

Kong Sverres gate 1A



Velkommen til

Kong Sverres gate 1A



Salgsoppgaven produsert 31. oktober 2024

Tønsberg

Sentrum - Nyoppusset og gjennomført eierleilighet | Hyggelig bakgård | Alle rom er oppusset i 2023!

Prisantydning	2 450 000,-
Omkostninger	72 890,-
Totalpris	2 522 890,-
Fellesutgifter pr. mnd	1 949,-
P-rom	40 kvm
Bruksareal (BRA)	40 kvm
Soverom	1
Etasje	2

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1903

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







Kort fortalt

- Nordvik v/Jørgen Nyhus har gleden av å presentere Kong Sverres gate 1 og denne lekre eierleiligheten som er pent oppusset i 2023. Boligen har en god romløsning og kan kalles lys og tiltalende.

- Leiligheten ligger i en koselig bygård og er innredet med felles trappegang, stue med åpen kjøkkenløsning og plass til spisebord, stort soverom, samt bad/wc/vaskerom. Det er lagringsplass i egen bod på felles loft. Innvendig er det kort tid siden boligen ble pusset opp m/bl.a.nyoppusset bad/vaskerom, ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer, samt nymalte vegger og himlinger i alle rom.

- Alle vinduer vil bli skiftet i regi av sameiet ila. kort tid (det vil ikke bli noen økning i felleskostnaden).

- Flytt rett inn i en nydelig og romslig leilighet i en koselig bygård i hjertet av Tønsberg!

Arealer og innhold

Bruksareal (BRA):	40 kvm
Primærrom	40 kvm

Beskrivelse

Bruksareal
2. etasje: 40 kvm
Primærrom
2. etasje: 40 kvm P-rom er: Stue/Kjøkken, soverom og bad/vaskerom.



Merk at tegningen kun er en illustrasjon.
Fast innredning stemmer derfor ikke nødvendigvis med de faktiske forhold og inventaret ellers følger ikke med i salget.

Forklaring av bilde/rommet

Forklaring av bilde/rommet








D&G
HR












FRISØR


ALTI
FARMANDSTREDET
10-20 (18)

Informasjon

Kong Sverres gate 1A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
25-0254/24

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Kong Sverres gate 1A, 3111 TØNSBERG
Gnr 1002, bnr 143, snr 4 (ideell andel 1/1) i Tønsberg kommune

Selgere
Christoffer Andreassen
Karina Abelsen Jøsok

Kjøpesum og omkostninger
2 450 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
61 250,- (Dokumentavgift)
240,- (Pantattest kjøper)
500,- (Tinglyst pantedokument)
500,- (Tinglyst skjøte)
10 400,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
62 490,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
72 890,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
2 512 490,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
2 522 890,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

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

Om boligen

Byggeår
1903

Etasje
2

Antall soverom
1

Innhold
Flott eierleilighet med alt på ett-plan og en arealeffektiv planløsning i byggets andre etasje .

Det er inngang fra bakkeplan og trapp videre opp til 2. etasje via fellesgang og boligen har følgende rominndeling;
STUE med åpen KJØKKENLØSNING og plass til spisebord
BADEROM/VASKEROM med dusj, toalett og opplegg for vaskemaskin,
SOVEROM med plass til dobbeltseng og nattbord

Lagringsplass på fellesareal:
Lagringsbod på felles loft.

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

Velkommen til Kong Sverres gate 1 og denne tiltalende eierleiligheten, bygget i 1903 og innvendig oppusset/modernisert i 2023 med bl.a. nyoppusset baderom, ny kjøkkeninnredning, samt nymalte vegger og himlinger. Alle veggene er malt i delikate og tidsriktige farger. Leiligheten fremstår pen og tiltalende.

Innredning og utstyr i boligen og i de ulike rommene er bl.a. som følger:

Stue/kjøkken:
Det hyggelige allrommet er romslig og har plass til både spisebord, sofa og tilhørende møblement. Det er store vindusflater ut mot gaten, gode lysforhold og flere vegger å møblere mot. Legg merke til de lekre detaljene med sorte dører, og sorte vinduskarmer.
Kjøkkenet har ny innredning med lyse, slette fronter og godt med skapplass. Det er laminat benkeplate med nedfelt kum og blandebatteri, samt integrerte hvitevarer som komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. Det er ventilator over komfyr og komfyrvakt.

Baderom/wc:
Badet er pusset opp i 2023 og fremstår som moderne og lekkert. Det er overflater av belegg på gulv og hvite våtromsplater på vegger. Varmekabler i gulv gir en lun varme året rundt. Baderomsinnredning av servant nedfelt i hvit innredning med to underskuffer og speilskap over. Videre er det sokkeltoalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte.

Soverom:
Leiligheten har et stort soverom med vindu ut mot bakgården. Her er det god plass til dobbeltseng, skrivebord, garderobeskap og diverse møblement.

Innvendige overflater:
Gulv: Laminat
Vegger: Malte panel og malte plater (malt 2023)
Himling: Malte himlingsplater (malt 2023)

Alle vinduer vil bli skiftet i regi av sameiet ila. kort tid (det vil ikke bli noen økning i felleskostnaden).

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Generell slitasje på grunn av alder.
- Vinduer bør skiftes på sikt
- Etasjeskille - det er målt enkelte høydeforskjeller som vi er blitt kjent med via tilstandsrapporten. se detaljer i tilstandsrapporten.
- Rekkverk på trapp i bakgård - åpninger er for store for dagens krav.
- Våtrom - Plastsluk og ukjent membran. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
- Innvendige vannledninger - mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
- Tekniske installasjoner - avløpsrør - mer enn halvparten ab brukstid er passert.
men det er ikke behov for noe utskifting snarlig.

Bygningssakkyndig

Hans Holt;

Byggemåte

Boligen er beliggende i Kong Sverres gate 1 i Tønsberg kommune. Seksjon nr. 4 i 2 etasje med inngang fra Kong Sverres gate. Boligen er en del av en flermannsbolig beliggende i sentrum og er en del av et sameie. Boligen er oppført i tre-konstruksjon. Veggkonstruksjon av tømmer/reisverk. Grunn og fundamenter er av støpt betong og gråsteinsmurer. Saltak tekket med betongstein. Det er fellesareal på loft med boder. Det er felles ute areal og felles gårdsrom. felles utvendige bygningsdeler tilhører sameiets vedlikeholdsansvar og er derfor ikke vurdert av takstmann.

Utvendig

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Stuen har midthengslede vippevinduer fra 1970 tallet, glass fra 1993 og 2022. Soverom har sidehengslede vinduer med 2-lags glass fra 1993. Bygningen har malt ytterdør. Utvendig tak-konstruksjon av type saltak og tekket med plater (stål/aluminium). Takrenner i stål og sink. Pipebeslag av stål. Veggkonstruksjon av tømmer/reisverk og plank. Grunn og fundamenter er av støpt betong og gråsteinsmurer.

Innvendig

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendig tak har himlingsplater. Laminat fra 2023. Malte overflater i 2023. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har mursteinspipe. Det er ikke etablert ildsted. Pipe er ikke vurdert. Boligen har malt tretrapp. Felles trapper. Innvendig har boligen malte glatte dører.

Våtrom

Bad/vaskerom pusset opp i 2023. Malte plater og malte fliser på vegg. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall til sluk ca. 2,3cm. Rommet har servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Nytt i 2023. Det er elektrisk styrt vifte, ny i 2023.

Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Det er oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske installasjoner

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. El-panelovner. Varmekabler på bad/vaskerom. Varmtvannstanken er på ca 120liter. Innbygget i kjøkkenbenk. Felles el-skap i felles gang. Enkle røykvarslere. Brannslukkerapparat.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten.

Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

LIM INN BYGGEMÅTE FRA TILSTANDSRAPPORT

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Vinduer - På grunn av generell slitasje og alder. Det er ikke umiddelbare behov for skifte av vinduer, men må regne med å skifte til nye på sikt.
- Utvendig > Andre utvendige forhold - På generelt grunnlag og levetidsbetraktninger vurderes utvendig bygningsdeler til tilstandsgrad TG-2 på grunn av alder.
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - Det er målt høydeforskjell på over 15mm. på tvers av rommet. Laveste nivå ved utgangsdør til rømningsvei og trapp mot bakgård.
- Innvendig > Radon - Det er ikke foretatt radonmåling og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innvendig > Innvendige trapper - Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Gjelder trapp i bakgård. Det er krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Våtrom > 2 etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt - Det er plastsluk og ukjent tettejikt/membran. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger - Innvendige vannledninger er av kobber. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut fra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- X

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Innvendig > Pipe og ildsted - Boligen ha mursteins pipe. Det er ikke etablert ildsted. Pipe er ikke vurdert.
- Våtrom > 2 etasje > Bad/vaskerom >Tilliggende konstruksjoner våtrom. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Dette fordi skap, kjøkkeninnredning og fellesareal går mot våte soner.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se

https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med varmekabler på baderom.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 3284 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 1 949,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnader inkluderer:

- Fibernett
- Bygningsforsikring
- Renovasjon
- Snømåking
- Fremtidige utgifter i sameiet
- Felles strøm

Kommunale avgifter

Kr 8 858,-

Kommunale avgifter inkluderer:

Vann, avløp og felles renovasjon.

