VEDLEGG
HUMLEVEIEN 42

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Rapport
Egenerklæringsskjema
Energiattest
Servitutter
Midlertidig brukstillatelse
Godkjente bygningstegninger tilbygg
Ferdigattest tilbygg til enebolig
Regulering
Ordensregler
Vedtekter
Meglers verdivurdering
Nabolagsprofil
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

RAPPORT

Tilstandsrapport

Humleveien 42, 3172 VEAR

TØNSBERG kommune

gnr. 48, bnr. 58, snr. 7

Areal (BRA): Enebolig 148 m²



Befaringsdato: 04.05.2023 **Rapportdato:** 10.05.2023 **Oppdragsnr.:** 20252-1398 **Referansenummer:** IY1717

Autorisert foretak: Teisbekk Takst og Eiendom AS **Vår ref:** ST

Gyldig rapport
10.05.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

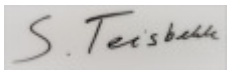
Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer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

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

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

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

Rapportansvarlig



Sturla Teisbekk
Uavhengig Takstingeniør
sturla@teisbekk.no
452 10 728

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

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.



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.



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.



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med carport oppført i ca 1985.
Overflater er i normalt god stand og pusset opp/malt opp fra 2013 til 2023.

Det er gjort noe oppussing før eier kjøpte i 2010-2018. Overfalte oppussing av bad og vaskerom, kjøkken har nye fronter og benkeplate, utskifting av mye av el-anlegg, utvidelse av terrasse med bod under, takstein er malt opp.

I eiers botid er er det skiftet vinduer og dører i 2021, bod under terrasse er isolert og platelagt i 2023. Toalettrom pusset opp.

Enebolig - Byggeår: 1985

Gå til side

UTVENDIG

TAK
Takkonstruksjonen har Saksetakstoler i tre. Isolert i skråtak med ca 20 cm isolasjon og lite lavt kryploft på midten.
Taktekkingen er av betongtakstein som er vasket, impregnert og malt i 2015.
Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål.

VEGGER
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med antatt 15 cm isolasjon. Fasade har stående bordkledning.

VINDUER OG DØRER
Det er montert nye trevinduer med 2-lags glass i 2021.
Det er montert ny malt hovedytterdør i 2021.
Det er montert ny malt terrassedør i tre i 2021.
Katteluke er montert.

TERRASSE
Terrasse som er bygget i perioden 2013-2017.
Bod under er etablert samtidig og det er lagt sveiset PVC membran som taktekking.
Terrassebordsgulv. Rekkverk i tre.

BODER
Uisolert utebod ved inngangen.
Enkel uisolert bod på baksiden.
Isolert utebod under terrassen. Isolert, panelt og ny dør i 2023.

Gå til side

INNVENDIG

OVERFLATER
Gulv har laminatgulv og teppe på et soverom.
Veggene har malte plater/malt strie. Innvendige tak har malte plater.
Overflater er i normalt god stand og pusset opp/malt opp fra 2013 til 2023.
Gulv i vindfang er litt fuktsvellet i skjøter. Gulv i gang og bod i 1 etg er ufagmessig lagt.

ETASJESKILLER
Etasjeskiller er av betongdekke i u etg og trebjelkelag i 1 etg.
Det er noe ujevnheter/mindre skjevheter, men ingen større skjevheter av konstruksjonsmessig betydning.

RADON
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Området har moderat til lav Radonforekomst i flg Radonkart.

PIPE OG ILDSTED
Boligen har elementpipe og vedovn fra byggeår.
Ildsted er ikke rentbrennende.

TRAPP
Boligen har tretrapp fra byggeår som er malt i 2023.

INNERDØRER
Innvendig er det finèrdører fra byggeår, de fleste malt opp.

Gå til side

VÅTROM

Beskrivelse av eiendommen

BAD
Bad som er noe oppgradert i 2018 av tidligere eier som egeninnsats. Eier har ingen dokumentasjon.

Veggene har baderomsplater fra 2018. Taket er fra byggeår, malt opp.

Gulvet har vinylbelegg samt elektriske varmekabler fra byggeår. Termostat er nyere. Det er soilsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har ny innredning med servant, toalett og dusjkabinett i 2018.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Dusj ligger mot vaskerom og yttervegg.
Det er ikke funnet unormal fukt med overflatesøk med fuktindikator.

VASKEROM
Vaskerom fra byggeår. Eier har ingen dokumentasjon.

Veggene har våtromstapet som er malt opp.
Taket er malt.

Gulvet har vinylbelegg som er malt opp. Rommet har ingen varmekilde.
Det er soilsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Vaskerom ligger mot bad.
Det er ikke funnet unormal fukt med overflatesøk med fuktindikator.

Gå til side

KJØKKEN
Kjøkkenet har innredning fra byggeår. Det er noe nyere profilerte fronter som er malt i 2020. Noe nyere benkeplate av laminat. Heldekkende oppvaskvenk beslag.

Det er opplegg for oppvaskmaskin.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Gå til side

SPESIALROM
Toalettrom med belegg på gulv og malte vegger og tak, pusset opp i 2021.
Vask fra 2021. Toalett er noe eldre.

Varmekabler og avtrekksventil.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER
VVS ANLEGG
Vannrør i kobber.
Det er avløpsrør av plast og antatt noe støpejern (soil).
Varmtvannstanken er på ca 200 liter og fra byggeår.

VENTILASJON
Boligen har naturlig ventilasjon samt avtrekksvifte montert i gang i 1 etg med avtrekk fra vaskerom og bad. Bryter for vifte er i kjøkkenskap over ventilator.

EL-ANLEGG
Sikringsskap er plassert i vindfang.
El-anlegget er lagt om i perioden 2010-2018 av tidligere eier som var elektriker.

-Spottere i tak.
-Automatsikringer med jordfeilbrytere.
Hovedkurs på 63 amp.
- Nye romtermostater på varmekabler.
-El-bil lader i carport.

Mye av boligens el-anlegg er lagt om.
Varmekabler er fra byggeår og begynner å få noe alder.

BRANNTEKNISKE FORHOLD
Brannvarsler og husbrannslange på vaskerom.

Gå til side

TOMTEFORHOLD
TOMT
Det er antatt byggegrunn av oppfylt sprengsteinsfylling eller lignende. Ingen unormale skjevheter.
Drenering fra byggeår. Synlig grunnmursplast flere steder.

Det er lagt beleggningsstein rundt boligen i u etg og her er det litt lite fall ut fra grunnmur.
På baksiden noe fall mot boden.

GRUNNMUR
Bygningen har grunnmur i antatte lettklinkerblokker (Leca) og noe støpt grunnmur.

VANN OG AVLØP
Avløpsrør av antattplast og vannledning av plast (PEL) med offentlig tilknytning via private stikkledninger.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Underetasje	67	57	10
Underetasje, uteboder	11	0	11
1 etasje	70	65	5
Sum	**148**	**122**	**26**

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

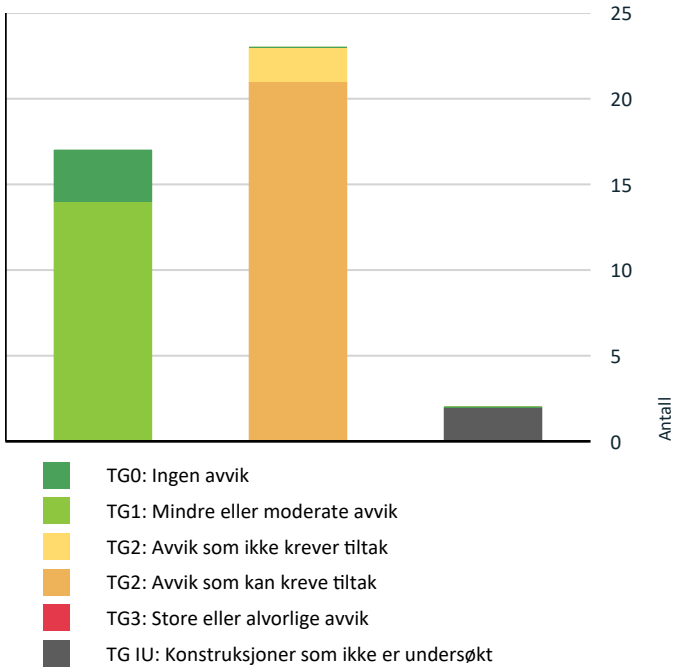
Enebolig

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

Det er etablert liten bod bak carport og denne er ikke byggemeldt.

Sammendrag av boligens tilstand

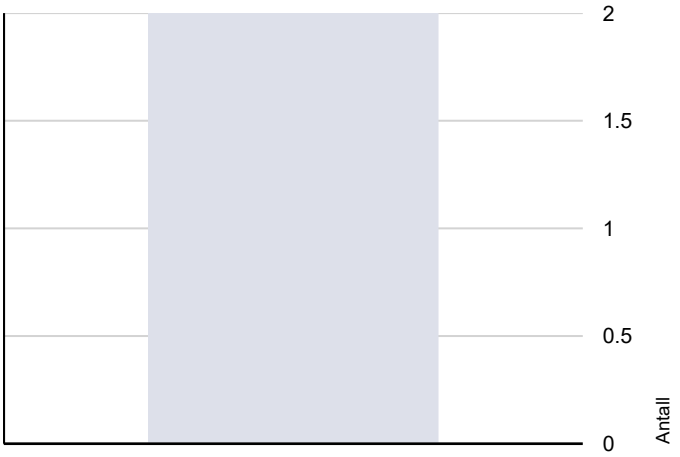
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger om utførte arbeider før eier kjøpte er hentet fra tidligere salgsinformasjon/takst da eier kjøpte i 2018.

Opplysninger om utførte arbeider i eiers botid er gitt av eier.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Vaskerom Gå til side

Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Loft har begrenset mulighet for kontroll, mye er isolert/kledd igjen.

Isolasjon er noe nedtrykket etter arbeider utført via kryploft.
Det er noe kondens/mugg på undertaksplater, også kommentert i takstrapport fra da eier kjøpte og at det tidligere hadde vært et et par takstein hadde skader og som var skiftet ut.

Det er montert spottere i tak i stue/kjøkken. Spottere i skråtak med 20 cm isolasjon er ikke anbefalt da man punkteter dampsperre (plast) og det kan gi økt fukt/kondens mot loft/yttertak.

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

Det er påvist andre avvik:

Terrasse er i grei stand, men har noe skjevheter. Trapp ned til u etg.
Rekkverk har litt svak innfesting, noe skjevheter og svikter litt ved belastning.
Det mangler beslag mot vegg.

Utvendig > Bod på baksiden Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Papptekking er noe slitt og har svak liming. Kledning står ned mot terreng.

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Radon Gå til side

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

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Våtrom > Overflater vegger og himling > Vaskerom Gå til side

Det er påvist andre avvik:

50 % av normal levetid er brukt opp og det gis derfor TG 2.

Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom Gå til side

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

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Vaskerom Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad Gå til side

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

Lokalt fall ved sluk under dusj, ellers flatt gulv.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Skrog er fra byggeår, fronter nyere. Hengsler er slitt på enkelte dører.

Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken Gå til side

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Vifte blåser ikke ut og støyer litt ved bruk.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Boligen har naturlig ventilering som var vanlig den gang.
Avtrekksvifte er kledd inn, men virker å være av en litt eldre type. På sikt må det påregnes utskifting.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tomteforhold > Drenering Gå til side

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Noe teg til saltutslag og fuktinntrekk i bod i u etg.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Tomteforhold > Tomteforhold Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Forholdene må følges med på og se om vann trekker greit unna.

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

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

Utvendig > Nedløp og beslag

Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1985

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Taktekkingen er av betongtakstein som er vasket, impregnert og malt i 2015. Forenklet undertak av plater type su-tak. Taket er besiktiget fra bakkenivå og terrasse samt et sted med stige mot takrenne.

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

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

Nedløp og beslag

TG 2

Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

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

Veggkonstruksjon

TG 1

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med antatt 15 cm isolasjon. Fasade har stående bordkledning. Kledning er i grei stand, litt værsprukket enkelte steder.

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Takkonstruksjonen har Saksetakstoler i tre. Isolert i skråtak med ca 20 cm isolasjon og lite lavt kryploft på midten med utvendig luke.







Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Loft har begrenset mulighet for kontroll, mye er isolert/kledd igjen.

Isolasjon er noe nedtrykket etter arbeider utført via kryploft.
Det er noe kondens/mugg på undertaksplater, også kommentert i takstrapport fra da eier kjøpte og at det tidligere hadde vært et et par takstein hadde skader og som var skiftet ut.

Det er montert spottere i tak i stue/kjøkken. Spottere i skråtak med 20 cm isolasjon er ikke anbefalt da man punkteter dampsperre (plast) og det kan gi økt fukt/kondens mot loft/yttertak.

Tiltak
• Andre tiltak:

Loft bør følges med på om vinteren.

Tilstandsrapport

Vinduer
TG 0

Det er montert nye trevinduer med 2-lags glass i 2021.

Dører
TG 0

Det er montert ny malt hovedytterdør i 2021.

Terrassedør
TG 1

Det er montert ny malt terrassedør i tre i 2021. Katteluke er montert.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
TG 2

Terrasse som er bygget i perioden 2013-2017. Bod under er etablert samtidig og det er lagt sveiset PVC membran som taktekking.
Terrassebordsgulv. Rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Terrasse er i grei stand, men har noe skjevheter. Trapp ned til u etg.
Rekkverk har litt svak innfesting, noe skjevheter og svikter litt ved belastning.
Det mangler beslag mot vegg.

Tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Bod ved inngangen og under terrasse
TG 1

Uisolert utebod ved inngangen.

Isolert utebod under terrassen. Isolert, panelt og ny dør i 2023.

Bod på baksiden
TG 2

Enkel uisolert bod på baksiden.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Papptekking er noe slitt og har svak liming. Kledning står ned mot terreng.

Tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

INNVENDIG

Overflater
TG 1

Gulv har laminatgulv og teppe på et soverom. Veggene har malte plater/malt strie. Innvendige tak har malte plater.

Overflater er i normalt god stand og pusset opp/malt opp fra 2013 til 2023.
Gulv i vindfang er litt fuktsvellet i skjøter. Gulv i gang og bod i 1 etg er ufagmessig lagt.

Etasjeskille/gulv mot grunn
TG 1

Etasjeskiller er av betongdekke i u etg og trebjelkelag i 1 etg.
Det er noe ujevnheter/mindre skjevheter, men ingen større skjevheter av konstruksjonsmessig betydning.

Radon
TG 2

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Området har moderat til lav Radonforekomst i flg Radonkart.

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

Tiltak
• Andre tiltak:

I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene, men det anbefales.

Pipe og ildsted
TG 1

Boligen har elementpipe og vedovn fra byggeår.
Ildsted er ikke rentbrennende.

Det var tilsyn i november 2021 uten anmerkninger.

Tilstandsrapport

Rom Under Terreng

TG 2

Gulvet har belegg. Veggene har betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga vegger i mur.



Litt fuktinntrekk i bod

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

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

Innvendige trapper

TG 2

Boligen har tretrapp fra byggeår som er malt i 2023.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

dersom man har små barn bør midlertidig sikring av trapp vurderes.

Innvendige dører

TG 2

Innvendig er det finèrdører fra byggeår, de fleste malt opp.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom fra byggeår. Eier har ingen dokumentasjon.

