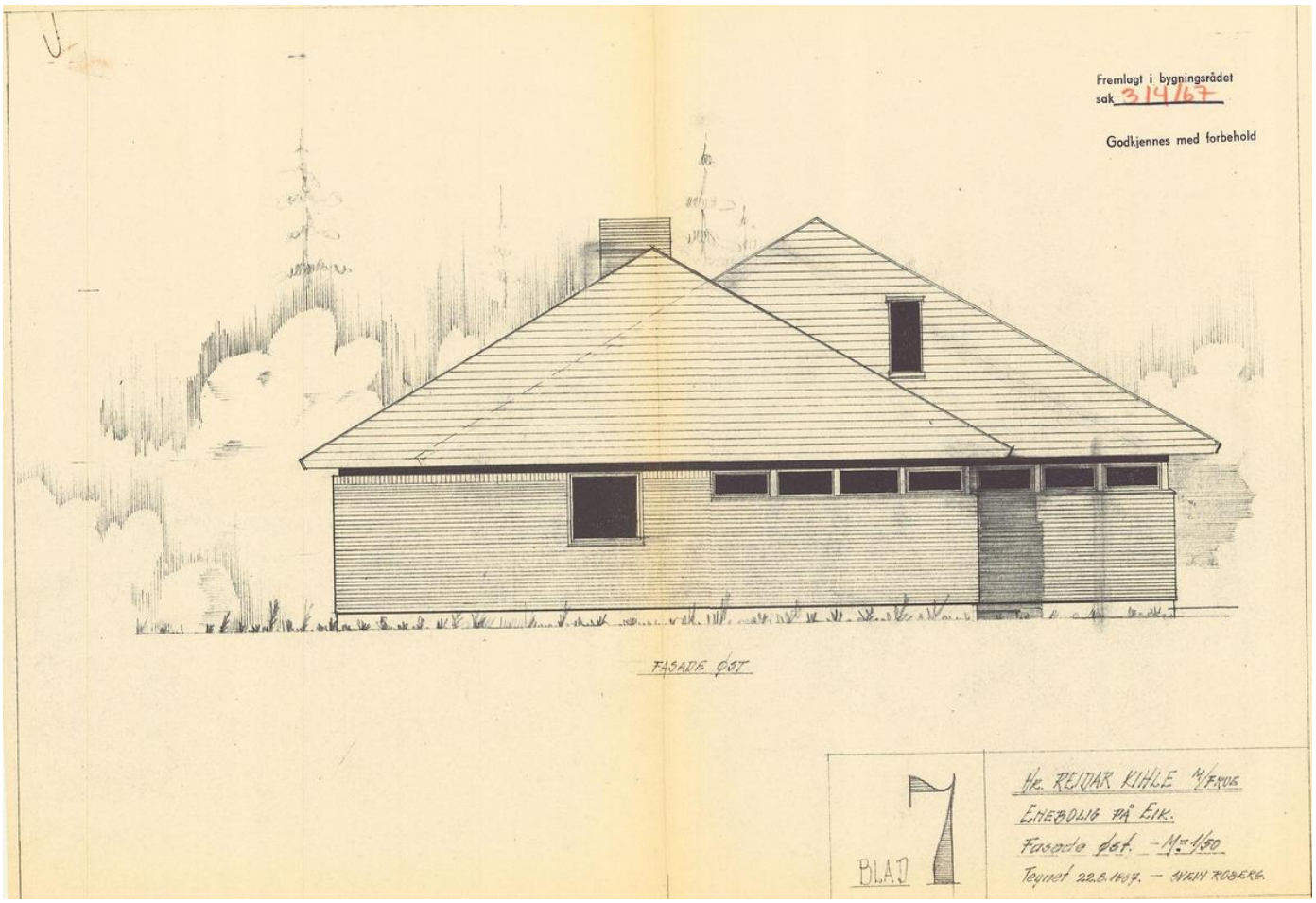
Godkjennes med forbehold



FASADE NORD

BLAD 6

Hr. REIDAR KIHLE M/FRUE
ENEBOLIG PÅ EIK.
Fasade nord - M= 1/50
Tegnet 22.8.1967. - SVEIN ROBERG.


Fremlagt i bygningsrådet
sak 314/67
Godkjennes med forbehold
FASADE ØST
BLAD 7
Hr. REIDAR KIHLE M/FAMILIE
EIKEBOLIA PÅ EIK.
Fasade øst. - M: 1:50
Tegnet 22.8.1967. - SVEIN ROBERG.

