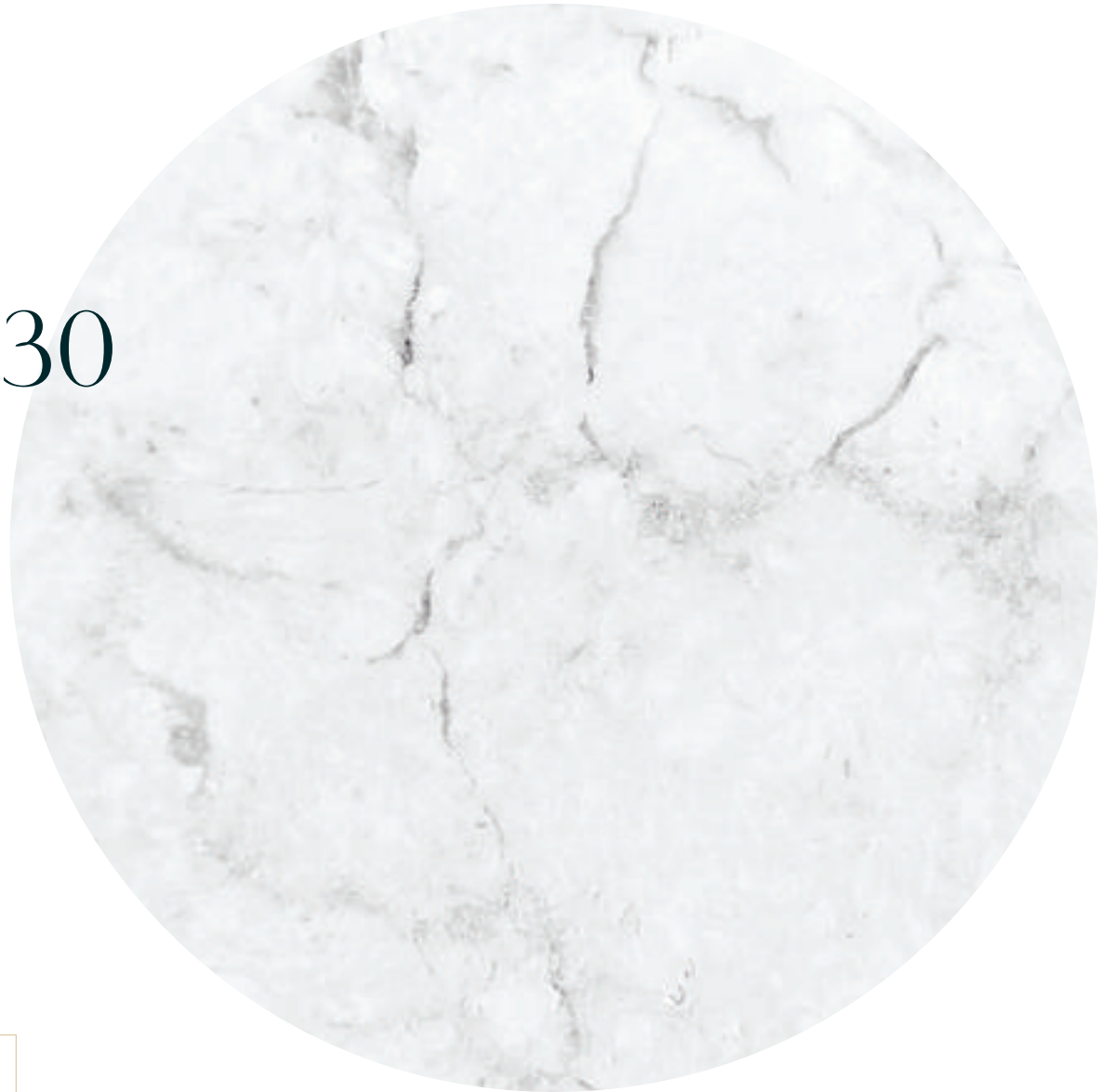


Nesalleen 30



Velkommen til

Nesalleen 30



Salgsoppgaven produsert 2. april 2025

Nes

Gjennomgående 3 roms eierleilighet m/livsløpsstandard | 2 uteplasser | sjøutsikt og solrikt | garasjeplass og båtplass

Prisantydning	3 875 000,-
Omkostninger	110 920,-
Totalpris	3 985 920,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 505,-
BRA-i	76 kvm
Totalt BRA	84 kvm
Soverom	2
Etasje	1

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1984
Megler	Jørgen Nyhus
Telefon	970 17 151
E-post	j.nyhus@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- En superflott beliggende leilighet i parkmessige og idylliske omgivelser! Her bor du svært godt med egen båtplass, sjøutsikt og garasjeplass.

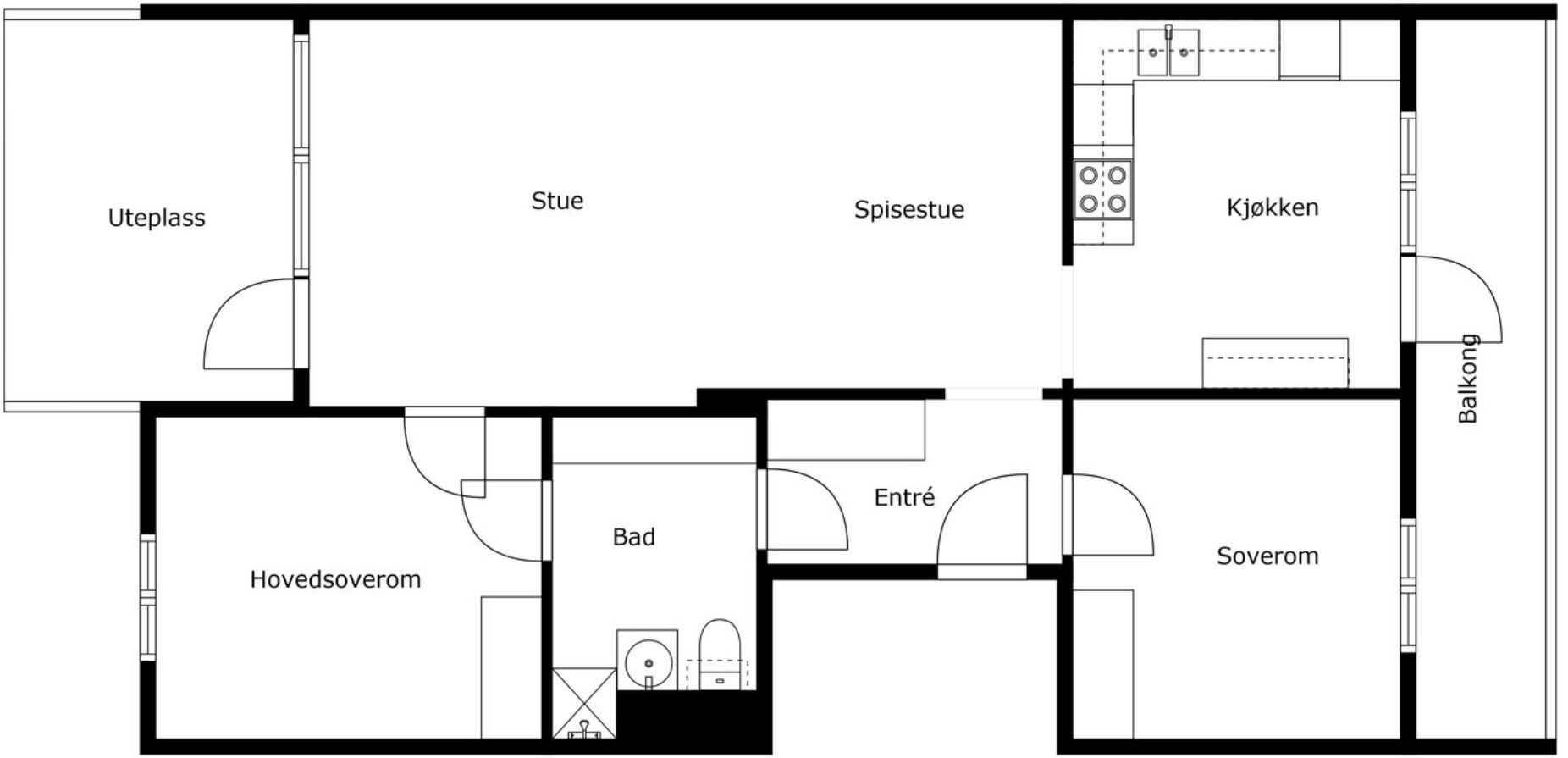
- Noen høydepunkter:
- Leiligheten har to fine uteplasser - en mot vest m/ettermiddag- og kveldssol og en mot øst m/sjøutsikt og morgensol
- Gjennomgående leilighet med svært god planløsning
- Leiligheten ligger kun ca. 50 meter i luftlinje fra sjøkanten
- Det felles og svært flotte parkmessige området byr på både badestrand og badetrapp fra brygge
- Trappefri adkomst til leiligheten
- Svært gode oppbevaringsmuligheter! Leiligheten disponerer 3 romslige boder m/totalareal på hele 18 kvm.
- Svært fredelig, idyllisk og hyggelig boligområde
- Ingen boplikt! Denne leiligheten er derfor også perfekt som en liten sommerbolig/hytteleilighet

Arealer og innhold

BRA-i:	76 kvm
BRA-e:	8 kvm
Totalt BRA:	84 kvm
TBA:	9 kvm

Beskrivelse

Areal
1. etasje:
BRA-i: 76 kvm. Bad, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Stue, Entré
BRA-e: 8 kvm. 2 egne, eksterne og låsbare boder i felles del
Total BRA: 84 kvm.
TBA: 9 kvm. Terrasse- og balkongareal



FOTOGRAF MAGIK

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

Forklaring av bilde/rommet










63































































Informasjon

Nesalleen 30

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
25-0047/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Nesalleen 30, 3124 TØNSBERG
Gnr 156, bnr 81, snr 5 (ideell andel 1/1) i Tønsberg kommune

Selgere
Elisabeth Hjertenes
Thomas Augustin Hjertenes

Kjøpesum og omkostninger
3 875 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
12 700,- (Boligkjøperpakke kjøper* (valgfritt))
96 870,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
---
98 220,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke kjøper))
110 920,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke kjøper))
---
3 973 220,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke kjøper))
3 985 920,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke kjøper))

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

Om boligen

Byggeår
1984

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 76 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 84 kvm
TBA: 9 kvm

Beskrivelse:
Areal
1. etasje:
BRA-i: 76 kvm. Bad, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Stue, Entré
BRA-e: 8 kvm. 2 egne, eksterne og låsbare boder i felles del
Total BRA: 84 kvm.

TBA: 9 kvm. Terrasse- og balkongareal

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Alle arealer er målt opp etter NS 3940 og vurdert etter takstbransjens retningslinjer for arealmålinger 2014 -2. Utgave 9.2.15 og ny standard fra 01.01.2024. Arealmålingene tar ikke hensyn til byggeforskriftene og kan avvike fra disse.

Alle frittliggende bygg som garasjer, boder o.l. samt arealer tilhørende bygningskroppen med utvendig adkomst betegnes som BRA-e arealer. Boden er målt opp til 2.6 kvm og rundet opp til hel kvm.

I de tilfellene boder BRA-e er angitt i sameier og brl er dette medregnet basert på opplysninger fra eier/selger. Det henvises her til selger/eier for dokumentasjon på bruksrett/eierskap før kjøp.

Oppmåling av TBA-åpent areal som er terrasse, balkonger og plattinger gjøres ofte basert på skjønn eller arealer fra tegninger. Dette som følge av hindringer som snø og sollys som vanskeliggjør målingen. Det som ikke er synlig blir ikke målt. Det er ikke kontrollert hva som er godkjent hos kommunen.

Innhold

Arealeffektiv og praktisk innredet leilighet med livsløpsstandard og alt på ett-plan i byggets 1. etasje. Boligen har følgende rominndeling;

1. etasje:
ENTRÈ med garderobeløsning
2 SOVEROM, begge med garderobeskap
STUE med utgang til vestvendt og solrik terrasse og mulighet for ildsted
KJØKKEN med plass til spisebord og utgang til veranda med flott sjøutsikt og morgensol
BADEROM med wc, dusj og opplegg for vaskemaskin

Smarte oppbevaringsløsninger
I tillegg til innvendige garderober har du rikelig med oppbevaringsmuligheter i tre egne, avlåsbare boder - fordelt med to i kjeller og en på loft.

Uteplasser:
Leiligheten har to flotte uteplasser.

Boligens hovedterrasse ligger vestvendt utfor stuen og har flotte solforhold med ettermiddags- og kveldssol. Det er dekke av betongheller, levegg mot nabo i nord og hekk mot vest. Det er direkte adgang til gressplen i vest.

Boligens andre uteplass er overbygget ligger med adkomst fra kjøkkenet. Denne er østvendt og har morgensol og samtidig er nydelig utsikt mot sjøen og over til bl.a. Husøy. Det er dekke av betongheller og rekkverk av tre og terrassemarkiser kan kjøres ut for solskjerming.

Planskisser:
Vedlagt følger planskisser over boligens etasjeplan. Vi gjør oppmerksom på at planskissene kun er av illustrativ karakter og ikke er i målestokk. Det tas forbehold om avvik fra stedlig løsning og innredning.

Standard

Gjennomgående og hyggelig leilighet som særpreges av romslige rom og en praktisk planløsning med livsløpsstandard. Sameiet skiftet vinduer og terrassedør i 2015, men har ellers behov for noe innvendig modernisering.

Beskrivelse av de ulike rom og deler av eiendommens utstyr er som følger:

Entré:
Her møtes du av en åpen entre, hvor det er muligheter for oppbevaring av sko og yttertøy i det medfølgende garderobeskapet. Porttelefonen gir enkel tilgang til besøkende.

Stuen med utgang til terrasse:
Videre inn åpner stuen seg i en sosial løsning. De store vindusflatene langs ytterveggen mot vest slipper inn rikelig med dagslys, og døren fører deg ut til en koselig terrasse og hage – perfekt for sene sommerkvelder. Den avlange utformingen av stuen gjør den enkel å møblere med både sofagruppe og spisebord.

Kjøkken
Kjøkkenet ligger i en fin forlengelse av stuen og har en delvis åpen løsning. Her er det plass til et lite spisebord og en verandadør tar det ut til verandaen - et perfekt sted for morgenkaffen. Fra både vinduer på yttervegg mot øst og veranda er det flott utsikt mot sjøen og over til Husøy. Innredningen er fra byggeår, med lyse, slette fronter. . Det er montert både oppvaskmaskin og ventilator over kokesonen.

Baderom:
Badet er romslig og er innredet med fliser på vegger og gulv. Det er også varme i gulv. Av innredning er det sokkeltoalett, dusjnisje og servantinnredning. Videre er det opplegg for vaskemaskin i skapløsning og forøvrig godt med skapplass. Badet må påberegnes totalrenovert.

Soverommene:
Boligens to soverom er i god størrelse og begge har plass til både dobbeltseng og nattbord på begge sider. Rommene er innredet med garderobeskap for praktisk oppbevaring.

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

Parkering

Medfølgende garasjeplass som følger seksjonen ved salg. Det er også mulighet for montering av elbil-lader ved garasjen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Bygningssakkyndig

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik

Byggemåte

Dette er en tilstandsrapport som er beregnet på brl leiligheter og leiligheter i etablerte sameier. Det er kun de observasjoner som gjøre inne i leiligheten som legges til grunn for vurderingen. Takkonstruksjoner, utvendige konstruksjoner, grunnforhold, fundamenter og felles konstruksjoner er ikke vurdert. Vurdering av

leiligheten er basert på de krav som gjaldt på på søkepunktet for oppføring. Den vurderte leiligheten ligger i byggets 1. etasje og har egen bod i kjeller. Sameiet har skiftet vinduer og terrassedører i 2015 ellers er det meste fra byggeåret. Dette er et dødsbo og det foreligger lite opplysninger.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert flere symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stort sett som følge av normal elde, slitasje og avvik fra dagens forskriftskrav. Det må påregnes vesentlige oppgraderinger. Det er ikke gitt opplysninger om det har vært skader, problemer med skadedyr, lekkasjer eller andre forhold som kan ha vesentlig betydning for bygningsmassen tilstand. Det henvises til beskrivelser og egne premisser.

Utvendig:
Bygget har grunnmurer i betong og yttervegger i bindingsverk som er kledd med stående kledning. Taket er tekket med takstein. Dette er for øvrig felles konstruksjoner som ikke er ytterligere vurdert.

Innvendig:
Innvendige overflater er i hovedsak av eldre årgang. På gulv: i hovedsak belegg. På vegger: i hovedsak malt tapet. I tak: malt betong.

Teknisk:
- Leiligheten har elektrisk opppvarming. Det er gulvvarme på badet og fire panelovner var montert på denne befaringen. Varmekilders funksjon er ikke testet.
- El-anlegget er i hovedsak fra byggeåret men flere stikkontakter er montert i ettertid. Sikringsskapet er plassert i entreen.

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgrad fra TG1-TG3, hvor TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående.

Følgende forhold er kommentert med TG3, med større eller mer alvorlige avvik:
Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold: Slukkeapparatet er fra 1991 og er utdatert. Nytt slukkeapparat må settes inn og røykvarslere må testes for tilfredsstillende funksjon.

Våtrom > Etasje 1 > Bad > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. TG 3 settes i hovedsak som følge av svekkelser, alder og oppbrukt forventet levetid på membran, sluk og tett sjikt.

Følgende forhold er kommentert med TG2, avvik som kan kreve tiltak:
-Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
-Utvendig > Andre utvendige forhold
-Innvendig > Overflater
-Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
-Innvendig > Radon
-Innvendig > Pipe og ildsted
-Innvendig > Innvendige dører
-Tekniske installasjoner > Vannledninger
-Tekniske installasjoner > Avløpsrør
-Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
-Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
-Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Overflater og innredning
- Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Avtrekk

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

Innbo og løsøre

Hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen.
NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" gjelder med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang, men alle utleieforhold skal meldes til styret for registrering.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk oppvarming med stedvis vegghengte panelovner.

Varmekilders funksjon er ikke testet.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke bebodd eiendommen og strømforbruk er derfor ikke kjent.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Med tanke på dagens strømpriser er det vanskelig å estimere kostnad i forhold til forbruk.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 505,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader inkluderer:
* Plenklipping
* Drift og vedlikehold honorar
* forretningsførervirksomhet
* Datakost m.m,
* Bygningsforsikring m.m

Det er p.t ikke vedtatt noe økning av månedlige felleskostnader, men dette kan

ikke utelukkes for fremtiden opplyser forretningsfører. Felleskostnadene kan bli besluttet ytterligere økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Kommunale avgifter

Kr 18 813,-pr. 2025

De kommunale avgiftene for seksjonen er estimert til kr. 18 813,- for 2025 og inneholder:
Vann og avløp (fastledd + forbruk), tilsyn og feiegebyr og standard renovasjon med rabatt fellesløsning.

Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Velavgift

Kr 9 000,- pr. år
Det er pliktig medlemskap i Nordre Nes velforening. I årlig velavgift ligger kostnad for Altibox, snømåking, gatelys og gressklipping i park.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 805 986,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 32 239 440,- 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 prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Altibox - kostnad er inkludert i årlig avgift til Nordre Nes velforening.

Sameiet

Navn og orgnr.

Neset boligsameie , orgnr. 999241654

Om sameiet

Neset boligsameie er et hyggelig og veldrevet sameie som består av totalt 24 seksjoner. Eiendommen er også tilknyttet Nordre Nes Velforening som omfatter områdene innenfor Norde Nes, gbnr. 156/18, 47, 81, 222 og 228 i Tønsberg kommune. Velforeningens formål er å ivareta beboernes felles interesser, samt å forestå driften av fellesarealene så som park og interne veier.

