PRIVATMEGLEREN
TØNSBERG

JERNBANEGATEN 1B

Vedlegg

Tilstandsrapport

Meglers verdivurdering

Selgers egenerklæring

Energiattest

Opplysningsbrev fra forretningsfører

Årsregnskap / budsjett

Protokoll

Vedtekter og eventuelle husordensregler

Oversiktskart med VA

Ferdigattest

Reguleringskart og bestemmelser

Servitutter

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema

Tilstandsrapport

Jernbanegaten 1 B, 3110 TØNSBERG

TØNSBERG kommune

gnr. 1002, bnr. 582

Andelsnummer

Sum areal alle bygg: BRA: 68 m² BRA-i: 63 m²



Befaringsdato: 21.04.2025 **Rapportdato:** 29.04.2025 **Oppdragsnr.:** 21041-2536 **Referansenummer:** ZN7906

Autorisert foretak: Onsrud Taksering AS **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

ONSRUD
TAKSERING AS

Rapportansvarlig

Jens Martin Onsrud

jens@onsrud-taksering.no

482 39 828

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet beliggende i sjette etasje i kombinert nærings/boligbygg i Tønsberg sentrum, tilknyttet sameie.
I dette sameiet tilfaller vedlikehold av utvendige konstruksjoner og fellesområder sameiet. De fleste utvendige og felles konstruksjoner er dermed ikke vurdert i denne rapporten.
Bygget har heis og det er porttelefon i leiligheten.
Balkong på ca 10 m2 med tilgang fra stue.
Det henvises forøvrig til rapportens enkelte poster med ytterligere vurderinger og tilstandsgraderinger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2007

UTVENDIG Gå til side

Vinduer og terrassedør av tre med tolags glass

Malt slett inngangsdør.
Brann/lyddør.

Balkong på ca 10 m2 med tilgang fra stue.
Dekke og levegg av tre.
Rekkverk av tre og metall.

INNVENDIG Gå til side

Overflater består av parkett på gulv, male slette plater på vegger og i innvendige tak.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Bad har fliser på gulv med varmekabler. Flislagte vegger og malte slette plater i innvendig tak.
Innredet med servantinnredning, dusjdører, opplegg for vaskemaskin og wc.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning i malt profilert utførelse.
Laminat benkeplate med fliser over benk.
Opplegg for vaskemaskin.
Waterguard er montert i benkeskap.

Ventilator med utlufting.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør system på vannledninger.
Fordelerskap er montert i bod
Stoppekran i fordelerskap

Plast avløpsrør.
Ventilert med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad
Forøvrig ventilert med naturlig utlufting.
Ca 120 liter varmtvannsbereder er montert i benkeskap på kjøkken.

El anlegg fra byggeår.
Sikringsskap er montert i entre.
Automatsikringer på alle kurser
Det er montert felles brannvarsling og sprinkleranlegg i bygget. Det finnes brannslukningsapparat i boligen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

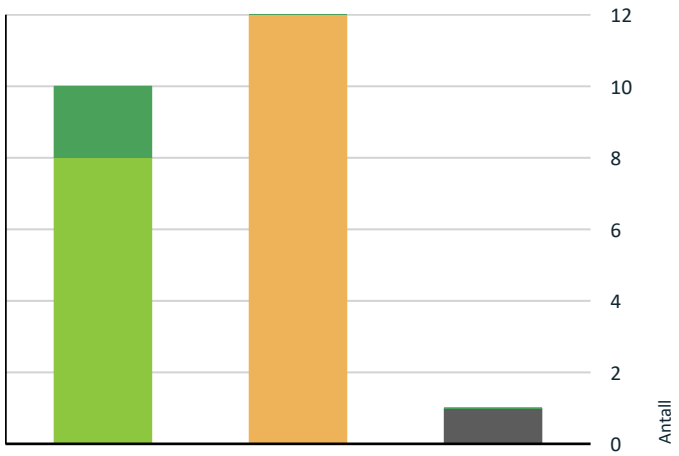
Boligbygg med flere boenheter

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

Tegninger er små og blir nærmest uleselige ved forstørring, men ser ut til å stemme med dagens bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

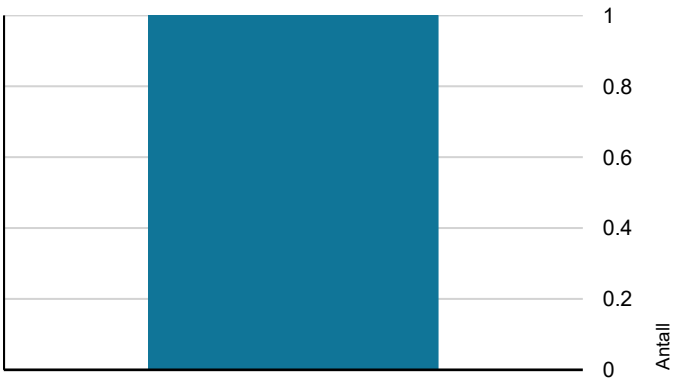
Fordeling av tilstandsgrader



- 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

Rekvirenten av rapporten skal gjennomlese, kontrollere at opplysninger som fremkommer om bygningsdeler, årstall, areal og beskrevet
utstyr i boligen er korrekt før rapporten tas i offentlig bruk.
Ved eventuelle feil skal takstmann ha beskjed slik at korreksjon kan utføres. Opplysninger som fremkommer i rapporten er lest og
godkjent av rekvirent ved offentlig bruk.
Takstmannen er ikke ansvarlig for feil og mangler som ikke kan oppdaget ved å følge gjeldende instrukser.
I tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann om boligen, eller eier ikke har kunnskap/informasjon kan opplysninger som
fremkommer i rapporten være vurderinger fra takstmann.
Dette kan avvike fra faktiske forhold.
Utvendig tak er kun visuelt vurdert fra bakkeplan dersom annet ikke er opplyst i rapporten.
Innvendige tette skråtak uten tilgang til konstruksjoner er kun vurdert fra innvendig side. Konstruksjoner med oppbygging, utluftinger og diffusjonsperrer er således ikke vurdert.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.” Det bemerkes at eldre boliger kan naturlig ha skjevheter og slitasje som følge av alder, vær og bruk som vil kunne oppfattes som avvik på en nyere bolig. Eldre boliger kan ha skadedyr, selv om det ikke synes på tilgjengelige steder.
Kostnader for utbedringer er stipulert, avvik kan forekomme.
Rør og el-anlegg er kun vurdert visuelt. Det beregnes normalt sett ikke kostnader for TG2.
Rapporten er gyldig i 12 mnd. etter befaringsdato. Det bemerkes spesielt at dette er en forenklet boligsalgs rapport som kun tar for seg innvendig overflater og konstruksjoner.
Utvendige overflater og konstruksjoner er ikke vurdert da dette er sameiets/borettslagets ansvar i følge eier.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Andre innvendige forhold Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 6.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 6.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 6.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 6.Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 6.Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2007

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal

Vedlikehold
Noe behov

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer og terrassedør av tre med tolags glass
Normal slitasje, normalt vedlikehold kan påregnes.

TG 1 Dører

Malt slett inngangsdør.
Brann/lyddør.
Normal slitasje

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på ca 10 m2 med tilgang fra stue.
Dekke og levegg av tre.
Rekkverk av tre og metall.

Evt underliggende membran er ikke vurdert da dette er tildekket.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Alder/værslitasje.

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

Stedvise utbedringer og generelt vedlikehold

TG 2 Andre utvendige forhold

Utvendige konstruksjoner der vedlikeholdsansvar ligger hos sameie/borettslag

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke fremvist tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Overflater består av parkett på gulv, male slette plater på vegger og i innvendige tak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er stedvis noe skader på parkett.
Røyklukt

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

lokal utbedring/utskiftning

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller sannsynlig av betong.
Noe ujevnheter, men ingen vesentlige skjevheter.

Planhet målt på tilgjengelige steder, det blir ikke flyttet på møbler og inventar

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

TG 0 Radon

Boligen ligger mer enn tre etasjer over bakkenivå, radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Malte profilerte dører innvendig.
Normal bruksslitasje, normalt vedlikehold kan påregnes.

Oppvarming

Oppvarmet med gulvvarme på bad.
Gasspeis
Elektrisk

TG IU Andre innvendige forhold

Gasspeis er montert i stue.

Fordelerskap er montert på balkong.

Gassinstallasjoner vurderes ikke, da dette er utenfor kompetanseområdet.

VÅTROM

6.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad har fliser på gulv med varmekabler. Flislagte vegger og malte slette plater i innvendig tak.
Innredet med servantinnredning, dusjdører, opplegg for vaskemaskin og wc.

Tilstandsrapport



6.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malte slette plater i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stedvis noe misfarginger

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

lokal utbedring



6.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv med varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe fall til sluk, men fallforhold er ikke iht krav

Misfarginger

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Lokal utbedring

6.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av aluminium i dusjsonen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Om mulig fremskaff dokumentasjon på utførelse



6.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med servantinnredning, dusjdører, opplegg for vaskemaskin og wc.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ingen synlig drenering fra innebygget sisterne på wc.

