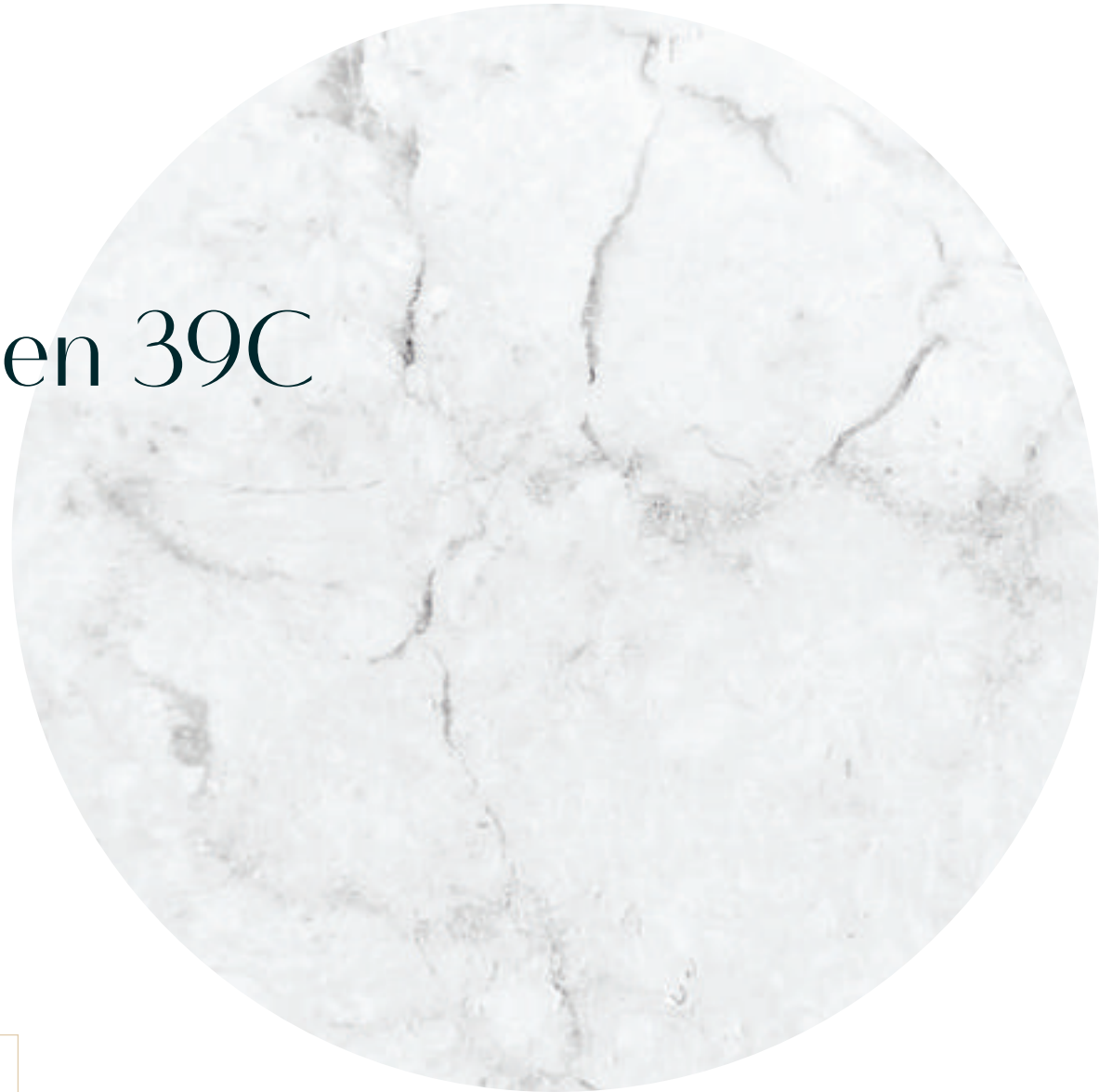


Gårdboveien 39C



Velkommen til

Gårdboveien 39C



Salgsoppgaven produsert 3. mars 2025

Tolvsrød / Ringshaug

Lekker, påkostet og innbydende enebolig med attraktiv beliggenhet!
Solrik terrasse med nydelig utsikt!

Prisantydning	10 600 000,-
Omkostninger	285 550,-
Totalpris	10 885 550,-
BRA-i	230 kvm
Totalt BRA	242 kvm
Soverom	4
Etasje	2
Boligtype	Enebolig

Byggeår	2008
Megler	Caroline Wivestad
Telefon	938 97 331
E-post	c.wivestad@nordvikbolig.no


Son
30
39c





Kort fortalt

- Velkommen til Gårdboveien 39C!

- En særdeles tiltalende og innholdsrik enebolig oppført i 2008, beliggende attraktivt og barnevennlig til på Ringshaug med nydelig fjordutsikt.

- Boligen har en perfekt kombinasjon av det moderne og minimalistiske mot det klassiske. Fremstår i dag som en lun, påkostet og tiltalende bolig med store og gode rom. Inneholder:
- 1. etasje: entre/hall, 3 fine soverom, 2 bad, samt bod/teknisk rom.
- 2. etasje: lekkert kjøkken, spisestue, stue med adkomst til innglasset terrasse, kontor/soverom, toalettrom og bod.

- I tilknytning til boligen har man en stor og fin dobbeltgarasje med praktisk bod og el-bil lader.

- Det er en skjermet, lun og solrik hage som bugner av nydelig fruktrær, busker og blomsterbed! Stor stensatt gårdsplass.

- Velkommen til en hyggelig visning!

Arealer og innhold

BRA-i:	230 kvm
BRA-b:	12 kvm
Totalt BRA:	242 kvm
TBA:	13 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 123 kvm. Hall m/trapp, garasje m/bod, 3 soverom, bad/wc, Bad/wc/vaskerom, kjølerom og teknisk rom/bod.
Total BRA: 123 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 107 kvm. Stue/kjøkken, stue, kontor, gang, toalettrom og innglasset veranda.
BRA-b: 12 kvm. Innglasset balkong.
Total BRA: 119 kvm.
TBA: 13 kvm. Terrasse- og balkongareal.



BRA: 206 m2
1. ETASJE: 86 m2, 2. ETASJE: 120 m2
S-ROM: GARASJE: 35 m2, BOD: 3 m2, TERRASSE: 14 m2

MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.

Forklaring av bilde/rommet


39c










SASSICAIA
SASSICAIA


KitchenAid






SASSICAIA
















EVENTYR












Miele







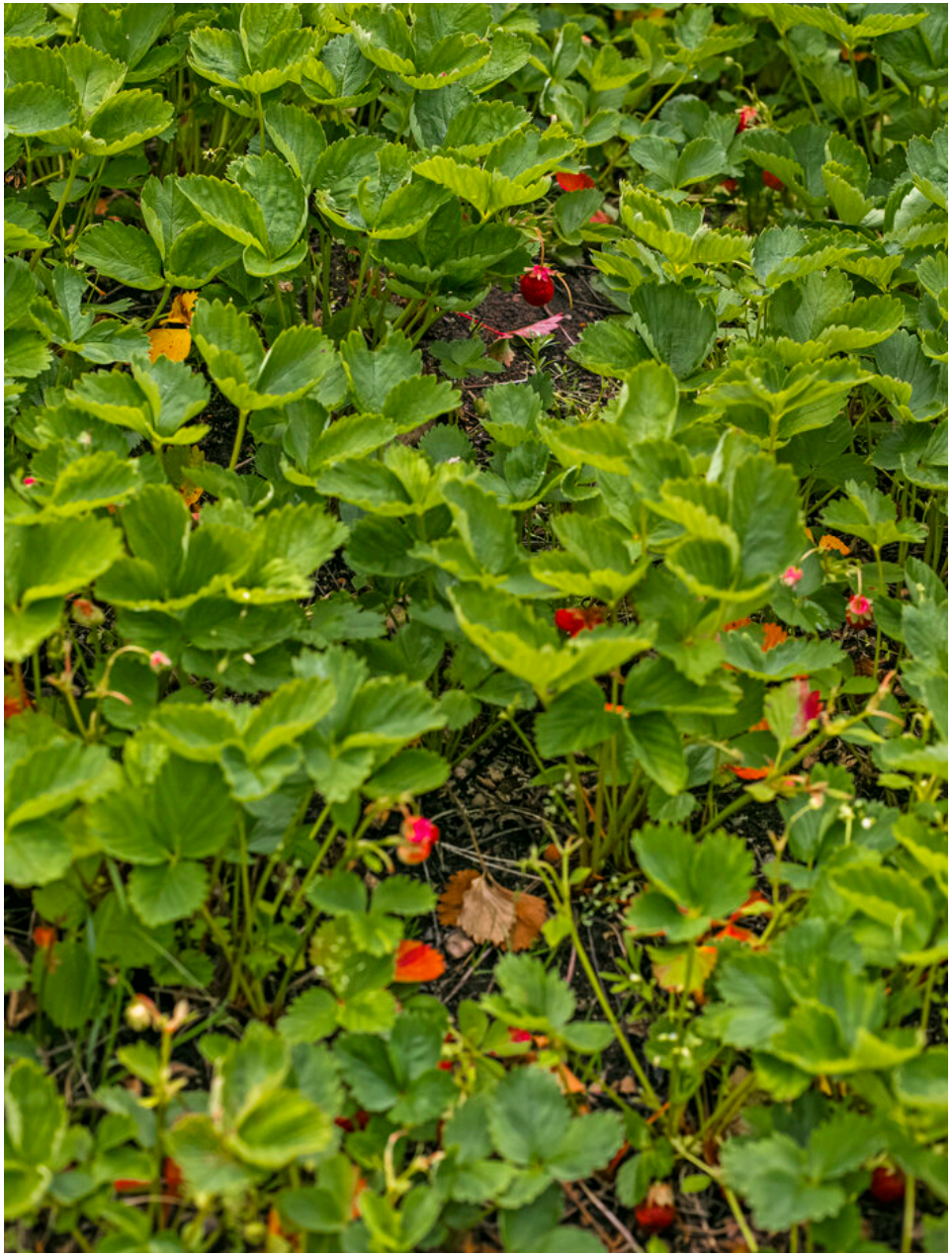
















Informasjon

Gårdboveien 39C

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
25-0012/23

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Gårdboveien 39C, 3154 TOLVSRØD
Gnr 148, bnr 19 (ideell andel 1/1) i Tønsberg kommune

Selgere
Kirsten Storstrøm Lundberg
Gunnar Lundberg

Kjøpesum og omkostninger
10 600 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
265 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
266 350,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
285 550,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
10 866 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
10 885 550,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

Om boligen

Byggeår
2008

Etasje
2

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 230 kvm
BRA-b: 12 kvm
Totalt BRA: 242 kvm
TBA: 13 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 123 kvm. Hall m/trapp, garasje m/bod, 3 soverom, bad/wc, Bad/wc/vaskerom, kjølerom og teknisk rom/bod.
Total BRA: 123 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 107 kvm. Stue/kjøkken, stue, kontor, gang, toalettrom og innglasset veranda.
BRA-b: 12 kvm. Innglasset balkong.

Total BRA: 119 kvm.
TBA: 13 kvm. Terrasse- og balkongareal.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Innsendte plantegninger avviker noe fra faktisk planløsning ved at inntegnet vaskerom i 1. etasje er fjernet som separat rom og fordelt til tilliggende våtrom, fjernet dør og etablert åpning mellom stuer i 2. etasje samt etablert dør/dirkete adkomst mellom hall og garasje.

Nyere håndverkstjenester:
Innglasset del av veranda samt nytt verandagulv i 2018. Skiftet parkett i deler av 2. etasje samt pusset opp innvendig trapp og diverse gulvoverflater i 1. etasje i 2019 (dokumentert ved fakturaer).

Standard

Velkommen til Gårdboveien 39C!

En særdeles tiltalende og innholdsrik enebolig oppført i 2008, beliggende attraktivt og barnevennlig til på Ringshaug med nydelig fjordutsikt. Fra eiendommen er det kort gåavstand til blant annet sjø og strand, skoler, barnehager og butikker på Tolvsrød.