Sameierne har full disposisjonsrett over sine leiligheter. Boder og garasjeplass er en del av fellesarealet, men med bruksrett for den enkelte seksjon i henhold til tildeling. Tildelte boder og garasjeplass skal alltid følge boligseksjonen.

Sameiets forretningsfører: Vestfold Økonomisenter AS
Styreleder: Signe Ulset
For mer informasjon om Nordre Nes velforening besøk deres hjemmeside:
http://nesalleen.ning.com/

Båtpassene disponeres medlemmer som bor i Nesalleen. Ved salg av bolig skal retten til båtplass følge boligen. Retten til båtplass kan ikke leies bort eller på annen måte overlates til personer som ikke bor i Nesalleen. Retten til båtplass blir tildelt for ett år av gangen. Båtplass nr. 23 er medfølgende leiligheten. Det betales en årlig kontingent på kr. 1000,-.

Forretningsfører
Vestfold Økonomisenter AS

Forkjøpsrett
Det praktiseres ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse, men alle overdragelser skal meldes styret for registrering.

Fellesformue
Kr 16 628,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Boligselskapets budsjett for 2023 og regnskap for 2022/2023 er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megleren for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det er parkdugnad hver vår og høst som alle beboere oppfordres til å delta på.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt, men ikke ønskelig.

Sameiets forsikring
Fremtind.
Polisenr. 902970

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 5 950 kvm (Eiertomt)
Flott parkmessig utsiktstomt med nærhet til sjøen og dens fasiliteter.

Det går for øvrig et stort strandbelte langs sjøen hvor det er fri ferdsel. Rett til båtplass i felles bryggeanlegg samt fine bademuligheter får du også, rett utenfor døren.

Det tiltalende og særdeles pent opparbeidet uteområde består av bl.a. plen, steinlagt gårdsplass med beplanting, asfaltert innkjørsel og parkeringsareal, opparbeidet fellesareal med plen og beplanting samt egne uteområde tilhørende ulike seksjoner. Eiendommen er tilgrensende et flott opparbeidet grønt parkareal langs sjøen.

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

Adkomst
Se kartskisse på høyre side i annonsen på finn.no. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen har en særdeles attraktiv beliggenhet i et veletablert og hyggelig boligområde brygge med egen båtplass rett nedenfor. Området har egen badestrand, så her går man i sandaler til strand og badeplass. Eiendommen ligger på Nes ved Husvik i Tønsberg kommune, ca. 4 km fra Tønsberg sentrum og ca 1 t og 15 min fra Oslo. Omgivelsene er landlige og maritime.

Flint idrettsanlegg med fotballbaner, tennisanlegg og sandvolleyballbane ligger i nærheten og det er to idrettshaller i nærområdet. Kort vei til lekeplass, klatrevegg, golfbaner, skiløyper og treningssenter. Området har god offentlig kommunikasjon med hyppige avganger til Tønsberg sentrum. Det er kort avstand til fine turområder, idrettsanlegg og lysløyper. Slagenhallen ligger også i dette området. Legger du turen til Jarlsø, finner du dagligvarebutikk, treningssenter og restaurant. Jarlsø fyr ligger helt på sydspissen, og er fortsatt i drift. På de øvrige deler av øya er det anlagt botaniske miljøer inspirert av fjordlandskapet, som gir en helhetlig utforming. Det er duket for ekte hygge på fjorden, med kort vei til Tønsberg, Nøtterøy og Tjøme.

Nesalleen er et perfekt sted for båtturer til vår vakre skjærgård. Tønsberg er en populær by med turisme og et yrende folkeliv. Langs bryggene i Tønsberg kan du nyte av båtlivets gleder, eller et stort utvalg av restauranter, kafeer og barer. Slottsfjellet i Tønsberg byr på musikkfestival, attraktive kulturminner, fine turområder, samt flott, vidstrakt utsikt.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste bussholdeplass ligger i umiddelbar nærhet, kun to minutters ganger fra leiligheten. Det er ca. 12 minutter med bil til Tønsberg togstasjon samt en halvtime til Sandefjord lufthavn Torp.

Skoler og barnehager

Eiendommen sokner til Husvik skolekrets.
For informasjon vedr. skole/ barnehage ta kontakt med kommunen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Eiendommen er byggemeldt, og det foreligger ferdigattest på Ne alléen for nybygg - boligblokker, datert 12.11.1984.

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 datert 15.07.1983 av boligens fasade samt plantegninger. Disse stemmer overens med dagens plan- og rominndeling.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.

Adkomst via privat vei. Snømåking er inkludert i årskontingenten til Nes Velforening.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanens arealdel 2023 - 2035, datert

03.04.2024 er avsatt til:

Boligbebyggelse - Nåværende Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024) - 5672.47 kvm
Byggegrense Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)
Ras- og skredfare Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024) - 5950.51 kvm
Strandlinje sjø Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)
Veg - Nåværende Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024) - 262.46 kvm

I gjeldende reguleringsplan er område regulert til følgende:
3905 52001 Neset I, II, III, Marie Treschows minne (3.6.1983) Bevaring av anlegg - 262.46 kvm
3905 52001 Neset I, II, III, Marie Treschows minne (3.6.1983) Bevaring av bygninger - 5688.02 kvm
3905 52001 Neset I, II, III, Marie Treschows minne (3.6.1983) Boliger 5688.02 kvm
3905 52001 Neset I, II, III, Marie Treschows minne (3.6.1983) Felles grøntareal - 262.46 kvm

I bevaringsområde, skal det gis en utforming m.h.t. bygningsmassens størrelse, takform, materialbruk, utforming av fasader, samt farger som harmonerer med bebyggelsen og miljøet i bevaringsområde for øvrig.

I spesialområdene skal søknad om nybygg eksteriørmessige endringer på eksisterende bygninger og andre inngrep av betydning for verneinteressene (endringer i parkområde) oversendes de antikvariske myndigheter (fylkeskonservatoren) til uttalelse.

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. 156, bnr. 81. snr. 5 er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Eiendommens heftelser:
3905/156/81/5:
16.10.1957 - Dokumentnr: 502436 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Overført fra: Knr:3905 Gnr:156 Bnr:81
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers kommentar: Tidligere eier av eiendommen Fru Grete Grøgaard bærer i sin helhet utgiftene til fremtidig vedlikehold av den felles vannledning fra hovedledningen og til bygningene på Stiftelsen Marie Treschows Minne.

16.10.1957 - Dokumentnr: 502437 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Overført fra gnr 156 bnr 82
Overført fra: Knr:3905 Gnr:156 Bnr:81
Gjelder denne registerenheten med flere

18.11.1982 - Dokumentnr: 14765 - Best. om adkomstrett
Rett for kommunen til å anlegge tursti over d.e.
Overført fra: Knr:3905 Gnr:156 Bnr:81
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers kommentar: Tidligere Sem kommune gis rett til å anlegge tursti på gnr. 156, bnr. 18, 47, 81 (denne eiendom) og 82, i trase langs stranden som vist på kart.

09.11.1983 - Dokumentnr: 15128 - Erklæring/avtale
Rett til å drive nettstasjon
Overført fra: Knr:3905 Gnr:156 Bnr:81
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers kommentar: Avtale mellom Sem Elektrisitetsverk (SEV) og grunneier som gir SEV rett til å oppføre og drive en nettstasjon. Grunneier gir også SEV rett til å føre frem til nettstasjonen høy- og lavspente jordkabler og luftledninger.

27.11.1984 - Dokumentnr: 16558 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 5,000
MED PRIORITET ETTER 90% AV KJØPESUMMEN
PLIKTIG MEDLEMSKAP I HUSEIERFORENING/VELFORENING M.V.
Gjelder denne registerenheten med flere

14.10.1986 - Dokumentnr: 16327 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:156 Bnr:228
Overført fra: Knr:3905 Gnr:156 Bnr:81
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers kommentar: Seksjonseiere i Neset Boligsameie samtykker til at gnr. 156, bnr. 228 skal ha rett til å opparbeide adkomst over boligsameiets eiendom med gjeldende vilkår. Heftelsen er innhentet og ligger vedlagt bak i salgsoppgaven.

06.01.1987 - Dokumentnr: 120 - Best. om vann/kloakkledn.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Overført fra: Knr:3905 Gnr:156 Bnr:81
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers kommentar: Tidligere Sem kommune har rett til å ha liggende, etterse og vedlikeholde de hovedledninger og pumpestasjoner for vann og avløp som går over / ligger på denne eiendom. Kommunens vedlikeholdsarbeid skal gjennomføres slit at det ikke fører til urimelige vanskeligheter for grunneier.

21.03.1990 - Dokumentnr: 4912 - Jordskifte
Grensegangssak
Overført fra: Knr:3905 Gnr:156 Bnr:81
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers kommentar: Jordskiftesak mellom Grethe Grøgaard - eier av gnr. 156, bnr. 1 og Vestfold Kraftselskap, Neset boligsameie, Harald Skarstad og Arne C. Sørensen. Grenser er oppmålt og hele grensegangssaken med kart ligger vedlagt bak i salgsoppgaven.

Eiendommens grunndata:
27.11.1984 - Dokumentnr: 16558 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 88/1888
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 24 SEKSJONER

Eiendommens rettigheter:
16.10.1957 - Dokumentnr: 502436 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3905 Gnr:156 Bnr:1
Bestemmelse om vannrett
Bestemmelse om vannledning

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

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Dødsbo

Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

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 Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ 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 innbo.

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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:
Fast provisjon: kr. 38 750,-
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet kr. 13 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningspakke (alt av visninger er inkludert) kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 12 973,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 121 963,- for vederlag og utlegg ved salg til

prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 5. april 2025

Megler

Jørgen Nyhus, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97017151

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Nesalleen 30

Nesalleen 30

Nabolaget Nes/Tangen - vurdert av 14 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Elihu Kristne grunnskole (1-10...	**4 min**
90 elever, 9 klasser	2.5 km
Husvik skole (1-7 kl.)	**5 min**
333 elever, 19 klasser	2.5 km
Presterød skole (1-7 kl.)	**6 min**
328 elever, 22 klasser	3.4 km
Presterød ungdomsskole (8-10 k...	**8 min**
405 elever, 35 klasser	3.9 km
Ringshaug ungdomsskole (8-10 k...	**11 min**
312 elever, 24 klasser	6.6 km
Slottsfjellet videregående Ste...	**13 min**
56 elever, 3 klasser	5.7 km
Færder videregående skole	**12 min**
750 elever	6.5 km

Offentlig transport

Nesalleen	**2 min**
Linje 111	0.2 km
Tønsberg stasjon	**12 min**
Linje RE11, RX11	5.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	**29 min**

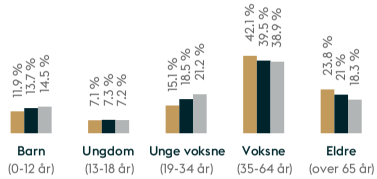
Barnehager

Råelåsen barnehage (1-5 år)	**20 min**
68 barn	1.8 km
Regnbuen (0-5 år)	**4 min**
64 barn	2.3 km
Slagen barnehage (1-5 år)	**5 min**
135 barn	2.6 km

Dagligvare

Joker Jarlsø	**21 min**
Kiwi Råel	**4 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nes/Tangen	723	349
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 88/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Sport

Nes Heilovein Balløkke	**10 min**
Kirsebærhaugen Balløkke	**11 min**
PDL Center Tønsberg	**22 min**
Fitnesspoint Jarlsø	**21 min**

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Gateparkering
Lett 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100



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

Tilstandsrapport

Nesalleen 30 , 3124 TØNSBERG
TØNSBERG kommune
gnr. 156, bnr. 81, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 76 m²



Befaringsdato: 01.04.2025 **Rapportdato:** 04.04.2025 **Oppdragsnr.:** 19072-2447 **Referansenummer:** MI1389

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

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
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.

Vestfold Takst og Byggvurdering



Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Nesalleen 30 , 3124 TØNSBERG
Gnr 156 - Bnr 81
3905 TØNSBERG

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Dette er en tilstandsrapport som er beregnet på brl leiligheter og leiligheter i etablerte sameier. Det er kun de observasjoner som gjøre inne i leiligheten som legges til grunn for vurderingen. Takkonstruksjoner, utvendige konstruksjoner, grunnforhold, fundamenter og felles konstruksjoner er ikke vurdert. Vurdering av leiligheten er basert på de krav som gjaldt på på søkepunktet for oppføring. Den vurderte leiligheten ligger i byggets 1. etasje og har egen bod i kjeller. Sameiet har skiftet vinduer og terrassedører i 2015 ellers er det meste fra byggeåret. Dette er et dødsbo og det foreligger lite opplysninger.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert flere symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stort sett som følge av normal elde, slitasje og avvik fra dagens forskriftskrav. Det må påregnes vesentlige oppgraderinger. Det er ikke gitt opplysninger om det har vært skader, problemer med skadedyr, lekkasjer eller andre forhold som kan ha vesentlig betydning for bygningsmassen tilstand. Det henvises til beskrivelser og egne premisser.

Leilighet - Byggeår: 1984

UTVENDIG Gå til side

Bygget har grunnmurer i betong og yttervegger i bindingsverk som er kled med stående kledning. Taket er tekket med takstein. Dette er forøvrig felles konstruksjoner som ikke er ytterligere vurdert.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater er i hovedsak av eldre årgang. På gulv: i hovedsak belegg. På vegger: i hovedsak malt tapet. I tak: malt betong.

VÅTROM Gå til side

Bad

Bad fra byggeåret hvor det er lagt fliser på eksisterende underlag men dette er mange år siden. Sluk og membraner er da fra byggeåret. Rommet inneholder dusjplass, opplegg for vaskemaskin, wc, innredning og servant.

KJØKKEN Gå til side

Innredning med hvite slette fronter. Det er montert oppvaskmaskin. Det er montert ventilator over kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Leiligheten har elektrisk opppvarming. Det er gulvvarme på badet og fire panelovner var montert på denne befaringen. Varmekilders funksjon er ikke testet.

El-anlegget er i hovedsak fra byggeåret men flere stikkontakter er montert i ettertid. Sikringsskapet er plassert i entreen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

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

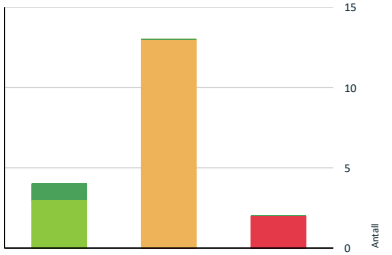
Slik noe dårlige tegninger tolkes se de ut til å stemme med dagens bruk.

Nesalleen 30 , 3124 TØNSBERG
Gnr 156 - Bnr 81
3905 TØNSBERG

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

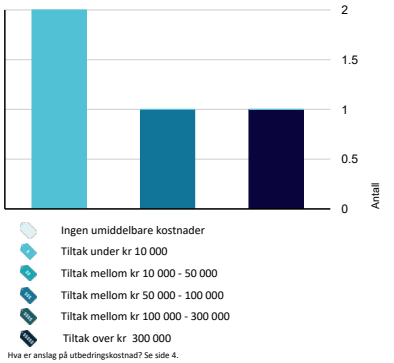
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det bør presiseres at leiligheter og boliger i hovedsak er møblert og ofte med tunge møbler og fastmontert møblering og annet utstyr. Dette gjør at det blir begrensninger i kontrollmuligheten. Det må presiseres at ved kontroll av skjevheter i gulver blir dette gjort ved plassering av krysslaser på tilfeldige valgte steder. Det kan dermed ikke utelukkes at måleresultater avviker. Kostnadsestimat er basert på skjønn. Det kan ikke utelukkes at denne posten kan bli høyere og mulig lavere. Ved vurdering av bad og spesielt sluk og fallforhold kan det være begrensinger for kontrollmulighet. Dette grunnet installasjoner, plasseringer samt sluk som ofte er grodd. Ved hulltakning blir dette ikke gjort hvis det er ved bruk av veggscanner registreres hindringer medregnet røropplegg. Ved utført egeninnsats kan det ikke forventes at arbeider er fagmessig utført og forventet levetid på bygningsdeler og våtrom kan være vesentlig mindre en normalt. Det bemerkes at mindre skader ikke blir kommentert.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 1 > Bad > Generell** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Utvendig > Andre utvendige forhold** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Nesalleen 30 , 3124 TØNSBERG
Gnr 156 - Bnr 81
3905 TØNSBERG

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

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1984

Kommentar
Med kilde fra eiendomsverdi

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2015.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Terrassedører er fra 2015.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong fra byggeåret. Det er hellelagt dekke med rekkverk oppført 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.

Oppkant fra balkonger til dørterskel bør være 25 mm. Det finnes ingen dokumentasjon på tett løsning mellom dørterskel og balkong. Oppkant fra balkonger til dørterskel bør være 25 mm. Det finnes ingen dokumentasjon på tett løsning mellom dørterskel og balkong. Lister rundt glass er dårlige og glass er er ikke tilfredsstillende festet.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
• Andre tiltak:
• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Det er viktig at snø ikke blir liggende og smelte ved dørterskler grunnet fare for lekkasjer. Innhent dokumentasjon/gjøre ytterligere undersøkelser. Det blør skiftes lister og feste glasset bedre. Balkongdekker med membran hvor over halvparten av forventet levetide er oppbrukt, ligger innen for intervall for utskifting. Balkonger er også å betrakte som en risikokonstruksjon for skjulte skader. Rekkverket er noe mindre en krav og bør heves.





TG 2 Andre utvendige forhold

Bygget har grunnmurer i betong og yttervegger i bindingsverk som er kled med stående kledning. Taket er tekket med takstein. Dette er forøvrig felles konstruksjoner som ikke er ytterligere vurdert.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Det er ikke utarbeidet tilstandsrapport eller vedlikeholdsplan for felles del for bygget. Grunnet alder og slitasje vil det være behov for oppgraderinger og vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

For å avklare andel av felles vedlikehold/påkostninger må det utarbeides tilstandsrapport og vedlikeholdsplan for hele bygget. Det henvises til brl/sameiet for mer informasjon om planlagte utbedringer og oppgraderinger. Dette kan påvirke andel av felles gjeld og felleskostnader.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater er i hovedsak av eldre årgang. På gulv: i hovedsak belegg. På vegger: i hovedsak malt tapet. I tak: malt betong.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Overflater er noe slitte og misfarget. Det er enkelte skader og noen biter av lister mangler.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kostnadsetimatet gjelder skifte/utbedring av overflater med skader. En del oppgraderinger og vedlikehold ellers må påregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000









TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betong e.l. som etasjekille.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Forholdene henger sammen med alder og er ikke å betrakte som et vesentlig konstruksjonsmessige negativt avvik lagt alder til grunn.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Skjevheter og svanker/knirk i gulv fungerer som det er men bør rettes opp ved modernisering.



TG 2 Radon

Nesalleen 30 , 3124 TØNSBERG
Gnr 156 - Bnr 81
3905 TØNSBERG

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe e.l fra byggetiden. Sotluken er plassert i stuen og det er ikke montert noe ildsted.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Piper og feiekluker svekkes over tid som fører til skader, svekkelser og i flere tilfelles behov for rehabilitering. Selv om det ikke registreres skader eller avvik er påpekt ved tilsyn kan det allikevel være skader og feil.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Over halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Grunnet alder og selv om pipe og ildsted er kontroller uten feil, kan plutselige feil og skader fremkomme. Rehabilitering kan da ofte være påregnelige tiltak.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører og inngangsdøren er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert enkelte skjevheter og dører med karmer er slitte. Flere dører har større skader.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kostnadsetimatet gjelder skifte av to dørblader med skader. Justeringer, vedlikehold og utskiftninger bør ellers påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

TG 3 Generell

Bad fra byggeåret hvor det er lagt fliser på eksisterende underlag men dette er mange år siden. Sluk og membraner er da fra byggeåret. Rommet inneholder dusjplass, opplegg for vaskemaskin, wc, innredning og servant.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TG 3 settes i hovedsak som følge av svekkelser, alder og oppbrukt forventet levetid på membran, sluk og tett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Basert på svekkelser og standardens krav beregnes det et kostnadsestimat basert på den oppbygningen rommet har på befaringen.