Overflater vegger og himling

TG 2

Veggene har våtromstapet som er malt opp. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

50 % av normal levetid er brukt opp og det gis derfor TG 2.

Tiltak
• Andre tiltak:

Fungerer ellers greit.

Overflater Gulv

TG 2

Gulvet har vinylbelegg som er malt opp. Rommet har ingen varmekilde.

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

Tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det er ikke oppkant ved dørterskel, og dette blir et svakt punkt hvis det skulle bli en vannlekkasje.

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er soilsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



Sluk



Avløp vask har ikke gulvbelegg opp på rør

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tiltak

• Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Rommet har innredning, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon

TG 1

Det er mekanisk avtrekk.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Vaskerom ligger mot bad.

Det er ikke funnet unormal fukt med overflatesøk med fuktindikator.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Bad som er noe oppgradert i 2018 av tidligere eier som egeninnsats. Eier har ingen dokumentasjon.

Overflater vegger og himling

TG 1

Veggene har baderomsplater fra 2018. Taket er fra byggeår, malt opp.

Overflater Gulv

TG 2

Gulvet har vinylbelegg samt elektriske varmekabler fra byggeår. Termostat er nyere.

Vurdering av avvik:

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

Lokalt fall ved sluk under dusj, ellers flatt gulv.

Tiltak

• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Viktig at sluk renses regelmessig.

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt TG 2

Det er soilsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



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

Tiltak
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Sanitærutstyr og innredning TG 1

Rommet har ny innredning med servant, toalett og dusjkabinett i 2018.

Ventilasjon TG 1

Det er mekanisk avtrekk.

Tilliggende konstruksjoner våtrom TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Dusj ligger mot vaskerom og yttervegg.

Det er ikke funnet unormal fukt med overflatesøk med fuktindikator.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning TG 2

Kjøkkenet har innredning fra byggeår. Det er noe nyere profilerte fronter som er malt i 2020. Noe nyere benkeplate av laminat. Heldekkende oppvaskvenk beslag.

Det er opplegg for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Skrog er fra byggeår, fronter nyere. Hengsler er slitt på enkelte dører.

Tiltak
• Andre tiltak:

Kjøkken fungerer ellers greit.

Avtrekk TG 2

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Vifte blåser ikke ut og støyer litt ved bruk.

Tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon TG 1

Toalettrom med belegg på gulv og malte vegger og tak, pusset opp i 2021.
Vask fra 2021. Toalett er noe eldre.

Varmekabler og avtrekksventil.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger TG 2

Vannrør i kobber.

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

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

Tilstandsrapport

Avløpsrør

TG 2

Det er avløpsrør av plast og antatt noe støpejern (soil).

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

Ventilasjon

TG 2

Boligen har naturlig ventilasjon samt avtrekksvifte montert i gang i 1 etg med avtrekk fra vaskerom og bad. Bryter for vifte er i kjøkkenskap over ventilator.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Boligen har naturlig ventilering som var vanlig den gang.
Avtrekksvifte er kledd inn, men virker å være av en litt eldre type. På sikt må det påregnes utskifting.

Tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannstanken er på ca 200 liter og fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

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

Ved skifte av bereder må el-tilkobling endres til dagen krav med fast tilkobling med bryter.

Elektrisk anlegg

TG 1

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.

Sikringsskap er plassert i vindfang.
El-anlegget er lagt om i perioden 2010-2018 av tidligere eier som var elektriker.

Spottere i tak.
Automatsikringer med jordfeilbrytere. Hovedkurs på 63 amp.
Varmekabler i hall, wc og bad er fra byggeår med nye romtermostater.
El-bil lader i carport.

Mye av boligens el-anlegg er lagt om. Varmekabler er fra byggeår og begynner å få noe alder.

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
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
   2018
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Tidligere eier er elektriker har kan utføre arbeid på egen bolig.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

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

Undertegnede har ikke elektrofaglig utdannelse, og undersøkelsen er derfor ut ifra synlige forhold uten demontering av utstyr.

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

TG 0

Brannvarsler og husbrnnslange på vaskerom.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er antatt byggegrunn av oppfylt sprengsteinsfylling eller lignende.
Ingen unormale skjevheter.
Det settes ikke Tilstandsgrad (TG) på Byggegrunn.

Drenering

TG 2

Drenering fra byggeår. Synlig grunnmursplast flere steder.

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

Noe teg til saltutslag og fuktinntrekk i bod i u etg.

Tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Bygningen har grunnmur i antatte lettklinkerblokker (Leca) og noe støpt grunnmur.
det meste av grunnmur er skult under terreng, men ingen synlige sprekker der det er mulig å kontrollere. Mye lagret i boder.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Avløpsrør av antattplast og vannledning av plast (PEL) med offentlig tilknytning via private stikkledninger.

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

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

Tomteforhold

TG 2

Det er lagt beleggningsstein rundt boligen i u etg og her er det litt lite fall ut fra grunnmur.
På baksiden noe fall mot boden.



Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Forholdene må følges med på og se om vann trekker greit unna.

Tiltak
• Andre tiltak:

Hvis vann blir liggende må det gjøres tiltak for bortleding av vann.

Teisbekk Takst og Eiendom AS
Rønninglia 87
3153 TOLVSRØD

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift. 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?

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Totalt**	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primærareal (P-ROM)**	**Sekundærareal (S-ROM)**
Underetasje	67	57	10	Vindfang , Hall m/trapp , Toalettrom , Vaskerom , Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3	Boder inne
Underetasje, uteboder	11	0	11		Bod , Bod 2
1 etasje	70	65	5	Stue med trapp, Kjøkken	Gang , Bod
Sum	148	122	26		

Kommentar

Carport på inngangssiden.

Utebod på baksiden med høyde 1,7 til 1,9 m på 2,6 m2. Høyde for lav til å ta med i arealmålingen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er etablert liten bod bak carport og denne er ikke byggemeldt.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Carport er kledd inn i bakkant og dette er ikke i hht byggemeldte tegninger og carport defineres da som en garasje. Carport skal ikke ha mer enn 50 % vegger. Dette kan endre regler for brannkrav mot nabo.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Vinduer og dører er skiftet i 2021.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.5.2023	Sturla Teisbekk	Takstingeniør
	Marie Ulrika Esberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3803 TØNSBERG	48	58		7	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Humleveien 42

Hjemmelshaver
Børresen Benjamin Lieberg, Esberg Maria Ulrika

Siste hjemmelsovergang

År
2018

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.05.2023		Gjennomgått	4	Nei
Tegninger	23.04.1984		Gjennomgått	3	Nei
Ferdigattest	17.09.1985		Gjennomgått	1	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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 tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

• 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

• Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.

• 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.

PERSONVERN

Norsk takst, 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 www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

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/IY1717

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSS KJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	13230071

Adresse	Humleveien 42		
Postnummer	3172	**Poststed**	VEAR

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2018	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	5år1mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Frende Skadeforsikring	**Polise/avtalenr.**	
Selger1fornavn	Benjamin Lieberg	**Selger1etternavn**	Børresen
Selger2fornavn	Maria Ulrika	**Selger2etternavn**	Esberg

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

Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 02.05.2023

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☒ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Blikkenslager Tarald Jørgensen AS

Redegjør for hva som er gjort og når: Montert brannstige, byttet takbord

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

13. Kjenner du til om det utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

17. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Bygd bod under terrasse

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Godkjent søknad, ikke sendt ferdigattest.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 02.05.2023

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Skal sende inn ferdigattest på ny bod

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

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

Kommentar:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

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

Kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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. 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 forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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 selskapet 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.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 02.05.2023

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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 selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Esberg, Maria Ulrika

Signert av

Børresen, Benjamin Lieberg

Signert av

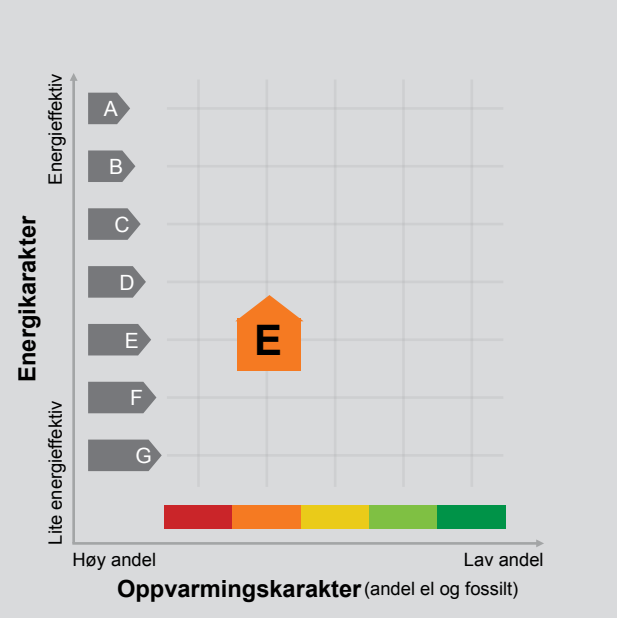
This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
02.05.2023

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Humleveien 42
Postnummer	3172
Sted	VEAR
Andelsnummer	—
Gårdsnummer	48
Bruksnummer	58
Seksjonsnummer	7
Festenummer	—
Bygningsnummer	8313652
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	97534870-8d91-4e84-8dff-900f525aa6e3
Dato	02.05.2023



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 14 333 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

14 333 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

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
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin
- Randsoneisolering av etasjeskillere

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.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1985
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	165
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Mekanisk 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: Humleveien 42
Postnr/Sted: 3172 VEAR
Bolignr: H0101
Dato: 02.05.2023 23:31:13
Energimerkenr: 97534870-8d91-4e84-8dff-900f525aa6e3

Gårdsnr: 48
Bruksnr: 58
Seksjonsnr: 7
Festenr: 0
Bygningsnr: 8313652

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 av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 på varmeanlegg

Tiltak 15: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 19: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 20: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: 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.

Tiltak 23: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 24: 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.

SERVITUTTER

Kartverket

PRIVATMEGLEREN TØNSBERG
NEDRE LANGGATE 32
3126 TØNSBERG

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 13-23-0071 (Nina Sanne)
Vår referanse: 3161480/21249567
Bestilling: C3 2023-05-03 (11) 112

Dato
03.05.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
18103	91	20.12.1984	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3803 TØNSBERG	48	57	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/18103/91
Uthentet 2023-05-04 13:24

Dagbok nr. 18103
Tønsberg Byrett
20 DES. 1984

E R K L Æ R I N G

Gnr. 48 bnr. 57 og 58 i Sem gis tillatelse til gjensidig bruk av det interne veisystemet på eiendommene gnr. 48 bnr. 57 og 58 i Sem.

Erklæringen tinglyses som heftelse på gnr. 48 bnr. 57 og 58 i Sem, og kan ikke avlyses uten samtykke fra Sem byggningsråd.

Tønsberg, den 18.12.84

(sign.)
Kaare Nordby
Rådmannen i Sem

Riktig gjengitt bekreftes
Per Arstein

Kartverket

PRIVATMEGLEREN TØNSBERG
NEDRE LANGGATE 32
3126 TØNSBERG

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 13-23-0071 (Nina Sanne)
Vår referanse: 3161482/21249577
Bestilling: C3 2023-05-03 (11) 111

Dato
03.05.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
17908	91	27.11.2006	FORKJØPSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3803 TØNSBERG	48	58	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

GJENPARTEN ER EN KORREKT
GJENGIVELSE AV DET DOK. SOM
TINGLYSTES
SKJÆRVE, JAHNSEN

TINGLYST
27 NOV. 2006
TØNSBERG TINGRETT
DAGBOKNR. 17908

ERKLÆRING

om opprettholdelse av forkjøpsrett for medlemmer av Tønsberg-Nøtterøy Boligbyggelag.

Tønsberg-Nøtterøy Boligbyggelag krever forkjøpsrett for sine medlemmer i gnr. 48 bnr. 58 seksjonsnr. 1 – 10 i Tønsberg.

Fredtidige og nåværende kjøpere/eiere må være medlemmer av Tønsberg-Nøtterøy Boligbyggelag.

Ved salg skal Tønsberg-Nøtterøy Boligbyggelag kontaktes for utlysning av boligen til medlemmer.

Erklæringen skal tinglyses og registreres i grunnboka. Ref: Dagboknr. 1808 av 8.2.1988.

Doknr 17908 Tinglyst 27.11.2006 Emb 091
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Tønsberg, den 11.11.2006.

Eier av gnr. 48 bnr. 58 snr. 1 i Tønsberg.

Torunn Eriksen
Torunn Eriksen

Gunnar Eriksen
Gunnar Eriksen

Eier av gnr. 48 bnr. 58 snr. 2 i Tønsberg.

Anette Tau
Anette Tau

Anette Tau
For Torger Tau

Eier av gnr. 48 bnr. 58 snr. 3 i Tønsberg.

Kambiz Ghaznavi
Kambiz Ghaznavi

Eier av gnr. 48 bnr. 58 snr. 4 i Tønsberg.

Anne Sofie Brevik Gloppedal — Kjetil Gloppedal
f.nr. — f.nr. (

Eier av gnr. 48 bnr. 58 snr. 5 i Tønsberg.

Elisabeth Enger Hansen
Elisabeth Enger Hansen
f.nr.

Eier av gnr. 48 bnr. 58 snr. 6 i Tønsberg.

Barbara Molak Johnsen
f.nr.

Eier av gnr. 48 bnr. 58 snr. 7 i Tønsberg.

Eva Knudsen — Bjørn Knudsen
f.nr. — f.nr.

Eier av gnr. 48 bnr. 58 snr. 8 i Tønsberg.

Hildegunn Fagerheim — Helge Flåten
f.nr. (— f.nr.

Eier av gnr. 48 bnr. 58 snr. 9 i Tønsberg.

Beate Gran Olsen
Beate Gran Olsen
f.nr. (

Eier av gnr. 48 bnr. 58 snr. 10 i Tønsberg.

Ardis Kristin C. Fjeld — Sigurd Fjeld
f.nr. (— f.nr.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN TØNSBERG
NEDRE LANGGATE 32
3126 TØNSBERG

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 13-23-0071 (Nina Sanne)
Vår referanse: 3161483/21249582
Bestilling: C3 2023-05-03 (11) 110

Dato
03.05.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
9294	91	7.7.2006	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3803 TØNSBERG	48	58	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Returneres til:
Adv. Peter Bjørnskau
Boks 170 Sentrum
3101 Tønsberg

TINGLYST
07 JULI 2006
TØNSBERG TINGRETT
DAGBOKNR.: 9294

Fødselsnr./Org.nr.
981 232 828

Ref.nr.