Boligen går over to etasjer, og har en perfekt kombinasjon av det moderne og minimalistiske mot de klassiske og fine materialvalgene. Det er en arealeffektiv og god planløsning med store og lyse rom. Man kommer inn i en flislagt entre, videre har man en stor og luftig hall med flere bruksmuligheter, og her er det en stor og praktisk skyvedørsgarderobe. Videre er det tre fine soverom i denne etasjen. Hovedsoverommet har egen adkomst til ett lekkert bad med dusj, servantinnredning og toalett. I tilknytning til entre har man også et bad/vaskerom, samt direkte adkomst til stor dobbel garasje med praktiske boder og el-bil lader.

En flott trapp fører opp til 2. etasje. Trappen er pusset ned og har samme uttrykk som den smakfulle parketten i 2. etasje. Her har man et lekkert kjøkken med stilren og klassisk innredning fra Kvänum. Kjøkkenet er utstyrt med hvitevarer fra Gaggenau og Miele, og det er en nydelig benkeplate i corian. I tilknytning til kjøkkenet er det en stor og hyggelig spisestue med god plass til å dekke langbord til hyggelige lag med familie og venner!

Videre er det en lys og hyggelig stue med praktfull utsikt over Oslofjorden! Her er det flere møbleringsmuligheter, og det er utgang til en solrik og fin innglasset takterrasse med nyere Kebony-gulv. I 2. etasje er det også et kontor/soverom, samt en bod med tilknytning til ett gjestetoalett på innsiden av kjøkkenet.

Det er en skjermet, solrik og pent opparbeidet hage som bugner av nydelig frukttrær som pærer, epler, fersken og druer. Stor stensatt gårdsplass.

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

Flytt rett inn! Velkommen!

Parkering

Det er gode parkeringsmuligheter i eget gårdsrom samt i tilhørende dobbel garasje.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Utedesign.
- Innglasset del av terrasse.
- Ny parkett, stue, spisestue, kontor og kjøkken.
- Inventar v/Helge Rognes.
- Screen fra Fasadeprodukter.
- Lagt Kebony på terrassen, arbeid TTSS.

- Borgeskogen elektriske ved ny stikkontakt i garasje.

- Ny trapp fra terrasse.

- Lagt plen og beplanting Støttemur lagt av mann fra Maxbo.

- Maur (noen få en dag) på gjesterom for noen år siden.

- Felles gasstank med trace over eiendommene. Medfører rett til vedlikehold av ledningen på annen eiendom. Ikke vært
noe problem.

Bygningssakkyndig

Boligtakst Vestfold AS

Byggemåte

Enebolig oppført i tre over grunnmur/støpt plate på mark i 2007. Boligen er oppført i to etasjer. Dobbel garasje i boligens 1. etasje.

NB! Frittliggende sport-/redskapsbod er ikke vurdert.

Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til våtrommene. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommene er fra 2007.

Selger opplyser om følgende:
- Det har vært noen sukkermaur om våren/forsommeren enkelte år.
- Skiftet parkett i 2. etasje (unntatt gang), pusset opp innvendig trapp samt diverse gulvoverflater i 1. etasje i 2019.

Tomteforhold:
Ukjent byggegrunn. Ukjent drenering. Grunnmur i betong eller lettbetongblokker. Støttemur. Tilnærmet flat tomt. Utvendige vann-/avløpsledninger i plast. Offentlig vann-/avløp via private stikkledninger.

Utvendig:
Takkonstruksjon i tre. Plater som undertak i flg. byggebeskrivelse. Taket er tekket med foliebelegg (Sarnafil eller tilsvarende) i flg. byggebeskrivelse.
Takrenner/beslag i stål. Yttervegger i bindingsverk av tre. Utvendig kledd med liggende kledning. Vinduer i plast/pvc. Ytterdører hhv i tre, plast/pvc samt garasjeporter i stål. Veranda i tre. Utvendig trapp i tre og stål (fra veranda).

Innvendig:
Gulvoverflater med parkett og fliser. Betong i garasje. Veggoverflater med tapet/malte plater. Fliser på vegg i begge våtrom. Platede/malte tak.
Trebjelkelag som etasjeskiller. Støpt betonggulv mot grunnen. Innvendig trapp i tre og stål. Innvendige dører i tre.

Teknisk:
- Innvendige vannledning i plast (rør i rør).

- Innvendige avløpsrør av plast.
- Ventilering med balansert ventilasjon.
- Vannbåren gulvvarme oppvarmet med gass. Felles gasstank med øvrige naboer. Varmekabler i toalettrom 2. etasje.
- Varmtvannsbereder på ca 200 l.
- Oppvarming for det meste med vannbåren gulvvarme.
- Hovedsikring 63 A. Teknisk 40/25 A. Øvrige kurser 16/10 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.
- Brannvarsling. Sprinkleranlegg.
- Håndslukkeapparat.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. 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.

Følgende har fått TG2 med avvik som kan kreve tiltak:
Utvendig > Veggkonstruksjon
Utvendig > Utvendige trapper
Innvendig > Radon
Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning
Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning
Tekniske installasjoner > Vannledninger
Tomteforhold > Forstøtningsmurer
Tomteforhold > Terrengforhold

Følgende har fått TG3 med store eller mer alvorlige avvik:
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.
Påvist fukt/fuktskade i panelbord ved takutstikk/gesims under del av veranda. Fuktnivået er av en slik karakter at råteskader kan utvikles.

Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (våtsone mot yttervegg).

Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (våtsone mot yttervegg).

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

Innbo og løsøre

Alle hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen; Innebygd kaffemaskin, dampovn, komfyr og varmeskuff fra Gaggenau, induksjon platetopp, wokbluss, kombinert kjøl/frys, oppvaskmaskin og ventilator fra Miele.
Følgende medfølger ikke i handelen:

- To lysekroner (i trapp og på kjøkken).
- Vegghengt lampe på kjøkken.

- To lamper på gjesterom.
- Keramikkfigur
- Gardinstenger.
- Liftgardin på kontor.

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

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

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

Adgang til utleie

Boligen har ikke 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

D - oransje
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vannbåren gulvvarme oppvarmet med gass. Felles gasstank med øvrige naboer.
- Varmekabler i toalettrom 2. etasje.
- Varmtvannsbereder på ca 200 l.

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

Informasjon om strømforbruk

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 19 071,-pr. 2025

De kommunale avgiftene er stipulert til kr. 19 071,- og inneholder: vann og avløp (gebyr + fastledd), tilsyn og feiegebyr (uten mva) og standard renovasjon.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 937 327,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 7 749 306,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til

din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeld av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

IF
Polisenr: 1241180

TV/Internett/Bredbånd

Det er innlagt fiber levert av SF-nett.
Internett fra Altibox.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 602 kvm (Eiertomt)
Fint beliggende eiertomt i flatt terreng med flott utsyn mot Oslofjorden. Tomten er pent innrammet med hekk og gjerde mot naboer samt en stor stenlagt gårdsplass foran inngangspartiet og garasjene. Solrik og pent opparbeidet hage med nydelig frukttrær som pærer, epler, fersken og druer.

Fra stuen er det også utgang til innglasset vinterhage med fint plass til ønskelig møblement. Her kan fine dager- og kvelder virkelig nytes.

Matrikkelbrev fra Tønsberg er vedlagt salgsoppgaven. Matrikkelkartet viser eiendommen med sikre eiendomsgrenser.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i finnannonsen, 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

Eiendommen ligger i et attraktivt og meget barnevennlig boligområde på populære Ringshaug. Eiendommen ligger ca. 10 minutter med bil fra Tønsberg sentrum, og kort vei fra barneskole, ungdomsskole, barnehage og bussholdeplass. Idylliske Ringshaugstranda ligger i kort gåavstand fra boligen, og der er det en nydelig sandstrand med steinmolo, badetrapp og gresslette. Tønsberg brettseilerklubb er lokalisert på sydsiden av stranden. Badeplassene ligger ellers som perler på en snor, og det er kort vei til Vallø småbåthavn.

Området har en rekke fine turområde og det er flere lokale gress- og grusbaner i området. Flint idrettslag er det største i Vestfold og har nyere klubbhus på Løveid ved Tolvsrød. Idrettslaget har et bredt tilbud innen en rekke grener, samt mosjonsgrupper og barneidrett. Slagenhallen ligger ved Presterød ungdomsskole.

På Olsrød ligger et nyere innendørs senter, spekket med aktiviteter for hele familien. Her finner du et variert treningstilbud, squashhall og et eget badeland med sklie, grottebad og badstuer. I tillegg kan du unne deg velvære i byggets spaavdeling.

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Kiwi, Rema 1000 og Meny på Tolvsrød. Her finnes også et senter med bl.a. apotek, bank, diverse butikker og

servicetilbud. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det gode shoppingmuligheter i Tønsberg sentrum, i tillegg til en rekke kafeer, restauranter og utesteder.

Tønsberg er en populær by som har sitt absolutte høydepunkt sommerstid med folkeliv og mye som skjer. Langs bryggene i byen er det båtliv og et stort utvalg av restauranter, kafeer og barer. Slottsfjellet i Tønsberg byr på attraktive kulturminner, fine turområder og vidstrakt utsikt.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste bussholdeplass ligger i Tangenveien i umiddelbar nærhet fra boligen. Det er ca. 10 minutter til Tønsberg togstasjon samt en halvtimes kjøretur til Sandefjord lufthavn Torp.

Skoler og barnehager

Det er flere barnehager i nærområdet. Kontakt Tønsberg kommune for ytterligere informasjon.
Eiendommen ligger i et område som sogner til Ringshaug barne - og ungdomsskole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Eiendommen er byggemeldt, og det foreligger ferdigattest for nybygg - enebolig datert 11.02.2008.

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.

Det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger av boligens fasade samt etasjeplan datert 14.07.2006. Tegningene har enkelte avvik:
Inntegnet vaskerom i 1. etasje er fjernet som separat rom og fordelt til tilliggende våtrom, fjernet dør og etablert åpning mellom stuer i 2. etasje samt etablert dør/dirkete adkomst mellom hall og garasje. Det er også etablert en bod i garasjearealet.

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 og via privat vei. Denne eiendommen har tinglyst rettighet for bruk av den private veien (Tangenveien).

Regulerings- og arealplaner

Hoveddelen av eiendommen ligger i et uregulert område, kun 12,26 kvm ligger innenfor planid: 3905 55020 - Fortau langs Bårdboveien. Etappe 1 (07.12.2005) hvor denne delen er avsatt til boliger og frisiktsone.

Eiendommen følger kommuneplan 2023-2035 datert 03.04.2024 hvor område er avsatt til boligbebyggelse - nåværende samt hensynssone for ras- og skredfare.

Fra kommuneplanen vedrørende ras- og skredfare (som gjelder hele område rundt Gårdbo):
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. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen med gnr. 148, bnr. 19 er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Eiendommens heftelser:
3803/148/19:
15.05.1934 - Dokumentnr: 900439 - Erklæring/avtale
Kontrakt ang. oppførelse og benyttelse av en molokai
på gnr. 139, bnr. 62

15.09.1937 - Dokumentnr: 2250 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3803 Gnr:147 Bnr:24
Rettighetshaver: Knr:3803 Gnr:147 Bnr:25
Rettighetshaver: Knr:3803 Gnr:147 Bnr:72

23.10.1987 - Dokumentnr: 14997 - Best. om vann/kloakkledn.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Meglers kommentar: Denne eiendom har gitt tidligere Sem kommune rett til å anlegge og vedlikeholde den hovedvann- og avløpsledning som går over denne eiendom. Eier av denne eiendom forplikter seg til å ikke foreta bygningsmessige eller terrengmessige arbeider, herunder beplantning, som vanskeliggjør adgangen til ledningen eler utsetter denne for trykk, frost eller annen skade,

30.10.2008 - Dokumentnr: 882794 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3803 Gnr:148 Bnr:364
Rettighetshaver: Knr:3803 Gnr:148 Bnr:365
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Meglers kommentar: Eiendommene med gnr. 148, bnr. 364 og 365 i Tønsberg kommune, gis rett til tilknytning og vedlikehold av vann.- og avløpsanlegg over eiendommen med gnr. 148, bnr. 19 i Tønsberg kommune.