Bruksmerker.

Ett håndtak på dusjdør er knekt

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokal utbedring/utskiftning

6.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

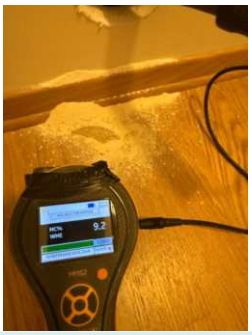
Mekanisk avtrekk.

6.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktsøk er utført uten å påvise unormale fuktforhold på det aktuelle målingspunktet.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

6.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i malt profilert utførelse.
Laminat benkeplate med fliser over benk.
Opplegg for vaskemaskin.
Waterguard er montert i benkeskap.

Normal bruksslitasje med enkelte merker

6.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilator med utlufting.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avtrekk virker svakt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Anlegget bør ha service

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Rør i rør system på vannledninger.
Fordelerskap er montert i bod
Stoppekran i fordelerskap

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

TG 1 Avløpsrør

Plast avløpsrør.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Ventilert med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad
Forøvrig ventilert med naturlig utlufting.

TG 2 Varmtvannstank

Ca 120 liter varmtvannsbereder er montert i benkeskap på kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Varmtvannsbereder har passert mer enn 50% av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen tiltak er nødvendig utifra at bereder fungerer nå, men grunnet alder kan skader oppstå.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Takstmannen gjennomfører en forenklet kontroll av det elektriske anlegget, begrenset til de spørsmål og undersøkelser som er gitt i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18.

Kontrollen som er gjennomført, kan ikke sammenlignes med en kontroll som er utført av offentlig myndighet eller en godkjent elektrovirksomhet, takstmannen har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll av det elektriske anlegget.

TG er vurdert ut ifra den forenklede kontrollen som er gjennomført av anlegget.
Det elektriske anlegget kan ha skjulte feil og mangler som ikke er avdekket gjennom denne forenklede kontrollen som er gjennomført.

El anlegg fra byggeår.
Sikringsskap er montert i entre.
Automatsikringer på alle kurser

Generelt om anlegget

1. 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

2. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

3. 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

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

5. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja Det anbefales en gjennomgang av anlegget med fagperson på grunnlag av anleggets alder.

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke ytterligere vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er montert felles brannvarsling og sprinkleranlegg i bygget. Det finnes brannslukningsapparat i boligen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

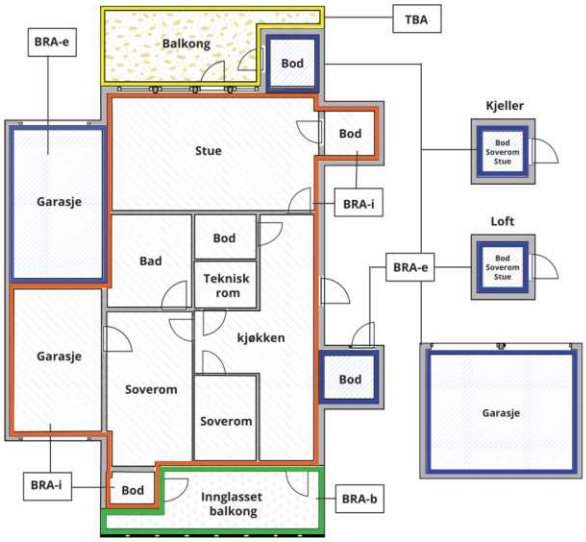
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
6.Etasje	63			63	10
Etasje		5		5	
SUM	**63**	**5**			**10**
SUM BRA	**68**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
6.Etasje	Entré / Gang, Bod, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, 1 Soverom		
Etasje		Bod	

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger er små og blir nærmest uleselige ved forstørring, men ser ut til å stemme med dagens bruk.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på byggets brannsikkerhet.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	60	8

Onsrud Taksering AS
Peer Gynts vei 16
3160 STOKKE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.4.2025	Jens Martin Onsrud	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	1002	582	0	0	4644.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Jernbanegaten 1 B

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
A/FARMAND TERRASSE BORETTSLAG	991864296	A		Leif Magne Nilsen (død)

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
38 000 000	2005

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	08.04.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Del med takstmann	21.04.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæring	21.04.2025	Ikke utfylt, dødsbo	Eksisterer Ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.04.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

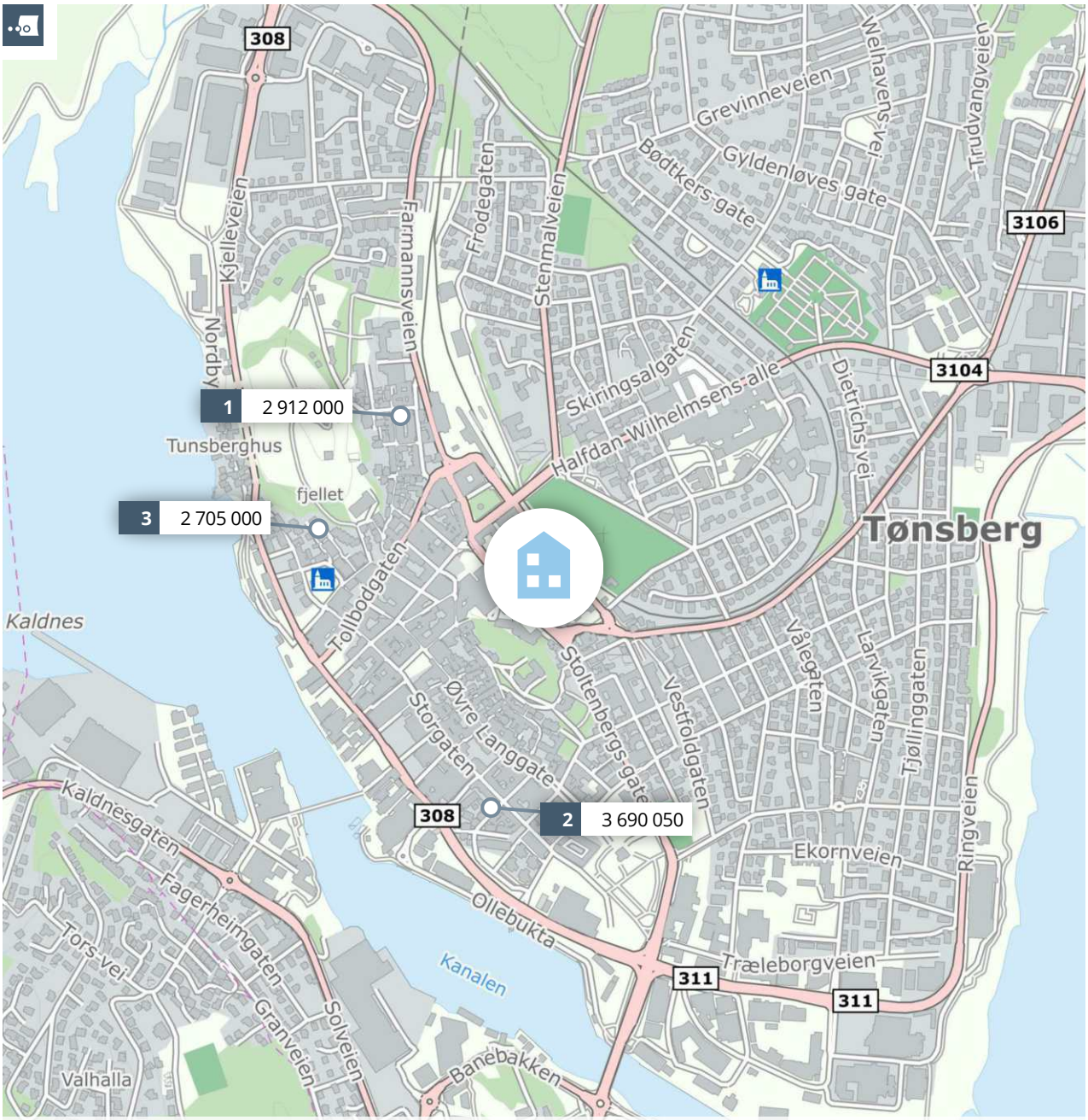
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/ZN7906

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



Meglers verdivurdering

JERNBANEGATEN 1 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Tønsberg den 05.05.2025

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: Kenneth Doksheim.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Jernbanegaten 1 B, 3110 TØNSBERG

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 2007

GNR 1002 BNR 582 FNR 0 SNR 36 KOMMUNE 3905 TØNSBERG GRUNNKRETS Byfogdløkken

Verdivurdert til

1 990 000

841 000	2 831 000	47 183
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	60 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2007