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

Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

TV/Internett/Bredbånd

Selger opplyser at det nylig er lagt inn fiber.

Sameiet

Om sameiet

Sameiets navn er Sameiet Kong Sverres gate 1 A, B, C og D (heretter Sameiet) og omfatter gnr. 1002 bnr. 143 i Tønsberg kommune.

Sameiet består av 10 seksjoner fordelt på 3 næringsseksjoner og 7 boligseksjoner for å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art. Deltakerne i sameiet er seksjonseierne.

Til hver seksjon er det knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet. Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon. Sameiet og de andre seksjonseierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet i samsvar med den til enhver tid gjeldende eierseksjonslov.

Forretningsfører

Henning Heimtun

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.
Melding om ny eier må sendes til forretningsfører.

Informasjon om fellesgjeld
Det er ikke felles lån i sameiet.

Vedtekter og husordensregler
Vedtektene ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det blir avholdt felles dugnader med sameiet

Dyrehold
Husdyrhold avklares med styret.

Sameiets forsikring
Gjensidige
Polisenr. SP94074730

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 360 kvm (Eiertomt)
Sameiet har felles, hyggelig bakgård som er til alles disposisjon.

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

Adkomst
Ved å trykke på kartet til høyre i denne annonsen, får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon og frem til eiendommen.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til Kong Sverres gate 1. Eiendommen ligger sentralt og attraktivt midt i sentrum av Tønsberg.
Fra boligen er det kort vei til alle sentrums fasiliteter som butikker, kino, kulturhus, svømmehall og flere idrettsanlegg. Tønsberg bibliotek og den populære La baguette ligger i umiddelbar nærhet.
Slottsfjellet ligger også i gangavstand, og byr på attraktive kulturminner, fine turområder, samt flott, vidstrakt utsikt.

Det er nærhet til Kiwi som holder åpent på søndag og ligger kun få minutters gange fra boligen. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Tønsberg sentrum gode shoppingmuligheter, samt en rekke kafeer, restauranter og puber. Farmandstredet ligger like i nærheten med godt over 100 butikker. Bussterminalen er også integrert

i dette senteret.

Tønsberg er en populær by som har sitt absolutte høydepunkt sommerstid, med stor turisme og et yrende folkeliv. Langs bryggene i Tønsberg kan du nyte av båtlivets gleder og et stort utvalg av restauranter, kafeer og barer.

Maier arena (tidligere Tønsberg stadion) ligger i gangavstand fra boligen, og herfra har du blant annet et godt utgangspunkt for fine rekreasjonsmuligheter i Frodeåsen. Greveskogen har to lysløyper og videre løypenett til områder med oppkjørte skiløyper vinterstid. I Jarlsbergs skoger finnes også flere kilometer med stier og kulturlandskap, som for eksempel Grevestien og Råkkåsstien.

Fra sentrum er det ca. 10 min til populære Ringshaugstranda, en stor, nydelig sandstrand med steinmolo, badetrapp og stor gresslette som innbyr til lek og moro. Tønsberg brettseilerklubb er lokalisert på sørsiden av stranden.

Offentlig kommunikasjon

Det er kort vei til Tønsberg togstasjon har hyppige avganger til Oslo, noe som er utmerket for pendlere. Reisetiden til Oslo S med tog er ca. 1 time og 10 min. Det er også en effektiv Jernbane/Buss-forbindelse til og fra regionens hovedflyplass Torp med mange avganger daglig med både buss og tog. Ved å benytte bil tar det ca. 25 min til Sandefjord, 30 min til Tjøme, 50 min til Drammen og 1 t og 20 min til Oslo.
I kjøpesenteret Farmandstredet finner du VKT med bussavganger til hele fylket.

Skoler og barnehager

Det er flere gode private og offentlige barnehager i området.
Ta kontakt med Tønsberg kommune for informasjon om plass og søknadsfrister.
Byskogen barne- og ungdomsskole.

Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, bl.a. nye Skagerak international school, Færder og Greveskogen VGS.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Byggemeldt i 1892. Det foreligger godkjente tegninger i kommunens arkiv fra april 1993.
Takstmann opplyser om at det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.
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 at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent. Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.
Andel av felles gang på totalt ca. 5 m2 er ikke medtatt i arealsammendraget: REF 3940: Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014 2. utgave 9. feb2015.
Det er felles boder i kjelleretasje. Boder er ikke oppmålt. Det foreligger godkjente tegninger fra KB arkitekter august 2017. Ferdigattest fra Tønsberg kommune mars 2020.

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 offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Området er uregulert. Eiendommen ligger i et område som i kommuneplanen - sentrum, byplan 2018 - 2030 TBG (22.05.2019) er avsatt til sentrumsformål - nåværende (Forretning/kontor/Allmennyttig). Nærområdet er avsatt til veg. grønnstruktur og boligbebyggelse. Eiendommen ligger ikke i et område som omfattes av bebyggelsesplanen etter eldre PBL eller i et område med nedlagt midlertidig forbud mot tiltak. Det foreligger ingen nye reguleringsplaner eller planleggingsarbeid som berører eiendommen direkte. Det foreligger godkjente tegninger fra KB arkitekter august 2017. Ferdigattest fra Tønsberg kommune mars 2020.
All info ifølge Tønsberg kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3905/1002/143/4: Tinglyst 30.08.1932 - Dokumentnr: 900440 - Erklæring/avtaleErkl. ang. bebyggelsen på Håkon Gamlesgt. 4, Møllegaten 12 og Kong Sverres gate 1 Overført fra: Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:143. Gjelder denne registerenheten med flere

30.08.1932 - Dokumentnr: 900441 - Erklæring/avtale Erkl. ang. bebyggelsen på Håkon Gamlesgt. 4 og 6 og Sverres gate 1 og 3 Overført fra: Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:143 Gjelder denne registerenheten med flere

22.02.2023 - Dokumentnr: 195413 - Seksjonering Opprettet seksjoner: Snr: 4 Formål: Bolig Sameiebrøk: 39/417

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med matrikkel 1002/143 i Tønsberg kommune («hovedbølet»).

På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene er tinglyst som heftelser på den utskilte eiendommen og vil følge eiendommen ved salg. Heftelsene kan ikke slettes.
Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for 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.

Verneklasse/SEFRAK

Boligen er registrert i SEFRAK-registeret. Dette er et nasjonalt register over boliger fra før 1900 (1945 i Finnmark).

Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke pålagt spesielle restriksjoner. Registrering i registeret fungerer som et varsel om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygningen.

For meldepliktige bygninger (bygninger fra før 1850), er det lovfestet i §25 i Kulturminnelova at en vurdering av verneverdien må gjøres før søknad om

endring eller riving kan bli godkjent. Kommunen kan gi tillatelse til rivning eller endring på tross av at kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen kan uttale seg i mot dette.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger til byggesakkyndig og megler. Videre er det innhentet opplysninger fra kommunen og andre relevante kilder. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Meglerforetaket oppfordrer interessenter til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg. Interessenter oppfordres også til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med sakkyndig. Dette bør gjøres før bud inngis.
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.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Leiligheten er p.t. leid ut til Tønsberg kommune for kr. 11.500,- pr. mnd. Leiligheten kan overtas med leietaker om ønskelig.

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

Sentrale lover

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som

velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det

konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Trygghetspakke kjøper

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

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

Flytteforsikring dekker skader på tingene dine ved transport, ut- og innflytting.

Renteforsikring kan hjelpe deg med rentekostnaden på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån.