28.04.2009 - Dokumentnr: 296938 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om felles gasstank
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers kommentar: Avtale mellom eiendommene Gårdboveien 39 A-C om felles eiet gasstank, og plikter og rettigheter for bruk, drift og vedlikehold av denne. Den felles gasstanken er beliggende på eiendom A og B, i grensen mellom disse, er felles eiendom for A, B og C. Eiendommene har lik plikt og rett til bruk av tanken for energiforsyning. Avtalen med situasjonskart ligger vedlagt bak i

salgsoppgaven.

Eiendommens grunndata:
15.08.1912 - Dokumentnr: 900074 - Fradelingsdokument
DENNE EIENDOMMEN ER FRADELT FRA GNR 148 BNR 3
HOVEDBRUKET ER UTGÅTT

25.11.1939 - Dokumentnr: 4006 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3803 Gnr:148 Bnr:45

27.02.1973 - Dokumentnr: 500957 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3803 Gnr:148 Bnr:248

14.12.1987 - Dokumentnr: 18101 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3803 Gnr:148 Bnr:291

14.12.1987 - Dokumentnr: 18102 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3803 Gnr:148 Bnr:292

05.09.2006 - Dokumentnr: 12503 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3803 Gnr:148 Bnr:364

05.09.2006 - Dokumentnr: 12504 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3803 Gnr:148 Bnr:365

01.01.2020 - Dokumentnr: 1637171 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0704 Gnr:148 Bnr:19

Eiendommens rettigheter:
05.09.2006 - Dokumentnr: 12505 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3803 Gnr:147 Bnr:12
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Meglers kommentar: Denne eiendom gis rett til bruk av privat adkomstvei beliggende på eiendommen med gnr. 147, bnr. 12 (Tangenveien).

31.10.2006 - Dokumentnr: 16117 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:3803 Gnr:148 Bnr:364
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Meglers kommentar: Eiendommen med gbnr. 148/14 gis rett til tilknytning og vedlikehold av vann- og avløpsanlegg over eiendommen med gbnr. 148/364.

27.11.2006 - Dokumentnr: 17889 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3803 Gnr:147 Bnr:12
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr. 148, bnr, 19, 365, 364, 292, 291, 248, 45 i Tønsberg kommune («hovedbølet»).

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

heftelser på den utskilte eiendommen og vil følge eiendommen ved salg. Heftelsene kan ikke slettes.

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

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.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke

ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. 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 overtakelsen.

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal innbetales i én samlet innbetaling fra norsk finansinstitusjon, eller i én samlet betaling fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Betaling fra andre og/eller betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelsen. Fult oppgjør skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtakelse.

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å

benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få
- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentligrettslig pålegg

Det ble utført tilsyn med fyringsanlegget 07.02.2025. Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget. Rapporten fra VIB er likevel ikke noe garanti for at avvik på fyringsanlegget ikke finnes.

Siste feiebesøk ikke utført; Det er ikke behov å feie avgasskanalen fra gasskjel, dersom anlegget virker som forutsatt.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 90 000,-
Nordvik Ekstra M (digital markedsføring) kr. 8 000,-
Nordvik grunnpakke inkl. salgsoppgave* kr. 16 900,-
Oppgjørshonorar kr. 6 900,-
Tilrettelegging kr. 12 500,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 0,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 12 407,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 146 707,- 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. 3 625,-.

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 6. mars 2025

Megler

Caroline Wivestad, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93897331

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Gårdboveien 39C

Gårdboveien 39C

Nabolaget Gårdbo - vurdert av 53 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Ringshaug skole (1-7 kl.) 552 elever, 36 klasser	17 min 1.2 km
Presterød skole (1-7 kl.) 324 elever, 21 klasser	25 min 1.8 km
Ringshaug ungdomsskole (8-10 k... 283 elever, 21 klasser	17 min 1.2 km
Presterød ungdomsskole (8-10 k... 408 elever, 36 klasser	4 min 1.9 km
Færder videregående skole 750 elever	10 min 5.9 km
Slottsfjellet videregående Ste... 56 elever, 3 klasser	12 min 5.2 km

Offentlig transport

Tangveien Linje 116A, 116B, N116	1 min 0.1 km
Tønsberg stasjon Linje RE11	10 min 4.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	27 min

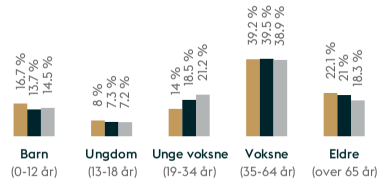
Barnehager

Ringshaug barnehage (1-5 år) 61 barn	16 min 1.2 km
Bogen barnehage (1-5 år) 26 barn	16 min 1.2 km
Tolvsrød barnehage (1-5 år) 54 barn	18 min 1.3 km

Dagligvare

Coop Extra Tolvsrød	13 min
Meny Tolvsrød	20 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gårdbo	1 465	601
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Sport

Leikvind	8 min
Flint Idrettspark	13 min
Level treningssenter	4 min
Pro Gym Vallø	5 min

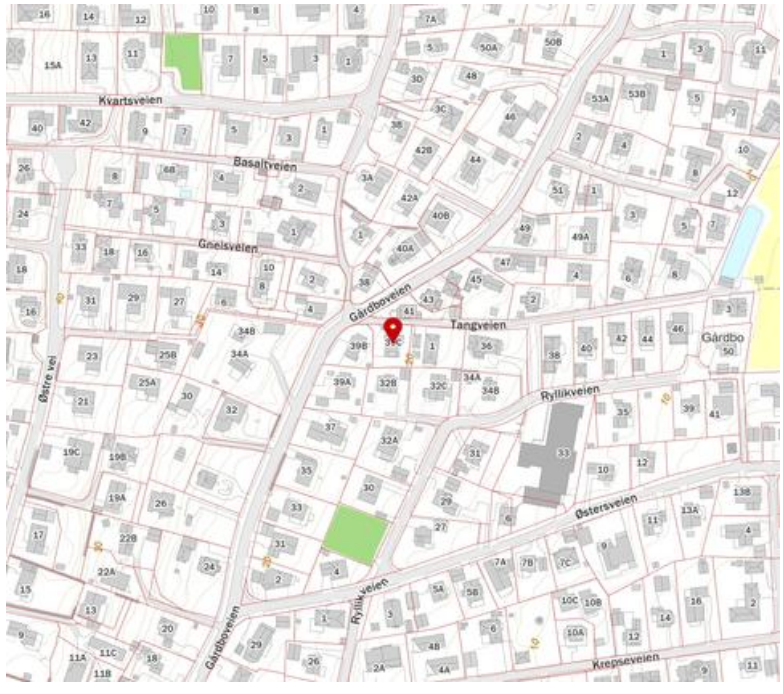
«Nærhet til sjøen, handelssenter og turmuligheter. Kort vei til en av Vestfolds beste strender.»

Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 96/100

Trafikk
Lite trafikk 90/100

Gateparkering
Lett 89/100



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik Tønsberg kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Tilstandsrapport

Enebolig
Gårdboveien 39 C, 3154 TOLVSRØD
TØNSBERG kommune
gnr. 148, bnr. 19

Sum areal alle bygg: BRA: 242 m² BRA-i: 230 m²



Befaringsdato: 13.02.2025 Rapportdato: 21.02.2025 Oppdragsnr.: 15278-1317 Referansenummer: CX5863

Autorisert foretak: Boligtakst Vestfold AS Vår ref: TR

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
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.

Boligtakst Vestfold AS

Rapportansvarlig

Tore Rønning

tore@boligtakstvestfold.no
906 97 664

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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • begatellmessige 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.

Gårdboveien 39 C, 3154 TOLVSRØD
Gnr 148 - Bnr 19
3803 TØNSBERG

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i tre over grunnmur/støpt plate på mark i 2007. Boligen er oppført i to etasjer. Dobbel garasje i boligens 1. etasje.

NB! Frittliggende sport-/redskapsbod er ikke vurdert.

Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til våtrommene. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommene er fra 2007.

Selger opplyser om følgende:
- har vært noen sukkermaur om våren/forsommeren enkelte år.
- skiftet parkett i 2. etasje (unntatt gang), pusset opp innvendig trapp samt diverse gulvoverflater i 1. etasje i 2019.

Enebolig - Byggeår: 2007

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjon i tre. Plater som undertak i flg. byggebeskrivelse.
Taket er tekket med foliebelegg (Sarnafil eller tilsvarende) i flg. byggebeskrivelse.
Takrenner/beslag i stål.
Yttervegger i bindingsverk av tre. Utvendig kledd med liggende kledning.
Vinduer i plast/pvc.
Ytterdører hhv i tre, plast/pvc samt garasjeporter i stål.
Veranda i tre. Utvendig trapp i tre og stål (fra veranda).

INNVENDIG Gå til side

Gulvoverflater med parkett og fliser. Betong i garasje. Veggoverflater med tapet/malte plater. Fliser på vegg i begge våtrom.
Platede/malte tak.
Trebjelkelag som etasjeskiller. Støpt betonggulv mot grunnen.
Innvendig trapp i tre og stål.
Innvendige dører i tre.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc 1. etasje:
Fliser på gulv og vegg. Platet/malt tak.
Inneholdende vegghengt toalett, innredning med servant, dusj/glassbyggerstein.
Ventilering via avtrekksventil i tak samt luftespalte i dør (balansert ventilasjon).

Bad/wc/vaskerom 1. etasje:
Fliser på gulv og vegg. Platet/malt tak.
Inneholdende vegghengt toalett, innredning med servant, badekar, opplegg til vaskemaskin.
Ventilering via avtrekksventil i tak samt luftespalte i dør (balansert ventilasjon).

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Corian benkeplate med nedfelt benkebeslag og to kummer. Integrerte hvitevarer.
Avtrekk via balansert anlegg.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom 2. etasje:
Inneholdende vegghengt toalett, innredning med servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledning i plast (rør i rør). Innvendige avløpsrør av plast.
Ventilering med balansert ventilasjon.
Vannbåren gulvvarme oppvarmet med gass. Felles gasstank med øvrige naboer. Varmekabler i toalettrom 2. etasje.
Varmtvannsbereder på ca 200 l.
Oppvarming for det meste med vannbåren gulvvarme.
Hovedsikring 63 A. Teknisk 40/25 A. Øvrige kurser 16/10 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.
Brannvarsling. Sprinkleranlegg. Håndslukkeapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ukjent byggegrunn. Ukjent drenering.
Grunnmur i betong eller lettbetongblokker.
Støttemur.
Tilnærmet flat tomt.
Utvendige vann-/avløpsledninger i plast. Offentlig vann-/avløp via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

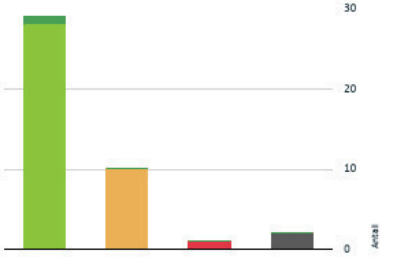
Innsendte plantegninger avviker noe fra faktisk planløsning ved at inntegnet vaskerom i 1. etasje er fjernet som separat rom og fordelt til tilliggende våtrom, fjernet dør og etablert åpning mellom stuer i 2. etasje samt etablert dør/direkte adkomst mellom hall og garasje.

Gårdboveien 39 C, 3154 TOLVSRØD
Gnr 148 - Bnr 19
3803 TØNSBERG

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG
Norsk takst

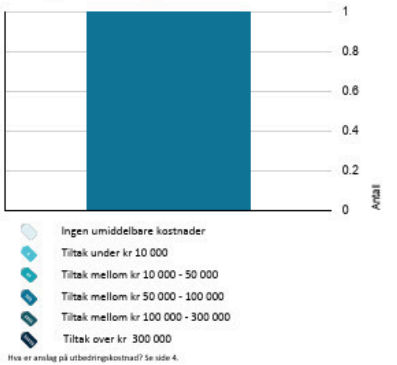
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2007

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med foliebelegg (Sarnafil eller tilsvarende) i flg. byggebeskrivelse.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner/beslag i stål.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverk av tre. Utvendig kledd med liggende kledning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
Konsekvens/tiltak
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon i tre. Plater som undertak i flg. byggebeskrivelse.