Kostnadsestimat: Over 300 000







ETASJE 1 > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Ingen fukt eller skader ble registrert inne i hullet som ble boret.



KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Innredning med hvite slette fronter. Det er montert oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Innredningen er også noe slitt.

Konsekvens/tiltak
• Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.



ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er montert ventilator over kokesonen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Ventilatoren fungerer men har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Utskiftning bør påregnes.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør i kobber fra byggetiden. Stoppekraner er plassert i kjøkkenbenk. Hovedstoppekran er ikke lokalisert.

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

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

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



TG 2 Avløpsrør

Da dette er leilighet i boligblokk er det ikke mulig å vurdere forhold vedrørende lufting og stakemulighet. Dette skal normalt være i varetatt under byggeprosessen og da det er gitt ferdigattest.

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

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Nesalleen 30 , 3124 TØNSBERG
Gnr 156 - Bnr 81
3905 TØNSBERG

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

Tilstandsrapport

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



TG 1 Ventilasjon

Leiligheten er enkelt luftet via lufteluker i yttervegger.

TG 2 Varmtvannstank

Bereder på ca 100 liter er plassert i kjøkkenbenk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

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

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



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegget er i hovedsak fra byggeåret men flere stikkontakter er montert i ettertid. Sikringsskapet er plassert i entreen.

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.
   1984 Som bemerket i beskrivelsen.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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?
   Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

Inntak og sikringsskap

8. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja Noen kontakter og ledninger er dels ufagmessig montert. Anlegget bør kontrolleres av en fagmann og flere utbedringer og utskiftninger bør påregnes.

Nesalleen 30 , 3124 TØNSBERG
Gnr 156 - Bnr 81
3905 TØNSBERG

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

Tilstandsrapport









TG 3 **Brannteknikse forhold**

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av 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.

Det er montert røykvarslere og eier har slukkeapparat. Det er viktig at utstyret kontrolleres jevnlig for tilfredsstillende funksjon. Utstyr som er eldre en 10 år må skiftes. Kjøper bør kontrollere at utstyret ikke er fjernet samt funksjon på røykvarslere og apparatets alder før overtagelsen. Det foreligger ingen dokumentasjon på at det branntekniske er godkjent i bygget. Det henvises til sameiet/brl for dokumentasjon.

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Ja Slukkeapparatet er fra 1991 og er utdatert. Nytt slukkeapparat må settes inn og røykvarlsere må testes for tilfredsstillende funksjon.

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

Nesalleen 30 , 3124 TØNSBERG
Gnr 156 - Bnr 81
3905 TØNSBERG

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje 1	76	3		79	9
SUM	**76**	**3**			**9**
SUM BRA	**79**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Bad, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Stue, Entré	Bod i felles del	

Kommentar

Alle arealer er målt opp etter NS 3940 og vurdert etter takstbransjens retningslinjer for arealmålinger 2014 -2. Utgave 9.2.15 og ny standard fra 01.01.2024. Arealmålingene tar ikke hensyn til byggeforskriftene og kan avvike fra disse.

Alle frittliggende bygg som garasjer, boder o.l. samt arealer tilhørende bygningskroppen med utvendig adkomst betegnes som BRA-e arealer. Boden er målt opp til 2.6 kvm og rundet opp til hel kvm.

I de tilfellene boder BRA-e er angitt i sameier og brl er dette medregnet basert på opplysninger fra eier/selger. Det henvises her til selger/eier for dokumentasjon på bruksrett/eierskap før kjøp.

Oppmåling av TBA-åpent areal som er terrasse, balkonger og plattinger gjøres ofte basert på skjønn eller arealer fra tegninger. Dette som følge av hindringer som snø og sollys som vanskeliggjør målingen. Det som ikke er synlig blir ikke målt. Det er ikke kontrollert hva som er godkjent hos kommunen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Slik noe dårlige tegninger tolkes se de ut til å stemme med dagens bruk.

Brannceller

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

Kommentar: Da standarden sammenligner eiendommene med nye krav vil det alltid være avvik i henhold til gjeldene krav. Ut i fra vurderingen som er gjort er det ikke registrert noen vesentlige avvik basert på krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring legges til grunn.

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Nesalleen 30 , 3124 TØNSBERG
Gnr 156 - Bnr 81
3905 TØNSBERG

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	76	0

Kommentar

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.4.2025	Jan-Erik Fusdahl Rossavik med lånt nøkkel	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	156	81		5	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Nesalleen 30

Hjemmelshaver
Hjertenes Aud Gull Elisabeth

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 150 000	2003

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	31.03.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	31.03.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	12.11.1984		Gjennomgått		Nei
Tegninger	11.07.1983		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	04.04.2025	

Nesalleen 30 , 3124 TØNSBERG
Gnr 156 - Bnr 81
3905 TØNSBERG

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk 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.

Nesalleen 30 , 3124 TØNSBERG
Gnr 156 - Bnr 81
3905 TØNSBERG

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/MI1389

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

Hjertenes, Elisabeth Sigrun	9578-5999-4-1542746	2025-03-27 11:08:02
Hjertenes, Thomas Augustin	9578-5997-4-820960	2025-03-27 11:14:38

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
27. mar. 2025

Oppdragsnummer
25-0047/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Nesalleen 30, 3124 TØNSBERG

Meglerfirma
Nordvik Tønsberg

Selgere
Thomas Augustin Hjertenes, Elisabeth Hjertenes

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
11. november 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Aud Gull Elisabeth Hjertenes

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 902970
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 25-0047/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Hjertenes, Thomas Augustin	2025-03-27	Hjertenes, Elisabeth Sigrun	2025-03-27

Identifikasjon

bankID Hjertenes, Thomas Augustin

Identifikasjon

bankID Hjertenes, Elisabeth Sigrun

SIGNICAT

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

NORDVIK

nordvikbolig.no

Vestfold Økonomisenter AS

Vår ref: 25-0047/25
Tønsberg, 26.03.2025

Megleropplysninger på Nesalleen 30 - gnr. 156, bnr. 81, snr. 5 (Ideell andel 1/1) i Tønsberg kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom etter: Aud Gull Elisabeth Hjertenes hvor arvinger har overtatt dødsbo

Navn	Adresse	Fødselsdato
Elisabeth Hjertenes	Stjerneveien 13 B, 0779 Oslo	18.04.1970
Thomas Augustin Hjertenes	Røykenveien 393, 1389 Heggedal	08.10.1973

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på	NESET BOLIGSAMEIE			
Styreleder	Navn: SIGNE L. ULSET	Tlf.: 92694987	E-post: S.ulset@online.no	
Informasjon om eiendommen				
Sameiets eiendommer:	Gnr.: 156	Bnr.: 81	Snr.: 5	Kommune: TØNSBERG
Sameiets org.nr:	999 241 654	Tomten er ☒ eiet ☐ festet		
Navn på bortfester:		Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvem har sendt varselet?		
Foreligger det ferdigattest?	☒ Ja ☐ Nei	Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?	☐ Ja ☒ Nei	
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr.: FREMTIND 902970			
Har sameiet hussoppforsikring?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.:		

NORDVIK

nordvikbolig.no

Parkering og garasje					
Medfølger det p-/garasjeplass?	☒ Ja ☐ Nei	Plassens nummer:			
Hvordan blir kjøper eier av plassen?	FØLGER MED LEILIGHET				
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	☒ Ja ☐ Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr		
Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? HØR MED STYRELEDER			
Fremleie/godkjennelse					
Er fremleie tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie? SE VEDTEKTER			
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes? NEW SKAL REGISTRERES AV STYRE			
Lån, andel fellesgjeld og formue					
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1					
2					
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?			
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?	Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?				
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr				
Har sameiet formue?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja: Hva er total formue? Kr 356739,-	Seksjonens andel formue? Kr 16628,-		
Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 7505,-	Er det restanse?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, restanse kr	
Forfallsdato:	20. i md.	Fellesutgiftene inkluderer: SE VEDTEKTER			
Avregnes fellesutg.?	☐ Ja ☒ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	☐ Ja ☐ Nei *		
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato		

* KAN IKKE UTELUKKES

NORDVIK

Nordvik Tønsberg
Org.nr: 925591270
Jernbanegaten 3
3111 Tønsberg

NORDVIK

nordvikbolig.no

Poster til skattemeldingen			
Seksjonens renteinntekter kr:	372,-	Seksjonens renteutgifter kr:	—

Gebyr			
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr: 4150,- + mva	Kontonummer for betaling: UTSTEDER FAKT. VED SALG
Tas det et gebyr for opplysningene?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr: 2500 + mva	Kontonummer for betaling: SE VEDLAGT FAKT
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:

Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier
Skriv her:

For Mangler data

Tønsberg 27/3-25
Sted, dato

Signatur

Vestfold Økonomisenter AS
Eiendomsforsel - Regnskap - Økonomistyring
Org.nr: 993 479 667

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post m.hoglund@nordvikbolig.no.

På forhånd takk!

Med vennlig hilsen

Marte Høglund
Kontorsjef / Eiendomsmegler MNEF / Partner

Nordvik Tønsberg
Jernbanegaten 3, 3111 Tønsberg

Telefon: +47 970 12 029
m.hoglund@nordvikbolig.no

Skatteetaten

Oppgave over sameiers andeler av boligsameiets likningsmessige beløp

Inntektsår: 2024

Organisasjonsnummer i stedet oppgavegivernummer: 999241654

Sett kryss dersom oppgaven gjelder som endring av tidligere innsendt leveranse

Sameiets navn og adresse:
Neset Boligsameie
C/o Vestfold Økonomisenter AS
3157 BARKÅKER

Sameiers (seksjonseiers) fødsels-/organisasjonsnummer: 180838 35849

Sameiers (seksjonseiers) navn og adresse:
Gull Hjertnes
Nesalleen 30
3124 TØNSBERG

Sameiers (seksjonseiers) landskode: NOR

Seksjonsnummer: 5

Eiertid: 0101 (dd mm (dag) (måned)) – 3112 (dd mm (dag) (måned))

Andel inntekter (i hele kroner): 372

Andel utgifter (i hele kroner):

Andel formue (i hele kroner): 16 628

Andel gjeld (i hele kroner):

RF1140B 25

Faktura #106920

Nordvik Tønsberg
Egenesgården
Jernbanegaten 3
3111 TØNSBERG
Norway

Vestfold Økonomisenter AS
Wirgenes vei 13
3157 BARKÅKER
NO

Fakturainformasjon	
Fakturanummer	106920
Fakturadato	27.03.2025
Kundenummer	24328
Ordrenummer	30053
Ordredato	27.03.2025
Vår referanse	Jan Tore Jahre
Deres referanse	Marte Høglund
Prosjekt	

Betalingsinformasjon	
Beløp	3 125,00 NOK
Forfallsdato	06.04.2025
Bankkonto	24702580486
KID	001069200243289

Produkt	Antall	Pris	Rabatt	Mva	Sum
Neset Boligsameie					
Eierskifte Neset Boligsameie Gnr. 156 Bnr 81 Snr 5					
Opplysningsgebyr Sameier	1,00	2 500,00		25%	2 500,00

Mva-sats	Grunnlag	Mva
25%	2 500,00	625,00

Sum eksl. mva	2 500,00 NOK
Sum mva	625,00 NOK
Avrunding	0,00 NOK
Totalt å betale	**3 125,00 NOK**

Avsender
Vestfold Økonomisenter AS
Wirgenes vei 13
3157 BARKÅKER
NO

Telefon
90694707
E-post
jantore@vosas.no
Web
vosas.no

Orgnr
NO993479667MVA
Foretaksregisteret

Kontonr 24702580486
KID 001069200243289
IBAN NO5524702580486
SWIFT SPTRNO22

Faktura sendt fra 24SevenOffice

Regnskap pr.

31.12.2023

Neset Boligsameie

Organisasjonsnummer 999 241 654

RESULTATREGNSKAP

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Driftsinntekter				
Innbetalte fellesutgifter	1	533 296	535 840	487 128
Andre inntekter		26 366	36 000	36 386
Sum driftsinntekter		559 662	571 840	523 514
Driftskostnader				
Lønn og sosiale kostnader	2	22 820	22 000	11 410
Strøm utelys / fellesanlegg		55 823	60 000	54 236
Drift og vedlikehold	3	374 840	339 964	403 547
Honorar for.førsel. datakost mv.	4	58 101	60 000	53 985
evisjon og konsulent	5	14 806	9 000	8 125
Diverse utgifter	6	4 118	10 000	8 302
Forsikring sameie	7	69 479	65 000	62 112
Bankgebyrer	8	5 927	6 000	5 232
Sum driftskostnader		605 914	571 964	606 949
Driftsresultat		[illegible]	[illegible]	[illegible]
Finansinntekter og finanskostnader				
Renteinntekter	9	48	0	0
Resultat av finansposter		48	0	0
Resultat før disponeringer		[illegible]	[illegible]	[illegible]
Overført til annen egenkapital	10	46 204	124	83 435
Sum disponert resultat		**46 204**	**124**	**83 435**

BALANSE - eiendeler

EIENDELER		2023	Endring	2022
Fordringer				
Fakturerte, ikke innbetalte fellesutgifter mv		-2 352	(4 848)	2 496
Opptjent, ikke fakturerte fellesutgifter		0	0	0
Forskuddsfakturerte kostnader		34 323	34 323	0
Fordring Nordre Nes Båthavn		0	0	0
Sum fordringer		**31 971**	**29 475**	**2 496**
Likvide midler				
Bankinnskudd		375 968	(75 514)	451 482
Sum likvide midler		**375 968**	**(75 514)**	**451 482**
SUM EIENDELER		**407 939**	**(46 039)**	**453 978**

BALANSE - egenkapital og gjeld

EGENKAPITAL OG GJELD		2023	Endring	2022
Opptjent egenkapital				
Annen egenkapital	10	448 328	[illegible]	531 763
		(46 204)	[illegible]	(83 435)
Sum egenkapital		402 124	(129 639)	**448 328**
Kortsiktig gjeld				
Leverandørgjeld		0	[illegible]	5 650
Skyldige feriepenger aga mv		0	0	0
Annen kortsiktig gjeld		5 815	5 815	0
m kortsiktig gjeld		**5 815**	**165**	**5 650**
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		407 939	(129 474)	**453 978**

Tønsberg, 28 02 2024

Signe Lorentse Ulset
Styrets leder

Karin Skogstad
Styremedlem

Rune Mathisen
Styremedlem

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2023

Regnskapsprinsipper

I årsregnskapet er alle poster verdsatt og periodisert i overensstemmelse med regnskapsloven bestemmelser og reglene som følger av god regnskapsskikk.

Klassifisering

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk, samt fordringer med forfall mer enn ett år etter balansedagen er mediatt som anleggsmidler. Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordringer

Fordringer er oppført i balansen med fordringens pålydende etter fradrag for konstaterte og forventede tap.

Driftsinntekter og kostnader

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet som normalt vil være leveringstidspunktet for varer og tjenester. Kostnader kostnadsføres etter samsvarsprinsippet, hvilket vil si at kostnader knyttes i samme periode som tilhørende inntekter inntektsføres.

Note 1 - Innbetalte fellesutgifter

Neset Boligsameie består av 24 selveierenheter beliggende på Gardsnummer 156 bruksnummer 83 i Tønsberg kommune. Leilighetene består av 4 leiligheter på 55 M2, 4 leiligheter på 71 M2, 4 leiligheter på 82 M2 samt 12 leiligheter på 88 M2, tilsammen 1888 M2. Leilighetene er fordelt i to bygningskropper.

Note 2 - Lønn og sosiale kostnader

Beløpet fremkommer slik:

	2023
Styrehonorar	20 000
Arbeidsgiveravgift	2 820
Sum	22 820

Note 3 - Drift og vedlikehold

Består av følgende poster:

	2023
Montert ny garasjeport	26 681
Refusjons forsikringsoppgjør	-16 681
SET Elektro AS -bytte av lamper	35 875
Tjærdel Tømrer & Håndverk - takvask, papirrep, maur fuglebånd, bytte takstein og mer takreparasjoner mv	223 631
Nokas Teknikk Sør - Bytte dørnøkler	4 379
Dry Works AS - epoksybehandling terasse	27 092
Spyleteknikk AS - rørspyling	7 850
Haakonsen & Sønner AS - plenklipp	50 462
Brannvernsystemer AS - service slukkeutstyr	8 000
Øvrige mindre arbeider	6 651
Sum	374 840

Note 4 - Honorar Vestfold Økonomisenter AS

Beløpet omfatter honorar til Vestfold Økonomisenter AS for alt arbeid med forretningsførsel, regnskap mv. med tillegg av datakostnader.

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2023 - forts.

Note 5 - Revisjon

Omfatter honorar til BDO AS avdeling Tønsberg for revisjon av samlets regnskap.

Note 6 - Diverse utgifter

Består av følgende poster:

	2023	2022
Kontorrekvisita	1 818	669
Kontingent Huseiernes Landsforbund	1 990	1 890
Oppmerksomheter	310	5 370
Øvrige poster	0	373
Sum	4 118	8 302

Note 7 - Forsikring sameie

Beløpet omfatter Husclerforsikring i Frentind Forsikring AS med polisenummer 2191835 og 2191836

Note 8 - Bankgebyrer

På selskapets konto i DNB.

Note 9 - Renteinntekter

På selskapets konto i DNB.

Note 10 - Annen egenkapital

Er endret som følger:

	2023	2022
Annen egenkapital 01.01	448 328	531 763
Overført	-46 204	-83 435
Annen egenkapital 31.12	402 124	448 328

Referat fra årsmøte i Neset boligsameie 16.04.24

Tilstede 18 andelseiere og i tilegg 2 fullmakter.

1.Innkalling og saksliste godkjent.

2.Styreleder Signe Ulset ble valgt som møteleder,Egil Andersen som referent.

Til å underskrive referat ble Elisabeth Elvegård og Fred Paulsen valgt

3.Styrets årsberetning ble lest opp av Signe Ulset.

3 ordinære møter avholdt

Spyletekniikk spylt har spylt hos Gaarder,Rep av membranskade på balkong hos Terje

Følgeskade hos Gull Hjertnes reparert.Garagelys skiftet til led.Spyling og impregnering av tak.

Fuglehinder montert,takrenner renset.Defekte takstein skiftet.Lekkasje ved pipe 24 tettet.

Rep takrenne og ny pipehatt i 24.

4.Regnskapet for 2023 ble gjennomgått av Karin Sebakk og godkjent.

Budsjettet for 2024 ble godkjent med 20 prosent økning.

5 Innkommende forslag,INGEN

6.VALG av styre og vararepresentant.

Styreleder Signe Ulset (ikke på valg)

Styremedlem Rune Mathisen (ikke på valg)

Styremedlem Karin Skogstad erstattes av Egil Andersen ,som vedtatt på årsmøte 2023.

Varamedlem Atle Lynghaug (på valg for 1 år)

Valgkomite;Jacek Jarosz fortsetter,ny er Fred Paulsen.

NB ALL BYTTE AV DØR OG VINDUER,SKAL GODKJENNES AV STYRET.

Nesalleen 17.04.24

Egil Andersen (referent)

Underskrift

Fred Paulsen

Underskrift

Elisabeth Elvegård

VEDTEKTER FOR NESET BOLIGSAMEIE

Vedtatt på første årsmøte 10. januar 1985
- gjennomgått av styret 5.juli 2006, august 2016, redigert april 2017
(redigering vedtatt på årsmøtet 26.april 2017)

FORMÅL

Sameiets formål er å sikre sameiernes felles interesser, administrasjon av hele eiendommen med tilhørende fellesanlegg, utstyr m.m. For sameiets felles forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sin sameierbrøk. Sameieren har ikke forkjøpsrett eller innløsningsrett - hvilket er tinglyst ved delingsbegjæringen av eiendommen.