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

Trygghetspakken/Boligkjøperforsikring må senest tegnes på kontraktsmøtet. Se produktark vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon om Trygghetspakken, 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: 35 000,-
Tilrettelegging: 16 900,-
Nordvik Grunnpakke: 19 900,-
Visning /overtagelse pr. stk: 3 500,-
Oppgjørshonorar: 7 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 1 344,-
Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 85 285,- 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. 3 500,-

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 31. oktober 2024

Ansvarlig megler

Jørgen Nyhus, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97017151

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Kong Sverres gate 1A

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Nordvik Tønsberg
Oppdragsnr.	25-0254/24
Selger 1 navn	Karina Abelsen Jøsok
Selger 2 navn	Christoffer Andreassen
Gateadresse	Kong Sverres gate 1A
Poststed	TØNSBERG
Postnr	3111

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja
Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 1
Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap
Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 25-0254/24

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: byttet kran til vaskemaskin og kobilnger til dusjkabinett.
Arbeid utført av: Fevang rør&montering

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 25-0254/24

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?
☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Samelet skal bytte vinduer. Dette er fasade, så samelet betaler for det. Ikke noe fremtidig kjøper skal legge ut for.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 25-0254/24

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 25-0254/24

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Karina Abelsen Jøsok	1e2216ac6df2c6ab3665618c33f9495e49a892cd	23.10.2024 18:30:48 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Christoffer Andreassen	b0767968bf9dd6236fc79a2481b152a9ad8e1d12	23.10.2024 18:31:46 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 25-0254/24

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

nets

Tilstandsrapport

Norsk takst

Eierseksjon

Kong Sverres gate 1, 3111 Tønsberg

Tønsberg kommune

gnr. 1002, bnr. 143, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 49 m² BRA-i: 40 m²



Befaringsdato: 28.10.2024 Rapportdato: 29.10.2024 Oppdragsnr.: 13136-1286 Referansenummer: AK2039

Autorisert foretak: Hans Holt Sertifisert Takstingeniør: Hans Holt

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

Norsk takst

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.

Hans Holt

Hans Holt har tidligere drevet eget byggmesterfirma siden 1980. Er utdannet til takstmann i 2012. Har jobbet på heltid med boligtaksering siden 2013. Jeg utfører tilstandsrapporter, verditakster, skaderapporter, reklamasjonsrapporter , uavhengig kontroll på nye boliger, og bruksendringer -byggesaker.



Rapportansvarlig



Hans Holt
Uavhengig Takstingeniør
hanholt2@online.no
992 52 042

Norsk takst

Kong Sverres gate 1, 3111 Tønsberg
Gnr 1002 - Bnr 143
3803 Tønsberg

Hans Holt
Havørnveien 5 A
3124 TØNSBERG

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • begrenset synlige 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 brukendringer, 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.

Kong Sverres gate 1, 3111 Tønsberg
Gnr 1002 - Bnr 143
3803 Tønsberg

Hans Holt
Havørnveien 5 A
3124 TØNSBERG

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

Boligen er beliggende i Kong Sverres gate 1 Tønsberg kommune. Seksjon nr. 4 i 2.etasje med inngang fra Kong Sverres gate . Boligen er en del av flermannsbolig beliggende i Tønsberg sentrum og er del av ett sameie .
Bygningen er oppført i tre-konstruksjon . Veggkonstruksjon av tømmer/reisverk. Grunn og fundamenter er av støpt betong og gråsteinsmurer. Saltak tekket med betongtakstein .
Det er fellesareal på loft med boder. Det er feles uteareal og felles gårdsrom. Felles og utvendige bygningsdeler tilhører sameiets vedlikeholdsansvar og er derfor ikke vurdert av takstmann.
Det vises til rapportens øvrige beskrivelser med detaljer og tilstandsgrader.

Eierseksjon - Byggeår: 1903

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Stue har midthengslede vippevinduer fra 1970 tallet. glass fra 1993 og 2022. Soverom har sidehengslede vinduer med 2 -lags glass fra 1993.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Utvendig tak-konstruksjon av type saltak og tekket med plater (stål/aluminium) .Takrenner i stål og sink. Pipebeslag av stål.
Veggkonstruksjon av tømmer/reisverk og plank.
Grunn og fundamenter er av støpt betong og gråsteinsmurer.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. laminat fra 2023. malt overflater i 2023.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe. Det er ikke etablert ildsted. Pipe er ikke vurdert.
Boligen har malt tretrapp. Felles trapper.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Bad/vaskerom pusset opp i 2023.
Malte plater og malte fliser på vegg. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall til sluk ca. 2,3 cm.
Rommet har servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Nytt i 2023
Det er elektrisk styrt vifte. Ny i 2023

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Det er oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt. Benkeplaten er av laminat
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
El-panelovner. varmekabler på bad/ vaskerom.
Varmtvannstanken er på ca 120 liter. Innbygget i kjøkkenbenk.
Felles El-skap i felles gang.
Enkle røykvarslere. brannslokkeapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Eierseksjon

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

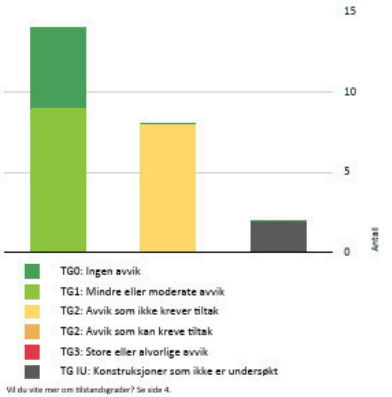
Det foreligger godkjente tegninger i kommunens arkiv fra april 1993.

Kong Sverres gate 1, 3111 Tønsberg
Gnr 1002 - Bnr 143
3803 Tønsberg

Hans Holt
Havørnveien 5 A
3124 TØNSBERG
Norsk takst

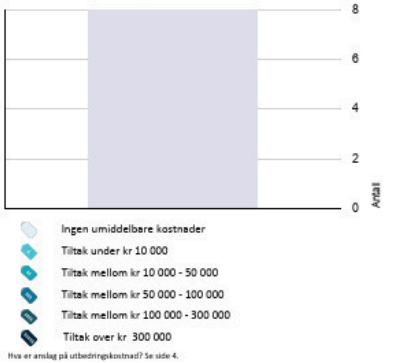
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. Der det er foretatt hulltaking inn i konstruksjonen er dette beskrevet på det enkelte punkt. Takstobjektet kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Felles og utvendige bygningsdeler på leiligheter i sameie og borettslag vurderes normalt ikke da dette tilhører felles vedlikehold i sameie og borettslag.
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.
Det er viktig at rapporten leses og godkjennes av selger før den tas i bruk som dokumentasjon ved salg av eiendommen. Det må gis tilbakemelding til takstmannen for retting av eventuelle feil. Gis det ikke tilbakemelding, er rapporten å regne som godkjent av selger.

Oppsummering av avvik

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

Eierseksjon

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side
- Våtrom > 2.etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Utvendig > Vinduer Gå til side
- Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side
- Innvendig > Radon Gå til side
- Innvendig > Innvendige trapper Gå til side
- Våtrom > 2.etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Vannledninger — Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør — Gå til side

Kong Sverres gate 1, 3111 Tønsberg
Gnr 1002 - Bnr 143
3803 Tønsberg

Hans Holt
Havørnveien 5 A
3124 TØNSBERG
Norsk takst

Tilstandsrapport

EIERSEKSJON



Byggeår
1903

Kommentar
Ca. byggeår i følge kommunens arkiv

Standard
Normal standard ut fra byggeårets standard

Vedlikehold
Jevnlig vedlikeholdt

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Boligen er oppusset i 2023. Bad/vaskerom , div. overflater. Ny kjøkkeninnredning.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Stue har midthengslede vippevinduer fra 1970 tallet. glass fra 1993 og 2022. Soverom har sidehengslede vinduer med 2 -lags glass fra 1993.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

På grunn av generell slitasje og alder vurderes vinduer til TG- 2

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke umiddelbare behov for skifte av vinduer, men må regne med å skifte til nye vinduer om noen år.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør. type branndør.

TG 2 Andre utvendige forhold

Utvendig tak-konstruksjon av type saltak og tekket med plater (stål/aluminium) .Takrenner i stål og sink. Pipebeslag av stål. Veggkonstruksjon av tømmer/reisverk og plank. Grunn og fundamenter er av støpt betong og gråsteinsmurer.

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

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.

På generelt grunnlag og levetidsbetraktninger vurderes utvendig bygningsdeler til tilstandsgrad TG- 2 på grunn av alder. Grunnmur, veggkonstruksjon og takkonstruksjon er ikke undersøkt eller vurdert av takstmann . Utvendig tak og vegger er visuelt befart og dermed ikke undersøkt eller vurdert.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. laminat fra 2023. malt overflater i 2023.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt avvik i soverom på over 15 mm. gjennom på tvers av rommet. Lavest nivå ved dør utgang til rømningsvei og trapp mot bakgård.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe. Det er ikke etablert ildsted. Pipe er ikke vurdert.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp. Felles trapper.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Gjelder trapp til bakgård.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom pusset opp i 2023. Ukjent alder på membraner og undergulv.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Malte plater og malte fliser på vegg. Taket har himlingsplater.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall til sluk ca. 2,3 cm.