TG 1 Vinduer

Vinduer i plast/pvc.

TG 1 Dører

Ytterdører hhv i tre, plast/pvc samt garasjeporter i stål.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda i tre.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.
Påvist fukt/fuktskade i panelbord ved takutstikk/gesims under del av veranda. Fuktnivået er av en slik karakter at råteskader kan utvikles.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
Det må påregnes ytterligere undersøkelser/utbedring i forbindelse med påvist fukt i deler av konstruksjonen.
Omfang er ikke kjent - kan bare avdekkes med ytterligere undersøkelser. Det hefter usikkerhet med hensyn til kostnadsestimatet fordi omfang av fukt/skade ikke er kjent.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp i tre og stål (fra veranda).
Flislagt trapp.

Vurdering av avvik:
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Mangler håndløper på en side.
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm.
Bom i fliser på utvendig trapp

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
Bør etableres håndløper på vegg samt minske åpner mellom trinnene.
Fliser med bom/løse fliser bør utbedres.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvoverflater med parkett og fliser. Betong i garasje. Veggoverflater med tapet/malte plater. Fliser på vegg i begge våtrom. Platede/malte tak.

Sprekker stedvis i hjørner/overganger tak/vegg.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag som etasjeskiller. Støpt betonggulv mot grunnen.

Målt høydeforskjell/planavvik på mindre enn ca 10 mm i hele rommet i stue og kjøkken i 2. etasje samt i hall og soverom vest i 1. etasje.

TG 2 Radon

Gårdboveien 39 C, 3154 TOLVSRØD
Gnr 148 - Bnr 19
3803 TØNSBERG

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG
Norsk takst

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Ikke krav til radonsperre på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Innvendige trapper

Innvendig trapp i tre og stål.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører i tre.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC

Generell

Bad/wc 1. etasje:
Fliser på gulv og vegg. Platet/malt tak.
Inneholdende veggehengt toalett, innredning med servant, dusj/glassbyggerstein.
Ventilering via avtrekksventil i tak samt luftespalte i dør (balansert ventilasjon).

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg. Platet/malt tak.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Er fall til sluk (dels 1:50) i dusjens nedslagsfelt. Tilnærmet flat gulvkonstruksjon for øvrig.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

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

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Inneholdende veggehengt toalett, innredning med servant, dusj/glassbyggerstein.

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

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

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Ventilering via avtrekksventil i tak samt luftespalte i dør (balansert ventilasjon).

1. ETASJE > BAD/WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (våtsone mot yttervegg).

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Bad/wc/vaskerom 1. etasje:
Fliser på gulv og vegg. Platet/malt tak.
Inneholdende veggehengt toalett, innredning med servant, bødekar, opplegg til vaskemaskin.
Ventilering via avtrekksventil i tak samt luftespalte i dør (balansert ventilasjon).

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg. Platet/malt tak.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Tilnærmet flat gulvkonstruksjon uten fall til sluk.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

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

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Inneholdende vegghengt toalett, innredning med servant, badekar, opplegg til vaskemaskin.

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

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

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Ventilering via avtrekksventil i tak samt luftespalte i dør (balansert ventilasjon).

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (våtsone mot yttervegg).

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Corian benkeplate med nedfelt benkebeslag og to kummer. Integrerte hvitevarer.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk via balansert anlegg.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom 2. etasje:
Inneholdende vegghengt toalett, innredning med servant.

1. ETASJE > KJØLEROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Kjølerom bygd som elementrom i garasje.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledning i plast (rør i rør). Stoppekran er lokalisert i rørskap.

Vurdering av avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

TG 1 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør av plast. Lufting er ikke mulig å kontrollere.

TG 1 Ventilasjon

Ventilering med balansert ventilasjon.
Sist kontrollert/utbedret høsten 2022

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Varmekabler i toalettrom 2. etasje.

TG 1 Varmesentral

Felles gasstank med øvrige naboer. Vannbåren gulvvarme oppvarmet med gass.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca 200 l.

TG 1 Vannbåren varme

Oppvarming for det meste med vannbåren gulvvarme.

Gårdboveien 39 C, 3154 TOLVSRØD
Gnr 148 - Bnr 19
3803 TØNSBERG

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Hovedsikring 63 A. Teknisk 40/25/20 A. Øvrige kurser 16/10 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.

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.
2007

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

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

Foreligger samsvarserklæringer.

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?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

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

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

TG 0 Brannteknisk forhold

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

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

Brannvarsling. Sprinkleranlegg. Håndslukkeapparat.

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent byggegrunn.

Drenering

Tilstandsrapport

Ukjent drenering.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong eller lettbetongblokker.

TG 2 Forstøtningsmurer

Støttemur.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å sikre støttemur med rekkverk eller annen sikring som f.eks. hekk.

TG 2 Terrengforhold

Tilnærmet flat tomt.

Vurdering av avvik:
• Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Eiendommen ligger i et område med ras- og skredmateriale i hht. kommuneplan.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For eventuelt ytterligere informasjon henvises det til kommunale myndigheter og/eller NVE.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann-/avløpsledninger i plast. Offentlig vann-/avløp via private stikkledninger.

Gårdboveien 39 C, 3154 TOLVSRØD
Gnr 148 - Bnr 19
3803 TØNSBERG

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG
Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

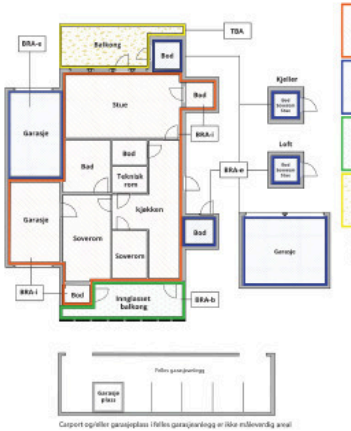
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i fellesgarasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje	123			123	
2. Etasje	107		12	119	13
SUM	**230**		**12**		**13**
SUM BRA	**242**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Hall m/trapp, Garasje m. bod, 3 Soverom, Bad/wc, Bad/wc/vaskerom, Kjølerom, Teknisk rom/bod		
2. Etasje	Stue/kjøkken, Stue, Kontor, Gang, Toalettrom, Innglasset veranda		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Innsendte plantegninger avviker noe fra faktisk planløsning ved at inntegnet vaskerom i 1. etasje er fjernet som separat rom og fordelt til tilliggende våtrom, fjernet dør og etablert åpning mellom stuer i 2. etasje samt etablert dør/dirkete adkomst mellom hall og garasje.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Innglasset del av veranda samt nytt verandagulv i 2018. Skiftet parkett i deler av 2. etasje samt pusset opp innvendig trapp og diverse gulvoverflater i 1. etasje i 2019 (dokumentert ved fakturaer).

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

Gårdboveien 39 C, 3154 TOLVSRØD
Gnr 148 - Bnr 19
3803 TØNSBERG

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	184	58

Kommentar

Enebolig Areal for innglasset veranda ble tidligere medregnet under bra.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.2.2025	Tore Rønning	Takstingeniør
	Kirsten Storstrøm Lundberg	957 28 902
24.1.2023	Tore Rønning	Takstingeniør
	Gunnar Lundberg	Kunde
	Kirsten Storstrøm Lundberg	957 28 902

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3803 TØNSBERG	148	19		0	602 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Gårdboveien 39 C

Hjemmelshaver

Lundberg Gunnar, Lundberg Kirsten Storstrøm

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2017	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.02.2025		Innhentet		Nei
Tegninger	14.07.2006	Stempeldato FUP Tønsberg	Innhentet		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	11.02.2008		Innhentet		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på 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 dømpsperren 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.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

• 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, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede kjellergulv.

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu leger en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/CX5863

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Lundberg, Gunnar	9578-5994-4-573629	2025-02-25 11:01:29
LUNDBERG, KIRSTEN STORSTRØM	9578-5990-4-2550911	2025-02-25 10:44:39

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
25. feb. 2025

Oppdragsnummer
25-0012/23

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Gårdboveien 39C, 3154 TOLVSRØD

Meglerfirma
Nordvik Tønsberg

Selgere
Kirsten Storstrøm Lundberg, Gunnar Lundberg

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
4. februar 2008

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: 1241181
Forsikret i: If

Utført arbeid

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utedesign Innglasset del av terrasse Ny parkett, stue, spisestue, kontor og kjøkken, Inventa v/Helge Rognes Screen, Fasadeprodukter Lagt Kebony på terrassen, arbeid TTSS

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Borgeskogen elektriske ved ny stikkontakt i garasje

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Pec Elektro

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

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

Var tiltaket søknadspliktig?
Nei

Eventuell kommentar: Ny trapp fra terrasse

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

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

Beskriv: Jarlsberg Varmeteknikk

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

Arbeid som er utført: Lagt plen og beplanting Støttemur lagt av mann fra Maxbo

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

Beskriv: Maur (noen få en dag) på gjesterom for noen år siden

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Takstmann Tore Rønning

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstmann Tore Rønning

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: Felles gasstank med trace over eiendommene. Medfører rett til vedlikehold av ledningen på annen eiendom. Ikke vært noe problem.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 25-0012/23

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
LUNDBERG, KIRSTEN STORSTRØM	2025-02-25	Lundberg, Gunnar	2025-02-25

Identifikasjon

bankID LUNDBERG, KIRSTEN STORSTRØM

Identifikasjon

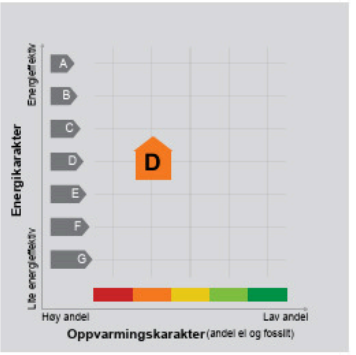
bankID Lundberg, Gunnar

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Gårdbovelen 39C
Postnummer	3154
Sted	TOLVSRØD
Kommunenavn	Tønsberg
Gårdsnummer	148
Bruksnummer	19
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	23880954
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-84662
Dato	25.02.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Følg med på energibruken i boligen
- Luft kort og effektivt
- Slå el.apparater helt av
- Spar strøm på kjøkkenet

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2008
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	242
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Gass Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: 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 10: 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.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 11: Service på kjelanlegg samt evt. montering av røykgasstermometer

Dersom det er mer enn to år siden siste service på kjelanlegget bør dette gjennomføres umiddelbart. Det anbefales service på brenner og kjel minst en gang i året. Et røykgasstermometer er også en svært lønnsom investering. Med et slikt vet du når kjelen bør feies, og du får også vite om den er feiljustert og soter. (For oljefyringsanlegg finnes en frivillig norsk inspeksjons-/kontrollordning, "Effektiv Oljefyring" (EO)).

Tiltak 12: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 13: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 14: Utskifting av brenner på kjelanlegg

Dersom brenneren er gammel og uten spjeld som lukker ved stillstand, fører dette til luftgjennomstrømning ved stillstand og dårlig virkningsgrad for kjelanlegget. Gammel brenner bør da skiftes ut med ny moderne brenner, som er utstyrt med automatisk spjeld som minimaliserer gjennomstrømningstapet ved stillstand.Brenneren bør også ha timeteller og / eller mengdemåler for å kunne følge opp energibruken på en god måte.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 20: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 21: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 22: 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.