Fellesutgifter	10 060
Formue	10 313
Soverom	1
Etasje	6

Balkong Heis Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

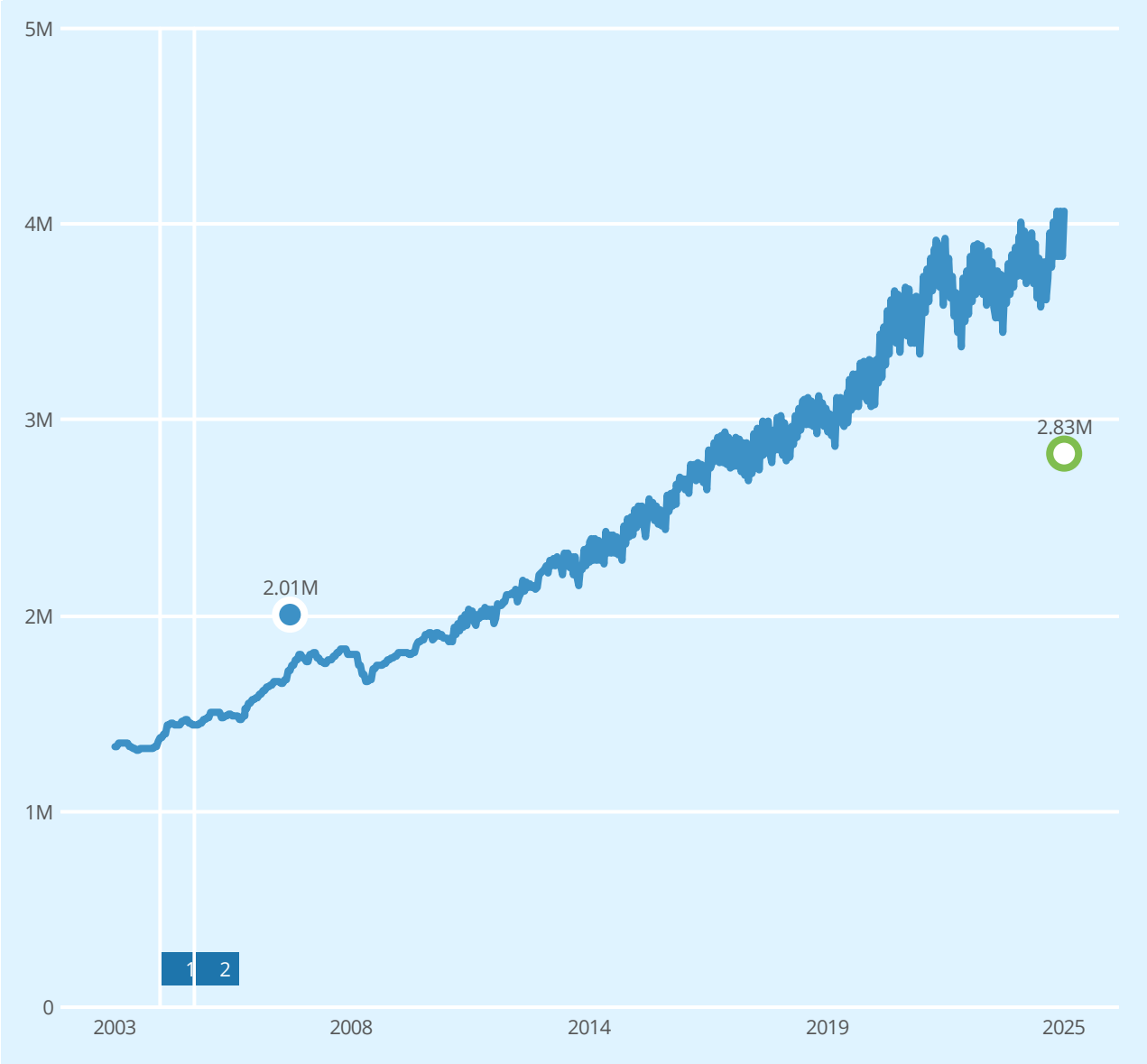
EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Hertug Guthorms gate 25 F 53 m² 1979 1. etg 1 sov	27.03.2025	2 790 000	**2 790 000**	122 000	2 912 000	**54 943**
2 Munkegaten 8 E 70 m² 1985 1. etg 2 sov	04.04.2025	3 570 000	**3 570 000**	120 050	3 690 050	**52 715**
3 Nedre Slottsgate 5 B 46 m² 1977 1. etg 1 sov	08.04.2025	2 590 000	**2 500 000**	205 000	2 705 000	**58 804**

Velkommen til Jernbanegaten 1 B – en romslig, velholdt og pen 2-roms leilighet i 6. etasje. Beliggenheten er supersentral og attraktiv, med kjøpesenter i samme bygg, ca. 300 meter til togstasjon og kort gangavstand til badesteder, Tønsberg brygge og populære turområder. Fellestomten er pent opparbeidet, og leiligheten har en egen, nordøstvendt balkong på ca. 10 kvm med morgensol og fint utsyn.

Leiligheten fremstår med stilrene farge- og materialvalg og god planløsning. Stuen og kjøkkenet danner et herlig allrom med gasspeis og møbleringsfrihet, og det klassiske kjøkkenet har god skap- og benkeplass. Videre har leiligheten et helfliset bad/wc/vaskerom, en pen entré og et romslig soverom med skyvedørsgarderobe. Lagringsplass finnes i en innebod og i en disponibel bod på ca. 5 kvm.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. 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. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
15.10.2010	05.04.2011	03.05.2011	650 000	620 000	1 388 333	2 008 333	3
17.12.2007	17.12.2007	17.12.2007	-	595 000	-	595 000	4

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

4 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i Byfogdløkken grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs

7.0M
6.8M
6 490 000 Prisantydning i snitt
6.2M
6.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i
8
dager

Leiligheter solgt i Byfogdløkken grunnkrets siste 9 mnd

10
leiligheter solgt

3.5M
3.4M
3 353 000 Prisantydning i snitt
3.3M
3 288 000 Salgspris i snitt
3.2M

Solgt i snitt i løpet av
47
dager

for 2.7% under prisantydning

Analyse m²-priser

56 952 Byfogdløkken grunnkrets i snitt siste 9 mnd
54 653 TØNSBERG kommune i snitt siste 9 mnd
47 183 Jernbanegaten 1 B
Totalpris 2 831 000

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Tønsberg

Oppdragsnr.
13250067

Selger 1 navn
Lisbet Tellefsen

Gateadresse
Jernbanegaten 1B

Poststed	Postnr
TØNSBERG	3110

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Leif Magne Nilsen

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn:

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 13250067

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 13250067

E-Signing validated

secured by nets

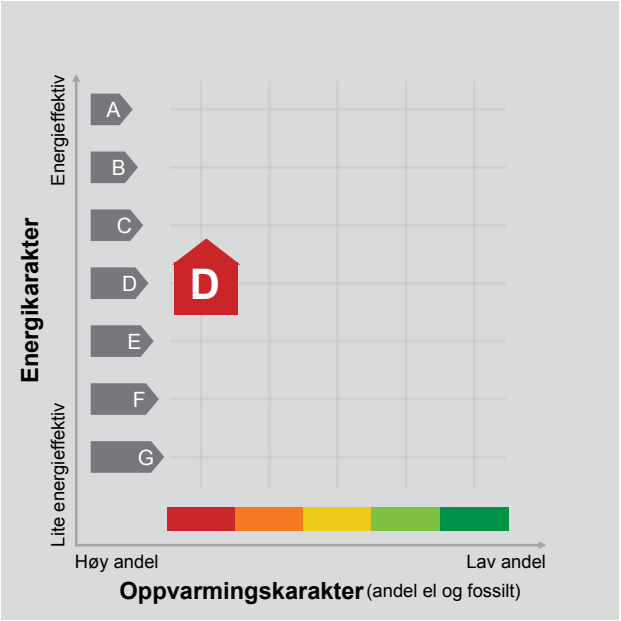
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lisbet Tellefsen	c6ade7d37026ecaf5091b4f4cd6e27a28d6fed49	25.04.2025 08:06:50 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 13250067

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

ENERGIATTEST

Adresse	Jernbanegaten 1B
Postnummer	3110
Sted	TØNSBERG
Kommunenavn	Tønsberg
Gårdsnummer	1002
Bruksnummer	582
Seksjonsnummer	35
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	22187805
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	734249c9-8def-44b5-a2c2-747068db14a7
Dato	10.10.2023



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Spar strøm på kjøkkenet
- Tiltak utendørs
- Følg med på energibruken i boligen
- Skifte til sparepærer på utebelysning

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:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2007
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	53
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Gass Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Jernbanegaten 1B
Postnummer: 3110
Sted: TØNSBERG
Kommune: Tønsberg
Bolignummer:
Dato: 10.10.2023 7:44:08
Energimerkenummer: 734249c9-8def-44b5-a2c2-747068db14a7

Kommunenummer: 3803
Gårdsnummer: 1002
Bruksnummer: 582
Seksjonsnummer: 35
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 22187805

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: 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 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 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 elektriske anlegg

Tiltak 15: 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 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Vedtekter

for Farmand Terrasse Borettslag org nr. 991 864 296. Vedtatt 24. april 2018, vedtatt 24. april 2019 - § 7.1 (4) lagt til, 05.06.2020 - §11 lagt til, sist endret 12.05.2022.