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Sluk må ha jevnlig ettersyn og jevnlig rensk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Kong Sverres gate 1, 3111 Tønsberg
Gnr 1002 - Bnr 143
3803 Tønsberg

Hans Holt
Havørnveien 5 A
3124 TØNSBERG
Norsk takst

Tilstandsrapport

Rommet har servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Ny innredning i 2023. Ny kobling på blandebatteri i 2024.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte. Ny i 2023

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Dette fordi skap, kjøkkeninnredning og fellesareal går mot våte soner.

KJØKKEN

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Det er oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt. Benkeplaten er av laminat.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

El-panelovner.

TG 0 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 120 liter. Innbygget i kjøkkenbenk.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Felles El-skap i felles gang.

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.
   2023
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja I følge eier er samsvarserklæring arkivert i Boligmappa.no

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei





TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden N53600. 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.

Røykvarslere. brannslokkeapparat fra 2018. Kontrollert i 2023.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
3. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?

Kong Sverres gate 1, 3111 Tønsberg
Gnr 1002 - Bnr 143
3803 Tønsberg

Hans Holt
Havørnveien 5 A
3124 TØNSBERG

Norsk takst

Tilstandsrapport

Nei



Kong Sverres gate 1, 3111 Tønsberg
Gnr 1002 - Bnr 143
3803 Tønsberg

Hans Holt
Havørnveien 5 A
3124 TØNSBERG

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

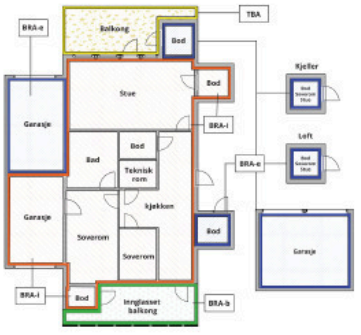
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan oppgives 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.

Kong Sverres gate 1, 3111 Tønsberg
Gnr 1002 - Bnr 143
3803 Tønsberg

Hans Holt
Havørnveien 5 A
3124 TØNSBERG

Arealer

Eierseksjon

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2.etasje	40	9		49	
SUM	**40**	**9**			
SUM BRA	**49**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.etasje	Stue/kjøkken , Soverom , Bad/vaskerom	Bod	

Kommentar

Bod på loft ca. 9 m2 er ikke fysisk undersøkt eller nøyaktig oppmålt da den ikke hadde tilgang på befaring. (låst dør)

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger godkjente tegninger i kommunens arkiv fra april 1993.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det foreligger skriv fra arkivet til Tønsberg Kommune 24.mars 1993 angående krav i forbindelse med bruksendring/rehabilitering er ikke fullt utført. Det mangler underkledning med gips/alternativ maling på innvendig trappeløp.
Det er rømning via 2 trappeløp og via vinduer.
Generell vurdering :
Da bygget ble oppført var det andre tekniske krav til brannforebygging og boligen tilfredsstiller ikke skjerpede krav til inndeling i branncelle etter dagens regler. Det ligger utenfor en tilstandsrapport å undersøke og vurdere dette nærmere.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Boligen er oppusset i 2023. Bad/vaskerom , div. overflater. Ny kjøkkeninnredning.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Eierseksjon	40	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.10.2024	Hans Holt	Takstingeniør
	Christoffer Andreassen	Kunde
	Karina Abelsen Jøsok	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	1002	143	0	4	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Kong Sverres gate 1 A

Hjemmelshaver
Andreassen Christoffer, Jøsok Karina Abelsen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Boligen er beliggende i Kong Sverres gate 1 Tønsberg kommune

Adkomstvei
Boligen har adkomst fra Kong Sverres gate

Tilknytning vann
Offentlig vannforsyning

Tilknytning avløp
Offentlig avløpsanlegg

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten
Felles tomt med felles uteområder

Kong Sverres gate 1, 3111 Tønsberg
Gnr 1002 - Bnr 143
3803 Tønsberg

Hans Holt
Havørnveien 5 A
3124 TØNSBERG
Norsk takst

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ingen		Nei

Kong Sverres gate 1, 3111 Tønsberg
Gnr 1002 - Bnr 143
3803 Tønsberg

Hans Holt
Havørnveien 5 A
3124 TØNSBERG

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• 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 tjeneysteyter.

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av 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.

Kong Sverres gate 1, 3111 Tønsberg
Gnr 1002 - Bnr 143
3803 Tønsberg

Hans Holt
Havørnveien 5 A
3124 TØNSBERG

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, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede kjellergulv.

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) oppløses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) oppløses 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/AK2039

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET
Kongs Sverres gate 1 A,B,C og D

Vedtatt i årsmøte
den.....21.09.2023.....
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

§ 1 - Navn og formål

Sameiets navn er **Sameiet Kong Sverres gate 1 A, B, C og D (**heretter Sameiet) og omfatter gnr. 1002 bnr. 143 i Tønsberg kommune.

Sameiet består av 10 seksjoner fordelt på 3 næringsseksjoner og 7 boligseksjoner for å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

Deltakerne i sameiet er seksjonseierne.

Til hver seksjon er det knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

§ 2 – Rettslig råderett

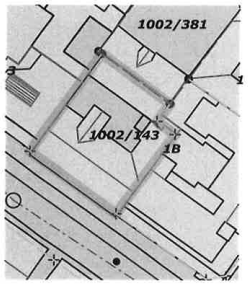
Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon. Sameiet og de andre seksjonseierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet i samsvar med den til enhver tid gjeldende eierseksjonslov.

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin seksjon og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, eventuelt slik det er beskrevet senere under denne paragrafen.

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

Seksjonene og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de andre seksjonene. All lagring på fellesarealene er forbudt. En eventuell ombygging og eller bruksendring som krever kommunens godkjennelse kan ikke igangsettes før godkjennelse er gitt.

Alt uteareal er fellesareal.



Seksjonene med adresse:

Kong Sverres gate 1A – H0201 seksjonsnummer
Kong Sverres gate 1A – H0202 seksjonsnummer
Kong Sverres gate 1B – seksjonsnummer
Kong Sverres gate 1C – H0102 seksjonsnummer
Kong Sverres gate 1C – H0201 seksjonsnummer
Kong Sverres gate 1C – H0301 seksjonsnummer
Kong Sverres gate 1D – H0202 seksjonsnummer

Det er avtalt følgende fordeling av innvendige boder:
Kjeller og loft, er felles bod areal og disponeres ved sameiet.
Seksjon 7, 8 og 9 har fått tildelt bod etter tegning.



Ovennevnte boder er ikke målt opp og at ovennevnte eneretter opphører dersom dette eventuelt vedtas enstemmig vedtektsendring med tilslutning fra de seksjonene som berøres. Ovennevnte eneretter opphører senest 30 år fra den dato dette sameiet er seksjonert.

§ 3 – Vedlikehold

Seksjonseierens ansvar:
Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten, inklusive tilleggsarealer, slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slik som:

A inventar
B utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
C apparater, for eksempel brannslukningsapparat
D skap, benker, innvendige dører med karmer
E listverk, skillevegger, tapet
F gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
G vegg, gulv- og himlingsplater
H rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
I vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Se nærmere bestemmelser om dette i eierseksjonslovens § 34.

Sameiets ansvar:

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler.

For øvrig gjelder § 33 fullt ut. Denne paragrafen har nærmere bestemmelser om ansvar for sameiet ved manglende vedlikehold.

§ 4 – Bygningsmessige arbeider

Oppsetting av markiser, parabolantenner, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. skal godkjennes av styret og skal skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av årsmøtet.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom seksjonene hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til seksjonen for nødvendig ettersyn og vedlikehold av felles installasjoner.

Seksjonseieren kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseieren eller husstandsmedlemmers funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 5 - Skader – forsikring

Eierseksjonssameiet tegner huseierforsikring på vegne av seksjonseierne. Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for andre forsikringer, inkludert egen innboforsikring.

§ 6 – Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Dersom særlige grunner taler for det, kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, jfr. Eierseksjonslovens § 29.

I tillegg til dekning av budsjetterte årlige kostnader, skal det hvert år avsettes et beløp til dekning av fremtidig vedlikehold, påkostninger eller fellestiltak på eiendommen.