Tønsberg kommune

Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3905 - Tønsberg kommune	**148**	**19**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

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





Areal og koordinater

Areal: 602,00 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6571693,45 Øst: 584493,98

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6571679,24	584483,80	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			22,87	Ikke hjelpelinje		13	
2	6571702,04	584482,09	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			5,60	Ikke hjelpelinje		13	
3	6571705,66	584477,81	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			5,76	Ikke hjelpelinje		13	
4	6571706,19	584483,55	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			21,98	Ikke hjelpelinje		13	
5	6571707,70	584505,48	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			26,00	Ikke hjelpelinje		13	
6	6571681,70	584504,97	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			21,31	Ikke hjelpelinje		13	

Tønsberg kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3905 - Tønsberg kommune	**148**	**19**	**0**	**0**	Grunneiendom	GÅRDBO	Ja	602	602,3	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
15.08.1912	Nei	Nei	Nei			Nord: 6571693.45 Øst: 584493.98 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			148/19	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			148/19	0
Kartforretning	15.04.2011	15.04.2011		Mottaker	147/334	1212.4
					0/0	0
					147/65	0
					147/269	0
					148/364	0
					147/265	0
					147/264	0
					147/268	0
					147/267	0
					147/262	0
					147/12	0
					147/266	0
					148/248	0
					147/92	0
					147/52	0
					148/19	0
					147/25	0

					148/59	0
					147/72	0
					140/1262	0
Kartforretning	30.08.2006		06046-03	Mottaker	148/19	602.3
Kart- og delingsforretning	25.08.2006		06046-02	Avgiver	148/19	-698.7
				Mottaker	148/365	698.7
Kart- og delingsforretning	25.08.2006		06046-01	Avgiver	148/19	-623.1
				Mottaker	148/364	623.1
Kart- og delingsforretning	11.12.1987			Mottaker	148/292	906
				Avgiver	148/19	-906
Kart- og delingsforretning	26.11.1987			Mottaker	148/291	706
				Avgiver	148/19	-706
Grensejustering	04.07.1986		102.088	Mottaker	148/288	10.8
				Avgiver	148/19	-10.8
Skylddeling	27.02.1973			Mottaker	148/248	834.9
				Avgiver	148/19	-834.9
Skylddeling	25.11.1939				148/19	0
					148/45	0
Planlagt fradeling	15.08.1912			Avgiver	148/19	-11
Planlagt fradeling	15.08.1912			Avgiver	148/19	-1613
Skylddeling	15.08.1912			Mottaker	148/19	1987
				Avgiver	148/3	-1987

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
23880954	Enebolig	Bolig	Tatt i bruk	226	0	226

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Gårdboveien	39	C		Nord: 6571696 Øst: 584495 System: EPSG:25832		Postnummerområde 3154-TOLVSRØD Kirkesokn 1-Søndre Slagen Tettsted 2521-Tønsberg Stemmekrets 7-Presterød SKOLEKRETS 13-Ringshaug Grunnkrets 601-Gårdbo

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser
B-Bolig	M-Målebrevsnummer: 012.002 M-Målebrevsnummer: 126.127 J-Journalnummer: 2006046

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
602	Nord: 6571693,45018038 Øst: 584493,97999415 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

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

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

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

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Tønsberg kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3905 - Tønsberg kommune	**148**	**19**	**0**	**0**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Enebolig	23880954	0	Tatt i bruk	Bolig	226	0	0	226

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6571696 Øst: 584495 System: EPSG:25832	Nei	1			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
RA-Rammetillatelse	14.07.2006	21.08.2006	
IG-Igangsettingstillatelse	05.09.2007	15.10.2007	
TB-Tatt i bruk	11.02.2008	13.02.2008	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	181	6	Kjøkken	2	3	Gårdboveien 39C	148	19	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	1	130	0	130

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
2	Hovedetasje	0	0	0	96	0	96

Referanse
B-Bygningsrådsvedtak: 276/06

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Tønsberg kommune
Adresse: Postboks 2410 Kommunalteknikk, 3104 TØNSBERG
Telefon: 90725905

Utskriftsdato: 12.02.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3905	**Gårdsnr.**	148	**Bruksnr.**	19	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Gårdboveien 39C, 3154 TOLVSRØD								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

TØNSBERG KOMMUNE

Megleropplysning				
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
148	**19**	**0**	**0**	**Gårdboveien 39 C**

Kommunale årsgebyr: **2025**

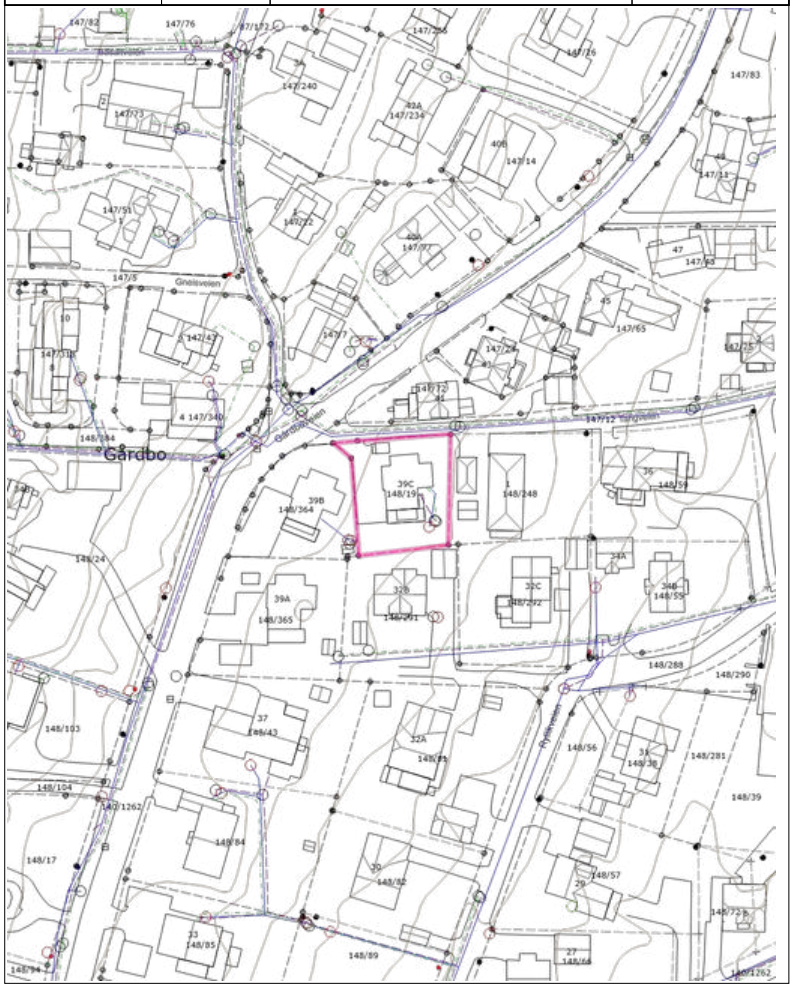
Varenavn		Antall		Pris	Årsbeløp inklusiv mva
Vanngebyr bolig 0-70m²		0		3 281,25	0,00
Vanngebyr bolig 71-300m²		1		4 375,00	4 375,00
Vanngebyr bolig over 301m²		0		6 562,50	0,00
Fastledd vann		1		1 509,00	1 509,00
Avløpsgebyr bolig 0-70m²		0		4 993,75	0,00
Avløpsgebyr bolig 71-300m²		1		6 658,00	6 658,00
Avløpsgebyr bolig over 301m²		0		9 986,25	0,00
Fastledd avløp		1		2 841,00	2 841,00
Tilsyn og feiegebyr uten mva.		0		521,00	0,00
Standard renovasjon		1		3 688,00	3 688,00
Tillegg volum restavfall		0		1 800,00	0,00
Tillegg bleier restavfall		0		500,00	0,00
Beholder for plastemballasje, 240 l		0		400,00	0,00
Sommerrenovasjon		0		2 766,00	0,00
Rabatt redusert restavfallsvolum		0		-1 800,00	0,00
Rabatt delt standardvolum		0		-1 290,80	0,00
Rabatt fellesløsning		0		-553,20	0,00
Totalt årsbeløp inklusiv mva					**19 071,00**

Tønsberg kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 148	Bnr: 19	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Gårdboveien 39C 3154 TOLVSRØD			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

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

Tønsberg kommune

Vegadkomst

Eiendom:	Gnr: 148	Bnr: 19	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Gårdboveien 39C 3154 TOLVSRØD			
Adkomst:	Fra off.vei og via privat adkomstvei			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

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

Tønsberg kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3905 - Tønsberg kommune	**148**	**19**	**0**	**0**	Gårdboveien 39C, 3154 TOLVSRØD

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	601.99m^2
Ras- og skredfare	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	601.99m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3905 55020	Fortau langs Gårdboveien. Etappe 1 (7.12.2005)	Boliger	12.26m^2
	3905 55020	Fortau langs Gårdboveien. Etappe 1 (7.12.2005)	Frisiktsone	12.26m^2

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn
Nei	

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

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

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn
Nei	

PLANFORSLAG

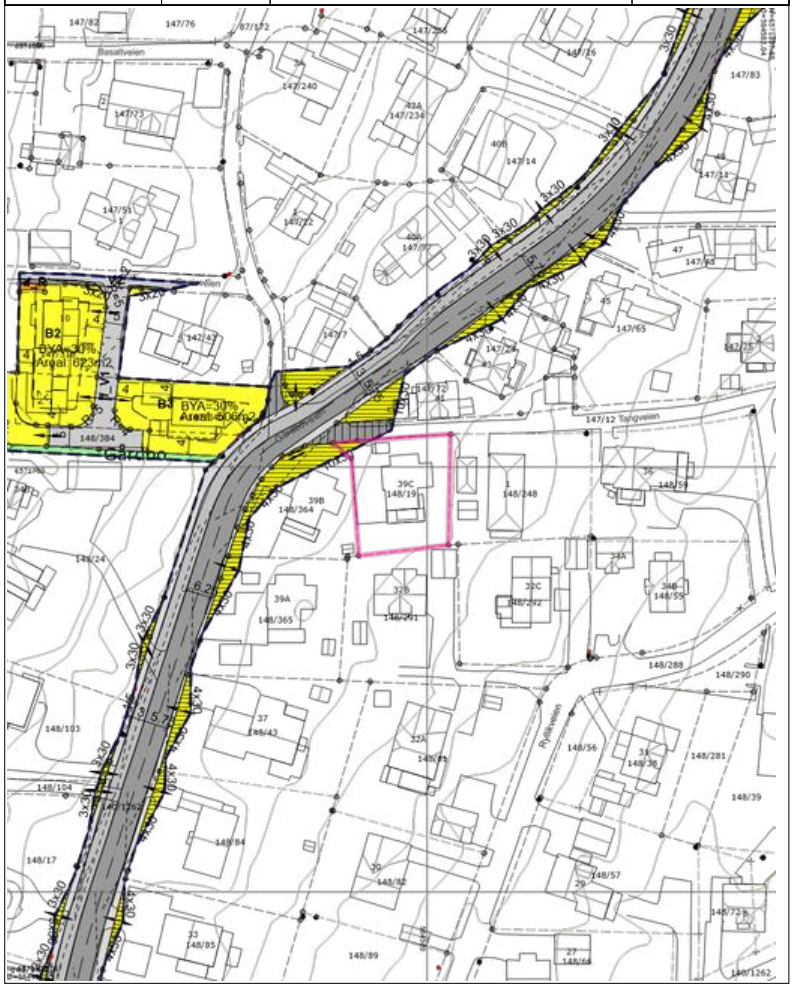
Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
Nei	

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Tønsberg kommune	Reguleringsplaner				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 148	Bnr: 19	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Gårdboveien 39C 3154 TOLVSRØD			
	Annen info:	Fortau langs Gårdboveien. Etappe 1			



Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- RpOmråde detaljregulering/mindre endring
- RpOmråde vedtatt på bakkenivå
- Matrikkelnummer.
- Bygg og anlegg
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- RpGrense
- RpFormålgrense
- RpSikringGrense
- Stengning av avkjørsel
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Måle- og avstandslinje
- Frisiktsone ved veg
- Boligområde
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Privat veg
- Frisikt
- Boligbebyggelse
- Renovasjonsanlegg
- Kjøreveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Turdrag
- Høydekurve

Reguleringsplan for fortau langs Gårdboveien. Etappe 1. Plan nr. 55020

§ 1
Planens avgrensning

Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet datert 19.05.05

§ 2
Reguleringsformål

Byggeområder (Pbl § 25, 1 ledd nr. 1)
- bolig med tilhørende anlegg

Offentlige trafikkområder (Pbl § 25, 1 ledd nr. 3)
- kjørevei
- gang- og sykkelvei
- annen veigrunn

Spesialområder (Pbl. § 25, 1 ledd nr. 6)
- frisiktsone
- privat vei

§ 3
Felles bestemmelser

Det tillates ikke flere nye avkjørsler direkte ut på Gårdboveien uten at det ses i sammenheng med sanering eller sammenslåing av eksisterende avkjørsler.