1. Innledende bestemmelser

1.1 Formål
Farmand Terrasse borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1.2 Forretningskontor
Borettslaget ligger i Tønsberg kommune og har forretningskontor i Tønsberg kommune. Borettslaget er et frittstående borettslag.

2. Andeler og andelseiere

2.1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner femtusen kr 5.000,-.

(2) Andeler kan eies av fysiske enkeltpersoner, offentlige selskaper, institusjoner og stiftelser, samt selskaper der formålet er utleie til ansatte, jfr. BRL §§ 4-1, 4-2 og 4-3. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2.2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 3.2.

2.3 Overføring av andel
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

3. Borett og bruksoverlating

3.1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseier må ha tatt boligen i bruk i minst ett år av de to siste årene. Styret må godkjenne leietager. Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet uteareal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

BESKYTTET

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

3.2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen til andre.
Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.
Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken eller del av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

4. Vedlikehold

4.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

4.2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

BESKYTTET

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødvendig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen. For at styret, eller den styret gir fullmakt, skal få lovlig tilgang, må varsel om slikt nødvendig vedlikehold gis skriftlig med en frist på minst 14 dager.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

(6) Borettslaget må bære sin andel av driftskostnadene som skriver seg fra drift av heis og trappeløp, som eies av hovedsameierne i sameiene "Passasjen" og "Jernbanegaten". Borettslaget eier boligseksjonene i 5. og 6. etasje i de respektive sameier.

5. Pålegg om salg og fravikelse

5.1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

5.2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

5.3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6.1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren for den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6.2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Styret og dets vedtak

7.1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 til 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

BESKYTTET

(4) Borettslaget skal ha en valgkomite. Valgkomiteen velges av generalforsamlingen og skal bestå av 3 medlemmer. Funksjonstiden for medlemmene av komiteen er ett år. Medlemmer av valgkomiteen kan ikke foreslå seg selv til verv i borettslaget, så lenge de er valgt inn i valgkomiteen. Medlemmer i valgstyre kan foreslåes, men da må de tre ut av valgstyret.

(5) Styreleder skal ikke sitte mer enn 2 perioder av gangen, dvs. 4 år

7.2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

7.3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

7.4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

8. Generalforsamlingen

8.1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

8.2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

BESKYTTET

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8.3 (1).

8.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8.5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

8.6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8.7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8.4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

9.1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen aller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

9.2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom innegn berettiget interesse tilsier taushet.

9.3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

10. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

10.1 Vedtektsendringer
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

10.2 Forholdet til borettslovene

BESKYTTET

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

11 Retningslinjer for omsetning av garasjeplasser

Andelseiere i Farmand terrasse brl. org nr. 991 864 296 har forkjøpsrett til ledige p-plasser, dersom ingen ønsker å kjøpe p-plassen, har øvrige selskaper i sameiet rett til å kjøpe. Dersom p-plassene skal leies ut har andelseiere i borettslaget fortrinnsrett til leie, dersom ingen ønsker å leie ledig p-plasser, kan de leies ut til andre, med en maks leietid på et år av gangen. Styret skal sørge for at ledige p-plasser skal tildeles andelseiere som ikke har p-plass fra tidligere, dette gjelder også utleie.

BESKYTTET

Protokoll til årsmøte 2024 for Farmand Terrasse Borettslag

Organisasjonsnummer: 991864296
Møtet ble avholdt 14. mai kl. 18:00, Avholdes i aktivitetsrommet til borettslaget..

Antall stemmeberettigede som deltok: 26
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 6

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Rådgiver i OBOS, Jens Philip Bratland foreslått
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Rådgiver i OBOS, Jens Philip Bratland foreslått. Som protokollvitne ble Solveig Mo foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 70 000.

✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Steffen Havås Bråten
Hanne Merethe Simonsen

Følgende stilte til valg:
Steffen Havås Bråten
Hanne Merethe Simonsen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Morten Kristiansen
Ida Johanne Stensrud

Følgende stilte til valg:
Morten Kristiansen
Ida Johanne Stensrud

8. Valg av valgkomite

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Harald Broch
Roger Myrvang

Lissbeth Sundby

Følgende stilte til valg:
Harald Broch
Roger Myrvang
Lissbeth Sundby

Protokollen signeres av:
Møteleder: Jens Philip Bratland/s/
Fører av protokoll: Jens Philip Bratland /s/
Protokollvitne: Solveig Mo /s/

Ved valgene på årsmøtet har styret fått følgende sammensetning:

Verv:	Navn:	Valgt for:
Leder	Karin Vasbø	2023 – 2025
Styremedlem	Ingeborg Bøe	2023 – 2025
Styremedlem	Hanne Merethe Simonsen	2024 – 2026
Styremedlem	Steffen Havås Bråten	2024 – 2026
Varamedlem	Ida Johanne Stensrud	2024 – 2025
Varamedlem	Morten Kristiansen	2024 – 2025

Husordensregler for Farmand Terrasse Brl.

1. **Generelt:**

   Ordensreglene gir oss ikke bare plikter, men også rettigheter. Ordensreglene er tenkt å skulle være et vern for den gode beboer og sikre ro og gode bo-forhold. Derved fremmes det enkeltes hygge og velvære. Vi håper du er enig i dette og at du derfor i egen interesse går inn for å overholde reglene. For at dette skal fortsette å være det trivelige stedet vi gjerne ønsker, er det viktig at alle er med på å skape den respekt for husordensreglene som er nødvendig. Hovedsynspunktet er at ingen leilighet nyttes på en slik måte at andre beboere sjeneres unødig.

2. **Alminnelige ordensregler.**

   Boligen med tilhørende rom må brukes med aktsomhet. Andelseierne er erstatningspliktige for skader i fellesområdet som oppstår ved uaktsomhet. Det er viktig å følge de retningslinjer som blir gitt av generalforsamlingen og styret. Meld fra til styret umiddelbart om vesentlige skader som oppdages/oppstår i ganger eller fellesrom. Ikke la papir og annet avfall få ødelegge et ellers godt inntrykk. Utendørs tørking av tøy samt støyende arbeid må ikke skje på søn- og helligdager. Radio og TV må ikke være til sjenanse for naboer og holdes på et moderat nivå. Arbeid i leilighetene skal skje i normal arbeidstid og uansett avsluttes senest kl. 21.00. Vis hensyn til naboene.

3. **Beplantning.**

   Vær med å passe på at busker, trær og beplantning holdes ved like med vanning og stell.

4. **Felles utstyr.**

   Vær med å passe på at felles møbler, lekeapparat, snøskuffer, snøfreser og lignende blir tatt vare på, for å unngå å påføre andelseierne unødvendige kostnader.

5. Husdyrhold.

Det er ikke tillatt å holde dyr.

6. Ro i leilighet og terrasser.

I tiden kl. 23.30 - 06.00 skal det være ro. For øvrig skal leiligheten brukes uten at det er til sjenanse for andre beboere.

7. Diverse

7.1. Sykler, ski, rullestoler, gåstoler o.l. må ikke settes i felles trapperom og ganger.

7.2. Det er ikke tillatt å riste tepper eller sengetøy fra balkonger eller vinduer

7.3. Sikkerhet

7.3.1. Av sikkerhetsmessige grunner må vi alle sørge for at alle inngangerdører er forsvarlig låst til enhver tid. Sjekk at dørene smekker igjen. Ikke tillat fremmede å gå inn gjennom dørene sammen med deg uten at de identifiserer seg og hvem de skal besøke; det finnes ringeklokker til alle leiligheter, så henstill til fremmede å benytte dette systemet.

7.4. Avfall

7.4.1. Restsøppel må pakkes godt inn før det kastes. Kan du komprimere posen så gjør det; det skaper bedre plass. Vi har et begrenset antall dunker, og utnytt alle dunkene.

7.4.2. Matavfall kastes i kjøleanlegget. Husk at det er kun MAT/organisk materiale, og ingenting annet.

7.4.3. Papp og papir, kaser og esker skal først brettes sammen før de legges i papirdunkene. Vær systematisk så får vi plass til alt fra alle.

-og husk!

Vi verdsetter alle et godt miljø, hvor hensynet til naboene står høyt på listen.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3274

Farmand Terrasse Borettslag

Velkommen til årsmøte i Farmand Terrasse Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:
14. mai 2024 kl. 18:00, Avholdes i aktivitetsrommet til borettslaget..