Begjæring[1] om:

☒ Oppdeling i eierseksjoner
☐ Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0704	Tønsberg	48	58		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
954 038 440	Skogstien Borettslag	1/1

3. Begjæring

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

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere: 100 = nevner: 100

4. Supplerende tekst[7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Partenes underskrift

Doknr 9294 Tinglyst 07 07 2006 Emb 091
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

SignForm 04/2005

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

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

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Tbg. 21/6.06	Bodil Jørgensen Bjørn Knudsen	

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
48	58		

TØNSBERG KO kommune

Sted og dato	Stempel og underskrift
22/8 06	

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Dato	Partenes underskrift

Andelseiere i Skogstien Borettslag

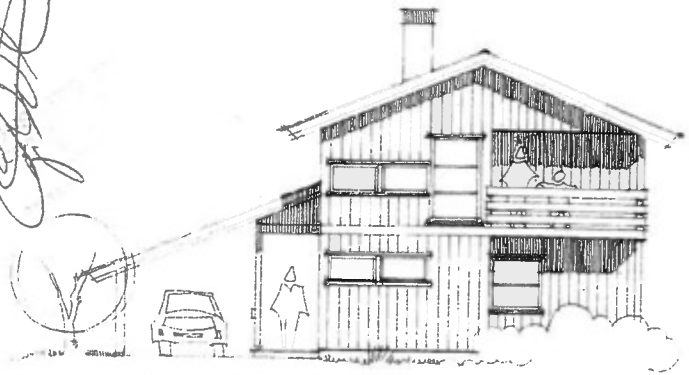
Humleveien nr: **Tlf.**

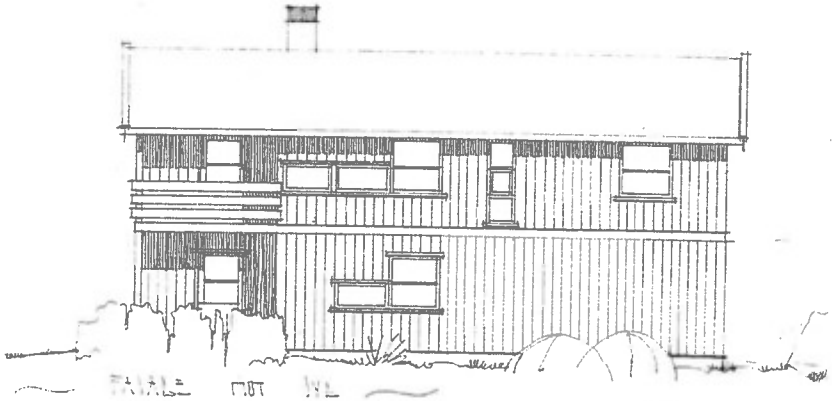

48/57
48/45
/49
/46
48/50
48/51
48/47
48/52
48/58
48/53
48/54
48/194
68.0
70.1
71.3
68.4
71.2
71.4
48
S1
S2
S3
S4
S5
S6
S7
S8
S9
S10

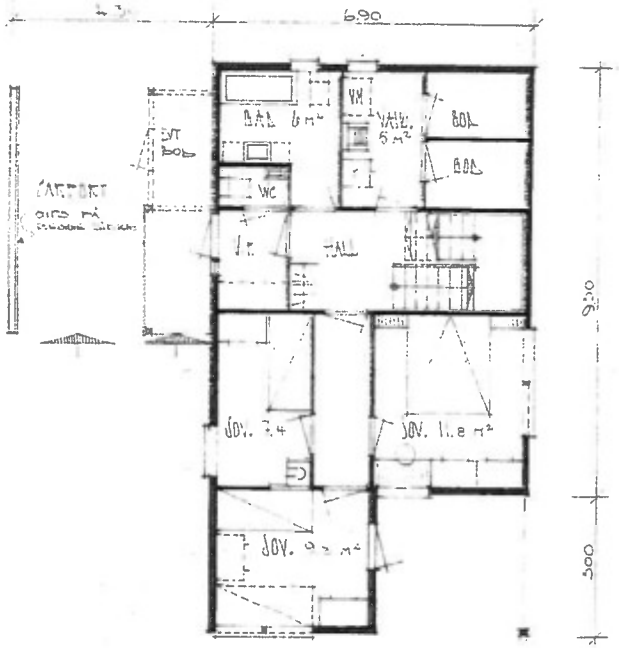
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/9294/91
Uthentet 2023-05-04 13:23

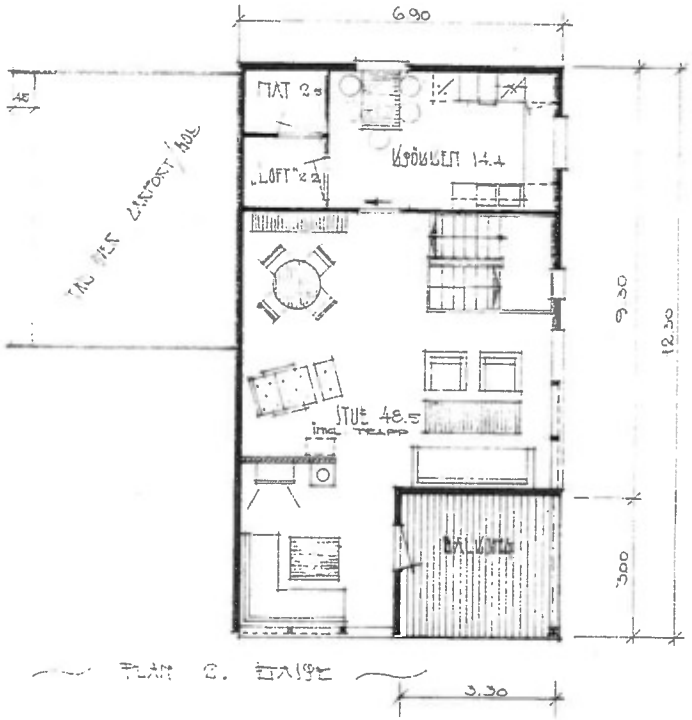
Denne tegningen gjelder for selveierne nr. 1, nr. 2 og nr. 3, nr. 4, nr. 5, nr. 6

22/6-05





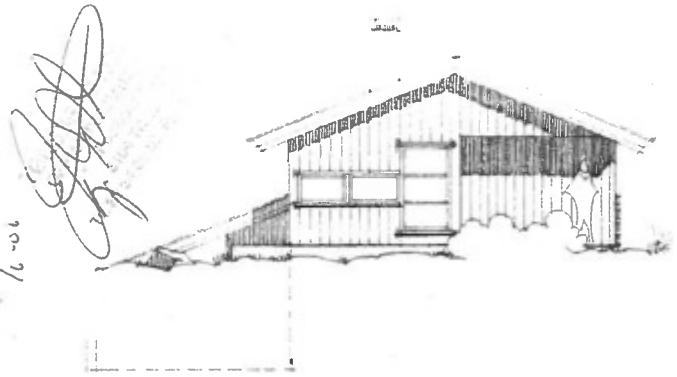




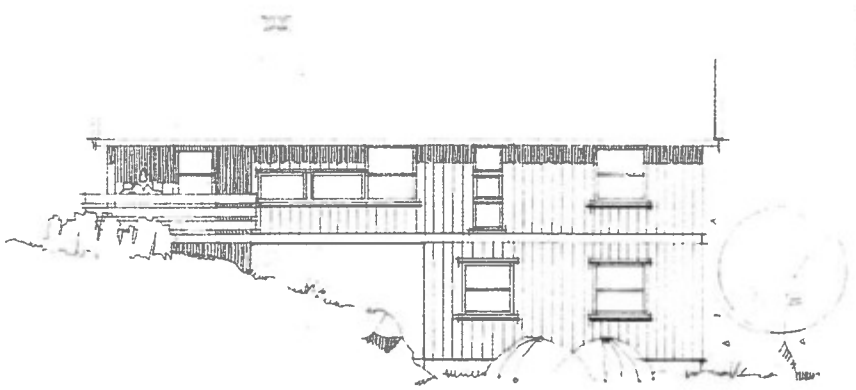
a.s. sem boligbyggelag

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/9294/91
Uthentet 2023-05-04 13:23

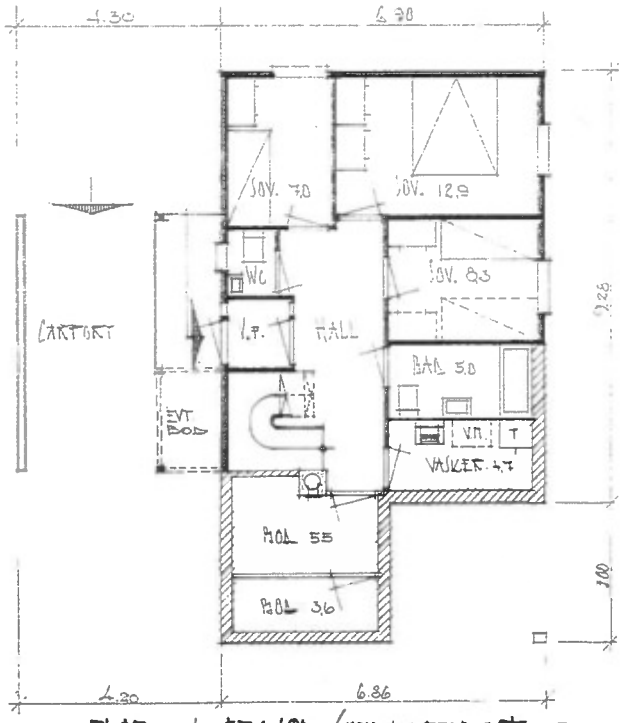
Denne planen gjelder for
Seksjonene nr 7, nr 8, nr 9, nr 10



FASADE MOT VEST



FASADE MOT SYD



PLAN 1. ETASJE / UNDERETASJE



PLAN 2. ETASJE

a.s. Sem Boligbyggelag

Kartverket

PRIVATMEGLEREN TØNSBERG
NEDRE LANGGATE 32
3126 TØNSBERG

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 13-23-0071 (Nina Sanne)
Vår referanse: 3161481/21249572
Bestilling: C3 2023-05-03 (11) 109

Dato
03.05.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
18283	91	27.12.1984	ERKLÆRING/AVTALE FORKJØPSRETT HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3803 TØNSBERG	48	58	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1984/18283/91
Uthentet 2023-05-04 13:22

lnr. 10.7601

Dagbok nr. 18283
Tønsberg Byrett
27 DES. 1984

S K J Ø T E

I.h.h.t. formannskapets vedtak av 8. mai og 27. november 1984, skjøter Sem kommune gnr. 48, bnr. 58 i Sem til Skogstien borettslag. Arealet er på 6.937,2 m^2. Kjøpesummen er kr 538.257,-. Følgende bestemmelser fra avtalen skal tinglyses som heftelse på eiendommen:

1. Borettslagene tilknyttes fellesantenneanlegg og skal delta i fremtidige driftsutgifter på samme betingelser som gjelder for enebåligene i området. Kjøper bekoster tilknytning fra punkter som anvises av kommunen.

2. Kommunen har rett til å fordele 15 av boligene. Kommunen skal ha forkjøpsrett til de boligene den fordeler. Forkjøpsretten tas inn i vedtektene for borettslagene.

3. Ved snøbrøyting av offentlige veier er kommunen uten ansvar for skade forårsaket av snø som måtte bli kastet inn på tomten.

4. Elektrisitetsverket har rett til vederlagsfritt å plassere stolper, strekke ledninger og legge kabler i grunnen for fremføring av telefon og kommunen (eventuelt annen institusjon som måtte overta kommunens funksjoner) for utbygging av fellesantenneanlegg i tomtefeltet. Rettighetshaverne har dessuten rett til å foreta vedlikehold, reparasjon og eventuelt omlegging mot at eiendommene blir istandsatt når arbeidet er avsluttet. I forbindelse med anlegg av fellesantenneanlegg har rettighetshaveren rett til å foreta montering av antenne og/eller forsterker på tomten og (eventuelt i) bygninger som oppføres.

5. Kommunen har rett til vederlagsfritt å legge nye kommunale vann- og avløpsledninger over tomten. Eventuelle skader på gjerder, hageanlegg m.v. forutsettes utbedret eller erstattet av kommunen.

6. Elektrisitetsverket gis rett til å plassere transformatorkiosker, koplingsskap o.l. samt rett til for fremtiden å foreta tilsyn, vedlikehold og reparasjon av sine installasjoner.

Tønsberg, den 20/12.1984

.....(sign.).....

Kaare Nordby
Rådmannen i Sem

Riktig gjenpart bekreftes
SPAREBANKEN VESTFOLD
Sem Sparebank

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

0059o/6828 Geomatikk

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Humleveien 38-40-42		48	1	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Enebolig	15.08.84	dato 17.09.85 sak 442/84

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Sem BBL	Øvre Langgt. 50, 3100 Tønsberg	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Våle-Bygg A/S v/Svein A. Olsen	3112 Revetal	

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☒ for nevnte bygg

☐ for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

1. Terrenget planeres med fall fra veggene.
2. Rundt rør som går gjennom gulv/vegg skal det være fugemasse.
3. Avløpsrør i boden skal klamres.
4. Plate på gulv foran peis i nr. 38.

Dette arbeid må være fullført innen 31.12.85

Sem bygningsvesen den 03.10.85

bygningssjef
Nils Jacob Lugg

Petter Langabø
avd. ing.

Sendes:

- ☒ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☒ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☒ kommuneingeniøren
- ☒ revisor
- ☐

Utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

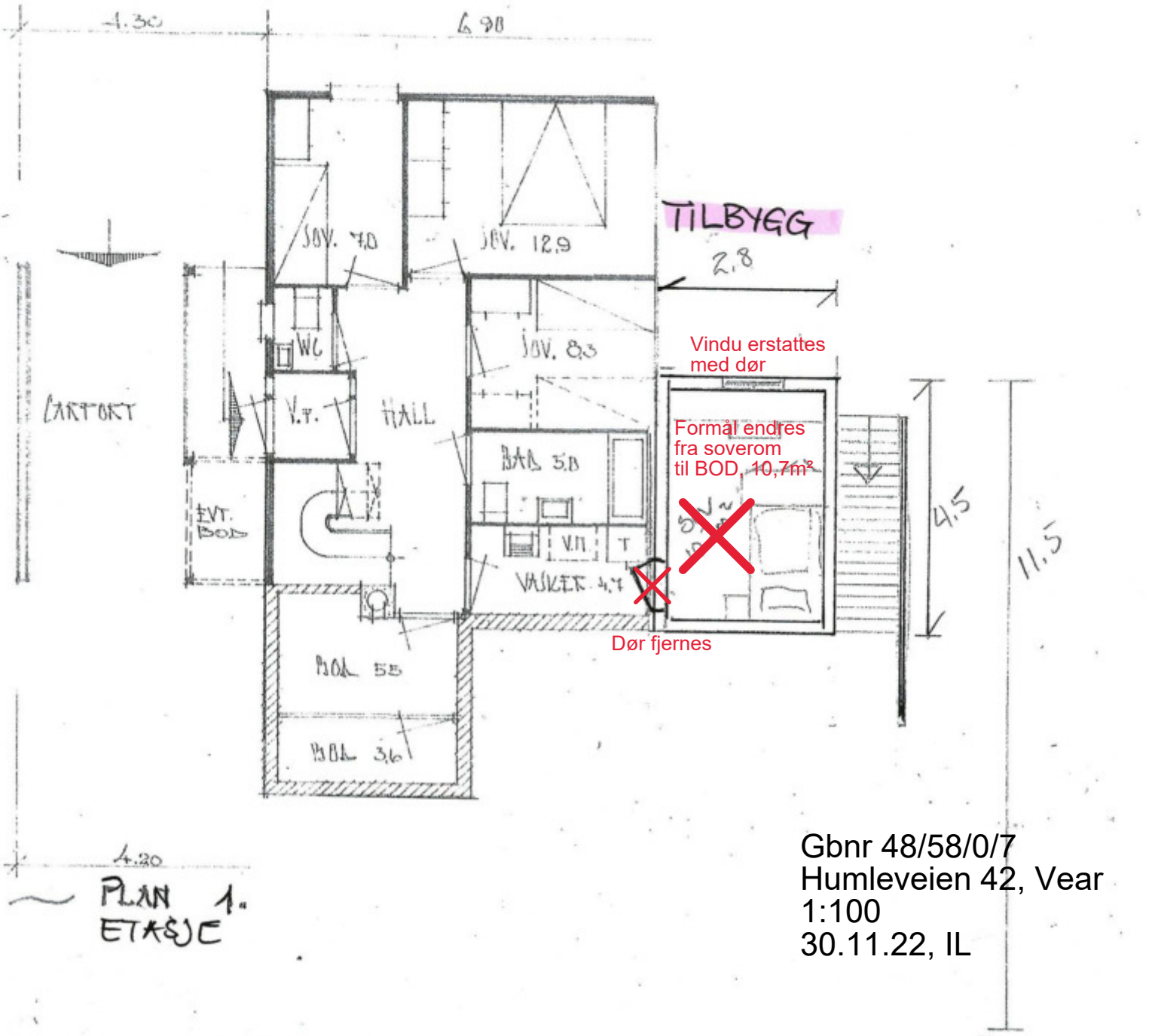
Nr 5108 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 3-82
K-blankett 51.08