Størrelsen på felleskostnadene avgjøres av årsmøtet. Innbetaling til sameiets konto skal skje månedsvis.

§ 7 – Forretningsfører

Forretningsførselen ivaretas av styret.

§ 8- Årsmøte

Eierseksjonssameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for

møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. På det ordinære årsmøtet skal følgende saker behandles:

A Styrets årsberetning
B Årsregnskap
C Valg av 2 styremedlemmer slik at ett velges for to år (styrets leder) og en velges for ett år.
D Budsjett og størrelsen på månedsbeløpet avsatt til vedlikehold.
E Innmeldte saker

Saker som ikke er nevnt i innkallingen kan ikke behandles. Innkallingen til møtet skal skje skriftlig. Det skal føres protokoll fra årsmøtet. Denne skal underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I årsmøtet har hver seksjon en stemme.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte med mindre annet fremgår.

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming om

A et søksmål mot en selv eller ens nærstående
B ens eget eller nærstående ansvar overfor sameiet
C et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor eierseksjonssameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot eierseksjonssameiets interesser
D pålegg eller krav etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

Årsmøtet ledes av styrets leder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier.

§ 9 – Styret

Eierseksjonssameiet skal ha et styre bestående av en styreformann og to styremedlemmer.

Styret skal sørge for å organisere vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av eierseksjonssameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen aller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Der skal føres protokoll fra styremøtene.

§ 10 – Endring av vedtektene

Endringer i eierseksjonssameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 deler av de avgitte stemmene om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 11 – Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Pålegget skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Tilsvarende kan eierseksjonssameiet kreve fravikelse av seksjonen dersom en seksjonseier (eller leietakers) oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, jfr. eierseksjonslovens § 39.

§ 12 – Husordensregler

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige husordensregler for eiendommen. Husdyrhold er tillatt.

§ 13 – Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer eierseksjonssameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 14 - Lov om eierseksjoner – generelle plikter

Eierseksjonssameiet skal følge eierseksjonsloven om ikke annet er bestemt i disse vedtekter.

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelser som følger av oppdelingsbegjæringen, eierseksjonsloven, disse vedtekter samt eventuelle husordensregler fastsatt av årsmøtet.

Ved overdragelse av seksjon plikter overdrageren å informere erververen om de til enhver tid gjeldende vedtekter og eventuelle husordensregler. Tilsvarende gjelder ved utleie. Dersom eierseksjonssameiet har forretningsfører, skal denne være orientert om eierskifter og utleie og seksjonseierne plikter å gi slik melding til forretningsfører.

Tønsberg den 09.11.22

PROTOKOLL FRA SAMEIERMØTE I SAMEIET KONG SVERRES GATE 1A, B, C OG D

Sted: Kilengaten 1 – Kontor til Heimtun Regnskap & Rådgivning AS

Dato: 25. april 2024 Tid: 18.00

1. **Konstituering**
   a. Valg av møteleder
   Herman Heggertveit
   b. Valg av protokollfører
   Herman Heggertveit
   c. Valg av 2 personer til å underskrive protokollen
   Herman Heggertveit
   BJØRNAR OTTESEN
   d. Antall fremmøtte med stemmerett
   Fremmøte: 6 Antall fremlagte fullmakter 0, totalt 6
   e. Godkjenning av innkalling
   Innkalling ble godkjent.
   f. Godkjenning av saksliste
   Saksliste er godkjent

Møtet ble erklært lovlig satt.

2. **Årsregnskap 2023**

Sameiet ble stiftet i 2023 og har et overskudd på 75 024.

Årsregnskap for 2023 ble godkjent.

3. **Budsjettforslag 2024**

Styret foreslår følgende budsjett:

BUDSJETTPOST	BUDSJETT 2024/2025	ENDRING FRA 2023
Forsikring	80 000 √	+40 000
Strøm	20 000 √	0
Regnskap og regnskapsprogram	30 000 √	0
Snømåking og andre vaktmestertjenester	3 000 √	-37 000
Drift og vedlikehold	117 000 √	+50 000
SUM	250 000 √	+50 000

Budsjettet for 2024/2025 ble godkjent.

4. **Vedlikeholdsplan**

Styret foreslår at vedlikeholdsmidlene i budsjettet, foruten normalt forefallende behov for vedlikehold, settes av til å skifte ut alle vinduer i byggene til vedlikeholdsfrie 3-lags vinduer. Dette vil skje trinnvis over flere år.

Styret undersøkelser muligheter for bruk av støtteordninger.

Vedlikeholdsplanen ble godkjent.

5. **Redegjørelse for status og tiltak på brannvern**

Årsmøtet ble orientert om brannvernstatus. Status på brannverntiltak inne i boenhetene er generelt bra.

Styret skal innhente tilbud på felles varslingsanlegg. Mindre tiltak løses fortløpende av styret.

6. **Innspill til styrets videre arbeid**

Det er ønskelig med dugnad. Styret kaller inn til dugnad anslagsvis i mai/tidlig juni.

Foreslåtte oppgaver:

- Fjerne løv
- Tømme søppel fra kjeller
- Tømme søppel/diverse fra loft
- Koste uteområde

Det er ønskelig med felles utstyr for sameiet. Christer kan ordne dersom styret ordner liste over behov.

Plan for uterealer. Det oppfordres til å komme med forslag til utemøbler og beplantning i felles bakgård.

Det felles toalettet i 1. etasje har utfordringer med renhold. Det er viktig at brukere vasker opp og rydder ordentlig etter seg, hvis ikke kan styret bli nødt til å låse igjen og stenge toalettet.

Underskrift av protokoll

Dato: 25.04.2024

Herman AH Heggertveit Bjørnar

NORDVIK

nordvikbolig.no

Henning Heimtun

Gårdboveien 42b
3154 Tolvsrød

Vår ref: 25-0254/24
Tønsberg, 22.10.2024

Megleropplysninger på Kong Sverres gate 1A - gnr. 1002, bnr. 143, snr. 4 (Ideell andel 1/1) i Tønsberg kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Christoffer Andreassen	Haugatingsgaten 3, 3110 Tønsberg	21.12.1993
Karina Abelsen Jøsok	Haugatingsgaten 3, 3110 Tønsberg	06.01.1999

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

Navn på Styreleder	Navn: Herman Augustin Holmøy Heggetveit	Tlf: 95755501	E-post: herman.heggertveit@gmail.com	
INFORMASJON OM EIENDOMMEN				
Sameiets eiendommer:	Gnr: 1002	Bnr: 143	Snr: 4	Kommune: Tønsberg
Sameiets org.nr:	932 200 228	Tomten er: ☒ eiet ☐ festet		
Navn på bortfester:		Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvem har sendt varselet?	Avhlares med styreleder	
Foreligger det ferdigattest?	☐ Ja ☐ Nei	Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?	☐ Ja ☐ Nei	
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr.: Gjensidige 94074730			
Har sameiet hussoppforsikring?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, navn på forsikringsselskap og polisenr.:	Avhlares med styreleder	
PARKERING OG GARASJE	Avhlares med selger			
Medfølger det p-/garasjeplass?	☐ Ja ☐ Nei	Plassens nummer:		
Hvordan blir kjøper eier av plassen?				
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	☐ Ja ☐ Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr:	

NORDVIK

nordvikbolig.no

DYREHOLD	Avhlares med styreleder					
Er dyrehold tillatt?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?				
FREMLEIE/GODKJENNELSE						
Er fremleie tillatt?	☐ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie?				
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?				
LÅN, ANDEL FELLESGJELD OG FORMUE						
Same-ets 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:	Seksjonens andel formue? Kr: 7.502			
FELLESUTGIFTER OG ANDRE KOSTNADER						
Fellesutgifter pr. mnd.:	Kr: 1.949	Er det restanse?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, restanse kr:		
Forfallsdato:	15 hver måned	Fellesutgiftene inkluderer:	Forsikring, forretningsfører, drift/vedlikehold			
Avregnes fellesutg.?	☐ Ja ☐ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	☐ Ja ☐ Nei	Avhlares med styreleder		
Hvis ja, ny fellesutgift:	Kr:	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato:			
POSTER TIL SKATTEMELDINGEN	pr 31.12.23 Formue: 7.052					
Seksjonens renteinntekter kr:		Seksjonens renteutgifter kr:				
GEBYR						
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr: 5108	Kontonummer for betaling: 1506.67.96334			
Tas det et gebyr for opplysningene?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr: 1.500	Kontonummer for betaling: 9481.10.02946			
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	Kr:	Kontonummer for betaling:			