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Beboermøte.
Etter det formelle årsmøte er avsluttet, inviterer vi til et beboermøte med kaffe og en matbit. Informasjon om våre garasjeplasser, Agora og bygging av passasjen, eiers vedlikeholdsansvar.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,
Styret i Farmand Terrasse Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Dette velges på selve generalforsamlingen.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Dette velges på selve generalforsamlingen.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport - Innkallingen.pdf
2. Revisjonsberetning_s.3274.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 70 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kjetil Nyård
- Morten Kristiansen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ida Johanne Stensrud
- Steffen Bråten

Sak 8
Valg av valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Harald Broch
- Lissbeth Sundby
- Velges på generalforsamling

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Karin Vasbø	Jernbanegaten 1
Styremedlem	Ingeborg Bøe	Jernbanegaten 1
Styremedlem	Juliane Emilie Bartnes Fardal	Jernbanegaten 1
Styremedlem	Kjetil Nygård	Jernbanegaten 3
Varamedlem	Leif Hegg	Jernbanegaten 1
Varamedlem	Hanne Merethe Simonsen	Jernbanegaten 1

Valgkomiteen

Harald Broch	Jens Myllers Gate 3
Kirsten Bente Kjøsen	Jernbanegaten 1
Lissbeth Sundby	Jernbanegaten 1

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Farmand Terrasse Borettslag
Borettslaget består av 48 andelsleiligheter.
Farmand Terrasse Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991864296, og ligger i TØNSBERG kommune

Gårds- og bruksnummer:
1002 582 584

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Borettslagets revisor er BDO - avd Tønsberg.

Styrets arbeid 2023 – 2024.
Det har i perioden blitt gjennomført elleve styremøter, inkl. to budsjettmøter. Styret har regelmessig sendt ut infobrev på VIBBO. Borettslaget har vært gjennom et utfordrende år med større reparasjoner og en utfordrende økonomi. Vi har også hatt en hard vinter med store snøfall, lekkasjer og frosne rør.

Styret har i tett samarbeid med vår økonomiske rådgiver i OBOS, jobbet hardt med å forbedre den økonomiske situasjonen i borettslaget. Vi har fått bedre oversikt over våre utgifter ved å fordele regningene jevnt gjennom året. Vi har hentet inn anbud på våre faste avtaler og spart inn midler der det har vært mulig. Husleien ble økt med 5% fra august 2023 og med 20% fra januar 2024. Alle leilighetene er forsikret.

Våren 2023 mottok borettslaget nabo-varsel om planlagt bygg i Stoltenbergsgate. Fra før var vi også kjent med planer om bygg på Beiruttomata/passasjen. Per dags dato er det stillstand i disse prosjektene Styret er oppmerksom på og besvarer de bygg-anmeldelser som kommer.

Styret har tidligere informert beboerne om endring i avfallshentingen, som nå vil foregå med lengre intervaller. Vaktmesterne har jobbet med å skjære papp i biter for å komprimere papp-avfallet. Styret inviterte også Vesar til beboermøte, slik at vi kunne få god informasjon om hvordan å sortere riktig og holde avfallsmengden nede. I avfallsrommet kan man også donere tomflaskene sine som pantes til hygge og nytte for borettslaget.

Tidligere i år hadde vi dessverre et innbrudd i sykkelboden. Hendelsen ble anmeldt til politiet. VG1 Bygg og Anleggsteknikk på Færder Vgs har kledd inn sykkelstallen og forsterket døren. Det kostet oss seks flasker cola og et par pizza.

Styret har i år også hatt fokus på vedlikehold. Vi har malt i utgangspartiet i fjerde etasje, og lagt planer for viktig vedlikeholdsarbeid til våren. Vi har også tatt i bruk ny vedlikeholds- og bærekraftmodul på VIBBO sin digitale plattform, som kan gjøre det enklere å holde oversikt over nødvendig vedlikeholdsarbeid. Styret har tilsatt ytterligere en vaktmester uten å øke lønns kostnadene (som kun styret kan disponere) samt en IT- og Tv-kontakt. Oversikt over vaktmesterordningen henger på tavlene.

Prisene er satt opp for utleie av gjesterommene (300 kr for første natt, 100 kr for påfølgende netter) og aktivitetsrommet(400kr) grunnet renhold. Vi har implementert en avgift (200 kr) for beboere som ikke deltar på dugnad, slik at vi kan finansiere nødvendig utstyr og drivstoff (les vafler). Alle ønskes velkomne, uavhengig av fysisk evne, og oppmuntres til å være til stede for det sosiale og hyggelige fellesskapet.

Mange har opplevd ustabilt nettverk og fibernett vil bli installert i løpet av vår/sommer 24.

Så kom vinteren. Dørene frøs, automatikken sviktet, og vi opplevde store mengder snø på balkongene. Snø og kulde forårsaket også frosne rør og vannlekkasje fra rør i garasjetaket. Dette er nå reparert og det er lagt inn varmekabler på aktuelle steder for å forebygge ny frost. Litt hygge ble det likevel i vinter, da vi 17 desember holdt den tradisjonelle førjulsfesten med gløgg, pepperkaker og loddsalg.
Informasjon til beboere sendes nå ut på Vibbo og blir satt opp på tavlene i begge etasjer.

Vi ser frem til en fin vår og sommer for Farmand Terrasse Borettslag!

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat på kr 9 901 500 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.
Årsaken til 9 millioner i resultat, er at det er flere som har nedbetalt sin gjeld. Det faktiske resultatet er på kr 346 485 (1 952 521 - 1 606 036 = 346 485).

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.
Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 854 000 til vanlig drift og vedlikehold.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2% fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Farmand Terrasse Borettslag.

Lån
Farmand Terrasse Borettslag har lån i OBOS Banken.

Betegnelse	Lånenr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restløpetid	Lånetype	Rente	Eff.	IN
OBBK01	98207749303	27 782 920,00	30.04.24	285 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	5,55% flytende rente	5,7%	Ja

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 20% økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

FARMAND TERRASSE BORETTSLAG
ORG.NR. 991 864 296, KUNDENR. 3274

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**469 189**	**546 505**	**469 189**	**34 570**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		9 901 500	-92 326	1 088 357	335 500
Tilbakeføring av avskrivning	14	15 010	15 010	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-796 114	0	-1 071 000	-651 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-9 555 015	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-434 619**	**-77 316**	**17 357**	**-315 500**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**34 570**	**469 189**	**486 546**	**-280 930**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	387 491	668 764
Kortsiktig gjeld	-352 922	-199 575
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**34 569**	**469 189**

FARMAND TERRASSE BORETTSLAG

ORG.NR. 991 864 296, KUNDENR. 3274

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		2 400 472	1 004 588	2 463 600	2 316 444
Innkrevde felleskostnader	2	1 947 136	1 702 992	1 907 400	2 403 556
Andre inntekter	3	2 191	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 349 799**	**2 707 580**	**4 371 000**	**4 720 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-170 616	-60 314	-99 700	-100 800
Styrehonorar	5	-70 000	-100 000	-100 000	-70 000
Avskrivninger	14	-15 010	-15 010	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 225	-6 585	-6 300	-7 000
Forretningsførerhonorar		-111 135	-106 860	-112 200	-117 800
Konsulenthonorar	7	-47 939	-54 992	-65 500	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-791 219	-412 999	-460 000	-854 000
Forsikringer		-180 512	-120 466	-96 100	-274 000
Kommunale avgifter	9	-379 333	-298 780	-343 597	-422 000
Kostnader sameie		-75 879	-70 580	-74 200	-80 000
Energi/fyring		-122 365	-163 395	-130 000	-130 000
TV-anlegg/bredbånd		-301 538	-277 378	-291 246	-215 000
Andre driftskostnader	10	-123 505	-109 500	-110 800	-86 900
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 397278**	**-1 796860**	**-1 889 643**	**-2 367 500**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**1 952 521**	**910 720**	**2 481 357**	**2 352 500**
Innbetalt andel fellesgjeld		9 555 015	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		**11 507536**	**910 720**	**2 481 357**	**2 352 500**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 596	1 542	0	0
Finanskostnader	12	-1 607632	-1 004588	-1 393 000	-1 717 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 606036**	**-1 003046**	**-1 393 000**	**-1 717 000**
Ekstraordinære kostnader		0	0	0	-300 000
ÅRSRESULTAT		**9 901 500**	**-92 326**	**1 088 357**	**335 500**
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		0	-92 326		
Til annen egenkapital		9 901 500	0		