Feie og tilsynsopplysninger:

3905/82/349/0/0
Adresse: Hektors vei 12A,
3123 TØNSBERG

	Ja	Nei
Er det utført tilsyn med fyringsanlegget? Tilsynet er en visuell kontroll og ikke noen tilstandskontroll av fyringsanlegget.	Det ble utført tilsyn med fyringsanlegget i ovennevnte adresse den 18.11.22. Vi har ikke mottatt tilbakemelding med fremdriftsplan på når og hvordan avvik skal rettes. Tilsynet var et visuelt tilsyn og rapporten kan ikke benyttes som en tilstandsrapport.	

	Dato	Utført	Ikke utført
Siste feiebesøk	18.11.22		Dette grunnet ikke tilfredsstillende adkomstmulighet til skorstein på tak

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

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

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

Kopstad brannstasjon
Nykirke

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

Vestfold
Interkommunale
Brannvesen IKS

Saksnummer	1018214
Dokumentdato	18.11.2022
Kontrolldato	18.11.2022
Saksbehandler	Bjørn Andersen

ANETT BREDESEN GJØRSVIK
HOGSNESBAKKEN 101
3172 VEAR

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS gjennomførte tilsyn med hovedfokus på fyringsanlegg i Hektors vei 12A, bruksenhet H0101, 3123 TØNSBERG den 18.11.2022

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

Til stede:
Eier/representant for eier: ANETT BREDESEN GJØRSVIK
For brannvesenet: Bjørn Andersen

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

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

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

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

Avvik
Følgende avvik ble avdekket:

Skorsteinsløp 57882, Vestre skorstein

1. **Ikke tilfredsstillende adkomst for feiing og tilsyn.** ***Jf. Forskrift om brannforebygging § 6.***

   Beskrivelse avvik:
   Takstigen er defekt/ i dårlig forfatning og må byttes til godkjent type.
   Det mangler godkjent plattform for sikker adkomstmulighet til skorstein.

Skorsteinsløp 78140, Østre skorstein

2. **Ikke tilfredsstillende adkomst for feiing og tilsyn.** ***Jf. Forskrift om brannforebygging § 6.***

   Beskrivelse avvik:
   Det mangler godkjent plattform for sikker adkomstmulighet til skorstein.

Andre forhold:

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

Tilbakemelding
Med henvisning til brann- og eksplosjonsvernloven § 33, 1.ledd ber vi om skriftlig tilbakemelding med fremdriftsplan som viser hvordan og når påpekte avvik vil bli rettet.
Fremdriftsplanen oversendes til VIB innen 16.02.2023 . Eventuelt til postadresse som står nederst på rapporten. Vi ber om at dere oppgir saksnummeret **1018214** ved svar.

Spørsmål rettes til Bjørn Andersen på **feier@vibr.no** eller **93 00 47 97**.

Med vennlig hilsen

Bjørn Andersen

-

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

TØNSBERG KOMMUNE

Megleropplysning				
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
82	**349**	**0**	**0**	**Hektors vei 12 A**

Legalpant

Restanse pr.	**30.06.2026**	**Kr**	**0,-**

Faktura 1. kvartal (01.01 - 31.03)	**Forfall 20.03.2026**
Faktura 2. kvartal (01.04 - 30.06)	**Forfall 20.05.2026**
Faktura 3. kvartal (01.07 - 30.09)	**Forfall 20.09.2026**
Faktura 4. kvartal (01.10 - 31.12)	**Forfall 20.11.2026**

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS

Saksnummer	2023/3029
Dokumentdato	10.02.2024
Kontrolldato	18.11.2022
Saksbehandler	Bjørn Andersen
Gnr/bnr.	82/349
Adresse	Hektors vei 12A
Leilighet	H0101

ANETT BREDESEN GJØRSVIK
HOGSNESBAKKEN 101
3172 VEAR

Har du glemt å sende oss tilbakemelding på rapporten?

Vi kan ikke se å ha mottatt skriftlig tilbakemelding fra deg på vår rapport. Fristen for dette var 10.04.2024.

Hva må du gjøre?
Du må sende en skriftlig tilbakemelding til oss innen innen 30 dager som viser
· hvordan du vil rette avvikene
· en dato for når hvert avvik skal være rettet

Tilbakemelding sendes på epost.