Terrenginngrep i forbindelse med veganlegget skal skje mest mulig skånsomt. Jordskjæringer og fyllinger skal jordslås og tilsås med gress. Bygging av forstøtningsmur skal godkjennes av Tønsberg kommune.

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og Vestfold fylkeskommune varsles umiddelbart. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet. Kulturminneforvaltningen avgjør snarest mulig – og senest innen tre uker – om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan under gitte forhold forlenges.

§ 4
Offentlige trafikkområder, kjørevei

Det kan etableres farts- og kapasitetsregulerende tiltak i Gårdboveien. Tiltakene skal være godkjent av Tønsberg kommune.

§ 5
Offentlige trafikkområder, gang- og sykkelveg

Gang- og sykkelvei skal ha en 2,75 meter asfaltert bredde fra og med kantstein med 0,25 meter grusskulder. Avstanden fra gang- og sykkelveiens skulder til eiendomsgrense skal være min. 1,5 meter. I områder med høy skjæring eller fylling settes ny eiendomsgrense 0,5 meter inn for topp av skjæring/fot av fylling.

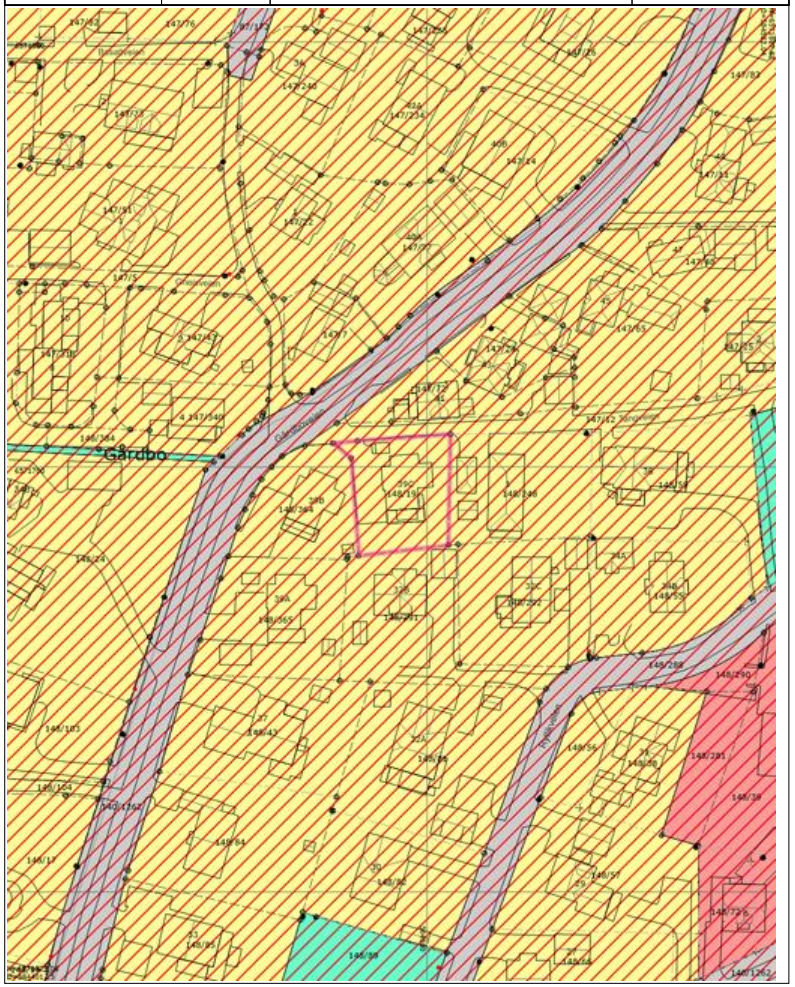
§ 6
Spesialområder, frisiktsone

Avkjørsler og kryss skal ha frisiktlinjer som vist. Frisiktsonen skal ikke ha hinder høyere enn 0,5 meter over tilstøtende veiers plan. Enkeltstående oppstammede trær kan tillates.

Vedtatt i Tønsberg bystyre
den 07.12.05, sak: 175/05

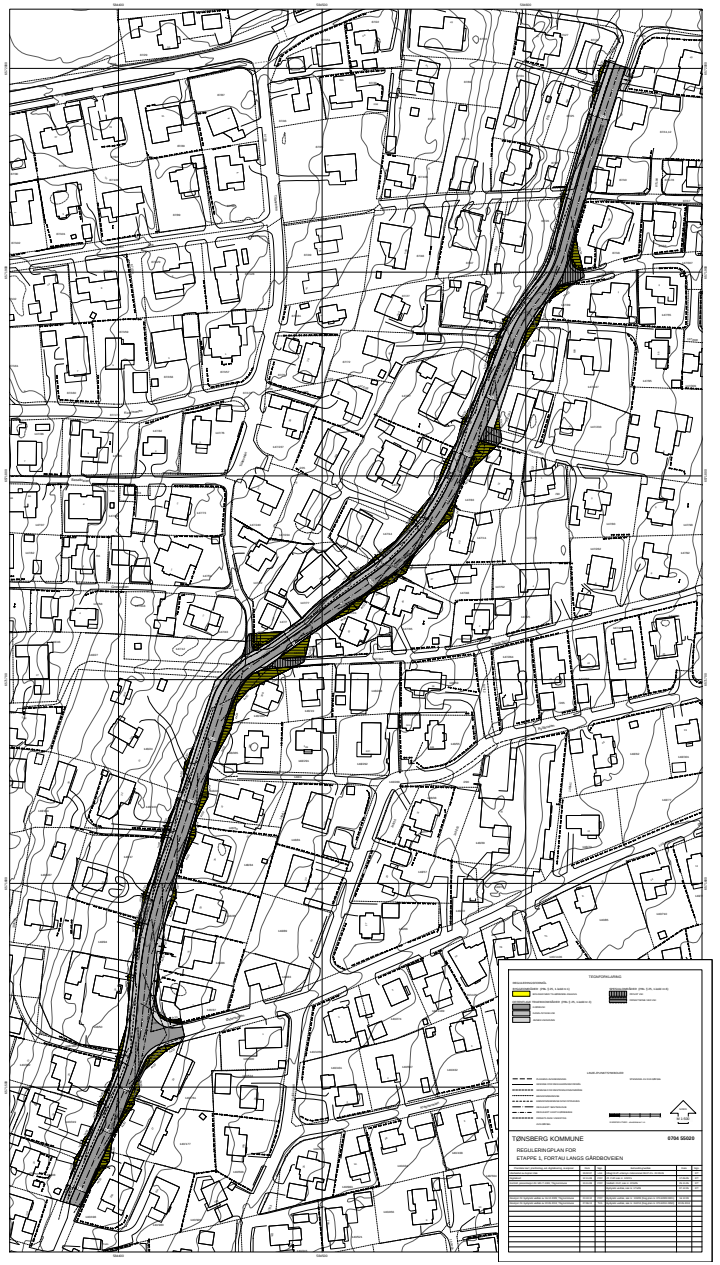
for Per Engeseth
byggesaks-og arealplansjefen

Tønsberg kommune	Kommuneplan				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 148	Bnr: 19	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Gårdboveien 39C 3154 TOLVSRØD			
	Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035			



Tegnforklaring

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


TEGNFORKLARING
TØNSBERG KOMMUNE
0704 55020
REGULERINGPLAN FOR
ETAPPE 1, FORTAU LANGS GÅRDSVEIEN

Tønsberg kommune
Kommuneutvikling

Saksbehandler:
Direkte telefon:
Vår ref.: 08/4341
Arkiv: GB-0148/0019, FA-L42
Deres ref.:

Dato: 11.02.2008

Byggmester Knut Kristiansen & Sønn AS
Gårdboveien 25

3150 TOLVSRØD

Gårdboveien 39 - 0148/0019 - Ferdigattest - Enebolig

Gbnr.	0148/0019
DFUB-sak	276/06 (rammetillatelse) 320/07 (igangsettingstillatelse)
Jnr.	06/5471
Bygningsnr.	23880954
Arbeidets art	Nybygg
Byggets art	Enebolig

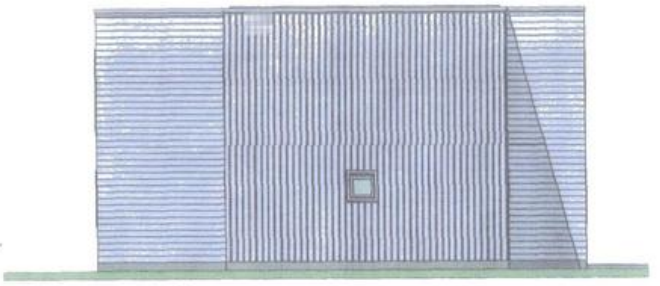
MED HJEMMEL I PBL. § 99 NR. 1 UTFERDIGES HERMED FERDIGATTEST FOR OVENNEVNTE BYGGEARBEID

Jon Sørseth
Overarkitekt

Kopi sendt: Tønsberg kommune v/brannsjefen
WP
AMA

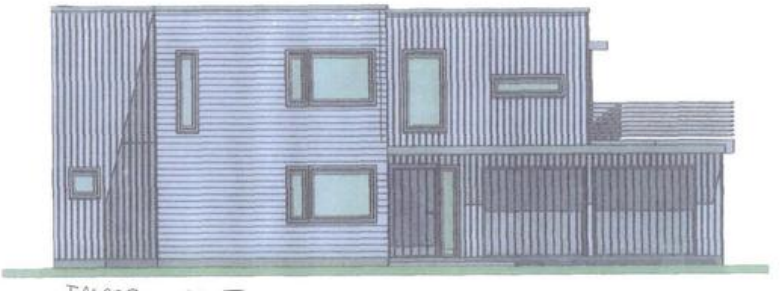
02SKU/130350
148/19/0/0 2006 1 - Ferdigattest

Postadresse: Postboks 2410, 3104 Tønsberg **Telefon:** 33 34 80 00 **Bank:**
Besøksadresse: Halfdan Wilhelmsens Allè 1 **Telefaks:** 33 34 80 10 ***Org.nr.***
E-post: postmottak@tonsberg.kommune.no **Internett:** www.tonsberg.kommune.no



FASADE NOR

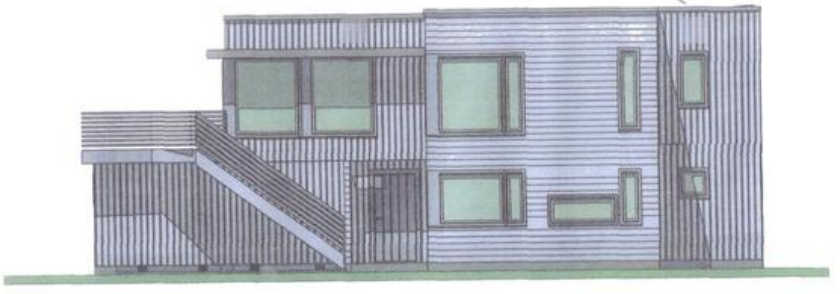
0 2 S K Z / 130355
148/19/0/0 2006 6 - Tegninger