FARMAND TERRASSE BORETTSLAG
ORG.NR. 991 864 296, KUNDENR. 3274

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	95 566 667	95 566 667
Tomt		23 000 000	23 000 000
Andre varige driftsmidler	14	6 200	21 210
SUM ANLEGGSMIDLER		**118 572867**	**118 587877**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	1 077
Forskuddsbetalte kostnader		27 392	71 854
Andre kortsiktige fordringer	15	22 575	56 833
Energiavregning	20	38 299	75 164
Driftskonto OBOS-banken		287 928	434 208
Skattetrekkskonto OBOS-banken		11 136	0
Sparekonto OBOS-banken		161	29 627
SUM OMLØPSMIDLER		**387 491**	**668 764**
SUM EIENDELER		**118 960359**	**119 256641**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 48 * 5 000		240 000	240 000
Annen egenkapital	16	51 699 461	41 797 961
SUM EGENKAPITAL		**51 939 461**	**42 037 961**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	31 097 976	41 449 105
Borettsinnskudd	18	35 570 000	35 570 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**66 667 976**	**77 019 105**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		118 271	186 110
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 400 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	19	16 949	631
Påløpte renter		147 468	8 289
Påløpte avdrag		54 609	0
Annen kortsiktig gjeld	21	15 625	4 545
SUM KORTSIKTIG GJELD		**352 922**	**199 575**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**118 960359**	**119 256641**
Pantstillelse	22	126 570 000	126 570 000
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 18.04.2024
Styret i Farmand Terrasse Borettslag
Karin Vasbø /s/ Kjetil Nygård /s/ Juliane E. Bartnes Fardal /s/
Ingeborg Bøe /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 947 136
Kapitalkostnader på IN-lån	2 325 597
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	74 875
Overført til kapitalkostnader	-2 400 472
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 947 136**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Gebyr	70
Salg av nøkler	2 121
SUM ANDRE INNTEKTER	**2 191**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-125 000
Påløpte feriepenger	-15 625
Arbeidsgiveravgift	-29 698
Yrkesskadeforsikring	-293
SUM PERSONALKOSTNADER	**-170 616**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 70 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 225.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-44 158
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 781
SUM KONSULENTHONORAR	**-47 939**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-591 590
Drift/vedlikehold VVS	-63 633
Drift/vedlikehold elektro	-35 609
Drift/vedlikehold heisanlegg	-35 450
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-54 000
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-10 938
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-791 219**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter	-379 333
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-379 333**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Driftsmateriell	-1 754
Renhold ved firmaer	-96 152
Andre fremmede tjenester	-12 657
Trykksaker	-2 394
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 580
Andre kontorkostnader	-57
Gaver	-4 545
Bank- og kortgebyr	-2 447
Velferdskostnader	-1 920
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-123 505**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 446
Renter av sparekonto i OBOS-banken	134
Andre renteinntekter	16
SUM FINANSINNTEKTER	**1 596**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 604 358
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-2 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-1 274
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 607 632**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2007	95 566 667
SUM BYGNINGER	**95 566 667**

Tomten ble kjøpt i 2007.
Gnr.1002/bnr.582 M. flere
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER
Diverse installasjoner

Tilgang 2019	75 028	
Avskrevet tidligere	-53 818	
Avskrevet i år	-15 010	
		6 200
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**6 200**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-15 010**

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto IN	22 575
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**22 575**

NOTE: 16

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	1 871 977
Egenkapital fra IN tidligere år	41 548 062
Egenkapital fra IN 2023	9 555 015
Reduksjon EK fra IN	-1 275 593
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**51 699 461**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 17

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS (refinansiert fra NORDEA)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,40 %. Løpetiden er 32 år.

Opprinnelig 2007	-82 997 167	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	796 114	
Nedbetalt tidligere, IN	41 548 062	
Nedbetalt i år, IN	9 555 015	
		-31 097 976
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-31 097 976**

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 18

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2007	-35 570 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-35 570 000**

NOTE: 19

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-11 136
Skyldig arbeidsgiveravgift	-5 813
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-16 949**

NOTE: 20
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-126 080
SUM INNTEKTER	**-126 080**

KOSTNADER

Administrasjon	2 750
Gass	161 629
SUM KOSTNADER	**164 379**

SUM ENERGIAVREGNING	**38 299**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 21
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-15 625
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-15 625**

NOTE: 22
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	35 570 000
Pantelån	31 097 976
Påløpte avdrag	54 609
Beregnede IN forpliktelser	49 827 484
TOTALT	**116 550069**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	95 566 667
Tomt	23 000 000
TOTALT	**118 566667**

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i Tryg Forsikring med polise nr: 8700527.
Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.
Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.
Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall pr. 30.3 og 30.9 på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader
Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i FARMAND TERRASSE BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til FARMAND TERRASSE BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap for 2023 • Oppstilling over endring av disponible midler • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Penneo Dokumentnøkkel: 4M8QO-ZPCJX-A6X6S-AYN21-B4SLN-A1QGQ

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 4M8QO-ZPCJX-A6X6S-AYN21-B4SLN-A1QGQ

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Urkedal, Hans Petter
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-04-29 07:41:22 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 4M8QO-ZPCJX-A6X6S-AYN21-B4SLN-A1QGQ

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 14.05.24
Selskapsnummer: 3274 **Selskapsnavn:** Farmand Terrasse Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

PM Tønsberg AS
Privatmegleren Tønsberg v/Siri Kjendseth
Nedre Langgate 43, 3103 TØNSBERG
E-post: Siri.Kjendseth@privatmegleren.no

8439038 3274/34 09.04.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 09.04.2025.

Boligselskap:	3274 Farmand Terrasse Borettslag
Organisasjonsnr:	991.864.296
Andelseier:	Leif Magne Nilsen (bo)
Leieobjektnr:	34
Adresse:	Jernbanegaten 1, 3110 TØNSBERG
Andelsnummer:	34
Borettsinnskudd:	kr 595.000,–
Hjemmeside:	Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt.Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:
- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 8861835.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Det er kun 24 plasser til 48 boliger, men det kan leies plasser av Aimo park.
- Andelseierne betaler et månedlig akontobeløp for gass. Forbruket avregnes en gang i året.
- Selskapet har IN-avtale. Tidspunkter for innbetaling på IN-avtalen er pr. 30.3 og 30.9. Selve innbetalingen må være på konto 10 dager før forfall. I forbindelse med nedbetaling av fellesgjeld, så må det signeres en egen avtale. Avtalen må være signert lenge før forfallsdatoen. I tillegg vil det komme en faktura på et engangsbeløp, som må være innbetalt før man kan nedbetale fellesgjelden. Ved eventuelle spørsmål, vennligst ta kontakt med OBOS Eiendomsforvaltning.
- Styret har vedtatt å øke prisen på månedlig akonto gass for samtlige andeler fra den 01.10.2024.
- Styret har vedtatt å øke felleskostnadene med 2% fra den 01.01.2025.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBBK01-98207749303	A	18.497.864,-	22 år 9 md.	12		Flyt	5,55%

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 10.060,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	3.629,-
Akonto gass	1.000,-
Kapitalkost. lån 1 OBBK01	5.431,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader. Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	34,-	47.282,-	10.313,-	847.272,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

	Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
*	OBBK01-98207749303	840.988,-	5.357,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 841.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.04.2025

Kapitalkostnader
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Jens Philip Bratland tlf.33 30 94 34 ev. pr. e-post: jens.philip.bratland@obos.no.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Karin Vasbø Jernbanegaten 1, 3110 TØNSBERG, e-post: karin.vasboe@online.no.

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til Avdeling Eierskifte pr. e-post: eierskifte@obos.no og må inneholde opplysninger om kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

Tønsberg kommune
Kommuneutvikling

Saksbehandler: Jon Sørseth
Direkte telefon: 33 34 86 28
Vår ref.: 08/11452
Arkiv: GB-1002/0582, 0553
Deres ref.:

Dato: 18.04.2008

Veidekke Entrepenør AS
Postboks 300

3103 TØNSBERG

042AG / 189592 Geomatikk
1002/582/0/0, 1002/584/0/0 2006 1
braArkiv Tønsberg

Jernbanegaten 1 - 1002/0582, 0553 - Seniorleiligheter - ferdigattest

Gbnr.	1002/0582,0553
DFUB-sak	336/06 (rammetillatelse)
Jnr.	06/6136
Bygningsnr.	22187805-01, 22187010
Arbeidets art	nybygg
Byggets art	Leiligheter

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

Jon Sørseth
overarkitekt

Kopi sendt: Tønsberg kommune v/brannsjefen
WP
AMA

Tønsberg kommune
Kommuneutvikling

Saksbehandler: Jon Sørseth
Direkte telefon: 33 34 86 28
Vår ref.: 07/38356
Arkiv: GB-1002/0582, 0553
Deres ref.:

Dato: 06.12.2007

Distr. Vestfold Veidekke Entreprenør AS
pb 300

3101 TØNSBERG

Jernbanegaten 1 - gbnr 1002/0582, 0553 - Farmand Seniorsenter, anmodning brukstillatelse

Gbnr.	:	1002/582, 553
Bygnnr.	:	22187805-01, 22187910
Jnr.	:	06/6136
DFUB-sak	:	336/06 (rammetillatelse)
Arbeidets art	:	nybygg
Byggets art	:	boliger

DET GIS HERMED MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR OVENNEVNTE ARBEID - JFR. PBL. § 99 NR. 2

Tillatelsen forutsetter at flg. mangler rettes opp innen nevnte frist .:

1. De mangler som framgår av notat fra Veidekke Entreprenør av 05.12.07 må rettes opp innen de angitte frister.
2. Godkjenning fra Norsk Heiskontroll må foreligge. I mellomtiden må heis driftes/styres av ansvarlig heisentreprenør (Kone AS). Frist 07.12.07.
3. Montering av sanitærutsyr i gjesterom må ferdigstilles. Frist 20.12.07
4. Innjustering gasspeiser. Frist 13.12.07
5. Uavhengig kontroll av tverrfaglig brannverntiltak må være gjennomført. Frist 07.12.07Dersom det avdekkes vesentlige mangler må brukstillatelse vurderes på nytt.