NORDVIK

Nordvik Tønsberg
Org.nr: 925591270
Jernbanegaten 3
3111 Tønsberg

NORDVIK

nordvikbolig.no

ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER AV INTERESSE FOR NY EIER

Skriv her:

For Henning Heimtun

Tønsberg 24/10-24

Sted, dato

Jon Egil Hjalvarsen

Signatur

Heimtun Regnskap
Rådgivning AS
Postboks 1300, 3105 Tønsberg

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

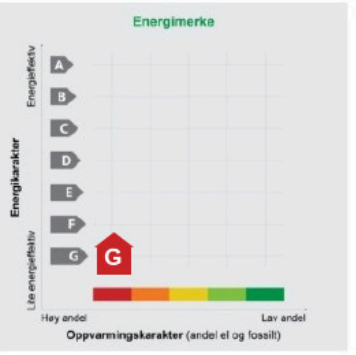
Nordvik Tønsberg
Jernbanegaten 3, 3111 Tønsberg

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Kong Sverres gate 1A
Postnr	3111
Sted	TØNSBERG
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	1002
Bnr.	143
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	162120859
Bolignr.	H0202
Merkenr.	da1f8e2d-b3d3-4e8e-848d-eb0eb9fb2ec5
Dato.	31.03.2023



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.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Følg med på energibruken i boligen**
- **Slå el.apparater helt av**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Termografering og tetthetsprøving**

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 www.energimerking.no/beregninger.

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1903
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	34
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Kong Sverres gate 1A
Postnr/Sted: 3111 TØNSBERG
Bolignr: H0202
Dato: 31.03.2023 7:52:03
Energimerkenr: da1f8e2d-b3d3-4e8e-848d-eb0eb9fb2ec5

Gårdsnr: 1002
Bruksnr: 143
Seksjonsnr: 0
Festenr: 0
Bygningsnr: 162120859

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på glott 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 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 12: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: 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 15: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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 20: 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 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 23: 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.

ra: morten@sorsveen.no <morten@sorsveen.no>
Sendt: tirsdag 22. november 2022 06:50
Til: #VIB Feier <feier@vibr.no>
Emne: Saksnummer 1022323 Kong Sverres gate 1 Tønsberg

Hei,

Jeg referer til ovennevnte saksnummer og adresse.

Etter tilsynet er det innført fyringsforbud i eiendommen. Leietakerne er informert. Kun to leiligheter er nå bebodd og eiendommen står foran en renovering og seksjonering. Vedr. pipeløpet så har vi avtalt befaring med Vestfold Peis og Pipe den 6. januar 2023.

For Kong Sverres gate 1 i Tønsberg,

Med vennlig hilsen

Morten Sørsveen

Tlf. 90 16 02 60

Vestfold
Interkommunale
Brannvesen IKS

Saksnummer	1022323
Dokumentdato	14.11.2022
Kontrolldato	31.10.2022
Saksbehandler	Malte Andreas Pettersen

BALTASAR EIENDOM AS
c/o Morten Sørsveen Båtsmannsveien 29
3150 TOLVSRØD

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS gjennomførte tilsyn med hovedfokus på fyringsanlegg i Kong Sverres gate 1A, bruksenhet H0202, 3111 TØNSBERG den 31.10.2022

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

Til stede:
Eier/representant for eier: BALTASAR EIENDOM AS
For brannvesenet: Malte Andreas Pettersen

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

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

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

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

Avvik
Følgende avvik ble avdekket:

Skorsteinsløp 64901, Ukjent

1. **Manglende kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget.** ***Jf. Forskrift om brannforebygging § 6.***

   Beskrivelse avvik:
   Skorstein har dårlige fuger, har flere dårlig gjenmurte hull etter tidligere røykrør og er kondensskadet. Skorstein må settes i godkjent stand. Skorsteinen i Kong sverres gate 1 C kan ikke benyttes, før skorsteinen er utbedret.

   Alle skorsteiner i Kong Sverres gate 1, må rehabiliteres/renoveres før det kan innsettes ovner og fyringsanlegg kan anvendes.

Tilbakemelding
Med henvisning til brann- og eksplosjonsvernloven § 33, 1.ledd ber vi om skriftlig tilbakemelding med fremdriftsplan som viser hvordan og når påpekte avvik vil bli rettet.
Fremdriftsplanen oversendes til VIB innen 29.01.2023 . Eventuelt til postadresse som står nederst på rapporten. Vi ber om at dere oppgir saksnummeret **1022323** ved svar.

Spørsmål rettes til Malte Andreas Pettersen på **feier@vibr.no** eller **90 12 63 40**.

Med vennlig hilsen

Malte Andreas Pettersen
Feiersvenn

-

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Vestfold
Interkommunale
Brannvesen IKS

Saksnummer	1022323
Dokumentdato	23.11.2022
Kontrolldato	31.10.2022
Saksbehandler	Malte Andreas Pettersen

BALTASAR EIENDOM AS
c/o Morten Sørsveen Båtsmannsveien 29
3150 TOLVSRØD

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS har mottatt skriftlig tilbakemelding om oppfølging av avvik påpekt i tilsynsrapport med saksnummer 1022323

Tilbakemeldingen er tilfredsstillende. Prioritering og tidsplan for retting av påpekte avvik og anmerkninger ligger innenfor en akseptabel tidsramme.

Det forutsettes i den forbindelse at avvik lukkes i samsvar med fremdriftsplanen.
VIB anser denne gangs tilsyn med fyringsanlegget for avsluttet.

Skorsteinsløp 64901, Ukjent
1. Manglende kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget. ***Jf. Forskrift om brannforebygging § 6.***
Beskrivelse avvik:
Skorstein har dårlige fuger, har flere dårlig gjenmurte hull etter tidligere røykrør og er kondensskadet. Skorstein må settes i godkjent stand. Skorsteinen i Kong sverres gate 1 C kan ikke benyttes, før skorsteinen er utbedret.

Alle skorsteiner i Kong Sverres gate 1, må rehabiliteres/renoveres før det kan innsettes ovner og fyringsanlegg kan anvendes.

Kommentar: Tilfredsstillende tilbakemelding etter tilsyn. Om fyringsanlegget blir rehabilitert, må det rettes kontakt til brannvesenets feieravdeling før anleggets tas i bruk.

Med vennlig hilsen

Malte Andreas Pettersen
Feiersvenn

-

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Vestfold
Interkommunale
VIB Brannvesen IKS

24.10.2024

Feie og tilsynsopplysninger:

3905/1002/143/0/4 Adresse: Kong Sverres gate 1A, 3111 TØNSBERG

Kryss tegn om den ikke er registrert hos oss	
	I vår database er det ikke registrert noe ildsted tilkoblet skorstein i ovennevnt adresse. Det er meldepliktig til brannvesenet når det monteres ildsted for fyring med gass, olje og ved, og vi har ikke mottatt noen melding fra ovennevnte adresse. Dersom det allikevel er ildsted tilkoblet, så meld dette på vår hjemmeside Skjema for ildsted

	Ja	Nei
Er det utført tilsyn med fyringsanlegget? Hvis ja sett inn dato.	Det ble utført tilsyn med fyringsanlegget i ovennevnte adresse 31.10.2022. Tilsynet var et visuelt tilsyn og rapporten kan ikke benyttes som en tilstandsrapport.	