GODKJENTE BYGNINGSTEGNINGER TILBYGG

VEDLEGG E3

Revidert 08.03.23

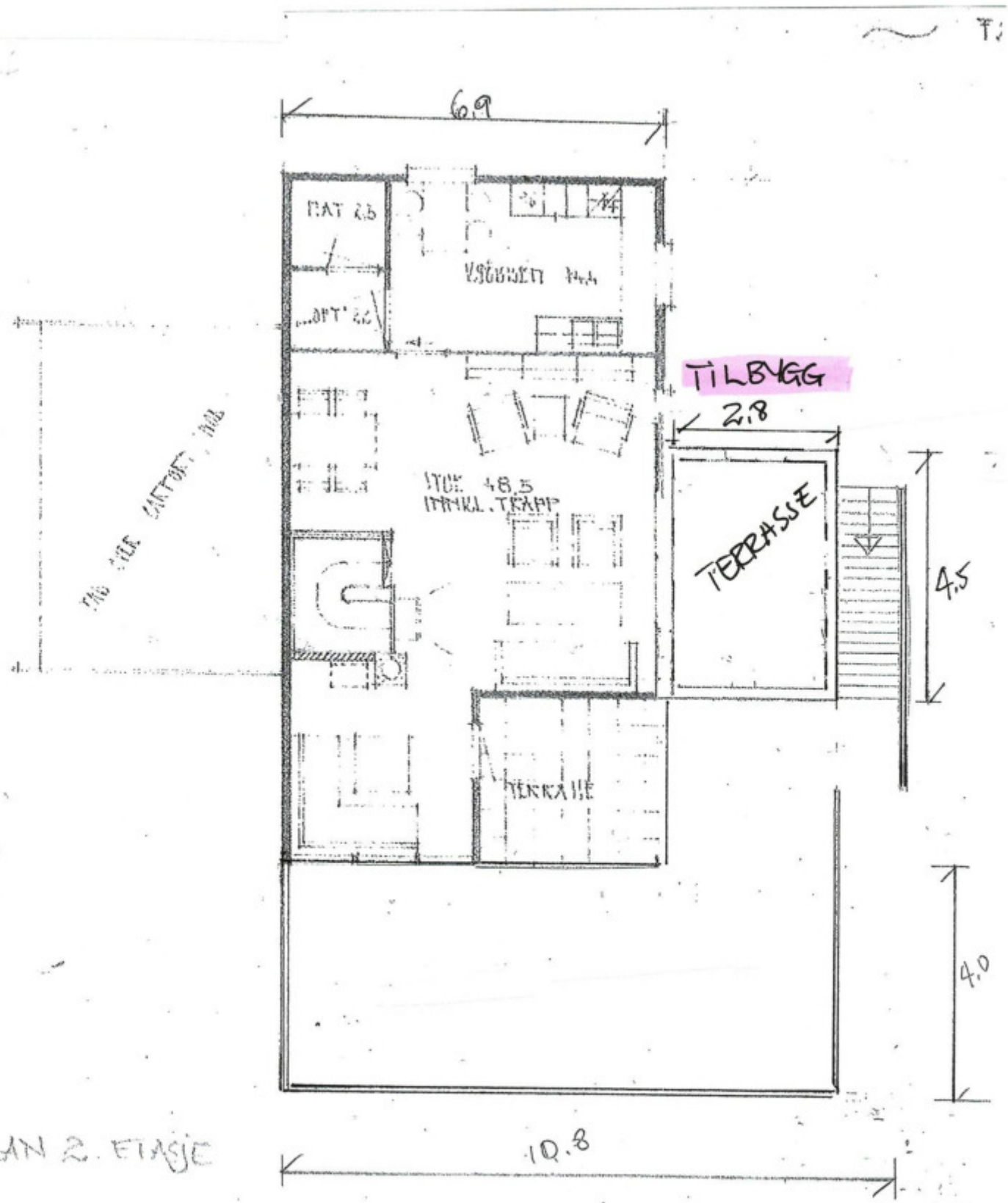
Bruksformål "soverom" i tilbygget endres til BOD.
Vindu erstattes med dør til terreng.
Dør til eksisterende bolig fjernes.



PLAN 1. ETASJE

Gbnr 48/58/0/7
Humleveien 42, Vear
1:100
30.11.22, IL

VEDLEGG E4



PLAN 2. ETASJE

Gbnr 48/58/0/7
Humleveien 42, Vear
1:100
30.11.22, IL

FERDIGATTEST TILBYGG TIL ENEBOLIG

Tønsberg kommune
Byggesak

Saksbehandler: Kristoffer Colban Eriksen
Direkte telefon:

JpID: 23/54520

Vedtaksdato	**Vedtaksnummer**
12.05.2023	638/23

Benjamin Lieberg Børresen
Humleveien 42
3172 VEAR

Humleveien 42 - 48/58/0/7 - tilbygg til enebolig - ferdigattest

Tiltakshaver			
Benjamin Lieberg Børresen	Humleveien 42	3172	VEAR

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 gis det ferdigattest for følgende tiltak:

	Gårdsnr.	**Bruksnr.**	**Festenr.**	**Seksjonsnr.**
	48	58	0	7
Bygningsnummer:	8313652-1			
Bruksenhet:	H0101			
Bygningstype:	Enebolig			
Tiltakstype:	Tilbygg			
Arkivsaksnummer:	22/28487			
Vedtaksnummer:	DPB 184/23	Ett-trinns tillatelse		
	DPB 628/23	Endring av gitt tillatelse		
	DPB 638/23	Ferdigattest		

Sted	**Dato**	**Underskrift**
Tønsberg	12.05.2023	Kristoffer Colban Eriksen *Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.*

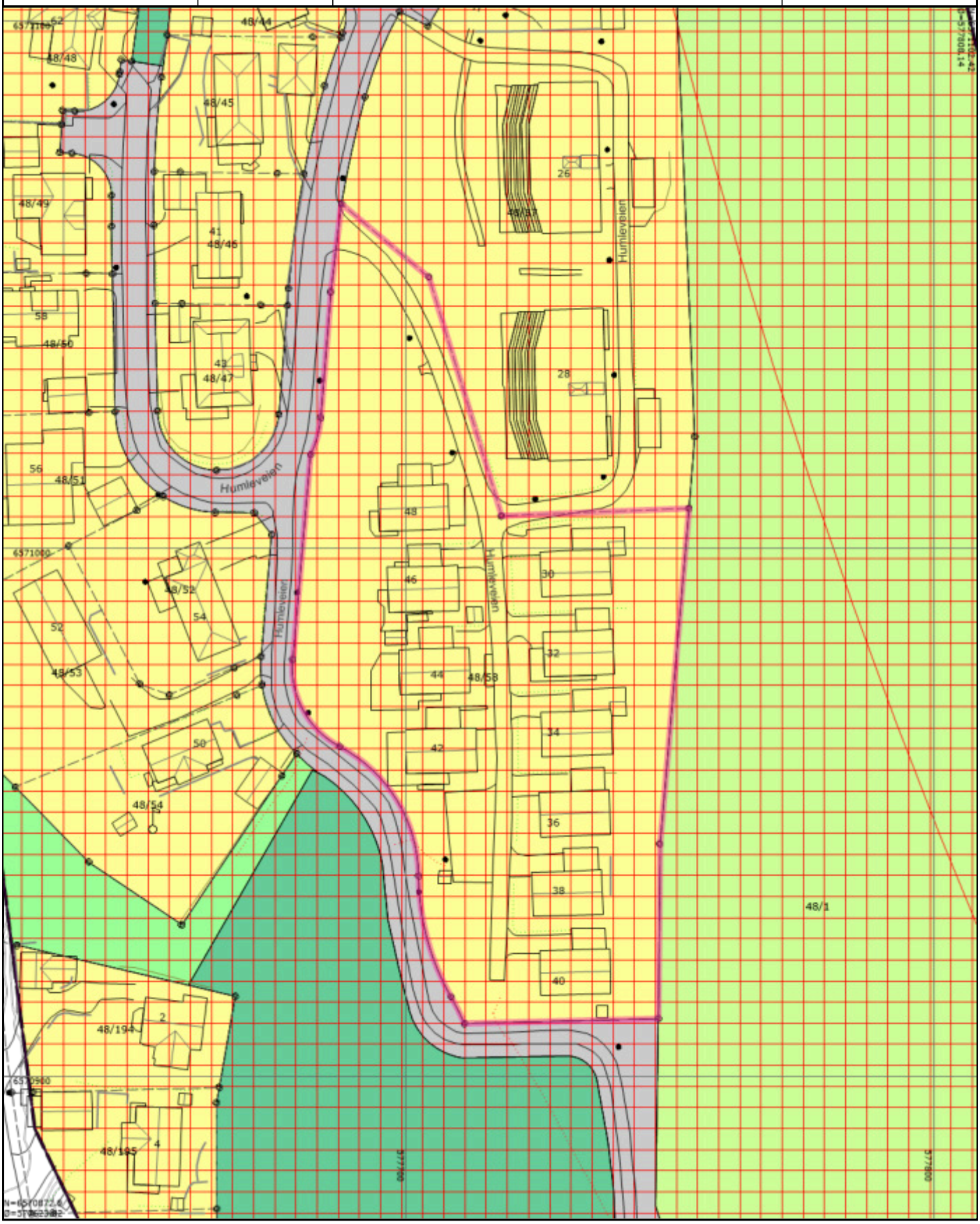
REGULERING

Tønsberg kommune

Kommunedelplan

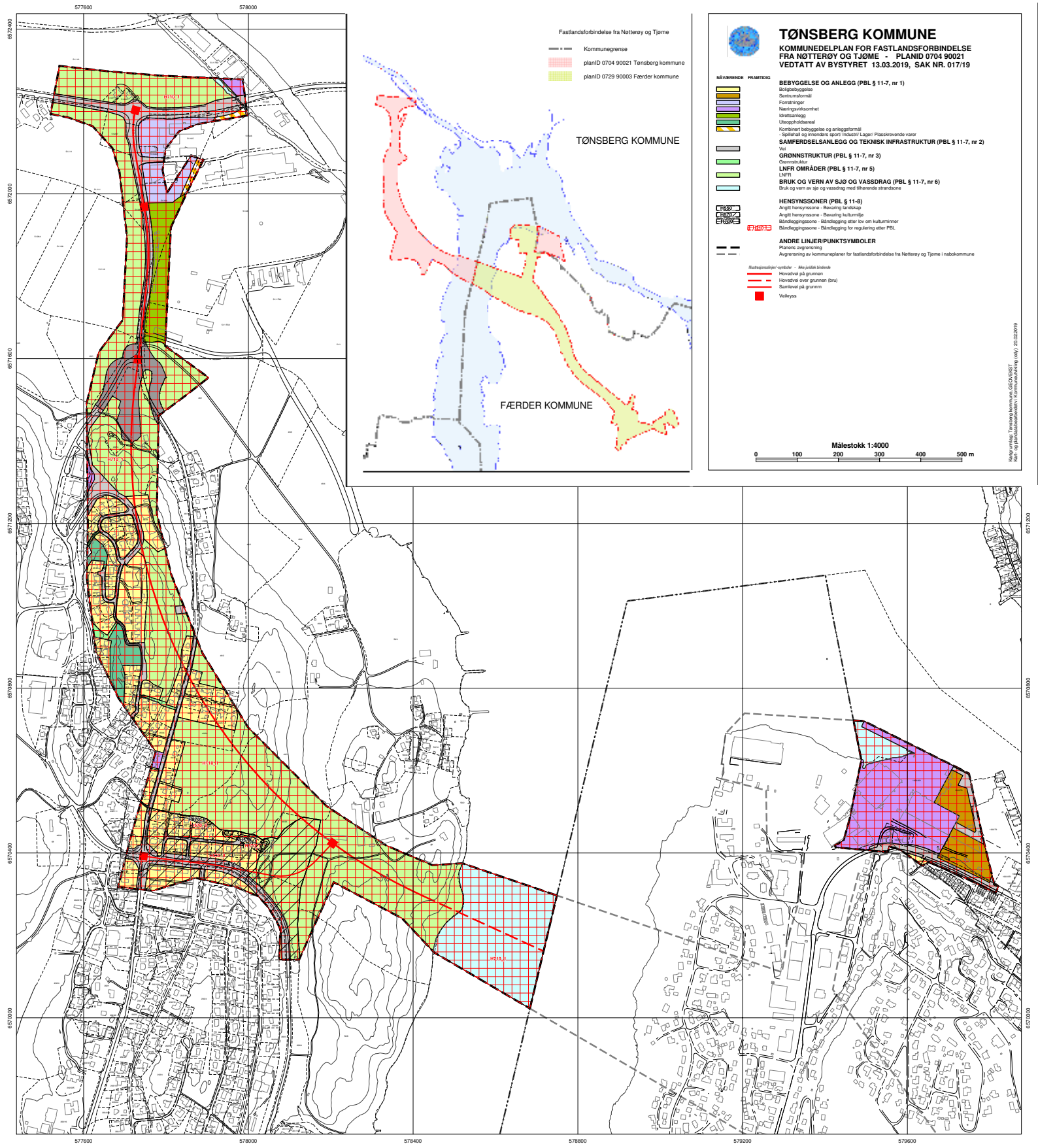
Eiendom:	Gnr: 48	Bnr: 58	Fnr: 0	Snr: 7
Adresse:	Humleveien 42 3172 VEAR			
Annen info:	Ny fastlandsforbindelse fra Nøtterøy og			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- KpOmråde gjeldende
- Matrikkelnummer.
- Flaggstang
- MurLoddrett
- Hekk
- AnnetGjerde
- Stolpe
- Gatelys
- Naturverngrense
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Sti
- Gangvegkant
- Vegdekkekant
- Vegkantavkjørsel
- Husnummer
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Bolig
- Garasje og uthus
- Planavgrensning
- Plangrense
- Hovedveg - På bakken - Fremtidig
- Grense for arealformål
- Grense for båndleggingsoner
- Båndlegging for regulering etter pbl. - Fremtidig
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Uteoppholdsareal - Nåværende
- Veg - Nåværende
- Grønnstruktur - Nåværende
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Høydekurve