1. BRUKEN AV LEILIGHETEN, OMSETNING M.M.

Sameierne har full disposisjonsrett over sine leiligheter. Boder og garasjeplass er en del av fellesarealet, men med bruksrett for den enkelte seksjon i henhold til tildeling. Tildelte boder og garasjeplass skal alltid følge boligseksjonen. Sameierne er forpliktet til å følge reglene for vanlig god husorden.

Sameierne kan fritt omsette, pantsette eller leie ut sin seksjon. Eierskifte eller utleie må dog meldes styret for registering.

2. VEDLIKEHOLD

Det indre vedlikeholdet er de respektive sameiernes ansvar. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning de ikke kommer i strid med gjeldende byggeforskrifter eller endrer/påvirker bærende konstruksjoner, eller kommer i strid med husbankforskrifter. Sameiets ansvar for vedlikehold av det elektriske anlegget stanser ved den enkelte enhets sikringsboks.

Det ytre vedlikehold av eiendommen og fellesrom, anlegg og utstyr skal besørges og bekostes av sameierne i fellesskap. Alt som kommer inn under felles vedlikehold, herunder også hagestell, skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er nødvendig for eiendommens bevarelse og utseende. Utvendige arrangementer på bygningen, som markiser og lignende må godkjennes av styret før oppsetting kan finne sted.

Sameiets ansvar for ytre vedlikehold begrenses til utvendige tak, fasader, gjerder, hekker som er anlagt av sameiet, vanntilførsel frem til stoppekran i den enkelte leilighet samt kloakksystemet frem til forgreninger inn til den enkelte leilighet.

3. FELLESUTGIFTER

Alle fellesutgifter knyttet til eiendommen skal dekkes av sameierne og fordeles på disse i forhold til eierbrøken. På grunnlag av årsbudsjettet skal det betales månedlige kvartalsvis forskuddsbeløp a konto etter styrets beslutning. Unnlatelse av betaling av fellesutgifter er å betrakte som grovt misligh old og kan medføre krav om fraflytting

Ved forsikringsoppgjør skal andelseier av leiligheten hvor skaden oppstod, dekke egenandelen. For øvrig forholder vi oss til foreldelsesfristen gjeldende alle økonomiske saker.

4. VELFORENING

Sameierne har rett og plikt til å være medlem av NESET VELFORENING som er opprettet blant og av samtlige nåværende og eventuelt framtidige eiere av bolig/seksjoner innenfor området som omfattes av reguleringsplan for Neset – gnr.156, bnr.18, 47 og 81, og eventuelt andre parseller som måtte bli utskilt fra disse.

5. ADMINISTRASJON

Sameiet skal ledes av et styre på 3 medlemmer som velges av og blant sameierne to år av gangen, hvorav styrets formann velges særskilt.

Utad forplikter styret sameiet ved underskrift av formannen og ett styremedlem. Styret er bemyndiget til å foreslå alt som knytter seg til den ordinære drift av eiendommen. Disponering av fellesrom, anlegg, utstyr, garasjeplass og parkeringsplasser er underlagt de regler som til enhver tid er fastsatt av styret. Styret kan ansette forretningsfører etter vedtak i årsmøtet. Eventuelt godtgjørelse til styret må vedtas på årsmøtet.

6. ÅRSMØTE – STEMMERETT

Det skal avholdes årsmøte hvert år i løpet av april måned etter forutgående skriftlig innkalling med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Ekstraordinært årsmøte kan avholdes dersom minst **10** av sameierne framsetter skriftlig krav om dette og samtidig angir den/de saker som ønskes behandlet. Innkallelse skjer med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. På årsmøtet har sameierne 1 – en – stemme for hver eierpart. Alle vedtak fattes ved simpelt flertall unntatt følgende vedtak som krever to tredjedels flertall:

1. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses for vesentlige
2. Fastsettelse av vedtekter og endringer av disse
3. Vedtak som nevnt i paragraf 12, fjerde ledd av Eierseksjonsloven av 4.mars 1983

Vedtak som salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant alle sameierne. En sameier kan være representert ved fullmektig som er gitt skriftlig og datert fullmakt.

På årsmøtet behandles:

1. Styrets årsberetning
2. Revidert regnskap
3. Forslag til budsjett for neste år
4. Valg av styremedlemmer og 1 vararepresentant, samt revisor og ny valgkomite. Ny valgkomite foreslås av styret, de øvrige tillitsverv foreslås av valgkomiteen
5. Eventuelt

Saker som skal behandles under posten «eventuelt» skal gjøres kjent i innkallingen. Saker som ønskes behandlet under denne post må være meddelt styret innen 10.mars.

7. MISLIGHOLD/PANTERETT

Til sikkerhet for de forpliktelser som følger av vedtektene og mulige andre forhold, skal sameiet ha panterett for kr.5000, - i hver eierseksjon. Denne panteretts prioritet bestemmes av styret til enhver tid, men skal ordinært stå etter 90 % av kjøpesummen. Panteretten har ikke opptrinnsrett og tinglyses på den enkelte eierseksjon i delingsbegjæringen.

Dersom en sameier gjør seg skyldig i grove eller gjentatte mislighold, herunder også forhold av ikke økonomisk art, kan styret med 3 måneders varsel i rekommandert brev pålegge vedkommende å flytte og selge seksjonen. Sistnevnte rett for sameiet er tinglyst i delingsbegjæring.

8. El-bilers strømbehov kan ikke belastes fellesanleggets strømmåler.

9. DELTAKELSE

Det oppfordres til deltakelser ved dugnader og til å ta ansvar for orden generelt i og rundt sameiet. Vi anmoder alle om å være villige til å stille til styreverv.

ORDENSREGLER FOR NESET BOLIGSAMEIE

(på nytt gjennomgått av styret juli -06)

Vi eier sammen et fint og verdifullt område her på Nes. Alle har rettigheter og plikter som må ivaretas. Sammen med vedtektene skal ordensreglene bidra til å regulere forholdet mellom oss, slik at tryggheten og trivselen blir best mulig for alle.

UTEOMRÅDER NÆR LEILIGHETENE

- Leilighetene som har utgang til plen sørger for å holde orden i området fra leilighetens vegger til veien, og har også spesiell bruksrett til sitt "ansvarsområde". Sameiet besørger planting av større busker og trær. Dersom noen på egen hånd ønsker å plante prydbusker eller andre større beplantninger, skal dette tas opp med styret.

- Balkonger og terrasser er privat område. Eiere av balkonger må påse at løse gjenstander ikke kan falle ned på naboens område. Ved eventuelle skader vil den enkelte eier kunne bli gjort **erstatningsansvarlig**.

- Alle plikter å ta hensyn til privatlivets fred, slik at naboen ikke utsettes for sjenerende ferdsel eller støy.

- Tørking av klær på felles tørkestativ bør ikke skje på søn- og helligdager

UTEOMRÅDER MELLOM HUSENE OG VED SJØEN

- er åpen for fri ferdsel og bruk for samtlige beboere, også for større arrangementer.

BÅTOPPLAG

Sameiet ønsker ikke at området benyttes til båtopplag. Mot sjøen på østsiden kan det legges småbåter. Med småbåter menes båter som trekkes opp og hvelves på bakken eller på små bukker. Båter med overbygg, kalesje eller presenning som gjør at de må stå på kjelen, kan ikke plasseres på området.

PARKERING

- Garasjeplassene skal benyttes for ikke å legge beslag på gjesteparkeringsplassene. Parkeringsplassene foran garasjen er ment til korttidsparkering og til gjester. Vi bør derfor benytte parkeringsplassene ved trafokiosken i nord dersom vi trenger å parkere ute. **Søppelkonteinere må ikke under noen omstendigheter blokkeres !**
- Sykler parkeres i sykkelbod. Det er ikke tillatt å bruke sykkel på plenene.

GARASJEANLEGG

Garasjeportene skal holdes lukket hele døgnet. Det er ikke tillatt å bruke elektrisk motor- eller kupevarmere i garasjen. Styret arrangerer dugnad hver vår for å rydde og vaske garasjen.

SNØMÅKING

Snørydding av veier og inn til garasjeporter er Velforeningens ansvar. Gangveier må beboerne sørge for, enten ved å gjøre det selv eller betale noen for jobben.

INNENDØRS FELLESOMRÅDER

Beboere i hver oppgang har ansvar for orden og rengjøring. De gjør avtaler seg imellom om hvordan oppgavene skal fordeles fra kjeller til loft. Alle oppganger bør vaskes minst 1 gang pr. uke, kjellergang 1 gang pr. måned.

HUSMØTER

Saker som gjelder oppgangen, kan tas opp på husmøter. Hver enkelt beboer kan be om at de øvrige stiller på et møte for å ta opp/diskutere saker som angår oppgangen. Dersom det er nødvendig, sendes saken til styret.

LÅSING

Alle ytterdører, samt dører til kjeller og loft skal holdes låst.
Alle leiligheter er utstyrt med systemlås. Ekstra nøkler må rekvireres gjennom formannen, som også fører oversikt over hvor mange nøkler som er utlevert for hver leilighet.

KILDESORTERING

- er innført i Tønsberg kommune. Dette betyr at alt avfall skal sorteres. Matavfall, **papir og øvrig søppel skal kastes i hver sin merkede kasse.** Hvis alle respekterer dette, kan vi unngå avfallsstank og rottebesøk.

SALG AV LEILIGHET

Selger plikter å sørge for at ny eier får vedtekter og ordensregler for sameiet og at styret opplyses om navn på nye beboere.

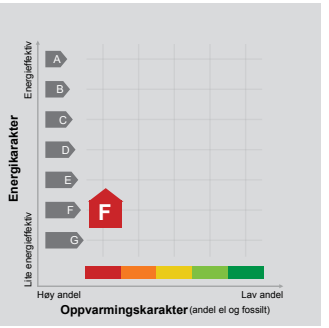
GENERELT

Generelle regler for sameiets drift er gitt i Vedtekter for Neset Boligsameie, i Sameieloven og Eierseksjonsloven.

STYRET

ENERGIATTEST

Adresse	Nesalleen 30
Postnummer	3124
Sted	TØNSBERG
Kommunenavn	Tønsberg
Gårdsnummer	156
Bruksnummer	81
Seksjonsnummer	5
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	8316104
Bruksenhetsnummer	H0103
Merkenummer	Energiattest-2025-95703
Dato	21.03.2025



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)

- Tiltak utendørs
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Etterisolering av yttervegg
- Slå el.apparater helt av

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:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1984
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	77
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Annen/Ukjent 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.

Plikten 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: 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 gløde lamper 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 2: 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 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: 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 5: 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 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: 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 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: 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 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 12: 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 utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 15: 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 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 på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

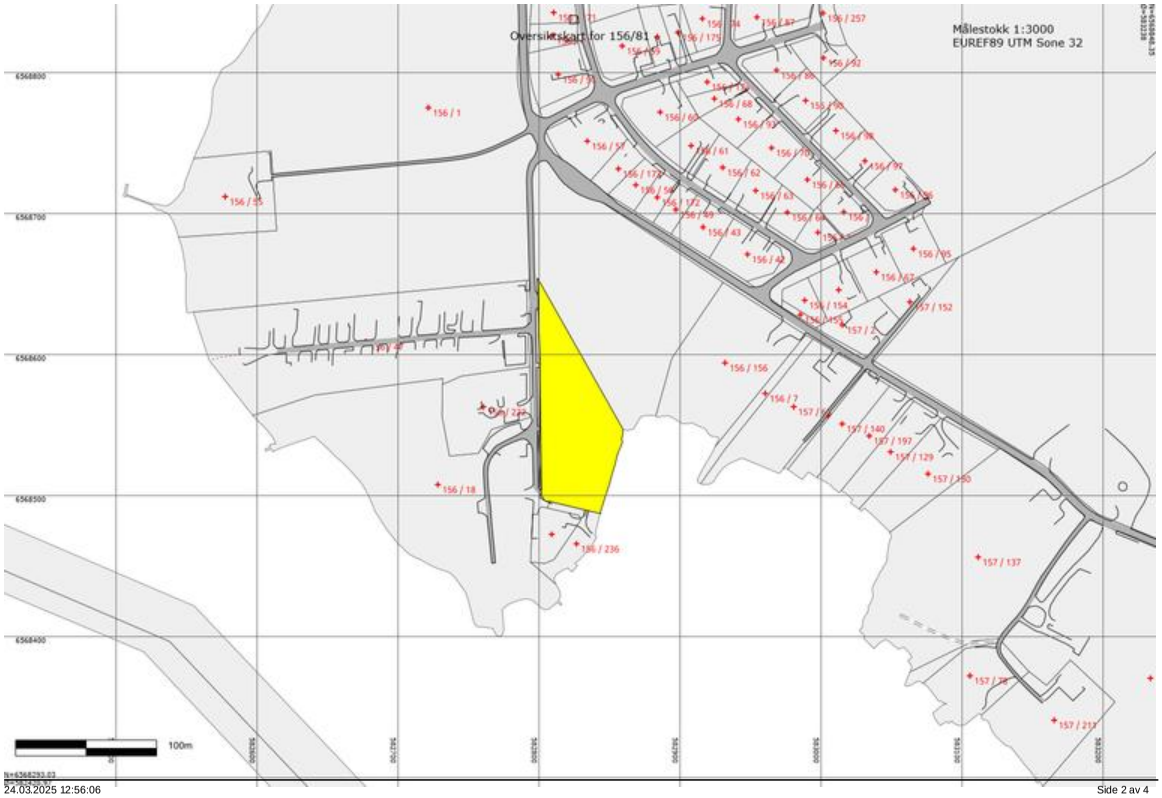
Tønsberg kommune

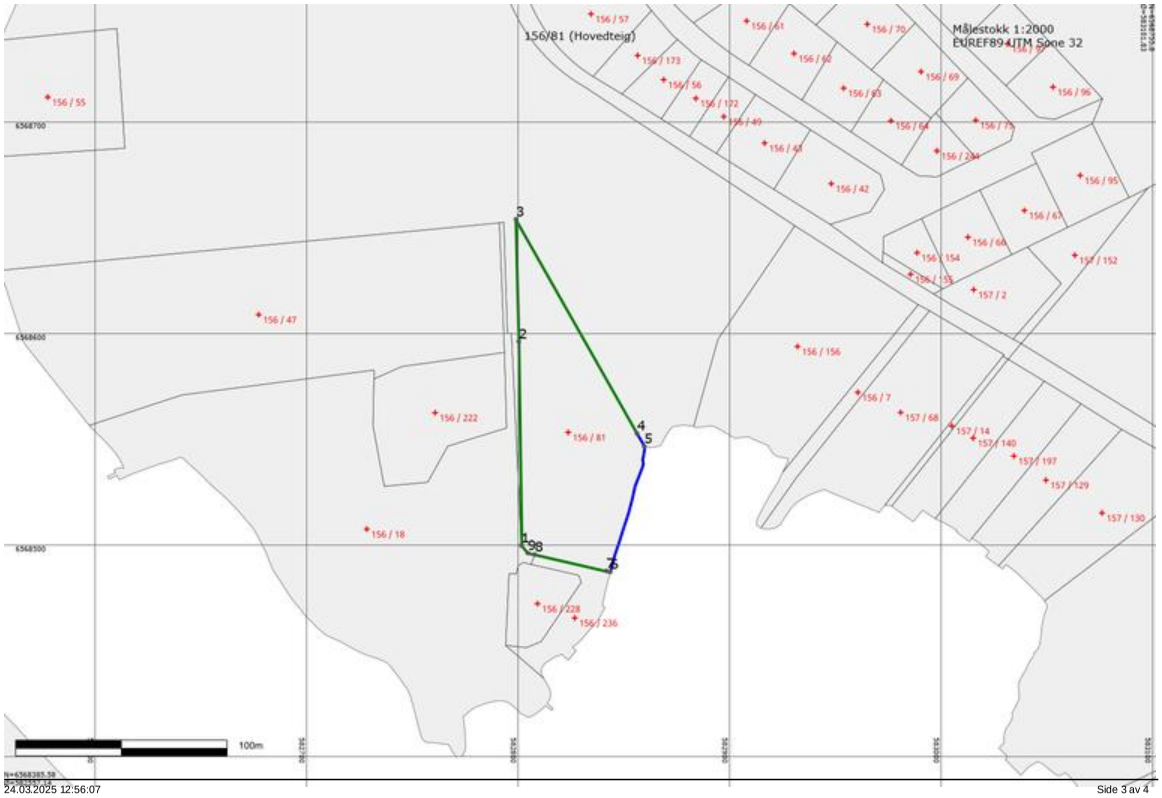
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3905 - Tønsberg kommune	**156**	**81**	**0**	**5**

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: 5950,50 Arealmerknad: Hjelpelinje vannkant

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6568553,25 Øst: 582823,91

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6568499,89	582801,68	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			96,33	Ikke hjelpelinje		13	
2	6568596,21	582800,50	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			57,86	Ikke hjelpelinje		13	
3	6568654,05	582799,16	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			116,33	Ikke hjelpelinje		13	
4	6568552,78	582856,40	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			6,97	Ikke hjelpelinje		36	
5	6568546,70	582859,81	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			61,76	Vannkant		36	
6	6568487,33	582843,75	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	13	
			1,97	Ikke hjelpelinje		36	
7	6568487,77	582841,83	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			34,64	Ikke hjelpelinje		13	
8	6568495,55	582808,08	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			3,43	Ikke hjelpelinje		13	
9	6568496,32	582804,74	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			4,70	Ikke hjelpelinje		13	

Tønsberg kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3905 - Tønsberg kommune	**156**	**81**	**0**	**5**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	8316104	0	Tatt i bruk	Bolig	1059	0	0	1059

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6568580 Øst: 582818 System: EPSG:25832	Nei	1			

Energikilder	Oppvarming
Elektrisitet	Elektrisk

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
RA-Rammetillatelse	15.07.1983	11.04.2002	
IG-Igangsettingstillatelse	20.11.1983	20.11.1983	
TB-Tatt i bruk	25.11.1984	25.11.1984	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0103	Bolig	77	3	Kjøkken	1	1	Nesalleen 30	156	81	0	5

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	4	327	0	327
2	Hovedetasje	0	0	4	327	0	327
1	Loft	0	0	2	110	0	110
1	Underetasje	0	0	2	295	0	295

Referanse
B-Bygningsrådsvedtak: 321/83

Merk at relevant bygningsinformasjon også kan være registrert på hovedeiendommen.