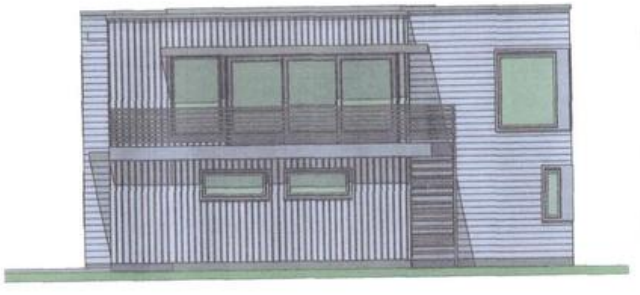
FASADE VEST

Godkjent av FUP
i Tønsberg på vilkår
dato 14/07-06 sak 276/06

220209		1:100
BYGGEMELDINGSTEGNING		
KNUT KRISTIANSEN		
FASADER GNR. 149, BNR 19		



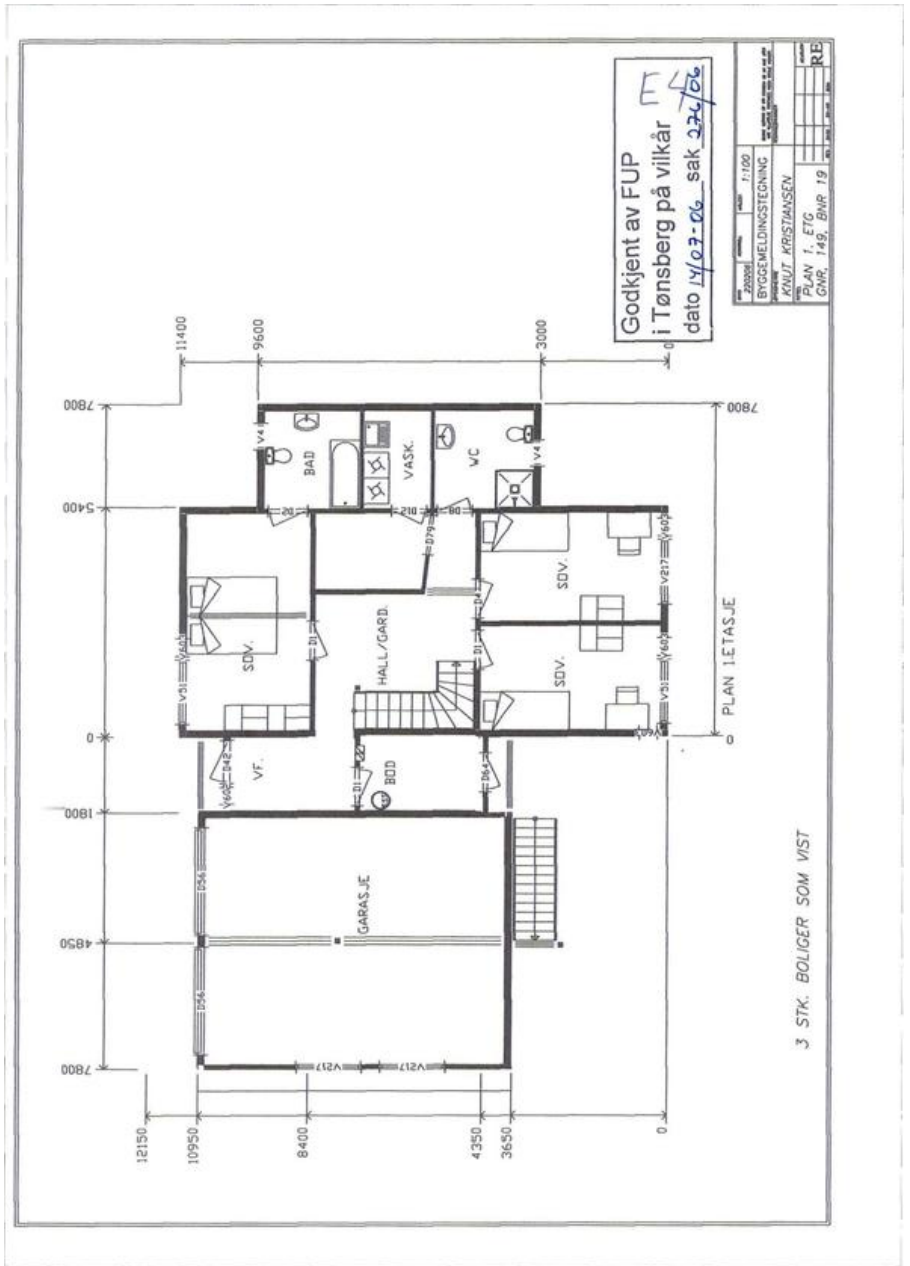
FASADE ØST

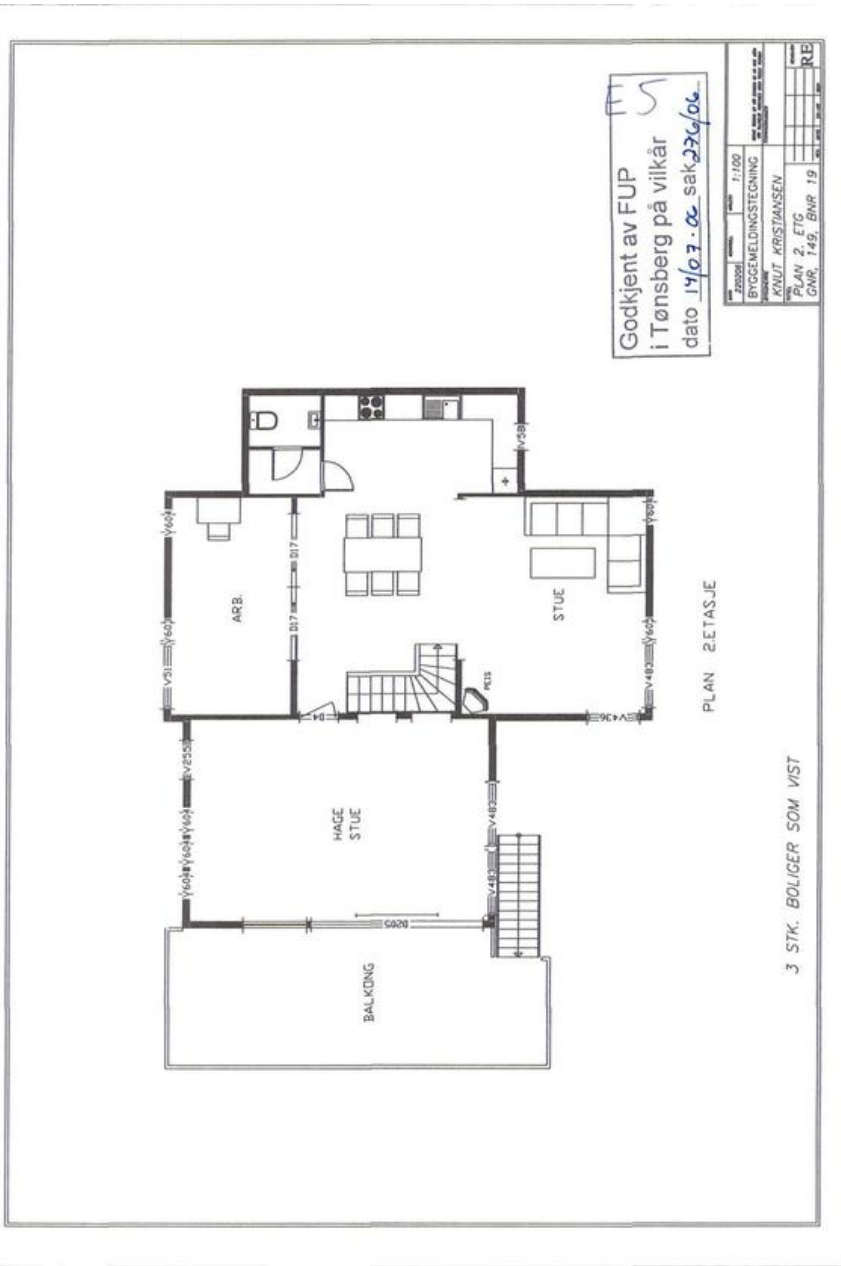


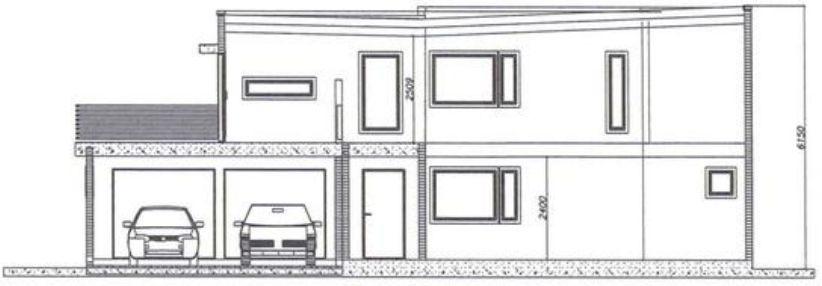
FASADE SYD

Godkjent av FUP
i Tønsberg på vilkår
dato 14/07-06 sak 276/06

220206		1:100
BYGGEMELDINGSTEGNING		
KNUT KRISTIANSEN		
FASADER GNR. 149, BNR 19		


Godkjent av FUP
i Tønsberg på vilkår
dato 14/03-06 sak 276/06
E4
BYGGEMELDINGSTEGNING
KNUT KRISTIANSEN
PLAN 1. ETG
GNR. 149, BNR 19
RB
1:100
11400
9600
3000
7800
5400
1800
4850
12150
10950
8400
4350
3650
BAD
VASK.
WC
SOV.
SOV.
SOV.
HALL/GARD.
VF.
BOD
GARASJE
PLAN 1.ETASJE
3 STK. BOLIGER SOM VIST


Godkjent av FUP
i Tønsberg på vilkår
dato 14/03-06 sak 276/06
E5
BYGGEMELDINGSTEGNING
KNUT KRISTIANSEN
PLAN 2. ETG
GNR. 149, BNR 19
RB
1:100
ARB.
STUE
HAGE
STUE
BALKONG
PLAN 2ETASJE
3 STK. BOLIGER SOM VIST



Godkjent av FUP
i Tønsberg på vilkår
dato 14/07-06 sak 276/06

220206	1:100
BYGGEMELDINGSTEGNING	
KNUT KRISTIANSEN	
SNITT GNR. 149, BNR 19	RE

TØNSBERG KOMMUNE

Megleropplysning				
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
148	**19**	**0**	**0**	**Gårdboveien 39 C**

Legalpant

Restanse pr. 31.12.2024	**Kr**	**0,-**

Faktura 1. kvartal (01.01 - 31.03)	**Forfall**	**20.03.2025**
Faktura 2. kvartal (01.04 - 30.06)	**Forfall**	**20.05.2025**
Faktura 3. kvartal (01.07 - 30.09)	**Forfall**	**20.09.2025**
Faktura 4. kvartal (01.10 - 31.12)	**Forfall**	**20.11.2025**

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS

Saksnummer	2025/1035
Dokumentdato	07.02.2025
Kontrolldato	07.02.2025
Saksbehandler	Morten Jensen
Gnr/bnr.	148/19
Adresse	Gårdboveien 39C
Leilighet	H0101

GUNNAR LUNDBERG
GÅRDBOVEIEN 39C
3154 TOLVSRØD

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS gjennomførte tilsyn med hovedfokus på fyringsanlegg i Gårdboveien 39C, bruksenhet H0101, 3154 TOLVSRØD den 07.02.2025

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: KIRSTEN STORSTRØM LUNDBERG
For brannvesenet: Morten Jensen

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

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

Status
Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget. Rapporten er likevel ikke noen garanti for at avvik på fyringsanlegget ikke finnes. I Forskrift om brannforebygging kapittel 2 er det stilt krav om forebyggende plikter for eieren av byggverk. Denne saken er herved formelt avsluttet.

Spørsmål rettes til Morten Jensen på **brannforebygging@vibr.no** eller **98 26 30 43**.

Med vennlig hilsen

Morten Jensen
Feier

-

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Vestfold
Interkommunale
VIB Brannvesen IKS

13.02.2025

Feie og tilsynsopplysninger:

3905/148/19/0/0
Adresse: Gårdboveien 39C,
3154 TOLVSRØD

	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 07.02.25 Tilsynet var et visuelt tilsyn og rapporten kan ikke benyttes som en tilstandsrapport.	