Varsel om pålegg
Dersom du ikke sender oss en skriftlig tilbakemelding, vil vi vurdere å gi deg pålegg om å rette avvikene som er angitt i tilsynsrapporten, jf. brann- og eksplosjonsvernlovens § 37 første ledd. Denne reaksjonsformen er varslet etter forvaltningsloven § 16.
Tilbakemelding med eventuelle spørsmål rettes til Bjørn Andersen på **feier@vibr.no** eller **98 26 30 35**.

Dersom tilbakemelding er sendt, ber vi dem se bort fra denne henvendelsen.

Med vennlig hilsen

Bjørn Andersen

-

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

DAGBOKFØRT
13. JAN. 84 517
TØNSBERG BYRETT

E R K L Æ R I N G

Undertegnede eier av gnr. 82 bnr. 349, ~~365 og gnr. 84 bnr. 172~~ i Sem, gir med dette gnr. 82 bnr. 471 rett til adkomstvei over eiendommen.

Erklæringen tinglyses som heftelse på gnr. 82 bnr. 349, ~~365 og gnr. 84 bnr. 172 i~~ Sem og kan ikke avlyses uten samtykke fra bygningssjefen i Sem.

Tønsberg, den 14.10.83

R. Kihle

0

Arendal sorenskriverembete
Dagboknr. 7019
12 DES. 1973

E r k l æ r i n g

Herved bekreftes at en stripe i ca. 2 meters bredde av min eiendom gnr. 84 bnr. 172 i Sem utlegges til opparbeidelse av gang- og sykkelsti langs Hektorsvei. Stripen følger eiendommens østgrense i hele dens lengde. Nøyaktig avgrensning fremgår av reguleringsplan stadfestet den 26. juli 1973.

Erstatningsbeløpet, kr. 4.000,-, er oppgjort på omforenet måte. Grunnen skal benyttes til kommunal vei.

Eik, den 10/12 1973

Reidar Kihle
Reidar Kihle

Undertegnede ektefelle samtykker i utstedelsen av denne erklæring.

Eik, den 10/12 1973

Hjördis Kihle
Hjørdis Kihle

Vi bekrefter herved at Hjørdis og Reidar Kihle har undertegnet erklæringen i vårt nærvær og at de begge er over 20 år.

Navn: Karl Ramm
Født: 24-9-22
Adresse: Granlyng. 5, Lofthus

Navn: Nils Magne Eskund
Født: 27/1-33
Adresse: Bregrenn. 15, Tolvsrød

Stempel kr.75,- 24/5-68 av
Jarlsberg sorenskriverembete

Dagbok nr. 2157
24. MAJ 1968
Jarlsberg sorenskriverembete

S k j ø t e .

I samsvar med formannskapets vedtak 23. mai 1967 skjøter og overdrar herved undertegnede rådmann på vegne av Sem kommune gnr. 84, bnr. 172 i Sem av skyld 3 øre til Reidar Kihle, født 8. november 1919, for kr. 7.440,-, kronersyvtusenfirehundreogførti 00/100, som er betalt kontant.

For salget gjelder følgende betingelser, som blir å tinglyse som heftelser på eiendommen:

1. Tomten kan ikke selges videre i ubebygget stand uten formannskapets godkjennelse.
2. Kjøperen plikter senest innen 6 måneder etter at nordenforliggende tomterekke er byggeklar, å innsende byggetegninger for bygningsrådets approbasjon. Byggearbeidet må være i gang senest 6 måneder etter at tegninger er approbert, og bygget må fullføres uten opphold.
3. Hvis ikke betingelsene under punkt 2 oppfylles, er kommunen berettiget til å ta tomten tilbake mot å tilbakebetale kjøpesummen samt eventuell tilknytningsavgift, dog ikke omkostninger som kjøperen for øvrig har betalt.
4. Adkomst fra offentlig vei til tomten må anlegges før byggearbeidet igangsettes. Adkomst etableres etter kommuneingeniørens anvisning. Skader på veien som måtte oppstå i forbindelse med utgraving av tomten, eller andre byggearbeider må utbedres av kjøperen. Dersom skader ikke blir utbedret, er kommunen berettiget til å foreta utbedring mot refusjon av utgiftene hos grunneieren.
5. Kjøperen og senere eier av eiendommen har plikt til tilkopling til kommunalt vannverk straks dette er teknisk gjennomførbart. Tilkoplingen skjer på de betingelser kommunestyret fastsetter, dog slik at ny tilkoplingsavgift ikke blir å avkreve.
6. Elektrisitetsverket og telegrafverket har rett til - uten godtgjørelse - å plassere stolper for elektrisitet og telefon til kjøperens tomt og nabotomter, samt til å strekke ledninger over tomten eller legge kabel.
7. Kjøperen og senere eier av tomten er forpliktet til å besørge septiktank tømt etter ingeniørvesenets nærmere forlangende (minst en gang hvert annet år).
8. Ved eventuell senere veiutvidelse har kommunen rett til å overta nødvendig grunn for den pris tomten nå selges for, og uten at det betales ulempeerstatning av noen art.