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

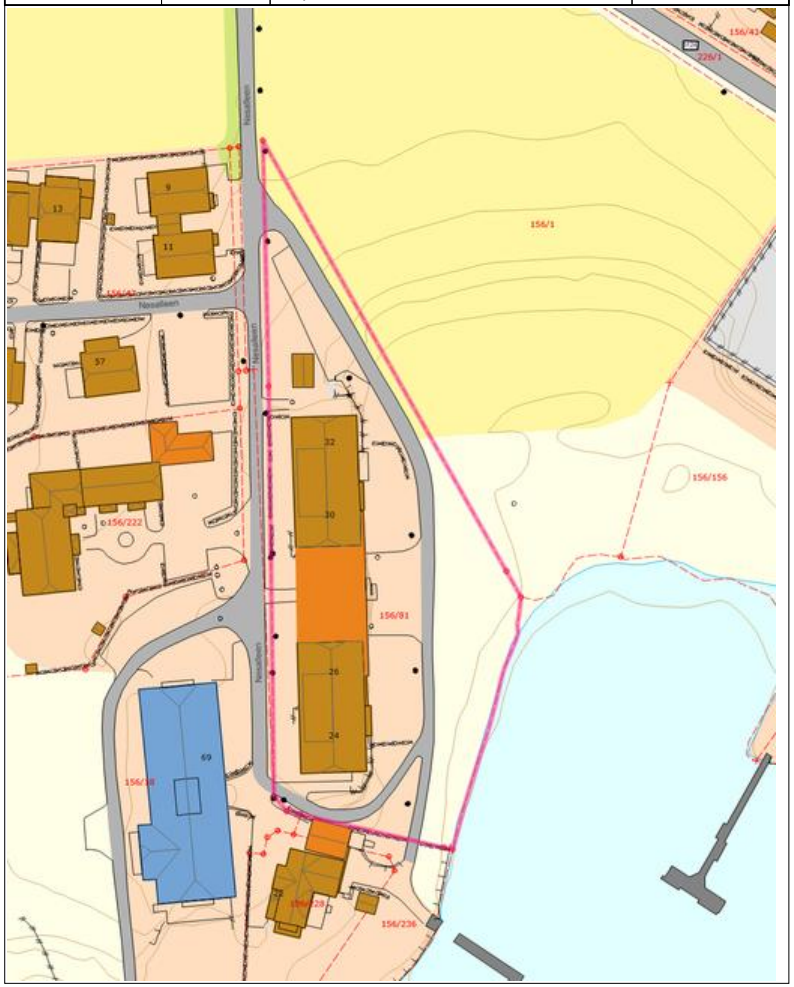
KOMMENTARFELT:

Tønsberg kommune

Vegadkomst

Eiendom:	Gnr: 156	Bnr: 81	Fnr: 0	Snr: 5
Adresse:	Nesalleen 30 3124 TØNSBERG			
Adkomst:	Fra privat vei			

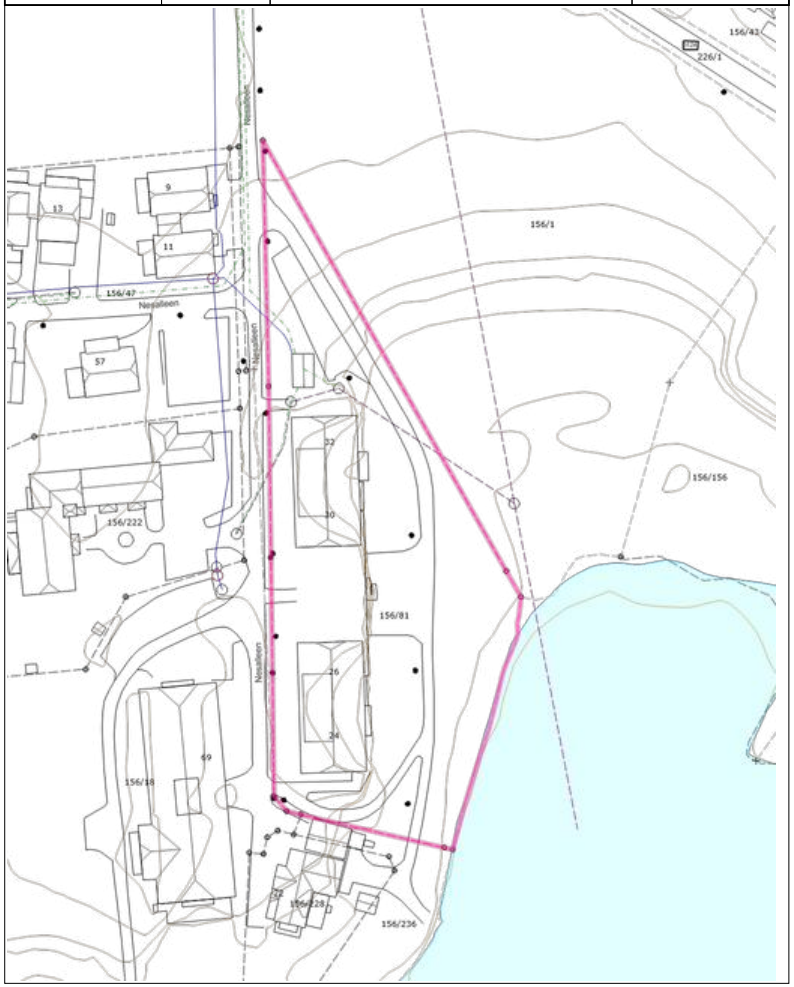
Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Sluk
- Gatelys (belysningspunkt)
- Bygningslinje
- Taksprang
- Udefinerte bygg
- Annen næring
- Loddrett mur
- Vegdekkekant
- Trapp
- Teiggrense
- Fylkesveg gatenavn .
- Kystkontur tekniske anlegg
- Transformatorstasjon
- Dyrka mark
- Kumlokk
- Mast
- Mønelinje
- Trapp inntill bygg
- Bolig
- Annet gjerde
- Hekk
- Flytebrygge
- Nøyaktig grensepunkt
- Husnummer
- Privatveg gatenavn .
- Kystkontur
- Havflate
- Skog
- Matrikkelnummer
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Veranda
- Garasje og uthus
- Kai- og bryggekant
- Annet vegareal avgrensning
- Kai og brygge
- Anslått grensepunkt
- Fylkesvegboks
- Veg
- Høydekurve
- Bebygd område
- Annet

Tønsberg kommune	Oversiktskart med VA				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 156	Bnr: 81	Fnr: 0	Snr: 5
	Adresse:	Nesalleen 30 3124 TØNSBERG			
	Annen info:				



Tegnforklaring

- Brannventil
- Spillvannsledning
- Anslått eiendomsgrense
- Matrikkelnummer.
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Veranda
- Husnummer
- Privatveg gatenavn .
- Høydekurve
- Kum - annen eier
- Vannledning - annen eier
- Nøyaktig grensepunkt
- Gatelys (belysningspunkt)
- Bygningslinje
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Fylkesvegboks
- Kystkontur tekniske anlegg
- Havflate
- Overvannsledning
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått grensepunkt
- Mast
- Mønelinje
- Trapp inntill bygg
- Vegdekkekant
- Fylkesveg gatenavn .
- Kystkontur

Tønsberg kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3905 - Tønsberg kommune	**156**	**81**	**0**	**5**	Nesalleen 30, 3124 TØNSBERG

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	5672.47m^2
Byggegrense	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	
Ras- og skredfare	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	5950.51m^2
Strandlinje sjø	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	
Veg - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	262.46m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3905 52001	Neset I, II, III, Marie Treschows minne (3.6.1983)	Bevaring av anlegg	262.46m^2
	3905 52001	Neset I, II, III, Marie Treschows minne (3.6.1983)	Bevaring av bygninger	5688.02m^2
	3905 52001	Neset I, II, III, Marie Treschows minne (3.6.1983)	Boliger	5688.02m^2
	3905 52001	Neset I, II, III, Marie Treschows minne (3.6.1983)	Felles grøntareal	262.46m^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

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3905 - Tønsberg kommune	**156**	**81**	**0**	**5**	Seksjon	SEKSJON NR 5	Ja	0	0	0-Ikke oppgitt

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
27.11.1984	Nei	Nei			88/1888	

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			156/81/0/1	0
					156/81/0/2	0
					156/81/0/3	0
					156/81/0/4	0
					156/81	0
					156/81/0/21	0
					156/81/0/22	0
					156/81/0/23	0
					156/81/0/24	0
					156/81/0/17	0
					156/81/0/18	0
					156/81/0/19	0
					156/81/0/20	0
					156/81/0/13	0
					156/81/0/14	0
					156/81/0/15	0
					156/81/0/16	0
					156/81/0/9	0
					156/81/0/10	0

					156/81/0/11	0
					156/81/0/12	0
					156/81/0/5	0
					156/81/0/6	0
					156/81/0/7	0
					156/81/0/8	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			156/81/0/10	0
					156/81/0/7	0
					156/81/0/19	0
					156/81/0/22	0
					156/81/0/16	0
					156/81/0/3	0
					156/81/0/23	0
					156/81/0/15	0
					156/81/0/20	0
					156/81/0/21	0
					156/81/0/18	0
					156/81	0
					156/81/0/24	0
					156/81/0/17	0
					156/81/0/12	0
					156/81/0/6	0
					156/81/0/1	0
					156/81/0/13	0
					156/81/0/14	0
					156/81/0/2	0
					156/81/0/9	0
					156/81/0/4	0
					156/81/0/11	0
					156/81/0/8	0
					156/81/0/5	0

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
8316104	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Bolig	Tatt i bruk	1059	0	1059
8316120	Garasjeuthus anneks til bolig	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	528	528

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Nesalleen	30			Nord: 6568566 Øst: 582815 System: EPSG:25832		Kirkesokn 1-Søndre Slagen Tettsted 2521-Tønsberg Grunnkrets 705-Nes Stemmekrets 7-Presterød Postnummerområde 3124-TØNSBERG SKOLEKRETS 8-Husvik

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser
B-Bolig	

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

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Seksjonen tilhører følgende hovedeiendom:

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3905 - Tønsberg kommune	**156**	**81**	**0**	**0**	Grunneiendom	NESET 2	Ja	5950,5	5702,5	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
10.05.1957	Nei	Nei	Ja	24		Nord: 6568553,25 Øst: 582823,91 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			156/81/0/1	0
					156/81/0/2	0
					156/81/0/3	0
					156/81/0/4	0
					156/81	0
					156/81/0/21	0
					156/81/0/22	0
					156/81/0/23	0
					156/81/0/24	0
					156/81/0/17	0
					156/81/0/18	0
					156/81/0/19	0
					156/81/0/20	0
					156/81/0/13	0
					156/81/0/14	0
					156/81/0/15	0
					156/81/0/16	0
					156/81/0/9	0
					156/81/0/10	0
					156/81/0/11	0
					156/81/0/12	0
					156/81/0/5	0
					156/81/0/6	0
					156/81/0/7	0
					156/81/0/8	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			156/81/0/10	0
					156/81/0/7	0
					156/81/0/19	0

				156/81/0/22	0
				156/81/0/16	0
				156/81/0/3	0
				156/81/0/23	0
				156/81/0/15	0
				156/81/0/20	0
				156/81/0/21	0
				156/81/0/18	0
				156/81	0
				156/81/0/24	0
				156/81/0/17	0
				156/81/0/12	0
				156/81/0/6	0
				156/81/0/1	0
				156/81/0/13	0
				156/81/0/14	0
				156/81/0/2	0
				156/81/0/9	0
				156/81/0/4	0
				156/81/0/11	0
				156/81/0/8	0
				156/81/0/5	0
Kartforretning	15.11.1994		M113/189	Mottaker	156/81	5702,5
Sammenslåing	07.10.1983			Mottaker	156/81	2221
				Avgiver	156/82	-2221
Skylddeling	10.05.1957				156/81	0
					156/1	0
Skylddeling	10.05.1957			Mottaker	156/81	3064
Jordskifte					157/68	0
					156/1	0
					156/7	0
					156/81	0

				156/183	0

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
8316104	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Bolig	Tatt i bruk	1059	0	1059

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Nesalleen	30			Nord: 6568566 Øst: 582815 System: EPSG:25832		Kirkesokn 1-Søndre Slagen Tettsted 2521-Tønsberg Grunnkrets 705-Nes Stemmekrets 7-Presterød Postnummerområde 3124-TØNSBERG SKOLEKRETS 8-Husvik

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser
B-Bolig	M-Målebrevsnummer: 033.079 M-Målebrevsnummer: 113.189 M-Målebrevsnummer: 033.082 J-Journalnummer: 88028 J-Journalnummer: 1988028

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
5950,5	Nord: 6568553,25018584 Øst: 582823,90999414 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

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3905 - Tønsberg kommune	**156**	**81**	**0**	**0**	Grunneiendom	NESET 2	Ja	5950,5	5702,5	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
10.05.1957	Nei	Nei	Ja	24		Nord: 6568553,25 Øst: 582823,91 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			156/81/0/1	0
					156/81/0/2	0
					156/81/0/3	0
					156/81/0/4	0
					156/81	0
					156/81/0/21	0
					156/81/0/22	0
					156/81/0/23	0
					156/81/0/24	0
					156/81/0/17	0
					156/81/0/18	0
					156/81/0/19	0
					156/81/0/20	0
					156/81/0/13	0
					156/81/0/14	0
					156/81/0/15	0
					156/81/0/16	0
					156/81/0/9	0
					156/81/0/10	0

					156/81/0/11	0
					156/81/0/12	0
					156/81/0/5	0
					156/81/0/6	0
					156/81/0/7	0
					156/81/0/8	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			156/81/0/10	0
					156/81/0/7	0
					156/81/0/19	0
					156/81/0/22	0
					156/81/0/16	0
					156/81/0/3	0
					156/81/0/23	0
					156/81/0/15	0
					156/81/0/20	0
					156/81/0/21	0
					156/81/0/18	0
					156/81	0
					156/81/0/24	0
					156/81/0/17	0
					156/81/0/12	0
					156/81/0/6	0
					156/81/0/1	0
					156/81/0/13	0
					156/81/0/14	0
					156/81/0/2	0
					156/81/0/9	0
					156/81/0/4	0
					156/81/0/11	0
					156/81/0/8	0
					156/81/0/5	0
Kartforretning	15.11.1994		M113/189	Mottaker	156/81	5702,5

Sammenslåing	07.10.1983	Mottaker	156/81	2221
		Avgiver	156/82	-2221
Skylddeling	10.05.1957		156/81	0
			156/1	0
Skylddeling	10.05.1957	Mottaker	156/81	3064
Jordskifte			157/68	0
			156/1	0
			156/7	0
			156/81	0
			156/183	0

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
8316104	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Bolig	Tatt i bruk	1059	0	1059
8316112	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Bolig	Tatt i bruk	1059	0	1059
8316112-1	Ombygging	Bolig	Igangsettingstillatelse	15	0	15
8316120	Garasjeuthus anneks til bolig	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	528	528

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Nesalleen	24			Nord: 6568514 Øst: 582816 System: EPSG:25832		Kirkesokn 1-Søndre Slagen Tettsted 2521-Tønsberg Grunnkrets 705-Nes Stemmekrets 7-Presterød Postnummerområde 3124-TØNSBERG SKOLEKRETS 8-Husvik
Nesalleen	26			Nord: 6568529 Øst: 582816 System: EPSG:25832		Kirkesokn 1-Søndre Slagen Tettsted 2521-Tønsberg Grunnkrets 705-Nes Stemmekrets 7-Presterød Postnummerområde 3124-TØNSBERG SKOLEKRETS 8-Husvik
Nesalleen	30			Nord: 6568566 Øst: 582815 System: EPSG:25832		Kirkesokn 1-Søndre Slagen Tettsted 2521-Tønsberg Grunnkrets 705-Nes Stemmekrets 7-Presterød Postnummerområde 3124-TØNSBERG SKOLEKRETS 8-Husvik
Nesalleen	32			Nord: 6568583 Øst: 582815		Kirkesokn 1-Søndre Slagen Tettsted 2521-Tønsberg

	System: EPSG:25832		Grunnkrets 705-Nes Stemmekrets 7-Presterød Postnummerområde 3124-TØNSBERG SKOLEKRETS 8-Husvik

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser
B-Bolig	M-Målebrevsnummer: 033.079 M-Målebrevsnummer: 113.189 M-Målebrevsnummer: 033.082 J-Journalnummer: 88028 J-Journalnummer: 1988028

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
5950,5	Nord: 6568553,25018584 Øst: 582823,90999414 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.

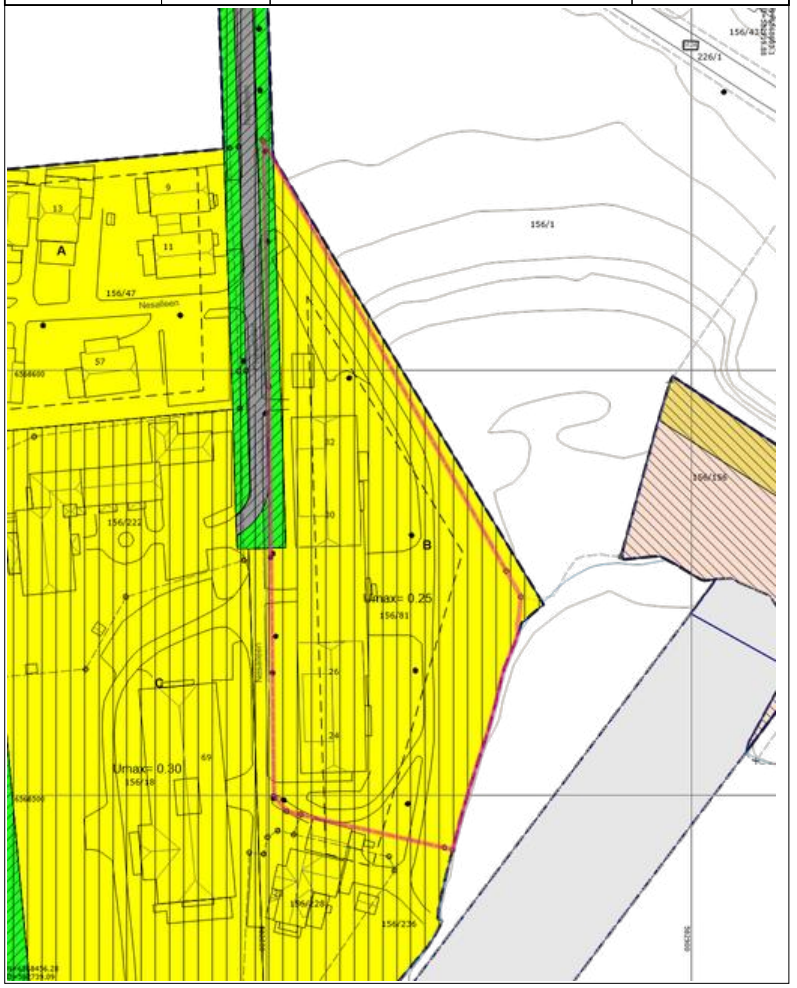
Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk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

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

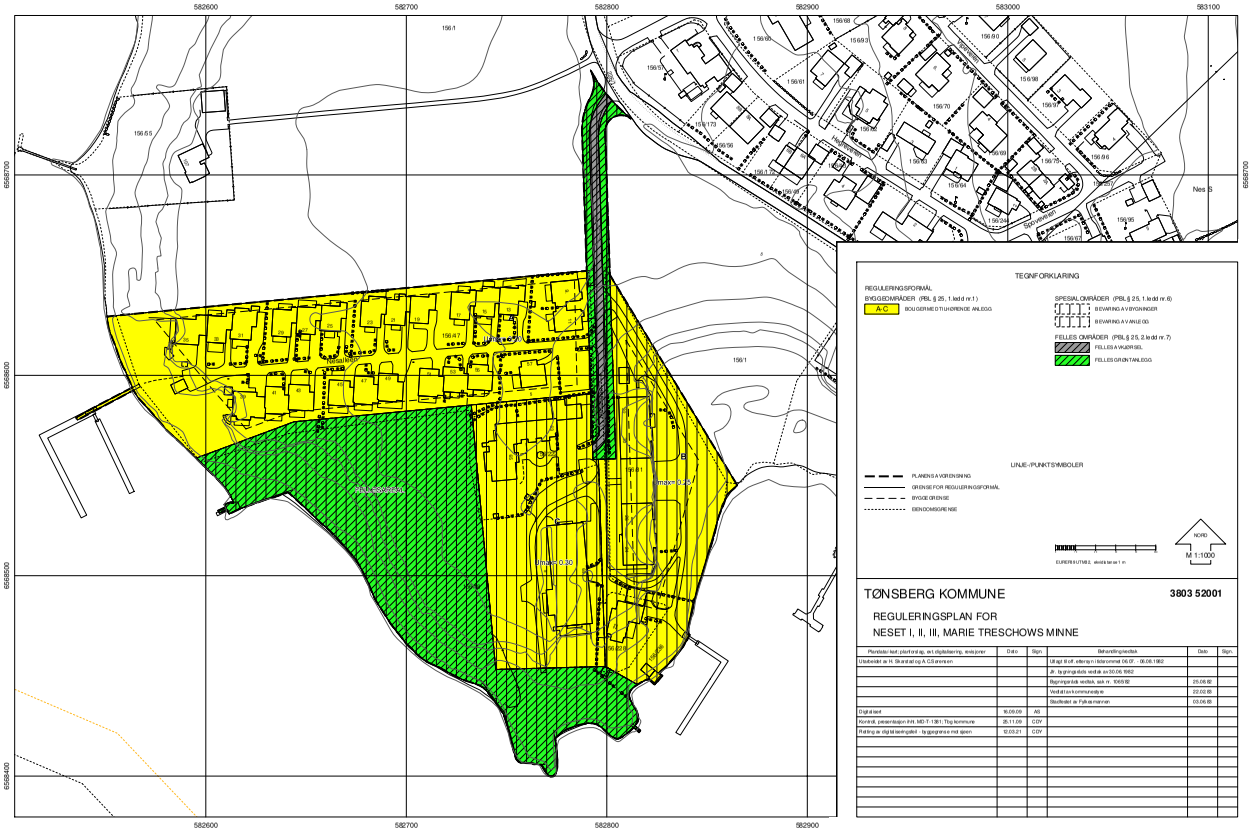
KOMMENTARFELT:

Tønsberg kommune	Reguleringsplaner				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 156	Bnr: 81	Fnr: 0	Snr: 5
	Adresse:	Nesalleen 30 3124 TØNSBERG			
	Annen info:	Neset I, II, III, Marie Treschows minne			



Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- RpOmråde vedtatt på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt på bunnen
- Matrikkelnummer.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Husnummer
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- RpGrense
- RpFormålgrense
- Unyansert formål
- RpFareGrense
- RpGrense
- RpFormålgrense
- Byggegrense
- Bevaring av bygninger
- Bevaring av anlegg
- Høyspenningsanlegg
- Boligområde
- Annet spesialområde
- Felles avkjørsel
- Felles grøntareal
- Unyansert formål
- Kystkontur tekniske anlegg
- Kystkontur
- Høydekurve



TØNSBERG KOMMUNE **3803 52001**

REGULERINGSPLAN FOR
NESET I, II, III, MARIE TRESCHOWS MINNE

Planforslaget, planforslag, ark digitalisering, endelig plan	Dato	Sign.	Behandlingsmøte	Dato	Sign.
Utarbeidet av H. Skardal og A. Ellingsen			Utlagt til off. ettersyn i Notar.omma 06.07. - 06.08.1982		
			Jf. bygningsråds vedtak av 20.06.1982		
			Bygningsråds vedtak, sak nr. 106/82	25.08.82	
			Vedtatt av kommunestyre	22.02.83	
			Godkjent av Fylkesmannen	03.06.83	
Digitalisert	16.09.09	AS			
Kontroll, presentasjon iht. MD-T-1361. Tbg kommune	26.11.09	COY			
Retting av digitalisert gyldig - bygggrense mot sjøen	12.03.21	COY			

52001

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR NESET I, II og III,
MARIE TRESCHOWS MINNE I SEM KOMMUNE

1 av 2

§ 1

Disse reguleringsbestemmelser gjelder innenfor det område som på reguleringskartet er vist med reguleringsgrense. Området reguleres til følgende formål:

1. Byggeområde (boliger)
2. Spesialområde, bevaringsverdig bebyggelse (boliger)
3. Spesialområde, bevaringsverdig park/fellesareal
4. Landbruksområder

§ 2

Før utbygging av et område kan igangsettes, skal det for dette område foreligge en bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet. Bebyggelsesplanen skal vise:

- bygningers plassering, etasjetall, høyde, takform
- parkeringsplasser, garasjer
- interne gangveier
- område for eksisterende og fremtidig vegetasjon

Tomtedeling innen de enkelte byggefeltene tillates ikke.

§ 3

Byggeområder

I felt A kan oppføres konsentrert småhusbebyggelse (boliger) i 1 etg. Minste takvinkel skal være 22°, sadeltak. Halv valm tillates. Loftsetasjen kan innredes til boligformål. Arker etc. tillates. U max = 0,20.

Parkering skal skje i garasjer knyttet til den enkelte bolig alternativt i fellesanlegg.

I felt B kan oppføres 3 blokker (boliger) i inntil 2 etasjer. Minste takvinkel skal være 22°, sadeltak. Halv-valm tillates. U max = 0,25.

Parkering skal skje i underetasje, alternativt fellesparkering.

I felt C kan oppføres blokk i inntil 2 etasjer. I tillegg til boliger kan oppføres bygg for privat alders- og pleiehjemsvirksomhet og servicevirksomhet for eldre som felleskjøkken (eventuelt med kafeteria), hårpleie, fotpleie, felles oppholdsrom m.v. For mindre deler av bygninger kan det også innredes rom for kulturelle aktiviteter og kontordrift. Takvinkel og eksteriør skal tilbasses eksisterende bygninger. U max = 0,30. Eksisterende hovedbygning bevares.
Eksteriørmessige endringer, oppføring av ny sidefløy kan kun skje etter godkjenning av riksantikvaren. Bygningen kan moderniseres teknisk og bygningsmessig innvendig etter byggherrens ønske innenfor bygningslovens rammer.

Parkering i felt C, gjesteparkering, skal vises på bebyggelsesplan.

Nye bygninger i områdene A, B og C med tilhørende utendørsanlegg i bevaringsområdet skal gis en utforming m.h.t. bygningsmassens størrelse, takform, materialbruk, utforming av fasader, samt farger som harmonerer med bebyggelsen og miljøet i bevaringsområdet for øvrig.

§ 4

Det tillates oppført ny sjøbod, der hvor denne har ligget tidligere. Bygget skal ha samme størrelse og hovedform som tidligere bygning. Bygningen skal kunne brukes til tradisjonell sjøbodvirksomhet. Max gesimshøyde 6,5 m, max mønehøyde 10,5 m.

§ 5

I spesialområdene skal søknad om nybygg, eksteriørmessige endringer på eksisterende bygninger og andre inngrep av betydning for verneinteressene (endringer i parkområdet) oversendes de antikvariske myndigheter (fylkeskonservatoren) til uttalelse.

§ 6

I området mellom frisiktlinjer og veiformål (frisiktsoner) skal det ved kryss og avkjørsler være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiers plan.

§ 7

Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelser i bygningsloven og bygningsvedtektene.

FYLKESMANNEN I VESTFOLD

Tønsberg, 3. juni 1983

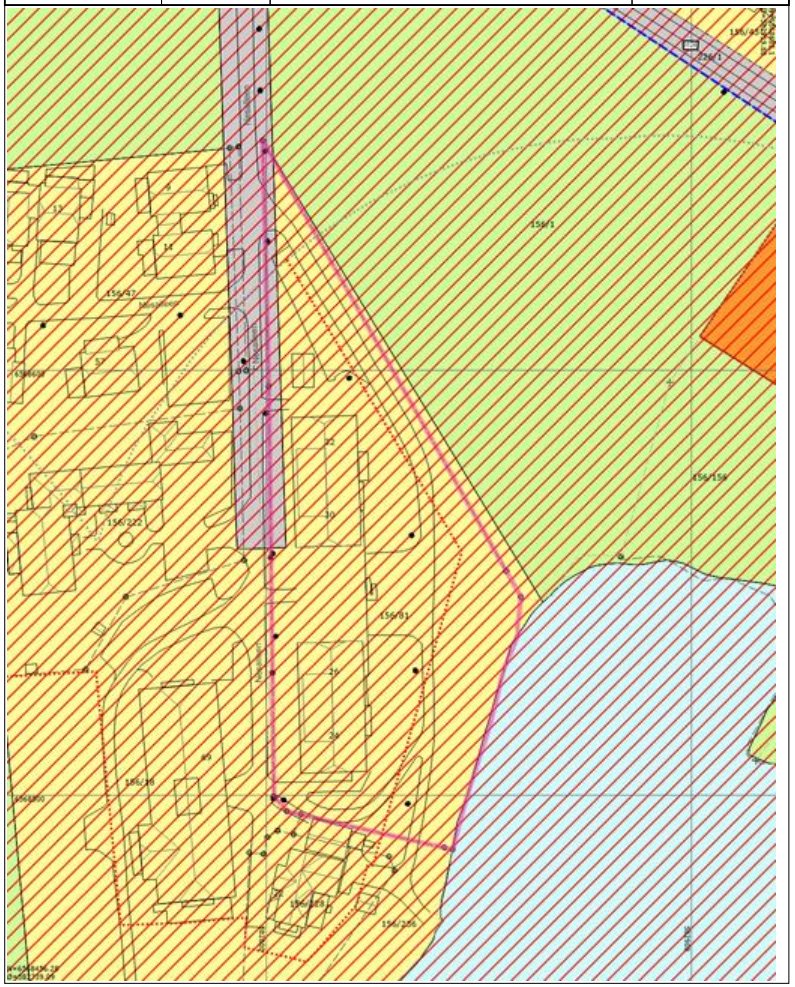
Odd Vattekar

Tønsberg kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 156	Bnr: 81	Fnr: 0	Snr: 5
Adresse:	Nesalleen 30 3124 TØNSBERG			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Strandlinje sjø
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått grensepunkt
- Mast
- Mønelinje
- Trapp inntill bygg
- Vegdekkekant
- Fylkesveg gatenavn .
- Grense for arealformål
- Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg - Nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
- Kystkontur
- Byggegrense
- Anslått eiendomsgrense
- Matrikkelnummer.
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Veranda
- Husnummer
- Privatveg gatenavn .
- Ras- og skredfare
- Veg - Nåværende
- KpOmråde gjeldende
- Høydekurve
- Langsiktig utviklingsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Gatelys (belysningspunkt)
- Bygningslinje
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Fylkesvegboks
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Boligbebyggelse - Nåværende
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Kystkontur tekniske anlegg

SEM KOMMUNE
BYGNINGSVESENET
SENTRALBORD (033) 14080
3100 TØNSBERG

Tønsberg, den 12.11.84

FERDIGATTEST

(Bygn.loven § 99.1)

Gb.nr.	156/81
Sak.nr.	321/83

Arbeidssted	Nesallèen
Arbeidets art	Nybygg
Bygningens art	Boligblokker
Byggherre	Peter S. Thomas a/s
Byggemelder	H. Skarstad og A.C. Sørensen
Ansvarshavende	A. Langaas, Harpunveien 1, 3100 Tønsberg

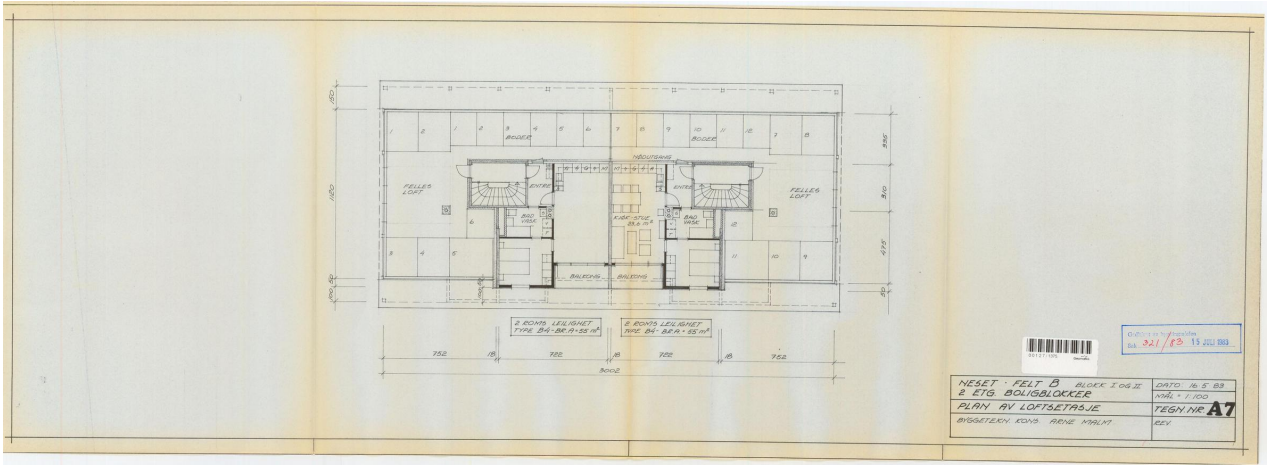
Ved ferdigbesiktigelsen er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke er utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog event. merknader nedenfor). Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelsen som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent) — uten særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93 — arbeid som krever byggetillatelse).

MERKNADER:

0011X/1365

Bygningssjef
Nils Jacob Lugg

Per Sakshaug


BODER
FELLES LOFT
ENTRE
BAD VASK
KJØK-STUE
BALKONG
2 ROMS LEILIGHET TYPE B4-BRA=55 m²
4 ROMS LEILIGHET TYPE B4-BRA=85 m²
752
722
18
3002
NESET - FELT B
2 ETG. BOLIGBLOKKER
BLOKK I OG II
PLAN AV LOFTSETASJE
BYGGETEKN. KONS. ARNE MALM.
DATO: 16.5.83
MÅL: 1:100
TEGN NR A7
EEV
321/83
15 JUNI 1983

FASADE
FØR



FASADE
NY
(MANDAUGET)

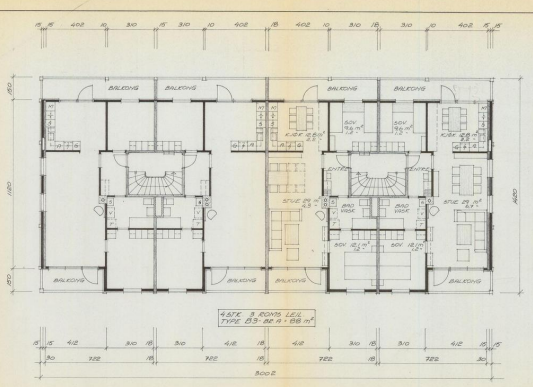


0012P/1393
Geomatikk

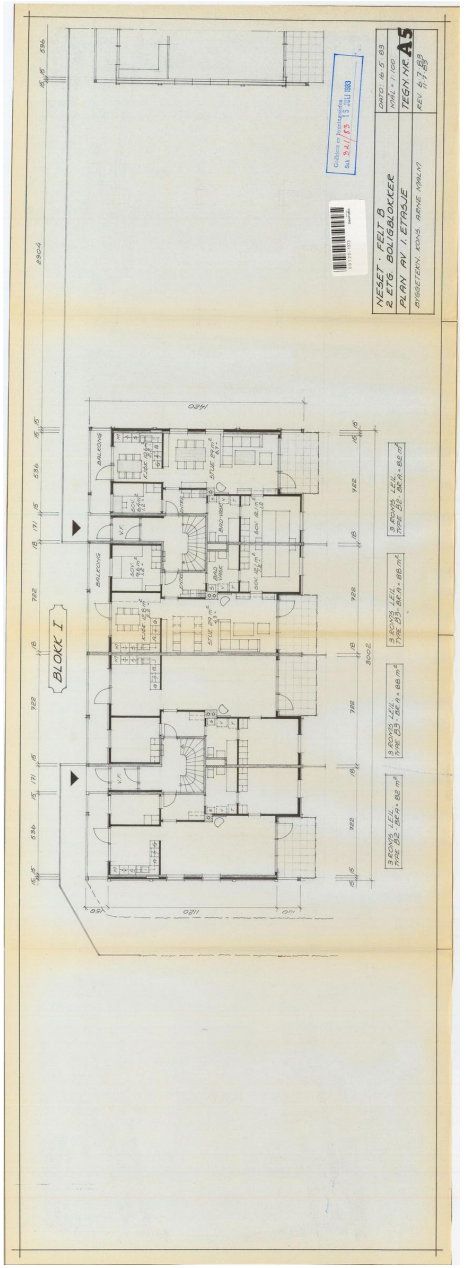
12.06.05

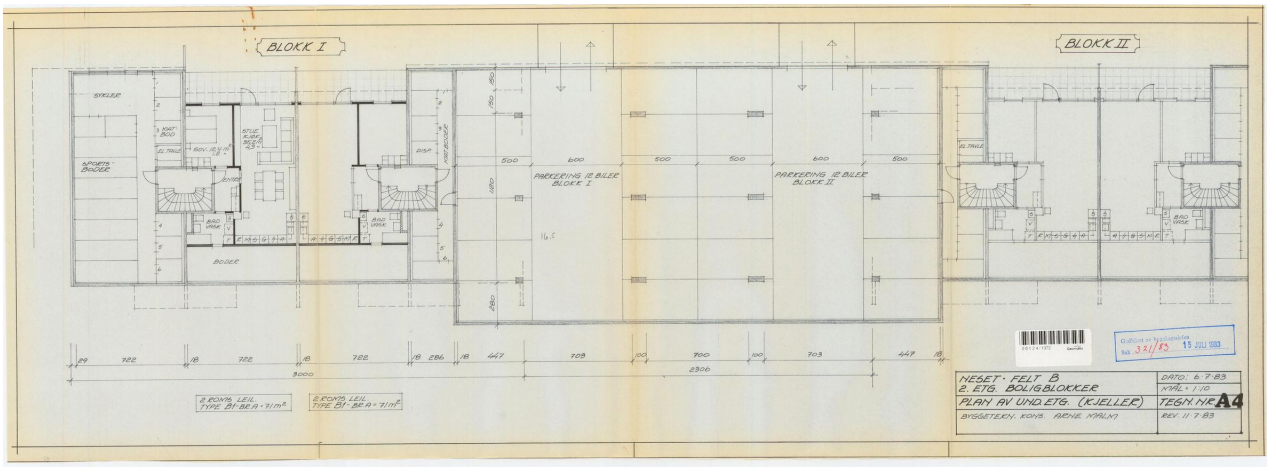
TØNSBERG KOMMUNE
KOMMUNEUTVIKLING
AVD. BYGGESAK
SAKSNR 217/05

BILAG TIL UTBYGGINGSSØKNAD
F-1



NESET · FELT B 2 ETG. BOLIGBLOKKER	DATO: 16.5.83
PLAN AV 2 ETG. (BLOKK I OG II)	NÅL = 1:100 TEGN. NR. A6
BYGGETEKN. KONS. ARNE HALM	REV. 11.7.83

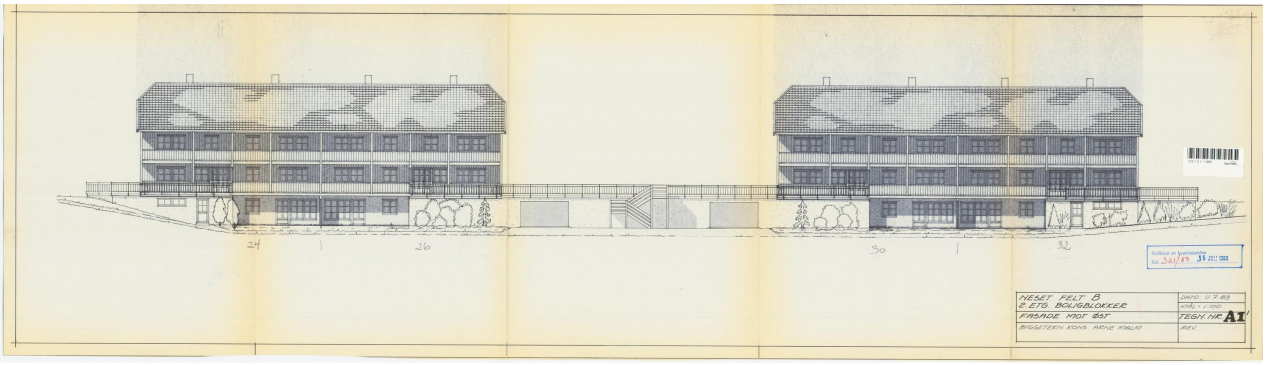

NESÆT FELT B
2 ETG BOLIGBLOKKER
PLAN AV 1. ETASJE
TEGN NR A5
BLOKK I


BLOKK I
BLOKK II
STELLER
SPORTS-BODER
STUE KJØK BEB. 23 m²
BOLIGER
PARKERING 12 BILER BLOKK I
PARKERING 12 BILER BLOKK II
2 ROM/KJELL TYPE B1 BEB = 71m²
2 ROM/KJELL TYPE B1 BEB = 71m²
NESET - FELT B
2. ETG. BOLIGBLOKKER
PLAN AV UNDETG. (KJELLER)
BYGGETEKN. KONS. ARNE NYALM
DATO: 6-7-83
MÅL: 1:100
TEGN. NR. A4
REV. 11-7-83



FASADE MOT VEST

NESET - FELT B	DATO 16.5.83
2 ETG. BOLIGBLOKKER	M1:100
FASADE MOT VEST, BLOKK 1 (II)	TEGN NR. A2
BYGGETEKN. KONS. RENÉ HAALM	REV. 6.7.83 11.7.83


24
26
30
32
NESET FELT B
2 ETG. BOLIGBLOKKER
FASADE MOT ØST
BYGGETEKN. KONTR. ARNE KVALØ
DATO: 11.7.83
SKAL: 1:100
TEGN. NR: A1
REV.