	Dato	Utført	Ikke utført
Siste feiebesøk	31.10.2022		X

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

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

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

Kopstad brannstasjon
Nykirke

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

Kartverket

TØNSBERG & FÆRDER EIENDOMSMEGLING AS
V/SUNNIVA SØRENSEN AATANGEN
GREV WEDELS GATE 1
3111 TØNSBERG

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 25-0030/23
Vår referanse: 3109242/20799332
Bestilling: C3 2023-03-09 (10) 29

Dato
09.03.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
195413	200	22.2.2023	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3803 TØNSBERG	1002	143	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

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

Melding til tinglysing

Anja Christine Bakkar. Rett kopi bekreftes STATENS KARTVERK

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

Løpenummer for forretning: 613712302
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
921383681	TØNSBERG KOMMUNE	Postboks 2410, 3104 TØNSBERG

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
921267126	BALTASAR EIENDOM AS		c/o Morten Sørsveen, Båtsmannsveien 29, 3150 TOLVSRØD

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3803	1002	143

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3803	1002	143	0	1	40 / 417	Næringsseksjon	Nei	Nei
3803	1002	143	0	2	46 / 417	Næringsseksjon	Nei	Nei
3803	1002	143	0	3	33 / 417	Næringsseksjon	Nei	Nei
3803	1002	143	0	4	39 / 417	Boligseksjon	Nei	Nei
3803	1002	143	0	5	33 / 417	Boligseksjon	Nei	Nei
3803	1002	143	0	6	73 / 417	Boligseksjon	Nei	Nei
3803	1002	143	0	7	40 / 417	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	1002	143	0	8	40 / 417	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	1002	143	0	9	39 / 417	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	1002	143	0	10	34 / 417	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Dokument 1004813_1.pdf lyst 22.02.2023 STATENS KARTVERK

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson

1. Opplysninger om innsenderen

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

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Megleroppgjøret AS	992767022	annette@megleroppgjoret.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
PB 380	3101	Tønsberg	92049438

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3803	Tønsberg	1002	143	

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

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
921267126	BALTASAR EIENDOM AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

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

Seksjonsnummer
Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring
Samlebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	N	40		13				25				37				49			
2	N	46		14				26				38				50			
3	N	33		15				27				39				51			
4	B	39		16				28				40				52			
5	B	33		17				29				41				53			
6	B	73		18				30				42				54			
7	B	40	B	19				31				43				55			
8	B	40	B	20				32				44				56			
9	B	39	B	21				33				45				57			
10	B	34	B	22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:		417		Nevner =		417													

Dato	Innsenderens underskrift

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

STATENS KARTVERK

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

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

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

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

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

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

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

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

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

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

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift

8. Vedlegg som skal følge søknaden

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

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

c) Sameiets vedtekter

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

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

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

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

9. Innsendte plantegninger

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

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Tønsberg, 25.01.23		Baltasar Eiendom AS v/ Morten Sørsveen
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

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

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

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

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3803	TØNSBERG	1002	143	

Dato	Underskrift	Stempel
20/2-23		TØNSBERG KOMMUNE KOMMUNEUTVIKLING AVD. ENGESTRAK

Dato	Innsenderens underskrift

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

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjonsnummer

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

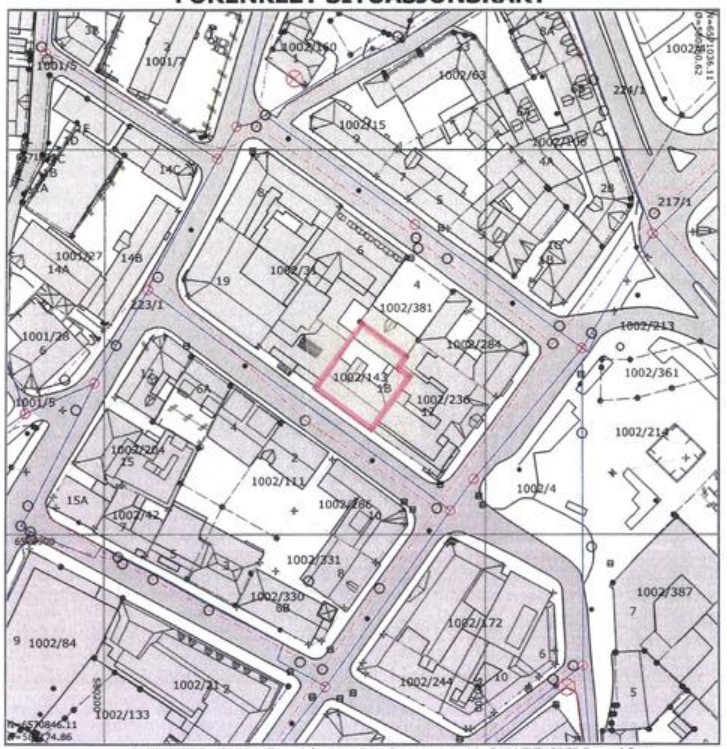
Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

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

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

Dato	Innsenderens underskrift

FORENKLET SITUASJONSKART



©TØNSBERG KOMMUNE

Adresse: Kong Sverres gate 1A, 3111 TØNSBERG, med flere

Dato: 24/1-2023

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 1002/143/0/0

UTM32 Euref89

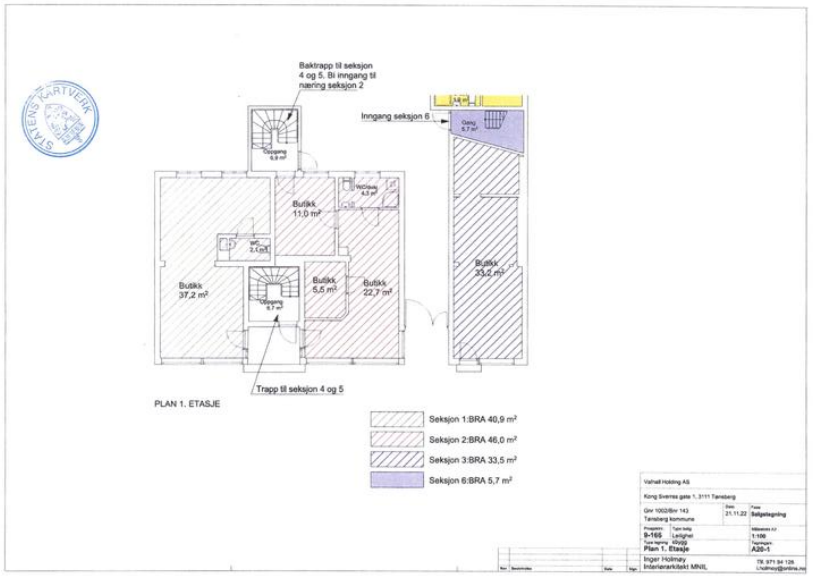
N

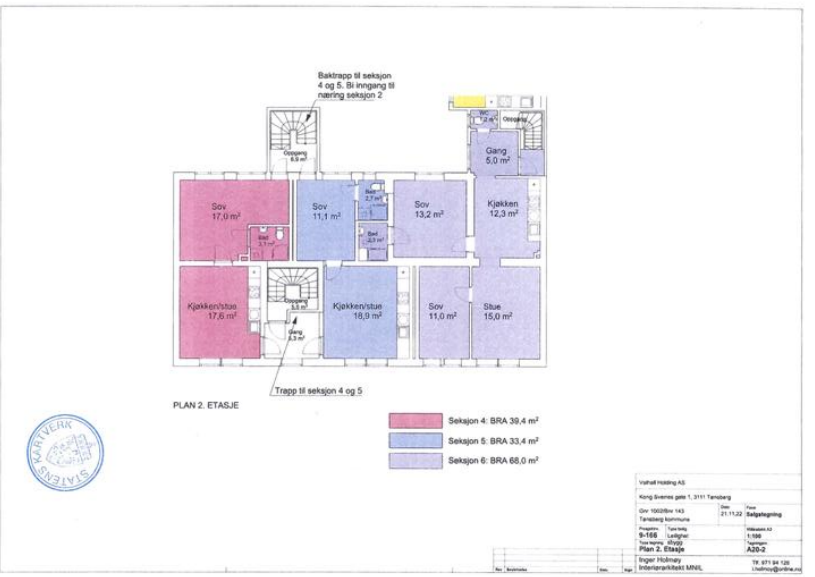
Målestokk 1:1000

Tegnforklaring:

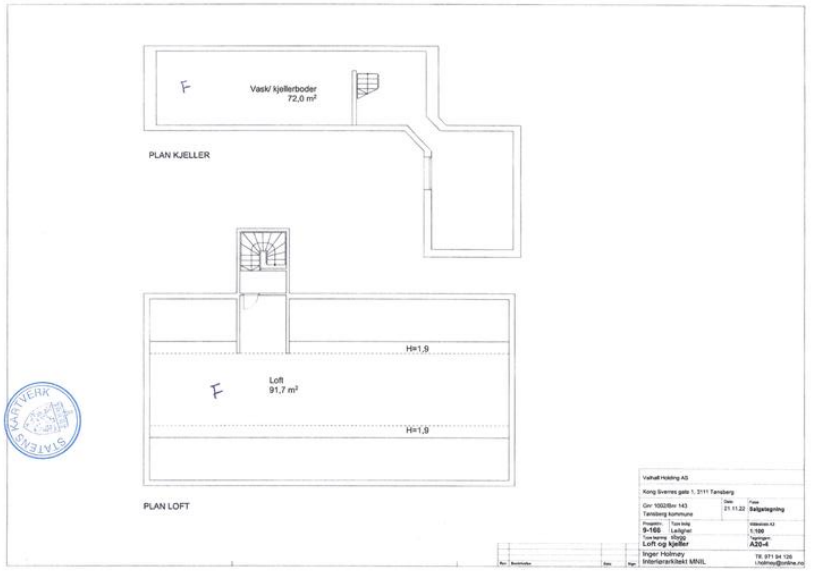
- Eiendomsgrense, anslått
- Eiendomsgrense, nøyaktig
- Vannledning, uten Vestfold Vann
- Overvannsledning
- Avløp felles
- Spillvann
- Mur
- Gjerde
- Hekk
- Bygg takkant - nøyaktig beliggenhet
- Bygg fasadeliv - anslått beliggenhet
- Bygg fasadeliv - nøyaktig beliggenhet