	Dato	Utført	Ikke utført
Siste feiebesøk			Det er ikke behov å feie avgasskanalen fra gasskjel, dersom anlegget virker som forutsatt

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

Kartverket

TØNSBERG & FÆRDER EIENDOMSMEGLING AS
V/KAJA TVEITEN
JERNBANEGATEN 3
3111 TØNSBERG

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 25-0012/23
Vår referanse: 3677054/25740375
Bestilling: C3 2025-02-13 (6) 155

Dato
13.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
17889	91	27.11.2006	BEST. OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3905 TØNSBERG	147	12	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

TINGLYST
27 NOV 2006
TØNSBERG TINGRETT
DOKUMENTNR: 17889

ERKLÆRING

Eiendommene gnr.148 bnr.19 i Tønsberg gis rett til bruk av Privat atkomstvei beliggende på eiendommene gnr.147 bnr.12

Erklæringen tinglyses som en heftelse på eiendommen Gnr.147 bnr.12 og kan ikke slettes uten samtykke av Tønsberg kommune.

Doknr: 17889 Tinglyst: 27.11.2006 Emb: 091
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Grunneier

1.548

Kartverket

TØNSBERG & FÆRDER EIENDOMSMEGLING AS
V/KAJA TVEITEN
JERNBANEGATEN 3
3111 TØNSBERG

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 25-0012/23
Vår referanse: 3677050/25740355
Bestilling: C3 2025-02-13 (6) 156

Dato
13.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
296938	200	28.4.2009	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3905 TØNSBERG	148	19	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Mølleparkprosjekt Hvite Eiendom AS
PB 322 3161 Tønsberg

TINGLYST
Dokn: 296938 Tinglyst: 28.04.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

AVTALE

mellom eiendommene
Gårdboveien 39A, g.nr.148, b.nr.365, (A)
Gårdboveien 39B, g.nr.148, b.nr.364 (B) og
Gårdboveien 39C, g.nr.148, b.nr.19 (C), i Tønsberg kommune,
om felles eiet gasstank, og plikter og rettigheter for bruk, drift og vedlikeholdav denne.

Felles gasstank beliggende på eiendom A og B, i grensen mellom disse, er felles eiendom for A, B og C. Eiendommene har lik plikt og rett til bruk av tanken for energiforsyning.

Forsyningsledninger for gass fra tank til hver av eiendommene har rett til å ligge i nåværende trace over hver av de andre eiendommene. Det medhører rett til vedlikehold av ledningen på annen eiendom. Ved nødvendig oppgraving for ledningen på annen eiendom plikter det full istandsetting av grunn.

Alle vedlikeholds- og driftskostnader for felles tank skal dekkes av hver eiendom med lik del. Forbruk av gass gjøres opp mellom hver eier basert på målt forbruk. Hver eier plikter å medvirke til å sikre rettidig bestilling av gass.

Denne avtale tinglyses av utbygger som heftelse på hver av eiendommene.

Dato, 8/10 2008 | Dato, | Dato,

Signatur / Blokkbokstaver: BJØRN F. OLSEN | Signatur / Blokkbokstaver: UNNIT WAISTHANSEN | Signatur / Blokkbokstaver:

Gnr Bnr Fnr
Gårdboveien 39A
3154 Tolvsrød

Gnr Bnr Fnr
Gårdboveien 39B
3154 Tolvsrød

Gnr Bnr Fnr
Gårdboveien 39C
3154 Tolvsrød

TOLE B. OLSEN.

Gunnar Lundberg

Kun tinglysning, ikke kopi kontroll

DATO,

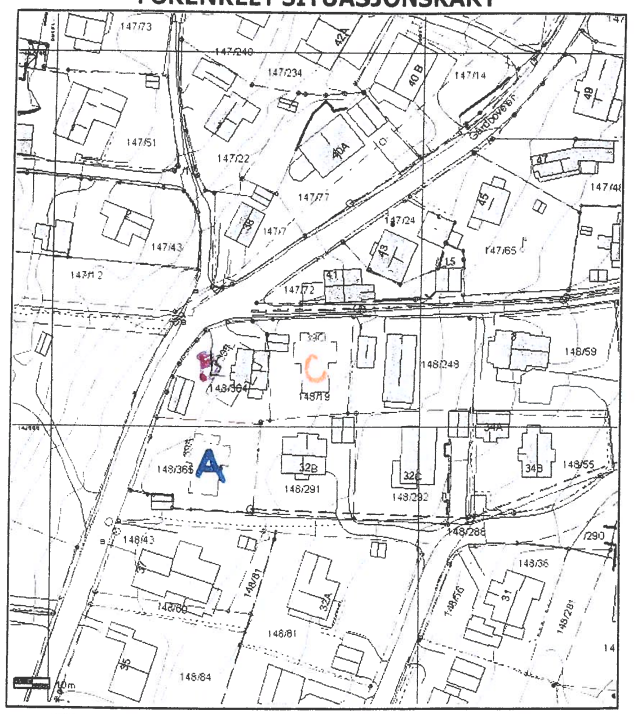
HARE FURUSETH / CATHRINE HUGHARD
GÅRDBOVEIEN 39, 3154 TOLVSRØD

TINGLYST
DAGBOKNR. 2008/296938
28 APR. 2009
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2009/296938/200
Uthentet 2025-02-13 13:37

Situasjonskart

FORENKLET SITUASJONSKART



©TØNSBERG KOMMUNE

Adresse:

Dato: 19/9-2007

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 0/0/0/0

NGO III

Tegnforklaring:

- Eiendomsgrense, anslått
- Eiendomsgrense, nøyaktig
- Vannledning
- Overvannsledning
- Avløp felles
- Spillvann
- Mur
- Gjerde
- Hekk
- Bygg takkant - nøyaktig beliggenhet
- Bygg fasadeliv - anslått beliggenhet
- Bygg fasadeliv - nøyaktig beliggenhet

Målestokk 1:1000

Kontroller målestokk, rutenettet skal være 10cm x 10cm. Det tas forbehold om eventuelle feil eller mangler i kartet.

Kartverket

TØNSBERG & FÆRDER EIENDOMSMEGLING AS
V/KAJA TVEITEN
JERNBANEGATEN 3
3111 TØNSBERG

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 25-0012/23
Vår referanse: 3677049/25740350
Bestilling: C3 2025-02-13 (6) 157

Dato
13.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
882794	200	30.10.2008	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3905 TØNSBERG	148	19	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Doknr: 882794 Tinglyst: 30.10.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

Eiendommene gnr. 148, bnr. 364 og 365 i Tønsberg kommune, gis med dette rett til tilknytning og vedlikehold av vann- og avløpsanlegg over eiendommen gnr. 148, bnr. 19 i Tønsberg kommune. Erklæringen tinglyses som heftelse på eiendommen gnr. 148, bnr. 19 i Tønsberg kommune og kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen.

Tønsberg, 09/10 2008

Kirsten Storstrøm Lundberg
Hjemmelshaver gnr. 148, bnr. 19

Gunnar Lundberg
Hjemmelshaver gnr. 148, bnr. 19

Rett kopi.
Forum Eiendomsmegling AS
Org.nr. 934 435 583
Eva Lise Torkildsen
Eiendomsmegler MNEF - Fagmegler

Kartverket

TØNSBERG & FÆRDER EIENDOMSMEGLING AS
V/KAJA TVEITEN
JERNBANEGATEN 3
3111 TØNSBERG

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 25-0012/23
Vår referanse: 3677053/25740370
Bestilling: C3 2025-02-13 (6) 158

Dato
13.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
16117	91	31.10.2006	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3905 TØNSBERG	148	364	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

TINGLYST
31 OKT 2006
TØNSBERG TINGRETT
DAGBOKNR.: 16117

ERKLÆRING

Eiendommen gbnr. 148/19 gis med dette rett til tilknytning og vedlikehold av vann- og avløpsanlegg over eiendommen gbnr. 148/364

Erklæringen tinglyses som heftelse på eiendommen gbnr. 148/364 og kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen.

Tønsberg, dato: 24.08.2006

.....
(hjemmelshaver/fester)

.....

(kartutsnitt)

Doknr 16117 Tinglyst 31.10.2006 Emb. 091
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket

TØNSBERG & FÆRDER EIENDOMSMEGLING AS
V/KAJA TVEITEN
JERNBANEGATEN 3
3111 TØNSBERG

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 25-0012/23
Vår referanse: 3677045/25740330
Bestilling: C3 2025-02-13 (6) 160

Dato
13.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
14997	91	23.10.1987	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3905 TØNSBERG	148	19	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Dagbok nr. 14997
Tønsberg Byrett
23 OKT. 1987

E R K L Æ R I N G

Som eier av gnr. 148 bnr. 19 gir undertegnede herved Sem kommune rett til å anlegge og vedlikeholde den hovedvann-og avløpsledning som går over min eiendom, og som er vist på kartkopi på erklæringens bakside.

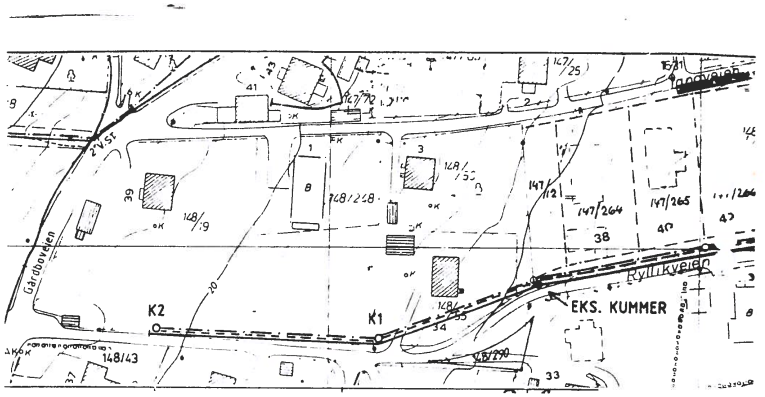
Jeg forplikter meg til ikke å foreta bygningsmessige eller terrengmessige arbeider, herunder beplantning, som vanskeliggjør adgangen til ledningen eller utsetter denne for trykk, frost eller annen skade. Før arbeider igangsettes nærmere ledningen enn 4m, skal kommunen underrettes skriftlig for å gis anledning til å vurdere forholdene.

Kommunens vedlikeholdsarbeide skal gjennomføres slik at det ikke fører til urimelige vanskeligheter for grunneieren. Kommunen bekoster normal overflatebehandling (asfalt, plen e.l.) etter vedlikeholdsarbeidene i den grad det er gjort skade. For jordbrukseiendommer fastsettes erstatning for mulige tilleggsskader ved vedlikeholdsarbeider med endelig virkning av Herredsagronomen i Sem.

Denne erklæring tinglyses på ovennevnte eiendom uten utgift for grunneieren.

Sem 25/10-87

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1987/14997/91
Uthentet 2025-02-13 13:38



Kartverket

TØNSBERG & FÆRDER EIENDOMSMEGLING AS
V/KAJA TVEITEN
JERNBANEGATEN 3
3111 TØNSBERG

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 25-0012/23
Vår referanse: 3677051/25740360
Bestilling: C3 2025-02-13 (6) 159

Dato
13.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
12505	91	5.9.2006	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3905 TØNSBERG	147	12	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

TINGLYST
05 SEPT 2006
TØNSBERG TINGRETT
DAGBOKNR 12505

ERKLÆRING

Eiendommene gnr.148 bnr.19 i Tønsberg gis rett til bruk av Privat atkomstvei beliggende på eiendommene gnr.147 bnr.12

Erklæringen tinglyses som en heftelse på eiendommen Gnr.147 bnr.12 og kan ikke slettes uten samtykke av Tønsberg kommune.

Dato : 10.08.06 Grunneier

Carl Jostein Breian gbnr 147/12

Doknr. 12505 Tinglyst: 05.09.2006 Emb. 091
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Tønsberg

Jernbanegaten 3, 3111 TØNSBERG

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

nordvikbolig.no/tonsberg

33 31 31 32

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - 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: 19 200,-

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: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

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

HELP

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av hus- og innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 25-0012/23

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Gårdboveien 39C 3154 TOLVSRØD

Betegnelse: Gnr 148, bnr 19 (ideell andel 1/1) i Tønsberg kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no