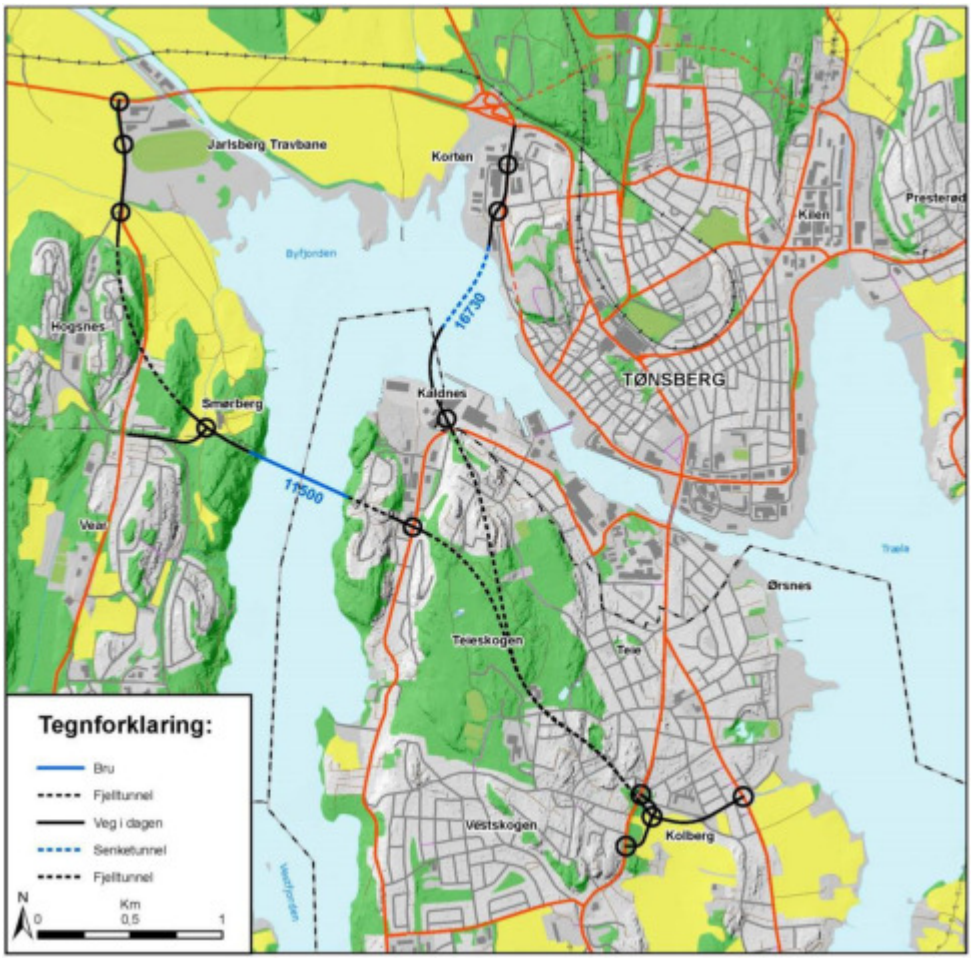

577600
578000
578400
578800
579200
579600
6572400
6572000
6571600
6571200
6571000
6570800
6570400
6570000
Fastlandsforbindelse fra Nøtterøy og Tjøme
Kommunegrense
planID 0704 90021 Tønsberg kommune
planID 0729 90003 Færder kommune
TØNSBERG KOMMUNE
FÆRDER KOMMUNE
TØNSBERG KOMMUNE
KOMMUNEDELPLAN FOR FASTLANDSFORBINDELSE
FRA NØTTERØY OG TJØME - PLANID 0704 90021
VEDTATT AV BYSTYRET 13.03.2019, SAK NR. 017/19
NÅVÆRENDE
FRAMTIDIG
BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-7, nr 1)
Boligbebyggelse
Sentrumsformål
Fritidsbebyggelse
Næringsvirksomhet
Idrettsanlegg
Utenforliggende
Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Spillehall og innendørs sport/ Industri/ Lager/ Plasskrevende varer
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 2)
Vei
GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 3)
Grønnstruktur
LNFR OMRÅDER (PBL § 11-7, nr 5)
LNFR
BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL § 11-7, nr 6)
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
HENSYNSSONER (PBL § 11-8)
Angitt hensynssone - Bevaring landskap
Angitt hensynssone - Bevaring kulturmiljø
Båndleggingssone - Båndlegging etter lov om kulturminner
Båndleggingssone - Båndlegging for regulering etter PBL
ANDRE LINJER/PUNKTSYMBOLER
Planens avgrensning
Avgrensning av kommuneplaner for fastlandsforbindelse fra Nøtterøy og Tjøme i nabokommune
Illustrasjonslinjer/-symboler - Ikke juridisk bindende
Hovedvei på grunnen
Hovedvei over grunnen (bru)
Samlevei på grunnm
Veikryss
Målestokk 1:4000
0
100
200
300
400
500 m
Kartgrunnlag: Tønsberg kommune, GEOVERKT
Kart- og planbestemmelsen i Kommunedelplan (ctrl) 20.02.2019

Kommunedelplan for

Ny fastlandsforbindelse fra Nøtterøy og Tjøme

Bestemmelser og retningslinjer

Vedtatt av bystyret 13.03.2019



Tønsberg kommune

Bestemmelser

1 Planområdet

§ 1-1 Arealet innenfor hensynssone H_710 vist på plankart med planID 0704 90021 datert 20.02.19, er båndlagt til samferdselstiltak og teknisk infrastruktur i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven, jfr. Pbl § 11-8, pkt. d.

2 Generelle bestemmelser

§ 2-1 Formålet med kommunedelplanen er å fastsette korridor for ny fastlandsforbindelse fra Nøtterøy og Tjøme med tilhørende anlegg og tiltak. Linjesymbol som markerer traseen er en illustrasjon og ikke juridisk bindende. Endelig trasé blir fastlagt gjennom reguleringsplan.

§ 2-2 Kommunedelplanen skal følges opp med reguleringsplan for fastlandsforbindelsen. Reguleringsplanen skal omfatte vegkryss, gang- og sykkelveger, interimsveger, tekniske støtteareal og andre nødvendige tiltak og anlegg og nødvendige avbøtende tiltak som støyskjerming og omforming av sideterrenget.

§ 2-3 Arealene innenfor planområdet viser arealformålene i kommuneplanens arealdel med de begrensninger som ligger i §§ 3-1 og 3-2 i bestemmelsene til denne planen. Planens bestemmelse om hensynssone i påvente av regulering, gjelder foran arealformålene vist på plankartet.

§ 2-4 Det skal utarbeides en matjordplan for bruken av jordressursene innenfor planområdet. Matjordplanen skal vise hvordan jord som berøres skal benyttes og/eller tilbakeføres.

§ 2-5 Undersøkelsesplikten etter § 9 i kulturminneloven må oppfylles. Hensynet til kulturminner, kulturmiljøer og verneverdige bygninger skal utredes nærmere og ivaretas i den videre reguleringsplanlegging

§ 2-6 Reguleringsplanleggingen utføres i henhold til anbefalte grenseverdier i Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442). Retningslinjen på vedtakstidspunktet for reguleringsplanen legges til grunn

§ 2-7 Reguleringsplanleggingen utføres i henhold til Klima- og miljøverndepartementets retningslinje for behandling av luftkvalitet arealplanlegging. Luftforurensing i samband med utslipp fra tunnelmunninger skal vurderes spesielt.

3 Bestemmelser til hensynssonen - H710

§ 3-1 Tiltak som omfattes av byggesaksbestemmelsene etter pbl. § 20-1 kan ikke iverksettes innenfor planområdet før reguleringsplanen for «Ny fastlandsforbindelse fra Nøtterøy og Tjøme» er vedtatt.

§ 3-2 Energibrønner og andre brønner tillates ikke innenfor det båndlagte området.

Retningslinjer

Retningslinjene til planen er ikke juridisk bindende, men angir forhold som vil bli vektlagt i den videre planleggingen. Retningslinjene gir føringer for planarbeidet med regulering av fastlandsforbindelsen.

1. Konsekvensutredningen

Foreslåtte avbøtende tiltak i de faglige tema-rapportene til konsekvensutredningen (datert november 2017) for bygge- og anleggsperioden og permanent drift skal vurderes i reguleringsplanen.

2. Plan for Ytre miljø

Det skal utarbeides en «Ytre miljø»-plan. Ytre miljø omfatter miljøtemaene støy , luftforurensning, forurensning av jord og vann, landskap, nærmiljø og friluftsliv, naturmiljø, kulturmiljø, energiforbruk, materialvalg og avfallshåndtering. Statens vegvesens veileder for utarbeidelse av YM-plan skal legges til grunn.

Ytre miljø-planen utarbeides i samarbeid med kommunen, kulturvernmyndighetene og miljøvernmyndighetene. Reguleringsplanen skal stille krav om at utbygger utarbeider et miljøoppfølgingsprogram til byggefasen.

3. Landskapsbilde, visuelle forhold

I reguleringsplanen skal det vurderes hvordan fastlandsforbindelsen kan innpasses i landskapsbildet. Det skal redegjøres for arkitektonisk utforming av veganlegget, grøntanlegg og landskapstilpasning.

Behandling av sideterreng, bruk av vegetasjon, utforming av konstruksjoner og istandsetting av arealer som berøres i anleggsperioden vises i reguleringsplanen.

4. Landbruk

I den videre planlegging bør hensynet til landbruk og eksisterende driftsforhold hensyntas. Nye driftsunderganger må vurderes der eksisterende forhold endres.

5. Naturressurser, grunnvann, vassdrag og geologi

Hvordan overskuddsmasser disponeres avklares gjennom reguleringsplanen, herunder også hvordan eksisterende vegnett blir benyttet i byggefasen. Eventuelle konsekvenser for naturressurser skal inngå i vurderingene rundt deponering. Omfang og lokalisering av deponiområder vurderes i reguleringsplanprosessen.

Nødvendige grunnundersøkelser og områdestabilitetsvurderinger gjennomføres senest i forbindelse med reguleringsplanen for strekningen, slik at flom- og skredsikkerhet blir ivaretatt, herunder at tiltaket ikke medfører økt fare for flom og skred utenfor planområdet.

Der vegtiltaket krysser elver/bekker skal løsningene i reguleringsplanen ta sikte på å sikre naturlige flomveier.

6. Støy

I den videre planleggingen må det gjøres støyfaglige utredninger for boliger utsatt for støy over anbefalte grenseverdier. Strukturlyd og vibrasjoner bør også vurderes. Nødvendige støyreduserende tiltak vurderes i reguleringsplanen i forhold til: anleggsfasen, anleggsveier, riggområder, deponier, knuseverk, tunnelmunninger, nattestøy m.m.

7. Gang- og sykkelveger

I den videre planleggingen bør funksjonen til eksisterende og regulerte gang-/ sykkelveger og turveger sikres. Eksisterende krysningspunkter(over/underganger) bør opprettholdes og nye etableres der det er behov for å krysse de nye vegforbindelsene.

8. Dispensasjon fra planen

Dersom det vurderes å gi dispensasjon fra forbudet innenfor området forutsettes det at følgende vilkår er oppfylt:

a) Tiltaket må ikke vanskeliggjøre planlegging av ny infrastruktur.

b) Det kan vurderes tillatelse til bruksendring av bygningsmasse. Forutsetning for tillatelse er at det er formålet ved båndleggingstidspunktet som legges til grunn for verdifastsettelsen i en eventuell ekspropriering ssak.

c) Før igangsetting av nybygg eller tiltak på eksisterende bygg må eiendommen/bygningsmassens verdi fastsettes. Eiendommens verdi på båndleggingstidspunktet legges til grunn for verdifastsettelsen i en eventuell ekspropriering ssak.

BESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING av
FV. 303 JARLSBERG TRAVBANE – BEKKEVEIEN (HOGSNESTUNNELEN)
PlanID 0704 20130075

§ 1
PLANENS HENSIKT

Planen skal legge til rette for bygging av veg på strekningen under Hogsnesåsen mellom kryss Bjellandveien/dagens FV 303 i Tønsberg kommune og kryss Vadumveien/Bekkeveien i Stokke kommune.

Reguleringsplanen viser også midlertidige anleggsområder, riggområder, støyskjermingstiltak, lokalvegsystem og gang-/sykkelveger på samme strekning. Det regulerte området i Tønsberg kommune er på planen vist med reguleringsgrense.
Planen omfatter regulering i to vertikalnivåer der vertikalnivå 1 er under grunnen (vn1) og vertikalnivå 2 er på bakken (vn2).

§ 2
REGULERINGSFORMÅL

Innenfor planens avgrensning er arealet regulert til:

§ 2.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, pkt. 1)
Boligbebyggelse (B1)

§ 2.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, pkt. 2)
Vei (V1-11)
Holdeplass (H1-4)
Gang-/sykkelveg (GS1-6)
Annen veggrunn – tekniske anlegg
Annen veggrunn – grøntareal
Parkering (PI1)
Energinett (E)

§ 2.3 GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, pkt. 3)
Friområde (FRI1)

§ 2.4 LANDBRUK-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (PBL § 12-5, pkt. 5)
Landbruks-, natur- og friluftsformål (LNFRA1-6)
Landbruksformål (LNFRL1-4)

§ 2.5 HENSYNSSONER (PBL § 12-5, pkt. 2)
Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) (H370)
Annen sikringssone – sikring av tunnel (H190)

§ 2.6 ANDRE JURIDISKE FLATER (PBL § 12-5, pkt. 2)
Midlertidig anleggs- og riggområde (#10-19)

§ 3
FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Kulturminner

- Ved eventuelle funn av automatisk fredede kulturminner skal anleggsarbeider standses umiddelbart og Vestfold fylkeskommune kontaktes.
- Det skal tas kontakt med Vestfold fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.

§ 3.2 Stanse- og meldeplikten i henhold til kulturminnelovens § 8

Kulturminnene er automatisk fredet etter kulturminneloven. Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og kulturminneforvaltningen varsles umiddelbart. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

§ 3.3 Støyforhold

Gjeldende retningslinjer skal legges til grunn for både anleggsfasen og driftsfasen.

§ 3.4 Teknisk infrastruktur

1. Det tillates etablering av fordrøyningsbasseng/sedimenteringsbasseng for dagsonevann innenfor formålet annen veggrunn – teknisk.
2. Behov for nettutbygging og utforming av eventuell nettløsning skal avklares med netteier før igangsetting av byggeplan for tiltaket. Eventuell flytning av elanlegg skal avklares med netteier.

§ 4
REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 4.1 Støy

Lokale støyskjermingstiltak skal vurderes i byggeplanfasen og avtales med den enkelte grunneier. Under vises en tabell over eiendommer hvor lokale støyskjermingstiltak skal vurderes. Lokale støyskjermingstiltak skal være avklart og installert før ny veg åpnes for trafikk.

§ 4.2 Geotekniske forhold

I forbindelse med detaljplanleggingen skal det gjøres en ny geoteknisk vurdering med hensyn på områdestabiliteten i byggeperioden. Denne må foreligge før igangsetting av anleggsarbeidene. Lokalstabiliteten skal utredes ytterligere. Tiltaket skal prosjekteres i samråd med geoteknisk sakkyndig og med utvidet geoteknisk kontrolloppfølging i anleggsfasen.