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


Baktrapp til seksjon
4 og 5. Bi inngang til
næring seksjon 2
Inngang seksjon 6
Oppgang
6,9 m²
Gang
6,7 m²
Butikk
11,0 m²
Tekniske
4,5 m²
WC
2,1 m²
Butikk
37,2 m²
Butikk
5,5 m²
Butikk
22,7 m²
Butikk
33,2 m²
Trapp til seksjon 4 og 5
PLAN 1. ETASJE
Seksjon 1:BRA 40,9 m²
Seksjon 2:BRA 46,0 m²
Seksjon 3:BRA 33,5 m²
Seksjon 6:BRA 5,7 m²
Valhall Holding AS
Kong Sverres gate 1, 3111 Tønsberg
Gnr 1002/Bnr 143
Tønsberg kommune
Dato: 21.11.22
Fase: Salgstegning
Prosjekt: 9-166
Type bolig: Leilighet
Type regning: Rivygg
Tegning: Plan 1. Etasje
Målestokk A2: 1:100
Tegningsnr: A20-1
Inger Holmøy
Interiørarkitekt MNIL
Tlf. 971 94 126
i.holmoy@online.no


Baktrapp til seksjon
4 og 5. Bi inngang til
næring seksjon 2
Oppgang
6,9 m²
WC
1,2 m²
Oppgang
Gang
5,0 m²
Sov
17,0 m²
Sov
11,1 m²
Sov
13,2 m²
Kjøkken
12,3 m²
Kjøkken/stue
17,6 m²
Oppgang
5,6 m²
Kjøkken/stue
18,9 m²
Sov
11,0 m²
Stue
15,0 m²
Gang
3,3 m²
Trapp til seksjon 4 og 5
PLAN 2. ETASJE
Seksjon 4: BRA 39,4 m²
Seksjon 5: BRA 33,4 m²
Seksjon 6: BRA 68,0 m²
Valhall Holding AS
Kong Sverres gate 1, 3111 Tønsberg
Gnr 1002/Bnr 143
Tønsberg kommune
Dato: 21.11.22
Fase: Salgstegning
Prosjekt: 9-166
Type bolig: Leilighet
Type regning: Rivygg
Tegning: Plan 2. Etasje
Målestokk A2: 1:100
Tegningsnr: A20-2
Inger Holmøy
Interiørarkitekt MNIL
Tlf. 971 94 126
i.holmoy@online.no


PLAN 1. ETASJE
PLAN 2. ETASJE
PLAN 3. ETASJE
Seksjon 7: BRA 40,2 m²
Seksjon 8: BRA 40,2 m²
Seksjon 9: BRA 39,7 m²
Seksjon 10: BRA 34,5 m²
Valhall Holding AS
Kong Sverres gate 1, 3111 Tønsberg
Gnr 1002/Bnr 143
Tønsberg kommune
Dato 21.11.22
Fase Salgstegning
Prosjekt 9-166
Type bolig Leiligher
Type bygning Bygg
Bakgård
Målestokk A3 1:100
Tegningsnr. A20-3
Inger Holmøy
Interiørarkitekt MNIL
Tlf. 971 94 126
i.holmoy@online.no


F
Vask/ kjellerboder
72,0 m²
PLAN KJELLER
H=1,9
Loft
91,7 m²
H=1,9
PLAN LOFT
Valhall Holding AS
Kong Sverres gate 1, 3111 Tønsberg
Gnr 1002/Bnr 143
Tønsberg kommune
Dato 21.11.22
Fase Salgstegning
Prosjekt 9-166
Type bolig Leiligher
Type bygning Bygg
Loft og kjeller
Målestokk A3 1:100
Tegningsnr. A20-4
Inger Holmøy
Interiørarkitekt MNIL
Tlf. 971 94 126
i.holmoy@online.no

Kong Sverres gate 1A

Nabolaget Tønsberg sentrum - vurdert av 47 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Skagerak Inter. School Tønsber... 94 elever, 6 klasser	3 min 0.2 km
Træleborg skole (1-7 kl.) 228 elever, 12 klasser	16 min 1.2 km
Byskogen skole (1-10 kl.) 561 elever, 19 klasser	25 min 1.8 km
Slottsfjellet videregående Ste... 56 elever, 3 klasser	3 min 0.2 km
Færder videregående skole 750 elever	23 min 1.7 km

Offentlig transport

Tønsberg stasjon Totalt 12 ulike linjer	5 min 0.3 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	5 min 0.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	22 min

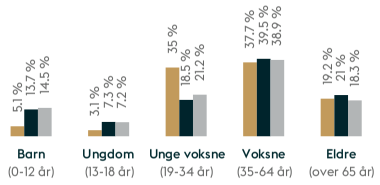
Barnehager

Haugar barnehage (1-5 år) 30 barn	3 min 0.3 km
Knapløkka barnehage (0-5 år) 104 barn	9 min 0.7 km
Belmar barnehage (0-5 år) 74 barn	9 min 0.7 km

Dagligvare

Meny Farmandstredet	5 min
Kiwi Foyn	5 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tønsberg sentrum	1 301	851
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Bra 73/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 67/100

Naboskapet
Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående
- Buss

Sport

Slottsfjellskolen	3 min
Stoltenberggate Balløkke	11 min
Spenst Tønsberg	6 min
WellnessClub Tønsberg	6 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 81/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 79/100

Shoppingutvalg
Bra 73/100



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 2024

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Tønsberg & Færder Eiendomsmegling AS

Jernbanegaten 3, 3111 TØNSBERG

Nordvik har mer enn 30 kontorer som dekker store deler av landet. Vi er mer enn 300 ansatte som samarbeider hver dag for å finne de riktige kjøperne til din bolig, uavhengig av hvor de befinner seg.

Samtlige kontorer har eiendomsmeglere med lang erfaring og solid fagkunnskap, som er like brennende opptatt av bolig og eiendom som du er. Vi tilbyr deg tett oppfølging når du selger hjemmet ditt – hele veien fra befaring til overtakelse.

Vi lever av fornøyde kunder som anbefaler oss videre!

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***



Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

10 400,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.

Skann QR-koden for å lese mer om Trygghetspakken.

I samarbeid med

Söderberg & Partners

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer
IPID (standardisert informasjonsdokument)
På denne siden finner du IPID-er for de produktene som inngår i pakken.

https://www.if.no/privat/ipid/ipid-arkiv

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

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/klagemuligheter

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringsmeglertjenesten levert av Söderberg & Partners har du anledning til å sende en klage direkte til dem. Om du er uenig i vurderingen kan klagen sendes videre til Finansklagenemda, eventuelt direkte dit i første omgang.

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

Lovgivning og verneting
Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøper-forsikringen 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 du må da kontakte If direkte.

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

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom If 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.

Pris
Pris for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/angrerett

Forsikringsforetak
If Skadeförsäkring (publ)
106 80 Stockholm, Sverige
Organisasjonsnummer 516401-8102
Forsikringsfilial:
If Skadeforsikring NUF
Postboks 240, 1326 Lysaker
Telefon: 21 49 24 00
Foretaksregisteret NO 981 290 666
if.no

Spørsmål om Trygghetspakken fra If
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
boligkjoper@if.no

Forsikringsmegler
Söderberg & Partners AS
Organisasjonsnummer 965575162
Lysaker Torg 15, 1326 Lysaker
Telefon: 930 00 020
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com

Bruke Trygghetspakken
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
Meld skade på hus- eller innboforsikring
Få juridisk hjelp

Finansklagenemda
Telefon: 23 13 19 60
post@finkn.no

Klageinstans Söderberg
Klagen sendes per e-post til
klage@soderbergpartners.com
eller per brev til
Söderberg & Partners
v/klageansvarlig
Postboks 324, 1326 Lysaker

If Kundeombud
Send klagen din her

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: 25-0254/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Kong Sverres gate 1A 3111 TØNSBERG

Betegnelse: Gnr 1002, bnr 143, snr 4 (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