TØNSBERG KOMMUNE

Megleropplysning				
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
156	**81**	**0**	**5**	**Nesalleen 30**

Legalpant

Restanse pr.	**31.03.2025**	**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**

Kartverket

TØNSBERG & FÆRDER EIENDOMSMEGLING AS
V/MARTE HØGLUND
JERNBANEGATEN 3
3111 TØNSBERG

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 25-0047/25
Vår referanse: 3707817/26010125
Bestilling: C3 2025-03-21 (8) 14

Dato
21.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
14765	91	18.11.1982	BEST. OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3905 TØNSBERG	156	18	0	0

[ ] 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

DAGBOKFØRT
18.NOV.82 14765
TØNSBERG BYRETT

E R K L Æ R I N G

Sem kommune gis herved rett til å anlegge tursti på gnr. 156, bnr. 18, 47, 81 og 82 i Sem i trasé langs stranden som vist på kart på baksiden av erklæringen. Hvis regulering ikke blir vedtatt og stadfestet i hovedsak overensstemmende med bygningsrådets forslag av 27. oktober 1982, bortfaller kommunens rettighet.

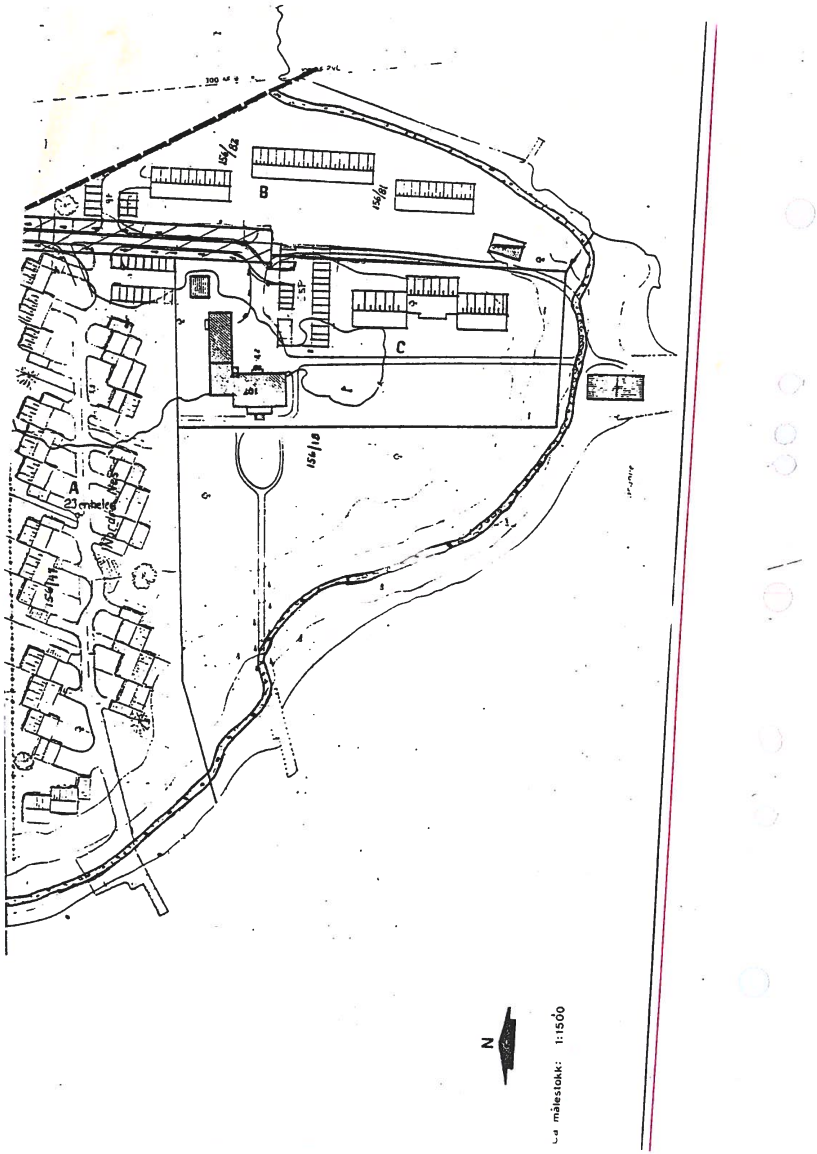
Tønsberg den 15/11-82

Bjørn Bydal
Advokat
For stiftelsen Marie Treschows Minne
i.h.t. fullmakt av 14.12.1981

Riktig gjenpart bekreftes
Tønsberg, den 17/11-82

Sem kommune
teknisk sjef

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1982/14765/91
Uthentet 2025-03-21 07:31



Kartverket

TØNSBERG & FÆRDER EIENDOMSMEGLING AS
V/MARTE HØGLUND
JERNBANEGATEN 3
3111 TØNSBERG

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 25-0047/25
Vår referanse: 3707816/26010120
Bestilling: C3 2025-03-21 (8) 23

Dato
21.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
502437	91	16.10.1957	BESTEMMELSE OM VEG ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3905 TØNSBERG	156	1	0	0

[ ] 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

Avskrift av dagbok nr. 2437
Jarlsberg sorenskriverembete
16 OKT 1957

S K J Ö T E.

f.

Fru Grete Grögaard skjöter og overdrar herved til STIFTELSEN MARIE TRESCHOWS MINNE den faste eiendom Neset III, gnr. 156, bnr. 82, av skyld mark 0.12 i Sem herred for en kjöpesum av kr. 1.654.70- kronerettusensekshundreogfemtifire 70/100 - som betales kontant ved skjötets utstedelse.

Fru Grögaard frafaller for egen og fom sin forpakters vedkommende sin rett til å benytte den felles innkjörselvei fra hovedveien, dog således at hun må ha anledning til å bruke den som adkomstvei for sin bil som står i garasjen i uthuset. Hennes plikt til å delta i utgiftene ved vedlikehold og bröyting av veien og opprettholdelse av alleen bortfaller. Forpakteren skal ikke ha rett til å benytte denne vei.

Stiftelsen Marie Treschows Minne bærer i sin helhet utgiftene til fremtidig vedlikehold av den felles vannledning fra hovedledningen og til bygningene på Stiftelsen Marie Treschows Minne, dog unntatt stikkledning som förer ned til fru Grögaards hus "Solstua".

Fru Grögaards forpakter har fortsatt rett til å utta vann i uthusene for sin drift av gårdsbruket. Eiendommen garanteres fri for pengeheftelser.

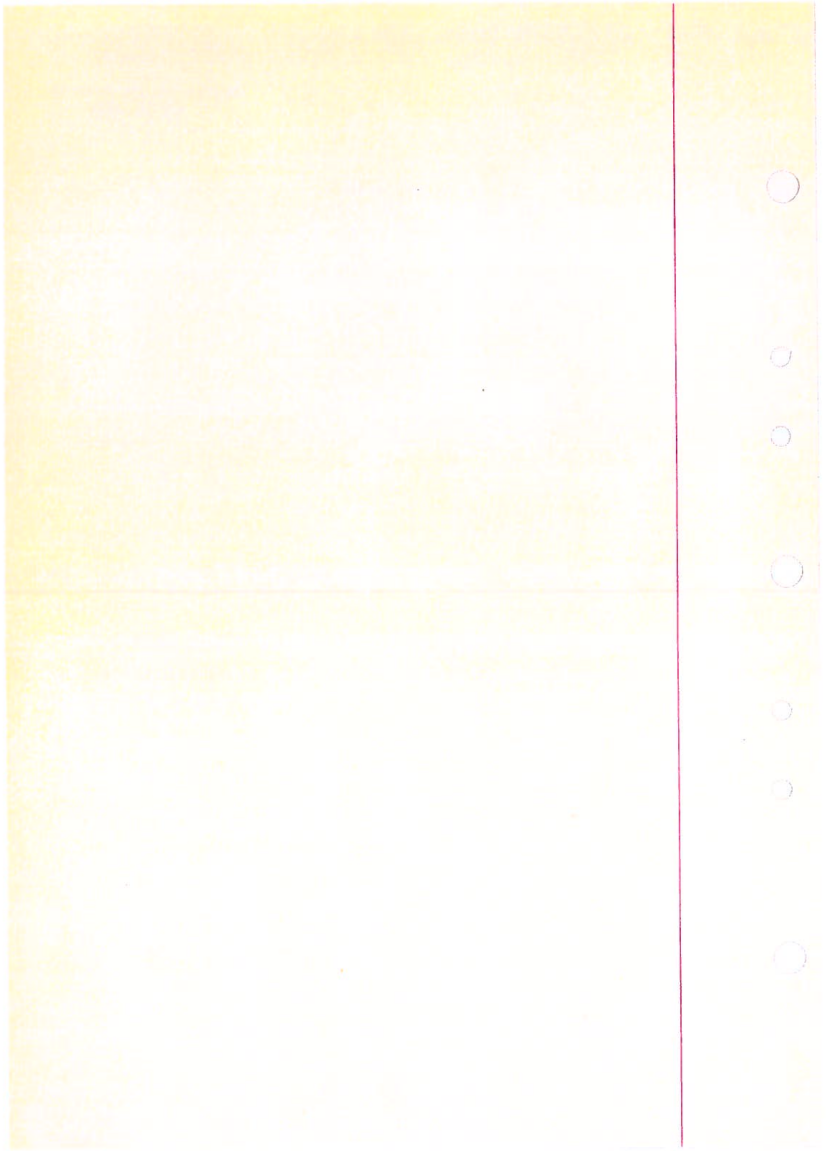
Oslo, den september 1957.

.....

Jeg bekrefter herved at fru Grete Grögaard har underskrevet dokumentet i mitt nærvær, og at underskriveren er over 21 år.

.....

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1957/502437/91
Uthentet 2025-03-21 07:37



Kartverket

TØNSBERG & FÆRDER EIENDOMSMEGLING AS
V/MARTE HØGLUND
JERNBANEGATEN 3
3111 TØNSBERG

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 25-0047/25
Vår referanse: 3707822/26010150
Bestilling: C3 2025-03-21 (8) 16

Dato
21.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
4912	91	21.3.1990	JORDSKIFTE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3905 TØNSBERG	156	1	0	0

[ ] 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. 4912
Tønsberg Byrett 21 MARS 1990

UTSKRIFT AV RETTSBOK
FOR
VESTFOLD JORDSKIFTERETT

Den 30. juni 1987 ble jordskifterett holdt på rettens kontor, Grev Wedelsgt. 3, Tønsberg.

Rettens formann: Jordskifteoverdommer Sverre Aanerød i medhold av jordskiftelovens § 10.
Jordskiftemeddommere: 1. Rektor Otto Møller, Stokke.
2. Gårdbruker Jan Solheim, Stokke.
Sistnevnte møter som oppnevnt varameddommer, idet den oppnevnte 1. jordskiftemeddommer er inhabil.
Protokollfører: Rettens formann.
Videre deltar: Jordskiftelandmåler Finn J. Schmidt.

Til behandling: Sak nr. 10/1986.

Saksøker:
Grethe Grøgaard, eier av gnr. 156/1.
Prosessfullmektig: Adv. Karl Styren, Tønsberg.

Saksøkt:
1. Vestfold Kraftselskap, eier av gnr. 156/156, 183.
2. Neset Boligsameie, " " " 156/81.
3. Harald Skarstad, medeier " " 156/18.
4. Arne C. Sørensen, eier " " 156/18.
Prosessfullmektig for nr. 3 og 4: Adv. Einar Nordby, Tønsberg.
5. Nordre Nes Velforening.
Samtlige eiendommer i Sem kommune.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1990/4912/91
Uthentet 2025-03-21 07:32

5

Siden forrige møte er den nødvendige grenseavmerking foretatt under ledelse av avd.ing. Tore Berg.

Der foretas slik

beskrivelse:

A. Grensen i sjøen

med gnr. 156/1 på nordøstre og nordvestre side og med gnr. 156/81 på sydvestre og gnr. 156/183 på sydøstre side tar til i jordmerke (1) i strandbeltet (x:138.917,37, y:-15.148,95), og går i forlengelsen av grensen ovenfor på land i 169,27 grader 7,01 m til jordmerke (2) (x:138.911,16, y:-15.145,69) omtrent i strandlinjen.
Herfra i 153 grader 21 m til umerket punkt 3. I dette punkt opphører bnr. 81 å være tilstøtende, og bnr. 183 blir ny tilstøtende til bnr. 1.
Fra nevnte pkt. 3 i 12 grader 25 m til jordmerke (4) (x:138.920,04, y:-15.121,99) omtrent i strandlinjen i grensen mellom gnr. 156/1 og 156/183.

B. Tilflotsløpet,

som er 12 m bredt, er begrenset slik:

1. Vestre avgrensning:
   Den rette linje fra jordmerke (5) (x:138.929,02, y:-15.140,52) 194,74 grader 8,44 m over jordmerke (6) (x:138.920,61, y:-15.139,86) utover sjøen.
2. Østre avgrensning:
   Den rette linje fra jordmerke (7) (x:138.929,59, y:-15.128,60) 194,74 grader 7,72 m over jordmerke (8) (x:138.921,90, y:-15.127,92) utover sjøen.

Tilflotsløpet ligger lengst inne på privateid grunn, lenger ute på ikke privateid grunn.
Tilflotsløpet er til bruk for eierne av gnr. 156, bnr. 1, 7, 81 og 183 samt gnr. 157/68.
Tilflotsløpet skal til enhver tid være fritt farvann.

Det er under avmerkingsarbeidet benyttet godkjente aluminiums-jordmerker med preget hode. Dette gjelder ikke overrettsmerkene (5-8), der hodet er fjernet.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1990/4912/91
Uthentet 2025-03-21 07:32

6

Grensepunkt 3 er ikke koordinatfestet eller avmerket.

De oppgitte retninger refererer seg til 400 graders inndeling av sirkelen. Avstander og retninger uten desimal er tatt av kartet, hvortil forøvrig vises. Merkene 5, 6, 7 og 8 er markert med impregnerte trepåler.

Omkostninger.

Omkostningene pålagt partene 11.04.89 er oppgjort. I forbindelse med avmerkingsarbeidet er påløpet ytterligere omkostninger med i alt kr 300,-, som fordeles på partene

slik:

156/1 Grethe Grøgaard v/adv. Karl Styren	(40 %)	kr 120,-
156/81 Neset Boligsameie v/Ansgar Hansen	(25 %)	" 75,-
156/183 Vestfold Kraftselskap	(25 %)	" 75,-
156/7 Rolf Normann Berntsen m.fl.	(5 %)	" 15,-
157/68 Karl G. Ugland v/adv. Bjørn Bydal	(5 %)	" 15,-
		kr 300,-

Beløpene forfaller til betaling innen 15 dager, jfr. jordskiftelovens § 80.2.

Sakens avslutning.

Grensegangssaken trer under rettslig tvang i kraft 15. mars 1990, og blir å tinglyse på

gnr. 156 Nes nordre, bnr. 1, 7, 81, 183 og
" 157 Nes søndre, " 68,

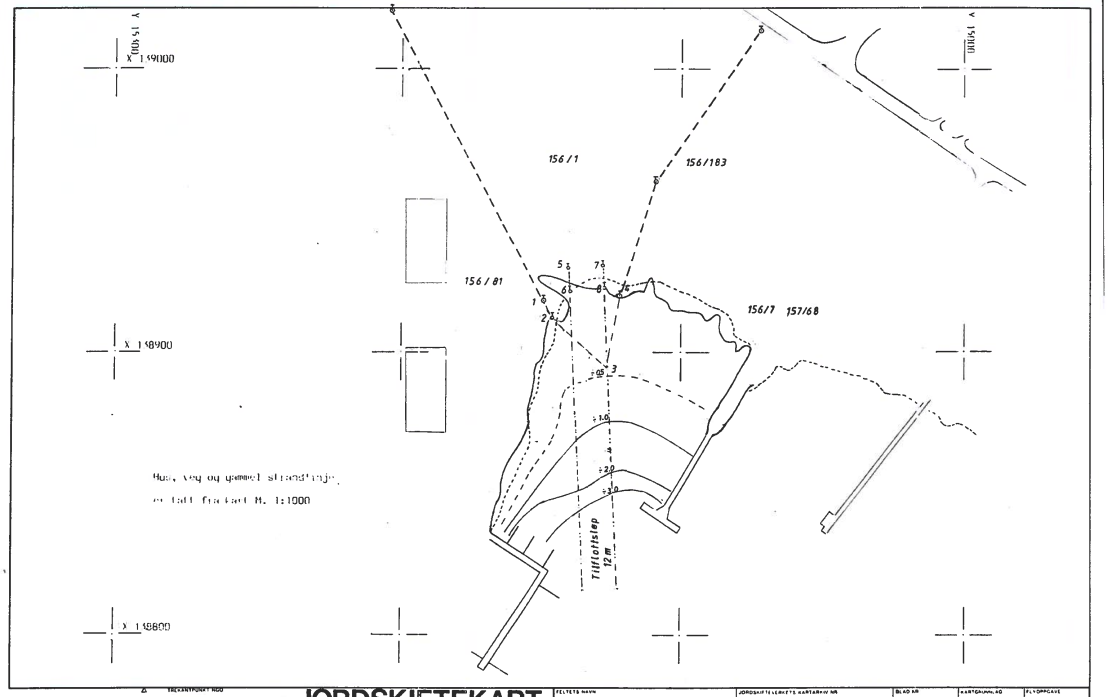
alle i Tønsberg kommune.

Rettsboka forkynnes for partene ved rek. brev, og anses utført den 5. virkedag etter innlevering på posthuset.

Retten hevet.
Tønsberg 14. desember 1989.
Sverre Aanerød

TØNSBERG JORDSKIFTEDOMMERKONTOR

Rett utskrift:



JORDSKIFTEKART

FELTETS NAVN: NES NORDRE	JORDSKIFTELEDETS KARTARKIV NR	BLAD NR	KARTGRUNNLAG	FLYFOTOÅR
KOMMUNE: TRYSIL	FYLKE: HEDMARK	BERØRTE GÅR: 156, 157	ANTALL BLAD	MÅLESTOKK: 1:1000	KARTLEGGINGSÅR: 1988
JORDSKIFTERETT: VESTRE DIS	DATO FOR: 17/ 1985	FRAMLAGT I RETTEN	AVSLUTTET: 14/12-89	OPPDELING	PRODUSENT

TREKANTPUNKT HØY
TREKANTPUNKT ANNET
POLYGONPUNKT
HJELPEPUNKT
EIENDOMSGRENSE
BRUKSRETTSGRENSE
GJERDE SOM EIENDOMSGRENSE
GJERDE

GRENSESTEIN
BOLT I FJELL
BOLT I JORDFAST STEIN
KORS I FJELL
KORS I JORDFAST STEIN
BOLT I JORD
TREPEL
GRENSETRE GRAN
GRENSETRE FURU
GRENSETRE LAUVTRE

Kartverket

TØNSBERG & FÆRDER EIENDOMSMEGLING AS
V/MARTE HØGLUND
JERNBANEGATEN 3
3111 TØNSBERG

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 25-0047/25
Vår referanse: 3707815/26010115
Bestilling: C3 2025-03-21 (8) 17

Dato
21.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
502436	91	16.10.1957	BESTEMMELSE OM VEG ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3905 TØNSBERG	156	1	0	0

[ ] 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

Avskrift av dagbok nr. 2436
Vedlegg til
Jarlsberg sorenskriverembete
16 OKT 1957

S K J Ö T E.

f.