Rådmannen i Sem, den 13. mai 1968.

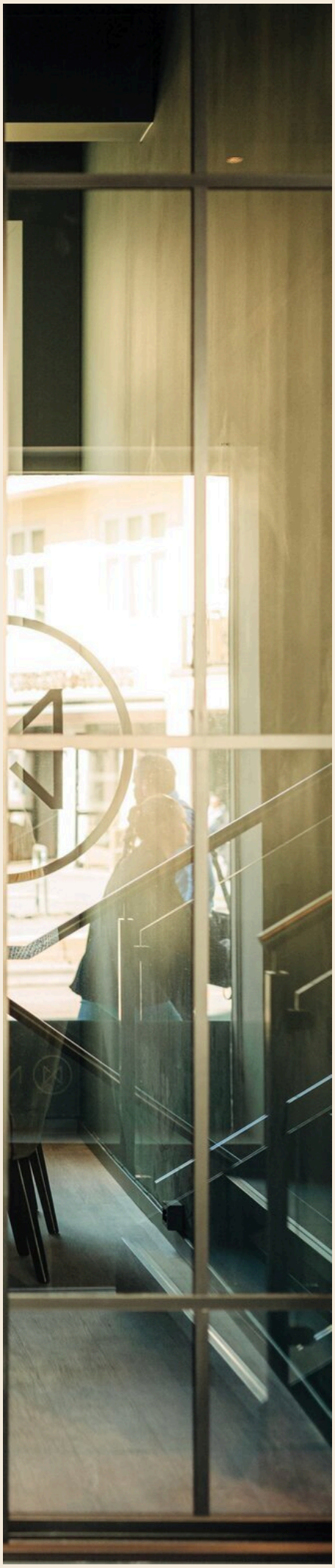
Kaare Nordby.

Velkommen til

Nordvik Tønsberg

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

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

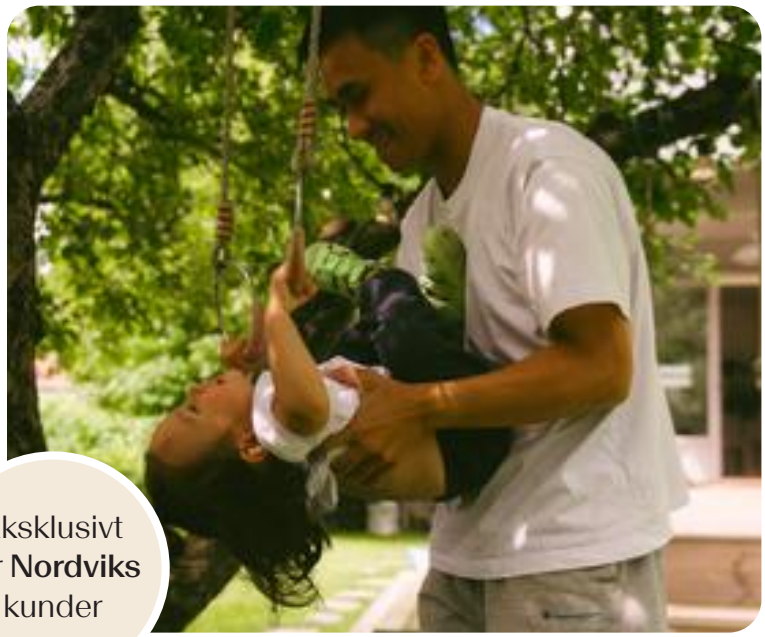


Jernbanegaten 3 (Egenesgården), 3111 TØNSBERG
tonsberg@nordvikbolig.no
33 31 31 32

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 25-0113/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Hektors vei 12A 3123 TØNSBERG
Matrikkel: Gnr 82, bnr 349 (ideell andel 1/1) i Tønsberg kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

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