Jon Sørseth
Overark.

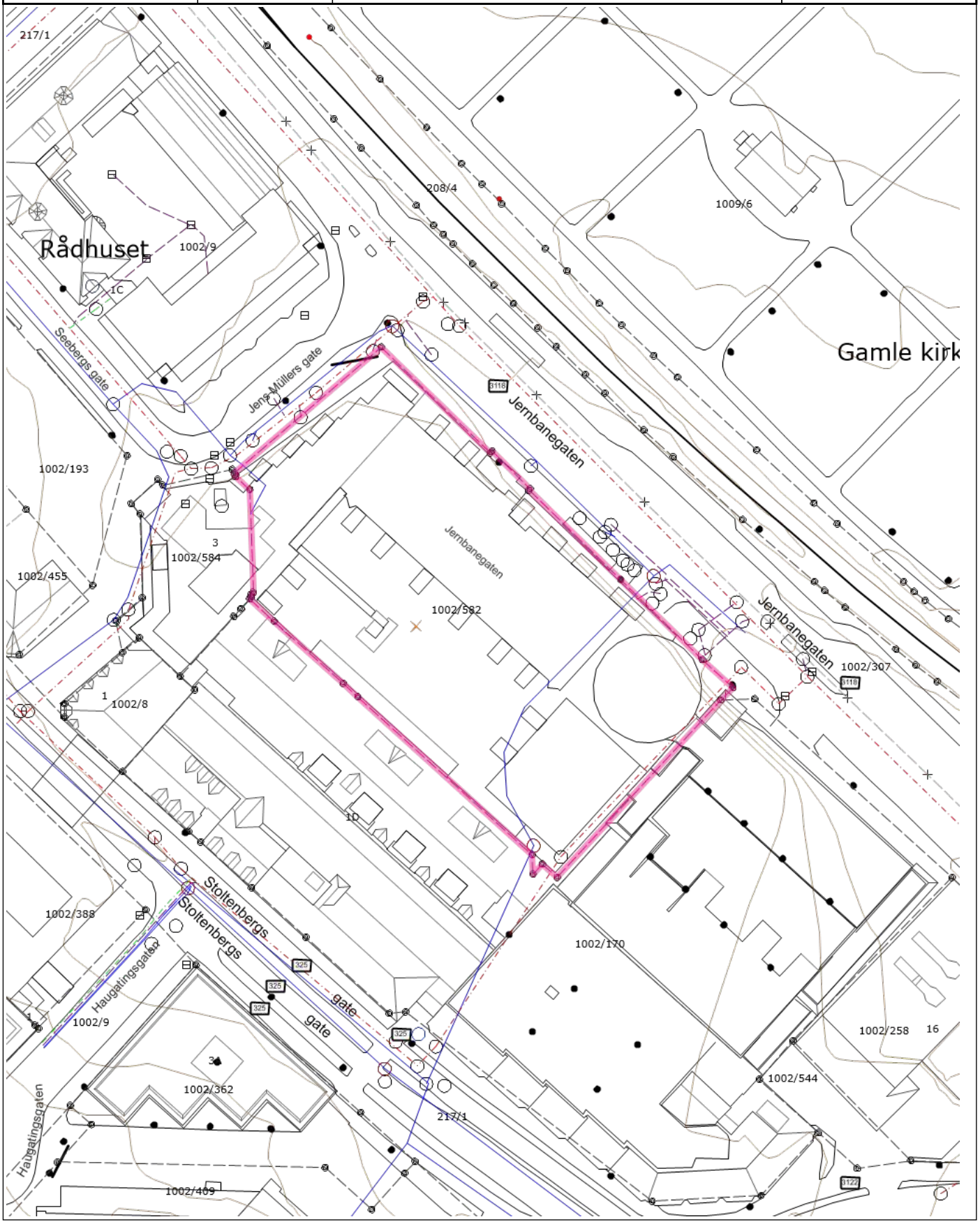
Kopi sendt: Tønsberg kommune v/brannsjefen, WP, AMA

Tønsberg kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 1002	Bnr: 582	Fnr: 0	Snr: 36
Adresse:	Jernbanegaten 1B 3110 TØNSBERG			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Brannventil
- Brønn
- Fettutskiller
- Kum - annen eier
- Sandfangskum
- Sluk
- Avløp_felles
- Overvannsledning
- Spillvannsledning
- Vannledning - annen eier
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Matrikkelnummer.
- Diverse
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Kabelkanal
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Midtlinje bane
- Annet vegareal avgrensning
- Vegbom
- Vegdekkekant
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Toppunkt
- Høydekurve

61226

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR JERNBANEGATEN 1. PLAN NR. 61226

§1
Reguleringsformål

Området er i medhold av § 25 i Plan- og bygningsloven regulert til :
BYGGEOMRÅDE
Kombinert formål:
I Rutebilstasjon, forretning, bolig og parkering
II Forretning/kontor
Parkering

OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE
Kjørevei
Fortau
Gang- og sykkelvei
Allèplanting

§ 2
Fellesbestemmelser for byggeområdene

For 5. og 6. etg. (samtlige byggeområder) stilles det krav til bebyggelsesplan. Planen må vise tiltakets plassering, bebyggelsens form og dimensjoner, adkomst, fellesområder, uteoppholdsareal og beplantning. Bebyggelsen, også i byggeområde II, skal trekkes inn i forhold til underliggende etasje. Bebyggelsesplanen må også omfatte leilighetene 4 etg. i Jernbanegaten 1 D slik at arealenes egnet til boligformål kan bli vurdert på nytt. Forutsatt at leilighetsdelen av prosjektet realiseres forutsettes det at endelig og akseptert avtale om innløsning av leilighetene i Jernbanegaten 1 D må foreligge senest ved søknad om igangsetting.

Kravene til støynivå, jfr. MDs rundskriv T-8/79 skal være oppfylt. For boligene skal innvendig støynivå ikke overstige 30 dBA, og utvendig støynivå skal ikke overstige 55 dBA. Utvendig og innvendig støynivå må dokumenteres med tanke på støyskjerming og fasadetiltak. Støy ved nedkjøringsramper, bussterminal, ventilasjonsstøy, lydisolasjon, romakustikk og fasadeisolering må vurderes spesielt. Tiltakene skal være gjennomført før innflytting finner sted.

Før det gis byggetillatelse må det gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse slik at nødvendige tiltak kan bli innarbeidet i prosjektet.

Før det gis byggetillatelse må de trafikale konsekvensene av tiltaket være utredet på grunnlag av den nye trafikkmodellen, som skal etableres i forbindelse med konsekvensutredningen for Tønsbergpakken. På grunnlag av beregningene må nødvendige tiltak i nærliggende veikryss vurderes. Tiltakene må være gjennomført før det gis byggetillatelse. Et eksempel på et slikt tiltak er ombygging av krysset mellom Stolenbergsgate og Slagenveien til rundkjøring.

Nødvendige tillatelser etter forurensingsloven må foreligge senest ved søknad om igansetting. Ved fundamentering av bebyggelsen må det tas hensyn til en eventuell

sentralåre i Jernbanegaten, hvis sentralåren skulle bli valgt som systemalternativ i konsekvensutredningen for Tønsbergpakken. Hvis Fylkesmannen krever sanering/fjerning av massene under Jernbanegaten 1, må krav om parkering under bakkenivå opprettholdes, og justering av byggeprosjektet foretas ved behandling av endelig bebyggelsesplan.

Det skal anlegges parkering for biler og sykler i henhold til Tønsberg kommunes vedtekter til § 69 i plan- og bygningsloven.

§ 3
Byggeområder, kombinert formål (område I)

Innenfor de angitte byggegrenser skal områdene bebygges slik:
1. etg. rutebilstasjon/forretning
2. etg. forretning
3. etg. forretning
4. etg. parkering
5. etg. boliger
6. etg. boliger

BYA = 100%.

Maks. gesimshøyde 4 etg. cote 29.60
Maks. gesimshøyde 5 etg. cote 32.45
Maks. gesimshøyde 6 etg. cote 35.30

§ 3.1
Rutebilstasjon i 1. etg.