Gnr/Bnr	Adresse	Støynivå utenfor mest støyutsatte fasade Lden [dB]	Kommentarer
49/1	Hogsnesbakken 23	59	

§ 4.3 Oppfølging av ROS-analyse

I forbindelse med detaljplanleggingen skal konsekvensene rundt flom i vassdrag, springflo/bølgeoppskylling og havnivåstigning i et 200-års perspektiv og tiltak herfor vurderes i detalj. Det skal utarbeides flomsonekart og fremkommeligheten til veistrekningen ved springflo/stormflo skal vurderes.
Dette må foreligge før igangsetting av anleggsarbeidene.

§ 4.4 Sikring av vassdrag ifm. tunneldrift og utslipp

I forbindelse med detaljplanleggingen skal konsekvensene for verdifull vassdrag fra tunneldrift og utilsiktet utslipp til bekk vurderes i detalj. Tiltaksplan skal foreligge før igangsetting av anleggsarbeidene og må godkjennes av Fylkesmannen som naturvernsmyndighet.

§ 4.5 Registrering av eksisterende bebyggelse

I forbindelse med detaljplanleggingen skal tilstand av eksisterende bebyggelse som vurderes til å ligge innenfor influensområde for anleggsarbeidene registreres. Bebyggelsen skal registreres med beskrivelse og foto, og det skal i tillegg vurderes bruk av video, rystelsesmålere, bolter for måling av setninger samt grunnvansbrønner. Registreringen skal tjene som grunnlag for vurdering av eventuelle skader som anleggsarbeidene har medført.

§ 5
BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 5.1 Boligbebyggelse (B1)

Område for boligbebyggelse omfatter del av eksisterende boligeiendommer som er regulert gjennom andre vedtatte planer. Reguleringsbestemmelsene for disse planene gjelder fortsatt.

§ 6
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 6.1 Offentlig formål

Følgende arealer skal være offentlige:
Vei (V1-3, V5-8 og V10-11)
Holdeplass (H1-4)
Gang-/sykkelvei (GS1-GS6)
Annen veggrunn – tekniske anlegg (med unntak av arealene på hver side av V9)
Annen veggrunn – grøntanlegg
Energinett (E)

§ 6.2 Vei (V3, V9)

- V9 (Smørbergvegen) skal opparbeides med veibredde 4 meter.
- Eksisterende fylkesveg 303 (Hogsnesbakken) mellom nytt kryss med Bjellandveien og Bekkeveien forutsettes opprettholdt med dagens bredde. Dette gjøres for å sikre at vegen kan brukes som alternativ rute ved stenging av tunnelen på ny fylkesveg 303 Jarlsberg travbane – Bekkeveien.

§ 6.3 Annen veggrunn – tekniske anlegg

1. Områdene for annen veggrunn – tekniske anlegg omfatter annet vegareal som skjærings- og fyllingsskråninger, grøfter, murer, tekniske bygg, rensebasseng, stabiliserende tiltak samt inneklemte arealer i kryssområdet. Rensebassengene skal nyttes for håndtering av overvann fra vegområdene. Overvannshåndteringen omfatter rensing og fordrøying av overvannsutslipp til resipient.
2. Det tillates mindre justeringer i skråningsutslag innenfor områdene for annen veggrunn – tekniske anlegg, som følge av uforutsigbare forhold som for eksempel grunnforhold eller feil i kartgrunnlaget. Arealer som ikke blir brukt til formålet skal gå tilbake til opprinnelig formål.
3. Det tillates etablert kjøreatkomst for gravemaskin/lastebil rundt fordrøyningsbassenget for tømming og vedlikehold av dette.

§ 6.4 Annen veggrunn – grøntareal

1. Områder for annen veggrunn – grøntareal omfatter blant annet areal som terrengutslag som må bearbeides, areal mellom grøfter/fyllingsskråninger som ikke egner seg til annet areal og sentrum av rundkjøringer.
2. Det tillates mindre justeringer innenfor områdene for annen veggrunn – grøntareal, som følge av uforutsigbare forhold som for eksempel grunnforhold eller feil i kartgrunnlaget.

§ 6.5 Parkering (PI1)

Område for parkering tillates opparbeidet og brukt til parkering for besøkende til Steinbruddveien 1.

§ 7
GRØNNSTRUKTUR

§ 7.1 Friområde (FRI1)

I område avsatt til friområde tillates oppføring av mindre bygg, til bruk til lek og utfoldelse.

§ 8
LANDBRUK-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

§ 8.1 Landbruks-, natur- og friluftsformål (LNFRA1-3)

Områdene LNFRA1-3 skal nyttes til landbruk og skogbruk.

§ 8.2 Landbruksformål (LNFRL1-4)

Områdene LNFRL1-4 skal nyttes til landbruk.

§ 9
HENSYNSSONER

§ 9.1 Annen sikringssone – sikring av tunnel (H190)

Det reguleres en sikringssone rundt vegtunnel og rømningstunnel på 12 m målt fra tunnelvegg horisontalt til begge sider og vertikalt over og under tunnelene, som vist ved prinsippskisse i plankartets tegnforklaring. Arealene over sikringssonene kan drives som tidligere, men det kan ikke gjøres inngrep dypere enn 3 m under terrengoverflaten uten

Statens vegvesens godkjennelse. Det tillates ikke pæling til fjell, sprenging eller andre arbeider som kan medføre rystelser eller som på annen måte kan gi skade på tunnelene eller tunnelinnredningen.

§ 9.2 Frisikt

I frisiktsonene skal det ikke etableres vegetasjon, gjerder, snøopplag eller lignende som er høyere enn 0,5 m planum for tilstøtende veger.

§ 10
BESTEMMELSESOMRÅDER

§ 10.1 Midlertidig anleggsområde og riggområde (#10-19)

a) Områder merket som midlertidig anleggs- og riggområde kan benyttes til virksomhet som er nødvendig for anleggsdriften. I områdene kan det bygges anleggsveger, og det kan midlertidig lagres jord og steinmasser. Når anlegget er ferdig, skal områdene terrengtilpasses og settes i stand i henhold til regulert formål.

b) Regulering som anleggs- og riggområde opphører når anlegget er ferdig, senest ett år etter at vegen er åpnet for trafikk, og områdene får regulering som vist på reguleringsplankartet.

Vedtatt i Tønsberg bystyre
29.10.2014, sak: 117/14

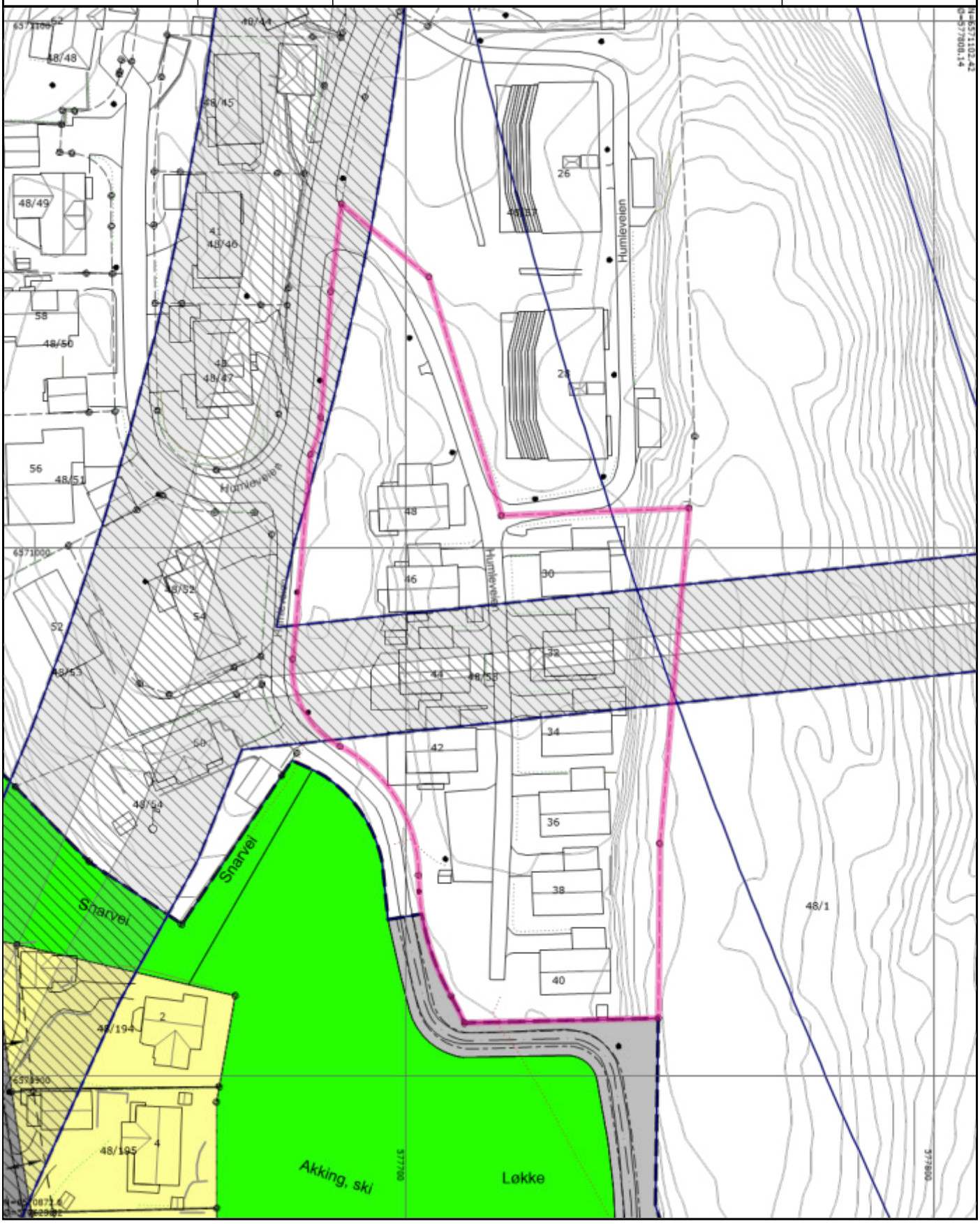
Anne Beate Hekland
Konst. virksomhetsleder

Tønsberg kommune

Reguleringsplaner

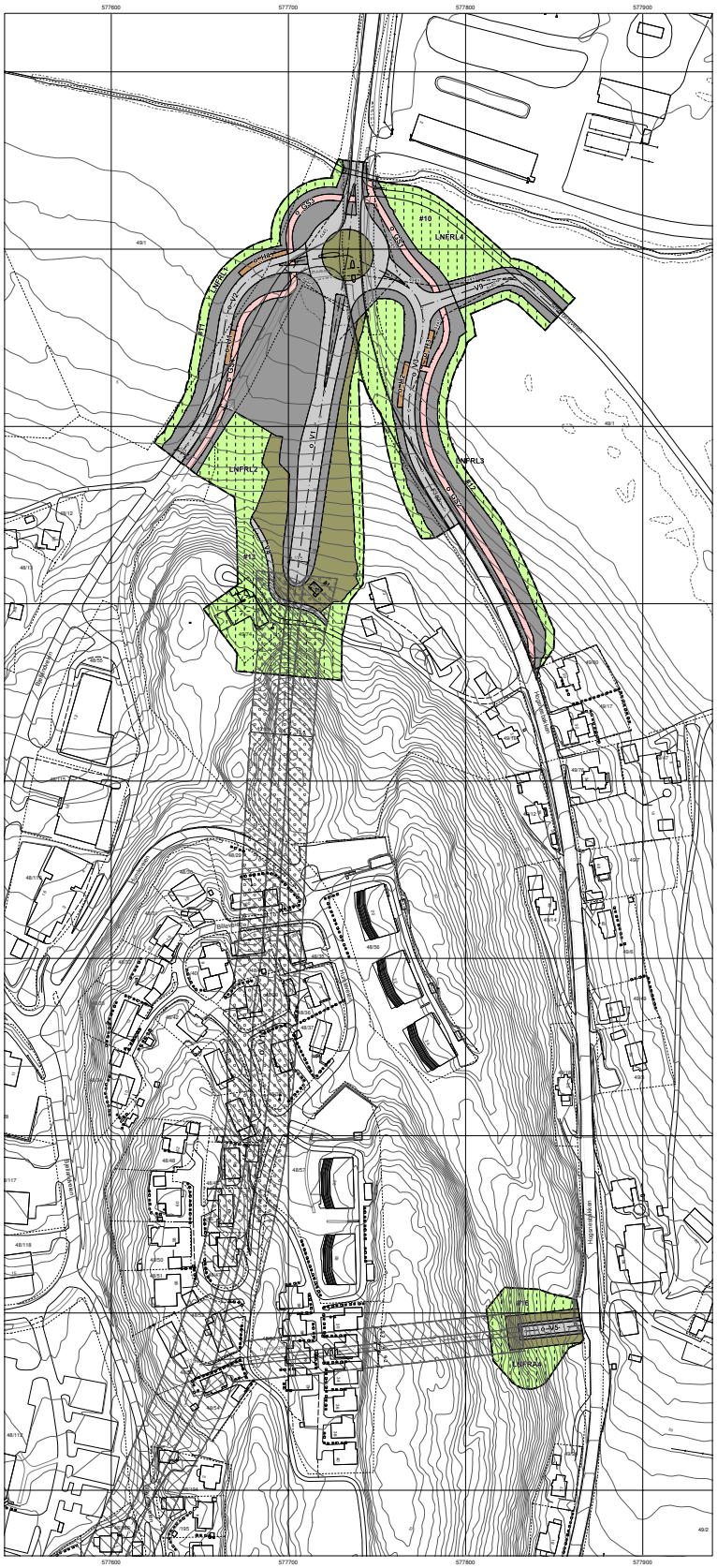
Eiendom:	Gnr: 48	Bnr: 58	Fnr: 0	Snr: 7
Adresse:	Humleveien 42 3172 VEAR			
Annen info:	FV.303 Jarlsberg travbane - Bekkeveien			