Fru Grete Grögaard skjöter og overdrar herved til STIFTELSEN MARIE TRESCHOWS MINNE den faste eiendom Neset II, gnr. 156, bnr. 81, av skyld mark 0.15 i Sem herred for en kjöpesum av kr. 30.000.- kronertrettitusen - som betales kontant ved skjötets utstedelse.

Fru Grögaard frafaller for egen ogfom sin forpakters vedkommende sin rett til å benytte den felles innkjörselsvei fra hovedveien, dog således at hun må ha anledning til å bruke den som adkomstvei for sin bil som står i garasjen i uthuset. Hennes plikt til å delta i utgiftene ved vedlikehold og bröyting av veien og opprettholdelse av alleen bortfaller. Forpakteren skal ikke ha rett til å benytte denne vei.

Stiftelsen Marie Treschows Minne bærer i sin helhet utgiftene til fremtidig vedlikehold av den felles vannledning fra hovedledningen og til bygningene på Stiftelsen Marie Treschows Minne, dog unntatt den stikkledning som förer ned til fru Grögaards hus "Solstua".

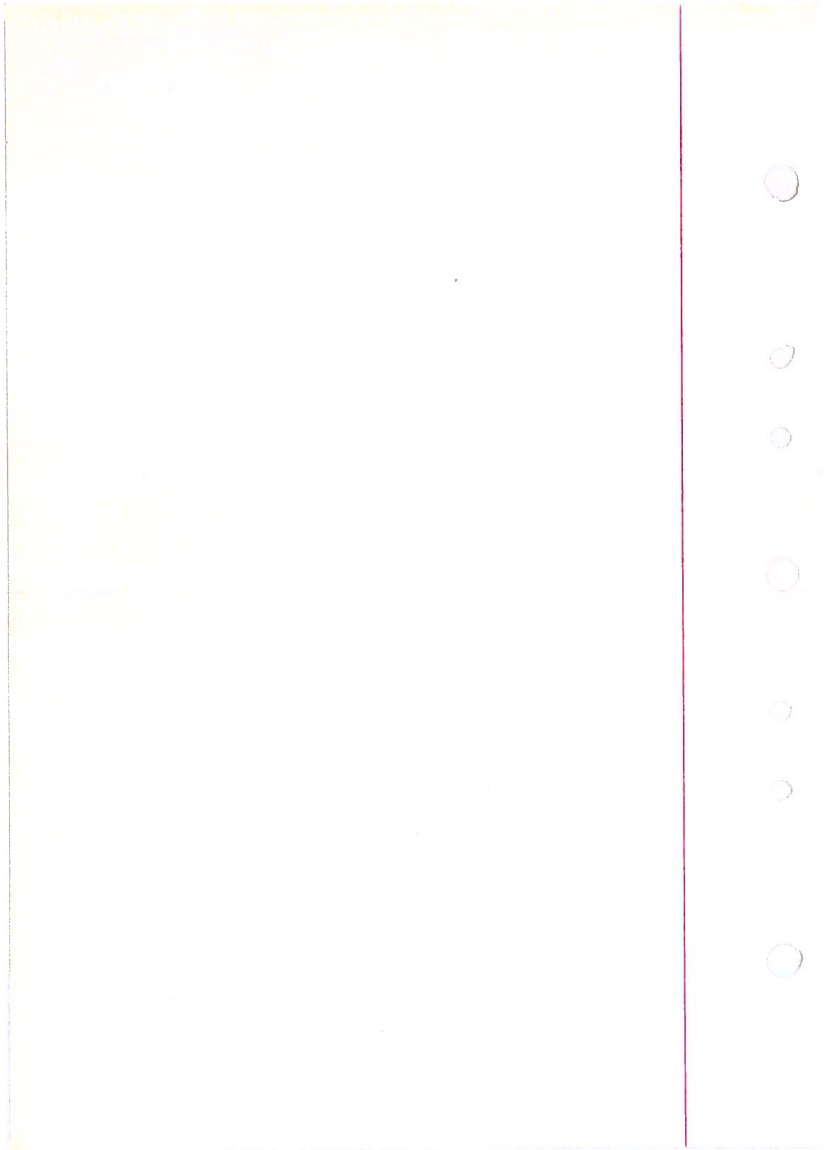
Fru Grögaards forpakter har fortsatt rett til å utta vann i uthusene for sin drift av gårdsbruket.

Eiendommen garanteres fri for pengeheftelser.

Oslo, den september 1957.

.....

Jeg bekrefter herved at fru Grete Grögaard, der undertegnet dokumentet i mitt nærvær er/ at underskriveren er over 21 år.



Kartverket

TØNSBERG & FÆRDER EIENDOMSMEGLING AS
V/MARTE HØGLUND
JERNBANEGATEN 3
3111 TØNSBERG

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 25-0047/25
Vår referanse: 3707821/26010145
Bestilling: C3 2025-03-21 (8) 18

Dato
21.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
120	91	6.1.1987	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3905 TØNSBERG	156	81	0	1

[ ] 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 86 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

ERKLÆRING

DAGBOKFØRT
06. JAN. 87 120
TØNSBERG BYRETT

Som eier av gnr. 156 bnr. 81,82 gir undertegnede herved Sem kommune rett til å ha liggende, etterse og vedlikeholde de hovedledninger og pumpestasjoner for vann og avløp som går over/ligger på min eiendom. Anleggene er vist på kartkopi av erklæringens bakside. Det gis rett til å benytte private veier fram til anleggene. Veiene holdes fremkommelige til enhver tid.

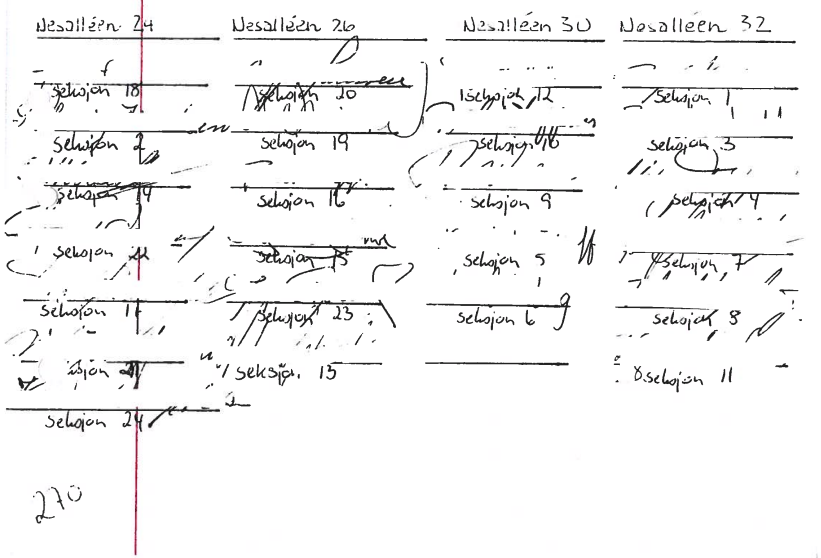
Jeg forplikter meg til ikke å foreta bygningsmessige eller terrengmessige arbeider, herunder beplanting, som vanskeliggjør adgangen til anleggene eller utsetter disse for trykk, frost eller annen skade.

Kommunens vedlikeholdsarbeide skal gjennomføres slik at det ikke fører til urimelige vanskeligheter for grunneieren. Kommunen bekoster normal overflate-behandling (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 Herreds-agronomen i Sem.

Denne erklæring tinglyses på ovennevnte eiendom uten utgift for Sem kommune.

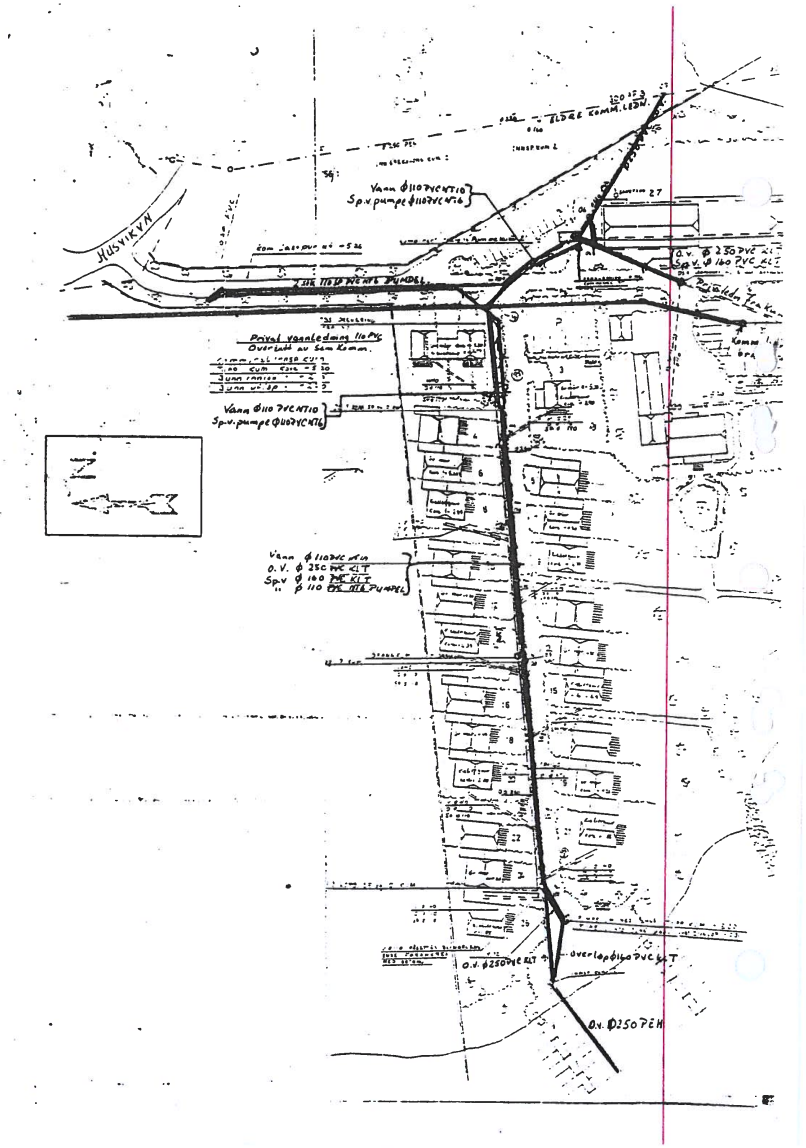
SEM NOVEMBER 1985

RETTKOPI



270

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1987/120/91
Uthentet 2025-03-21 07:34



Kartverket

TØNSBERG & FÆRDER EIENDOMSMEGLING AS
V/MARTE HØGLUND
JERNBANEGATEN 3
3111 TØNSBERG

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 25-0047/25
Vår referanse: 3707820/26010140
Bestilling: C3 2025-03-21 (8) 21

Dato
21.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
16327	91	14.10.1986	BEST. OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3905 TØNSBERG	156	18	0	0

[ ] 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. 15767~~
~~Tønsberg Byrett 3 - OKT. 1986~~
Dagbok nr. 16327
Tønsberg Byrett 14 OKT. 1986

ERKLÆRING OM VEGRETT

Undertegnede seksjonseiere i Neset Boligsameie samtykker med dette i at hjemmelshaver til gnr. 156, bnr. 228 i Sem kommune tilh. Edgar Gunnerud, fnr. [redacted], adr. Nesalléen 38, 3100 Tønsberg, skal ha rett til å opparbeide adkomstveg over Boligsameiets eiendom, gnr. 156, bnr. 81 i Sem kommune.
Følgende vilkår skal gjelde:

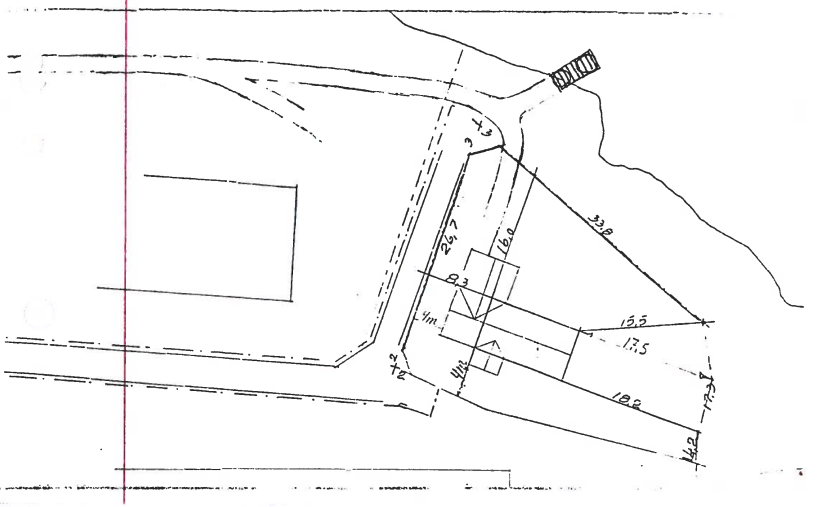
1. Traséen skal anlegges om angitt på situasjonsplan innkopiert på denne erklæring. Den skal videre anlegges som en naturlig forlengelse av den eksisterende veg.

2. Traséen skal ha en maksimal bredde på 2,5 meter.

3. Rettighetshaver skal bære alle utgifter til anleggelse, vedlikehold, snøbrøyting m.v.

4. Denne erklæring kan tinglyses som en heftelse på Boligsameiets eiendom gnr. 156, bnr. 81 oo fellesarealet,bnr.18 i SEM.

Tønsberg den 29 / 9 1986



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1986/16327/91
Uthentet 2025-03-21 07:36

MEDLEMSLISTE
NESET BOLIGSAMEIE

September 1986

Nesalleen 32:

Snr. 1 101 Hans Nees f.
3 111 Britt Høibakk f.
4 112 Håkon Tafjord, f.
7 121 Liv Hekkli f.
8 122 Sølvi og John Atle Lynghaug f.
11 131 Mette og Bjørn Neslow f.

Nesalleen 30 102 Solveig Karlsen f.

Snr. 2 102 Solveig og Fredrik Karlsen f. [redacted]
5 113 Kari Joukoff f.
6 114 Else Malmberg f.
9 123 Anton Wedaa f.
10 124 Astrid og Rino Christoffersen f.
12 132 Bjørn Flydal f.
124 Astrid Christoffersen f.

201 Morten Gabrielli f.
Nesalleen 26 211 Hanne Fadum Øhre f.

Snr. 13 201 Evelyn Sivertsen og Morten Gabrielli
15 211 Hanne Fadum Øhre og Dag Øhre f.
16 212 Roald Lugg f.
19 221 Arild Mikkelsen f.
20 222 Irene og Ansgar Hansen f.
23 231 Inger Elisabeth Dalland f.

222 Irene Hansen f.

Nesalleen 24 223 Elna Kjoss-Hansen f.
214 Bobbie Abell Moe f.

Snr. 14 202 Wenche Brendmo og Svein Kveseth f. [redacted]
17 213 Dagmar Winsløw von Quillfeldt f.
18 214 Bobbie Abell Moe og Geir Moe f. [redacted]
21 223 Elna og Wilhelm Kjoss-Hansen f.
22 224 Ragna og Hans Vennerød f.
24 232 Anthea og Trevor Ward f.

224 Ragna Vennerød f. [redacted]

Som hjemmelsh.til 156/18 samtykker vi herved i at omstående rettighet også gjelder bnr.18 på de oppsatte vilkår.

Harald Skarst...
Arne C.Sørensen.



Nesalléen 24-32, 3100 TØNSBERG Bankgironr.: [redacted]

Kartverket

TØNSBERG & FÆRDER EIENDOMSMEGLING AS
V/MARTE HØGLUND
JERNBANEGATEN 3
3111 TØNSBERG

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 25-0047/25
Vår referanse: 3707818/26010130
Bestilling: C3 2025-03-21 (8) 24

Dato
21.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
15128	91	9.11.1983	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3905 TØNSBERG	156	81	0	1

[ ] 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

AVTALE DAGBOKFØRT

mellom 09.NOV.83 15128
TØNSBERG BYRETT
SEM ELEKTRISITETSVERK (SEV)

og

Arne Sørensen og Harald Skarstad (grunneier)

Undertegnede grunneier gir herved SEV rett til å oppføre og drive en nettstasjon med grunnflate
15 m² på min eiendom
Neset g.nr. 156 b.nr. 82 i Sem herred.

Grunneieren gir dessuten SEV rett til å føre frem til nettstasjonen høy- og lavspente jordkabler og luftledninger som angitt nedenfor:

A. JORDKABLER
Kabelgrøfter går fra nettstasjonen
som vist på kartskisse nr. 482/481 datert 25.08.83

Kablene er forlagt i en dybde av 70 cm under terreng. Grøftene er markert med plastmerkebånd forlagt 30 cm under bakken, eventuelt med stikk/merking over terreng.

B. LUFTLEDNINGER
Luftledninger går fra nettstasjonen
som vist på kartskisse nr. datert
Stolpepunkt er angitt på kartskissen.

Nettstasjonens plassering og trasé for kabler/luftledninger med stolper er påvist i marken i nærvær av begge parter.

Avtalen gir:
1. Rett for SEV til uhindret adkomst til nettstasjonen for inspeksjon, vedlikehold m.m.
2. Rett for SEV til uhindret adkomst til kablene/ledningene for revisjon eventuelt reparasjon av disse.
3. Rett for SEV til å kreve at grunneieren ikke planter trær eller oppfører andre innretninger i kabel-/ledningstraséen eller dennes umiddelbare nærhet som kan bli til skade for kablene/ledningene.

Det forutsettes at:
a) Grunneieren har fri adgang til å dyrke jorden over kablene og under ledningene ut fra nettstasjonen.
b) Dersom gravings- og sprengingsarbeider skal utføres i området nær kabel-/ledningstraséen ut fra nettstasjonen og disse arbeider kan medføre fare for skade på kabler/ledninger, skal tillatelse innhentes fra SEV.
c) SEV forplikter seg til å reparere/erstatte mulig skade på innretninger over og under terreng eventuelt skade på avling og skog i forbindelse med bygging av nettstasjonen og utføring av kabler/ledninger. Det samme gjelder ved fremtidig drift og vedlikehold.

Merknader: Det betales ikke ulempeerstatning for kioskgrunn da det er i eierens interesse å få denne bygd. Nettstasjonen oppføres som kombinert bygg med pumpestasjon.

For de nevnte rettigheter under pkt. 1, 2, 3 får grunneieren en engangserstatning på kr.
Erstatning nevnt under pkt. c avtales i hvert enkelt tilfelle.
Denne avtale er utferdiget i 3 eksemplarer og tinglyst uten avgift for grunneieren. Partene beholder ett eksemplar hver. Ett eksemplar oppbevares hos sorenskriveren.

Tønsberg, den 25. august 1983

SEM EL[illegible]VERK
Sem Elektrisitetsverk

Grunneier

Saksbehandler: F.A. Frøytvedt

p.nr. 09 10 25
p. nr. 16 02 45 [redacted]

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Tønsberg

Jernbanegaten 3, 3111 TØNSBERG

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

nordvikbolig.no/tonsberg

33 31 31 32

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

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

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

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av 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: 25-0047/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Nesalleen 30 3124 TØNSBERG

Betegnelse: Gnr 156, bnr 81, snr 5 (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