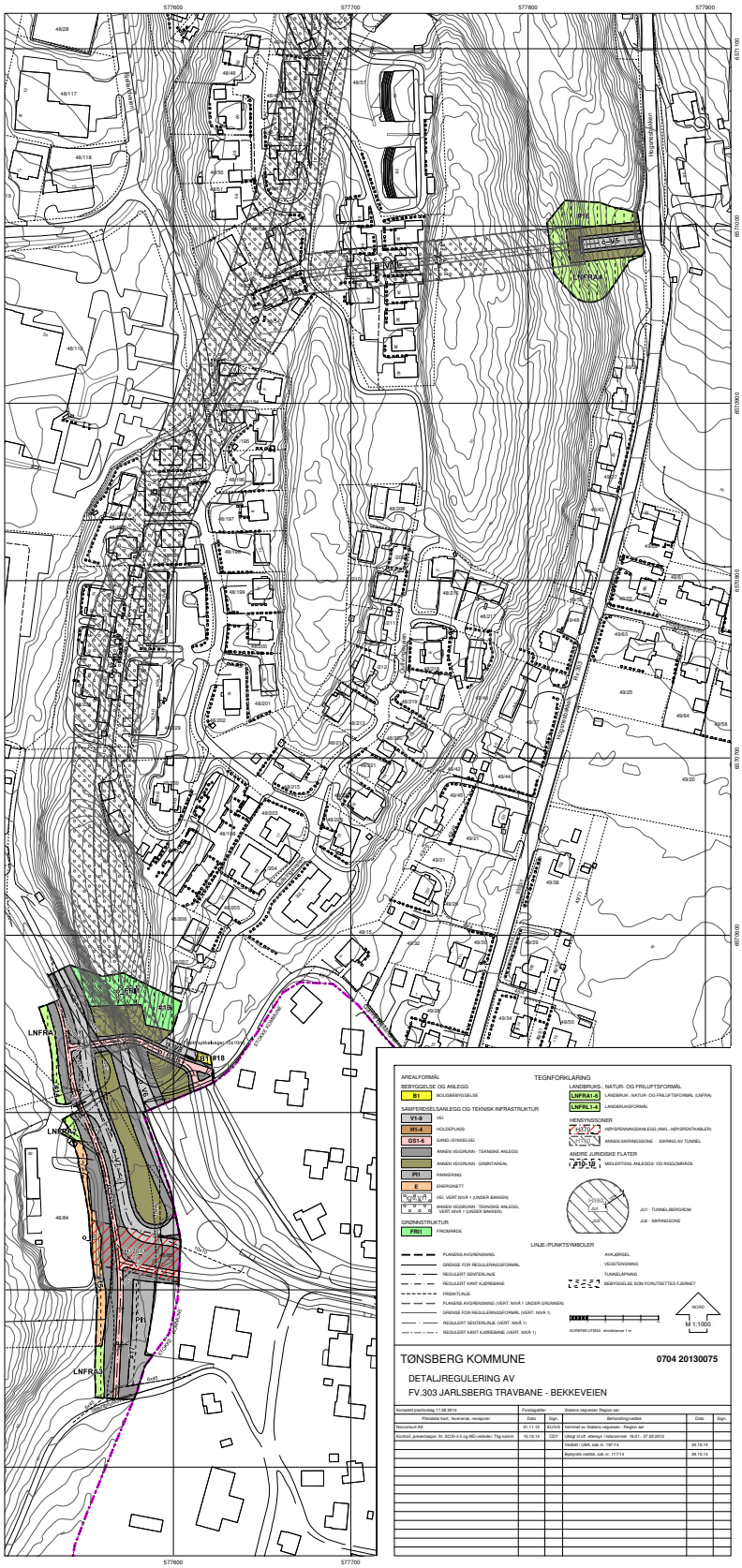
Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- RpOmråde detaljregulering/mindre endring
- RpOmråde detaljregulering/mindre endring
- RpOmråde vedtatt på bakkenivå
- Matrikkelnummer.
- Flaggstang
- MurLoddrett
- Hekk
- AnnetGjerde
- Stolpe
- Gatelys
- Naturverngrense
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Sti
- Gangvegkant
- Vegdekkekant
- Vegkantavkjørsel
- Husnummer
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Bolig
- Garasje og uthus
- Godkjente byggetiltak
- Andre sikringssoner
- RpGrense
- RpFormålgrense
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- RpGrense
- RpFormålgrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Anlegg for lek
- Annet friområde
- Høydekurve





TEGNFORKLARING

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG
- B1 BOLIGBEBYGGELSE

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
- V1-9 VEI
- H1-4 HOLDEPLASS
- GS1-6 GANG-SYKKELVEI
- ANNEN VEGGRUNN - TEKNISKE ANLEGG
- ANNEN VEGGRUNN - GRØNTAREAL
- P11 PARKERING
- E ENERGINETT
- VEI, VERT.NIVÅ 1 (UNDER BAKKEN)
- ANNEN VEGGRUNN - TEKNISKE ANLEGG, VERT.NIVÅ 1 (UNDER BAKKEN)

GRØNNSTRUKTUR
- FRI1 FRIOMRÅDE

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL
- LNFRA1-4 LANDBRUK-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (LNFRA)
- LNFRL1-4 LANDBRUKSFORMÅL

HENSYNSSONER
- H370_1 HØYSPENNINGSANLEGG (INKL. HØYSPENTKABLER)
- H370_2 ANNEN SIKRINGSSONE - SIKRING AV TUNNEL

ANDRE JURIDISKE FLATER
- #18 MIDLERTIDIG ANLEGGS- OG RIGGOMRÅDE
- JU1 - TUNNELBERGROM
- JU2 - SIKRINGSSONE

LINJE-/PUNKTSYMBOLER
- PLANENS AVGRENSNING
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- REGULERT SENTERLINJE
- REGULERT KANT KJØREBANE
- FRISIKTLINJE
- PLANENS AVGRENSNING (VERT. NIVÅ 1 UNDER GRUNNEN)
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL (VERT. NIVÅ 1)
- REGULERT SENTERLINJE (VERT. NIVÅ 1)
- REGULERT KANT KJØREBANE (VERT. NIVÅ 1)
- AVKJØRSEL
- VEGSTENGNING
- TUNNELÅPNING
- BEBYGGELSE SOM FORUTSETTES FJERNET

FLERFARE UTKISS, elevasjonar i m

NORD

M 1:1000

TØNSBERG KOMMUNE

0704 20130075

DETALJREGULERING AV FV.303 JARLSBERG TRAVBANE - BEKKEVEIEN

Komplett plankortdag 17.09.2014		Fortlagstitle:	Statens vegvesen Region sør		
Planskiss kart, tverrsnitt, revisjoner	Dato	Sign.	Behandling/vedtak	Dato	Sign.
Norconsult AS	01.11.13	EUVS	Vedtatt av Statens vegvesen - Region sør		
Kontroll, prinsenkkjøpn. iht. SOSI-4.5 og MD-veiledn; Tilg.kontr.	19.10.14	CDY	Utlagt til off. ettersyn i fylkestinnet 16.01 - 27.02.2013		
			Vedtatt i SBR, sak nr. 190/14		29.10.14
			Bystyrets vedtak, sak nr. 117/14		29.10.14

ORDENSREGLER

Ordensregler for Eierseksjonssameiet Skogstien (seksjon 1-10)

Versjon 1.0

Vedtatt på sameiermøte 13.03.07
I medhold av eierseksjonssameiets vedtekter

Dokumenthistorikk

Versjon	Dato	Hendelse
1.0	13.03.07	Andelseiere i Skogstien borettslag vedtok i ekstraordinær generalforsamling 23.02.06 og ordinær generalforsamling 27.04.06 å oppløse borettslaget pr. 01.01.07. I allmøte 11.09.06 ble det valgt interimsstyre for dannelse og etablering av Eierseksjonssameiet Skogstien. Interimsstyret virket som styre for Eierseksjonssameiet Skogstien fram til ordinært sameiermøte i 2007. Det ble avholdt stiftelsesmøte 27.09.06. Interimsstyrets forslag til vedtekter ble enstemmig vedtatt i sameiermøte 05.12.06. I henhold til §2 i vedtektene plikter hver sameier å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner. vedtektene samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Innholdsfortegnelse

Dokumenthistorikk..... 2

Innholdsfortegnelse..... 3

Ordensregler..... 4
§1 Hjemmel..... 4
§2 Felles ansvar..... 4
§3 Bruk og råderett..... 4
§4 Vedlikehold av fellesarealer..... 4
§5 Snøbrøyting og sandstrøing..... 5
§6 Maskiner, redskap og utstyr..... 5
§7 Belysning..... 5
§8 Trafikk, ferdsel og støy..... 5
§9 Tørking av tøy..... 6
§10 Søppel, matrester og annet avfall..... 6
§11 Dyrehold..... 6
§12 Endring av ordensreglene..... 6

§ 1
HJEMMEL

I medhold av §19 i Lov om eierseksjoner kan sameiermøtet fastsette vanlige ordensregler for sameiets eiendom. I henhold til §2 i eierseksjonssameiets vedtekter plikter sameierne å overholde generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

§2
FELLES ANSVAR

Ordensreglene inneholder bestemmelser om bruk av eierseksjonssameiets felleseiendom/-arealer. De er til for å fremme miljø og trivsel i eierseksjonsameiet.
Det er hver enkelt sameiers plikt å bidra til at det innen sameiet skapes gode naboforhold og hersker god orden slik at det er attraktivt og trivelig å bo i og være del av eierseksjonssameiet Skogstien. Sameiere som gir fremmede adgang til eierseksjonssameiets felleseiendom/-arealer er solidarisk ansvarlig for at vedkommende følger ordensreglene.

§ 3
BRUK OG RÅDERETT

Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, og eksklusiv bruksrett til den bruksenhet som utgjør seksjonen. Hver enkelt sameier er selv ansvarlig for å ha det ryddig på alle sider av eget hus slik at lagring av biler, båter, campingvogner-/biler, bil-/båttilhengere, maskiner, redskaper, ved, utstyr og materialer ikke er til sjenanse for naboer og andre sameiere

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Lagring av biler, båter, campingvogner-/biler, bil-/båttilhengere og lignende er ikke tillatt på felleseiets eiendom.

Den enkelte sameier skal parkere innenfor egen seksjon. Parkeringsplassen til sameiet er fortrinnsvis reservert besøkende, men kan også benyttes av sameiere for korte opphold.

§ 4
VEDLIKEHOLD AV FELLESAREALER

Fellesarealene skal til enhver tid framstå som velholdte. Dette innebærer at ved behov skal:

- Løv, kvister og grus på plener og andre fellesarealer fjernes
- Gressplener og kanter klippes
- Det skal lukes
- Vei og parkeringsplass kostes
- Lekeapparater etterses slik at de er i forsvarlig stand

Sameiermøtet avgjør hvordan vedlikeholdsoppgavene skal organiseres og utføres.
Hver sameier er ansvarlig for å utføre sin del av oppgavene slik sameiermøtet bestemmer.

§ 5
SNØBRØYTING OG SANDSTRØING

Styret inngår og følger opp avtaler i forhold snøbrøyting og sandstrøing av sameiets vei og parkeringsplass. Styret sørger for at snølagre som ligger på fellesarealer fraktes bort når styret vurderer at behovet er til stede.

Det er ikke tillatt for sameiere å måke/skyfle snø fra egen seksjon slik at den blir liggende til sjenanse i felles vei eller parkeringsplass.

§ 6
MASKINER, REDSKAP OG UTSTYR

Eierseksjonssameiet anskaffer og stiller nødvendige maskiner, redskap og utstyr til rådighet for sameierne slik at fellesarealer kan vedlikeholdes og framstå som velholdte. Disse skal lagres i låst redskapsbod. Dersom maskiner, redskap og utstyr går i stykker ved bruk, skal vedkommende som benyttet disse da skaden oppstod, melde fra til styret. Styret sørger for at skaden utbedres skaden eller at nytt utstyr anskaffes.

Eierseksjonssameiets maskiner, redskap og utstyr kan ved ledighet benyttes til arbeid innenfor hver enkelt sameiers seksjon. Ved slik bruk skal maskinene, redskapen og utstyret umiddelbart etter bruk settes tilbake i låst redskapsbod.

§ 7
BELYSNING

Styret inngår og følger opp strømavtaler og vedlikehold av utelamper på sameiets vei og parkeringsplass. Belysningen skal tilpasses varierende utvendige lysforhold slik at armaturene lyser ved behov slik styret bestemmer.

§ 8
TRAFIKK, FERDSEL OG STØY

All motorisert og annen ferdsel innenfor eierseksjonssameiets eiendom skal skje forsiktig og i lav hastighet slik at barn og andre ikke kan bli skadet. Unødvendig tomgangskjøring, tuting med bilhorn og lignende er ikke tillatt.

Det skal være ro i eierseksjonssameiet alle dager fra kl. 22.00 – 07.00.
Det er ikke tillatt å bruke støyende maskiner, redskap og utstyr som for eksempel motorsager, anleggsmaskiner på offentlige fridager, helgedager, lørdager etter kl. 19.00 og virkedager etter kl. 22.00.

§ 9
TØRKING AV TØY

Det er ikke tillatt å sette opp tørkestativer ved inngangspartisiden til egen seksjon eller på annen måte slik at dette vil være til sjenanse for naboer eller andre sameiere.

§ 10
SØPPEL, MATRESTER OG ANNET AVFALL

Søppel, matrester og annet avfall skal plasseres innenfor egen seksjon i egnede beholdere eller stativer, og emballeres slik at dette ikke avstedkommer sjenerende lukt, tiltrekker seg skadedyr, blåser utover eller lignede.

Det er ikke tillatt å etablere kvist og/eller komposthauger/-binger innenfor egen seksjon

§ 11
DYREHOLD

Det er i utgangspunktet tillatt å holde dyr som hund, katt og lignende kjæledyr.
Dyr skal være under eierens kontroll innenfor eierseksjonssameiets fellesarealer-/eiendom.
Dyrets eier er ansvarlig for fjerning av etterlatenskaper på og ved fellesarealene-/eiendommen.
Er dyret til sjenanse for naboer og øvrige sameiere kan styret i hvert enkelt tilfelle oppheve tillatelsen til dyreholdet. Dyrets eier plikter da umiddelbart å sørge for at dyret ikke oppholder seg på eierseksjonssameiets fellesarealer-/eiendom og om nødvendig på andre måter sørge for at dyret ikke er til sjenanse.

§ 12
ENDRING AV ORDENSREGLENE

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall vedta endring av ordensreglene.

VEDTEKTER

Vedtekter for Eierseksjonssameiet Skogstien (seksjon 1-10)

Versjon 1.1

Vedtatt på sameiermøte 25.03.19
I medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr 31

Dokumenthistorikk

Versjon	Dato	Hendelse
1.0	05.12.06	Andelseiere i Skogstien borettslag vedtok i ekstraordinær generalforsamling 23.02.06 og ordinær generalforsamling 27.04.06 å oppløse borettslaget pr. 01.01.07. I allmøte 11.09.06 ble det valgt interimsstyre for dannelse og etablering av Eierseksjonssameiet Skogstien. Interimsstyret virket som styre for Eierseksjonssameiet Skogstien fram til ordinært sameiermøte i 2007. Det ble avholdt stiftelsesmøte 27.09.06. Interimsstyrets forslag til vedtekter ble enstemmig vedtatt i sameiermøte 05.12.06.
1.1	25.03.19	Det ble på sameiermøtet i 2018 vedtatt at vedtektene for eierseksjonssameiet skulle oppdateres. Dette ble stemt over på sameiermøtet i 2019, og følgende endringer ble vedtatt; § 10 – Endres fra "minst to sameiere som til sammen har minst en tidel av stemmene" til "minst to sameiere som til sammen har minst to tiendeler av stemmene". § 18 – annet ledd – " Sameier skal legge planene fram for sameiets styre før søknad eller melding sendes til kommunen. Styrets uttalelse skal sendes til kommunen sammen med byggesøknad eller –melding." Strykes. § 19 – " Det er selgers ansvar å gjennom megler informere om denne plikt og rettighet." lagt til.

Innholdsfortegnelse

Dokumenthistorikk..... 2

Innholdsfortegnelse..... 3

Vedtekter..... 4
§1 Navn, forretningskontor og formål..... 4
§2 Organisering av sameiet, råderett..... 4
§3 Fellesutgifter..... 4
§4 Vedlikehold..... 4
§5 Vedlikeholdsfond..... 5
§6 Registering av sameiere..... 5
§7 Styret..... 5
§8 Styrets kompetanse..... 5
§9 Om styremøtet..... 5
§10 Om sameiermøtet..... 6
§11 Innkalling til sameiermøte..... 6
§12 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte..... 7
§13 Møteledelse og flertallskrav..... 7
§14 Revisjon og regnskap..... 8
§15 Forretningsfører og vaktmester..... 8
§16 Mislighold..... 8
§17 Fravikelse..... 9
§18 Bygningsmessige arbeider..... 9
§19 Forkjøpsrett..... 9
§20 Endring i vedtektene..... 9
§21 Habilitetsregler for sameiermøte og styre..... 9
§22 Forholdet til lov om eierseksjoner..... 10

§ 1
NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet Skogstien (heretter sameiet) har forretningskontor i Tønsberg. Sameiet består av 10 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring, tinglyst den 7. juli 2006. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen gnr. 48 bnr. 58 i Tønsberg kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2
ORGANSIERING AV SAMEIET, RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, og eksklusiv bruksrett til den bruksenhet som utgjør seksjonen. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Lagring av biler, båter, campingvogner-/biler, bil-/båttilhengere og lignende er ikke tillatt på felleseiets eiendom.

§ 3
FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. De andre sameierne (sameiet) har lovbestemt panterett i seksjonen foran alle andre heftelser for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Fellesutgiftene betales uoppfordret 4 ganger i året på følgende datoer: 15. februar, 15. mai, 15. august og 15. november.
For fellesutgifter som ikke blir betalt ved forfall, svarer sameier den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976, nr. 100.

§ 4
VEDLIKEHOLD

Nødvendig innvendig og utvendig vedlikehold av egen seksjon påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier.

§ 5
VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiemøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond for dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 6
REGISTRERING AV SAMEIERE

Selger eller utleier er ansvarlig for å melde erverver og leietaker av seksjon til styret for registrering.

§ 7
STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer med varamedlemmer. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets medlemmer og varamedlemmer skal velges bl. sameierne eller bl. sameiernes husstandsmedlemmer. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

§ 8
STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for at forvaltningen av sameiets anliggender er i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner fullmakt til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

§ 9
OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av styrets leder, sendes samtlige styremedlemmer og godkjennes på neste styremøte.

§ 10
OM SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst to tiendedeler av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I sameier opprettet før 1.1.98 har hver seksjon èn stemme. Det samme gjelder sameier som bare består av boligseksjoner. I andre sameier regnes flertallet etter sameiebrøken, om ikke annet er fastsatt i vedtektene med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og et ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og eiere av boligseksjonen, har rett til å være til stede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge ved skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre det fremgår noe annet. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Dersom sameiermøtet gir tillatelse kan evt. leietakere gis anledning til å møte i sameiermøte med talerett.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen undertegnes av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne. Denne velges av sameierne ved åpning av sameiermøtet. Kopi av protokollen sendes samtlige sameiere.

§ 11
INNKALLING TIL SAMEIERMØTET

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Styret skal behandle og framlegge styrets anbefaling vedrørende forslaget.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning, regnskap, revisjonsberetning og styrets forslag til budsjett for kommende år sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

§ 12
SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets driftsregnskap og balanse for foregående kalenderår
- Revisjonsberetning
- Styrets forslag til budsjett for kommende år med angivelse av styrets forslag til månedlige fellesutgifter for budsjettåret
- Valg av styremedlemmer, varamedlemmer og revisor
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 13
MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møteleders stemme utslaget.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av sameiets bebyggelse eller tomt som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- salg, kjøp, bortleie eller leie av sameiets faste eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over sameiets faste eiendom som går utover vanlig forvaltning,

- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller merutlegg for sameierne på mer enn 15 prosent av årlige brutto fellesutgifter.

Vedtak om salg og/eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 14
REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 15
FORRETNINGSFØRER OG VAKTMESTER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører og/eller vaktmester.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører, vaktmester og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel og/eller vaktmestertjenester gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 16
MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegges vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 26.

Eksempler på vesentlig mislighold er:
- Sameier har unnlatt å betale forfalte fellesutgifter, tilsvarende summen av fellesutgiftene for de siste 24 måneder
- Gjentatte brudd på vedtatte vedtekter og/eller ordensregler

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17
FRAVIKELSE

Medfører sameiers oppførsel eller adferd fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel eller adferd til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jfr lov om eierseksjoner §27.

§ 18
BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Ved byggeplaner som medfører vesentlig endring av høyde på bygningene, takkonstruksjoner, fasader, tilbygg, påbygg, garasje eller tilsvarende, skal sameier søke om tillatelse eller melde tiltaket til kommunen i samsvar med gjeldende lover og forskrifter.

Sameiers valg av utvendige farger på egen bygning skal skje etter en samlet og vedtatt plan for samtlige seksjoner i sameiet. Planen skal vedtas på sameiermøte.

§ 19
FORKJØPSRETT

Medlemmer av BBL har tinglyst forkjøpsrett i gnr. 48, bnr. 58, seksjon 1-10 i Tønsberg.

Nåværende og framtidige kjøpere/eiere må være medlemmer av BBL.

Det er selgers ansvar å gjennom megler informere om denne plikt og rettighet.

§ 20
ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 21
HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøte om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemming om slike saker overfor tredjemann dersom man har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

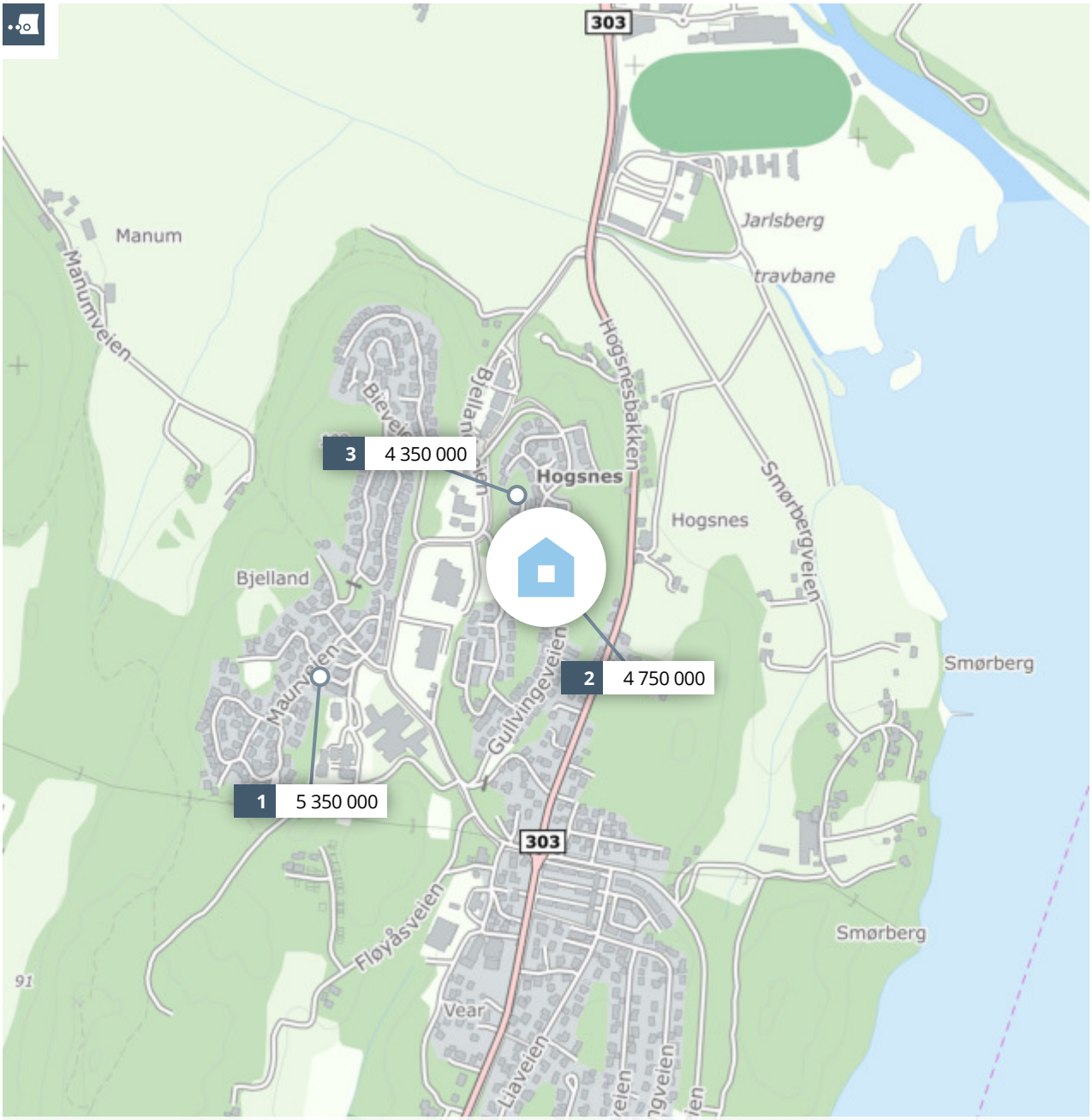
Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 22

FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr 31.

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

HUMLEVEIEN 42

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Tønsberg den 12.05.2023

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Hanna Sundby.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Humleveien 42, 3172 VEAR

Selveier enebolig på felleseiet tomt, bygget i 1985

GNR 48 BNR 58 FNR 0 SNR 7 KOMMUNE 3803 TØNSBERG GRUNNKRETS BJELLAND

Verdivurdert til

4 790 000

-	4 790 000	39 262
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	122 m²
BRA	148 m²
Tomt	6 931 m²
Byggeår	1985

Fellesutgifter	500
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Maurveien 10 192 m²	1989	797 m²	5 sov	28.04.2023	5 490 000	**5 350 000**	0	5 350 000	**27 865**
2	Humleveien 38 131 m²	1985	6 937 m²	3 sov	15.08.2022	4 750 000	**4 750 000**	0	4 750 000	**36 260**
3	Humleveien 62 123 m²	1984	1 032 m²	3 sov	13.11.2020	-	**4 350 000**	-	4 350 000	**35 366**

Humleveien 42 er en enebolig over to etasjer med et pent opparbeidet uteareal. Beliggenheten er barnevennlig i blindvei, med koselig lekeplass like ved. Boligen har inngang fra en asfaltert carport med elbillader, og et større område foran boligen med belegningsstein. På andre siden av boligen er det en fin liten hage med plen og grønnsakshage, samt en stor, solrik terrasse.

Det er gjort flere fornyelser i senere år. Alle vinduer og ytterdører ble skiftet i 2021, takstein impregnert og malt i 2015, og store deler av elanlegget er lagt om. Stuen fikk et omfattende løft i 2021 og har i dag listefrie overflater. Boligen har et koselig kjøkken med spiseplass, tre soverom med garderobeskap, samt bad/wc, vaskerom og toalettrom. Det er tre boder inne og tre boder ute. Den ene ble isolert i 2023.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
03.02.2018	19.03.2018	19.04.2018	3 350 000	3 250 000	0	3 250 000
31.05.2011	16.06.2011	06.10.2011	2 100 000	2 000 000	0	2 000 000

Eneboliger til salgs i TØNSBERG kommune nå

38
eneboliger til salgs

7.0M
6.8M
6 491 000 Prisantydning i snitt
6.2M
6.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i
22
dager

Eneboliger solgt i TØNSBERG kommune siste 3 mnd

103
eneboliger solgt

6 121 000 Prisantydning i snitt
6 106 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
41
dager

for 0.2% over prisantydning

Analyse m²-priser

39 964 TØNSBERG kommune i snitt siste 3 mnd
39 262 Humleveien 42 Totalpris 4 790 000
31 015 Vestfold og Telemark fylke i snitt siste 3 mnd

NABOLAGSPROFIL

Humleveien 42

Nabolaget Hogsnes - vurdert av 73 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Vear skole (1-10 kl.) 514 elever, 30 klasser	17 min 1.5 km
Melsom videregående skole 180 elever, 10 klasser	9 min 5.3 km
Slottsfjellet videregående Steiner... 56 elever, 3 klasser	9 min 5.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Humleveien Linje 130, N130	6 min 0.5 km
Tønsberg stasjon Linje RE11	7 min 4.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	21 min

BARNEHAGER

Hogsnes barnehage (1-5 år) 73 barn	11 min 1 km
Sigridløkka barnehage (1-5 år) 49 barn	15 min 1.2 km
Ekely barnehage (1-5 år) 87 barn	22 min 1.8 km

DAGLIGVARE

Kiwi Vear	11 min
Meny Jarlsberg	18 min

VARER/TJENESTER

Farmandstredet	9 min
Vitusapotek Sem	7 min
Tønsberg Vinmonopol	9 min

SPORT

Hogsnesåsen Balløkke	1 min
Hogsnes nærmiljøanlegg	10 min
Energy Fitness	7 min
Family Sports Club Tønsberg	9 min

«Fint og rolig boområde med nærhet til mange turmuligheter og Vestfjorden»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

—

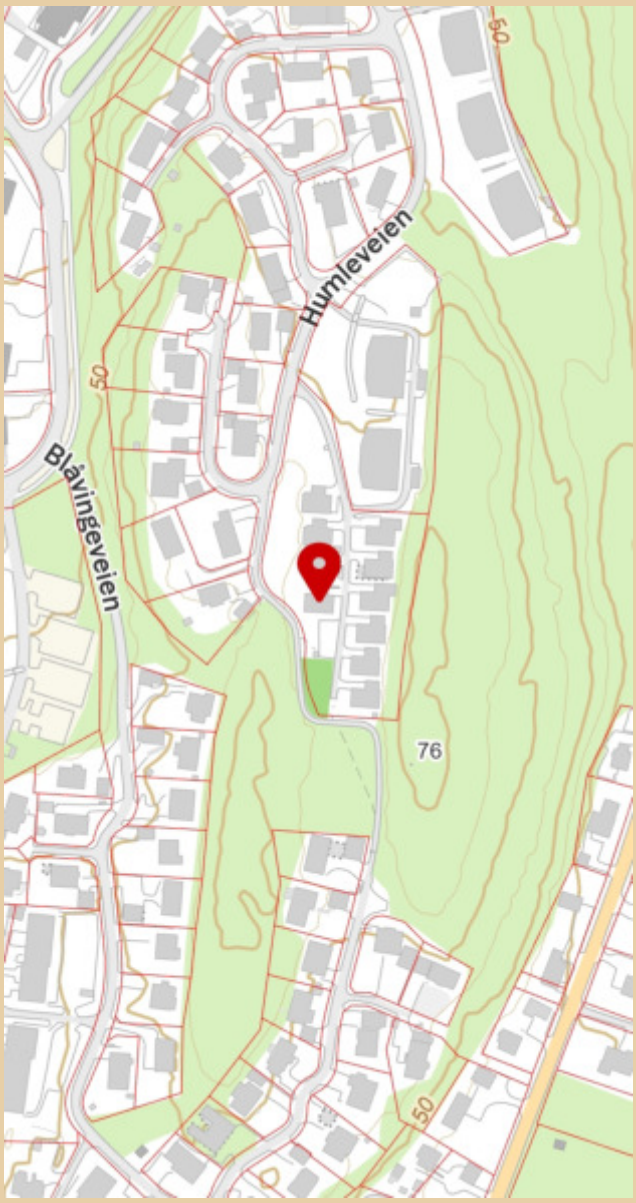
Støynivået
Lite støynivå 94/100

—

Trafikk
Lite trafikk 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller PrivatMegleren v/Tønsberg AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

LØSØRE OG TILBEHØR

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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Humleveien 42
Gnr. 48 Bnr. 58 Snr. 7 i Tønsberg kommune

Oppdragsnummer:
13-23-0071

Meglerforetak: PrivatMegleren Tønsberg
Saksbehandler: Hanna Sundby
Telefon / Mobil: / 90 21 89 91
E-post: hanna.sundby@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning 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.

Nedenfor 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.

5. 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.

Notater

Notater