Jfr. § 3 er det innenfor byggeområde I regulert til kombinert formål rutebilstasjon og forretning i 1. etg. I 1. etg. skal det etableres bussterminal med minimum 19 oppstillingsplasser. Før det gis byggetillatelse må det utarbeides en detaljplan for bussterminalen. Detaljplanen må utarbeides i samarbeid med VKT. Detaljplanen må sikre kjøringen inne på området og de reisende til og fra bussene. Tilsvarende må det utarbeides en detaljplan for bussene og passasjerene i byggeperioden.

§ 4
Byggeområde, kombinert formål kontor og forretning (område II)

1 – 6 etasje: forretning/kontor. BYA = 100%. Maks. gesimshøyde 6. etg. cote 35.30.

§ 5
Byggeområde, parkering (5. etg.)

BYA 100%. 5 etasje parkering skal etableres som åpen parkering (på taket av 4 etasje). Byggegrensene for 5 etg. er vist på plankartet. Maks. gesimshøyde cote 31,60.I tillegg kommer rekkverk og nødvendig sikring.

§ 6
Adkomst

Innkjøring for busser og taxi skal skje fra Jens Mullers gate. Utkjøring for busser og inn- og utkjøring for parkering og varemottak skal legges til Jernbanegaten. Varemottak kombineres med eksisterende adkomst på gbnr. 1002/543.

§ 7
Offentlige trafikkområder

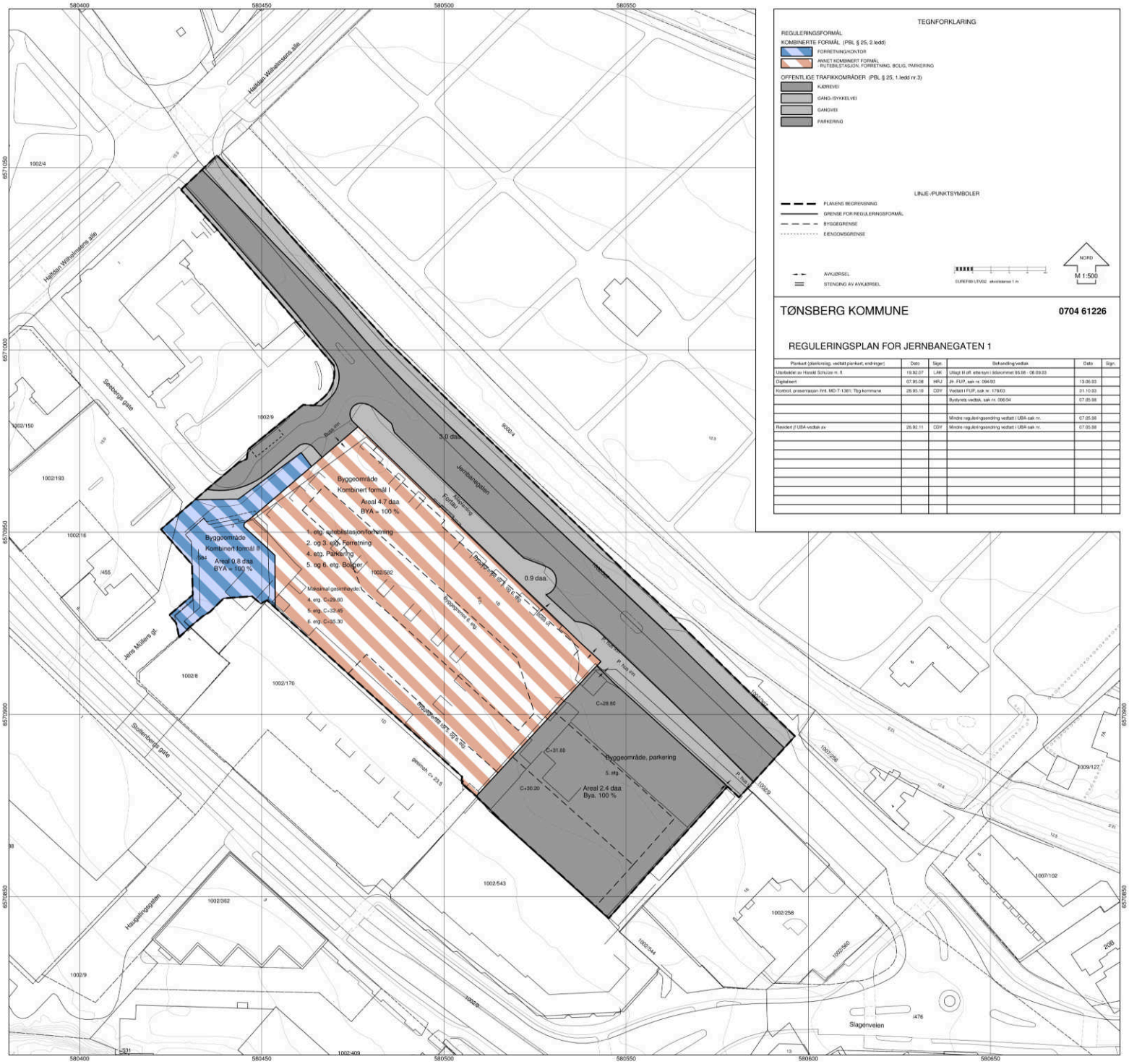
Innenfor området skal det anlegges kjørevei, fortau, gang- og sykkelvei samt alléplanting som angitt på plankartet. De offentlige trafikkområdene må være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis byggetillatelse.

Utomhusplanen må i detalj vise opparbeidelsen av de offentlige trafikkområdene, herunder belegningsstein, grøntareal og beplantning. Det forutsettes alleplanting mot Jernbanegaten. Det må legges vekt på å få til sikre og funksjonelle arealer for gang- og sykkeltrafikk, samt en attraktiv plass foran det som måtte bli hovedinngangen. Trafikksikker utkjøring fra parkeringshuset og nødvendige tiltak må vises i utomhusplanen.

Stoltenbergsgate 6 (gbnr. 1002/455) skal gis adkomst over arealet (fortau, gang- og sykkelvei) frem til Seebergsgate slik at det sikres fri ferdsel til og fra eiendommen.

Vedtatt i Tønsberg bystyre
den 04.02.04, sak: 006/04

for Per Engeseth
Byggesaks-og arealplansjef


580400
580450
580500
580550
580600
580650
6571050
6571000
6570950
6570900
6570850
Hjalmar Wilhelmsens alle
Sandbergs gate
Jens Millers gt
Jernbanegaten
Haugalinggata
Slagenveien
1002/4
1002/150
1002/193
1002/116
1002/8
1002/170
1002/9
1002/362
1002/543
1002/258
1002/544
1002/540
1002/409
1002/9
1002/502
1007/256
1009/127
1007/102
209
/455
/476
/531
Byggeområde
Kombinert formål I
Areal 4.7 daa
BYA = 100 %
1. etg. publikumsrettet virksomhet
2. og 3. etg. Forretning
4. etg. Parkering
5. og 6. etg. Boliger
Maksimal gesimshøyde:
4. etg. C=29.60
5. etg. C=32.45
6. etg. C=35.30
Byggeområde
Kombinert formål II
Areal 0.8 daa
BYA = 100 %
3.0 daa.
0.9 daa.
Bussvei
Fortau
Fortau/sykkelfelt
Kjørefelt
Kjørefelt, 3,5 m
Kjørefelt, 3,5 m
Kjørefelt, 3,5 m

Kartverket

PRIVATMEGLEREN TØNSBERG
NEDRE LANGGATE 32
3126 TØNSBERG

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Siri Kjendseth 13250067
Vår referanse: 3725131/26165903
Bestilling: C3 2025-04-10 (6) 130

Dato
10.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
16221	91	24.10.2007	GRENSEJUSTERING MÅLEBREV

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3905 TØNSBERG	1002	170	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

MÅLEBREV med grensejustering

Tønsberg kommune

J.nr.	2007 155 - 01
Målebrevsnr.	127.166
Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.	

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	1002	582	
	Bruksnavn/adresse		
Areal	4647,6 m²		

Delingsloven § 4-2 første ledd

Kommune skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken, snarest mulig og senest når klagefristen er utløpt.

Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	19.10.2007
Rekvirent	Jernbanegt. Eiendom / Farmanstredet ans
Bestyrer	Egil Olaussen
Forretning	Kartforretning med grensejusteringer over 1002/582. 56,2m² ble overført fra 1002/543 til 1002/582. 3,5m² ble overført fra 1002/170 til 1002/582. Partene var enige i justeringene.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Tønsberg	19.10.07	Ola Kvande Ola Kvande	Egil Olaussen

GAB

Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagboksstempel

TINGLYST
24 OKT 2007
TØNSBERG TINGRETT
DAGBOKNR.: 16221

Påtegninger (rettelser o.l.)

Dette mbrev erstatter mbrevnr. 125.025, tinglyst 04.07.05, dagboknr. 8876.

Tønsberg kommune, Kommuneutvikling - GEODATA

Doknr: 16221 Tinglyst: 24.10.2007 Emb. 091
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Gnr.	Bnr.	Festenr
1002	582	

Representasjonspunkt
X 141357 Y -17455 Z 0

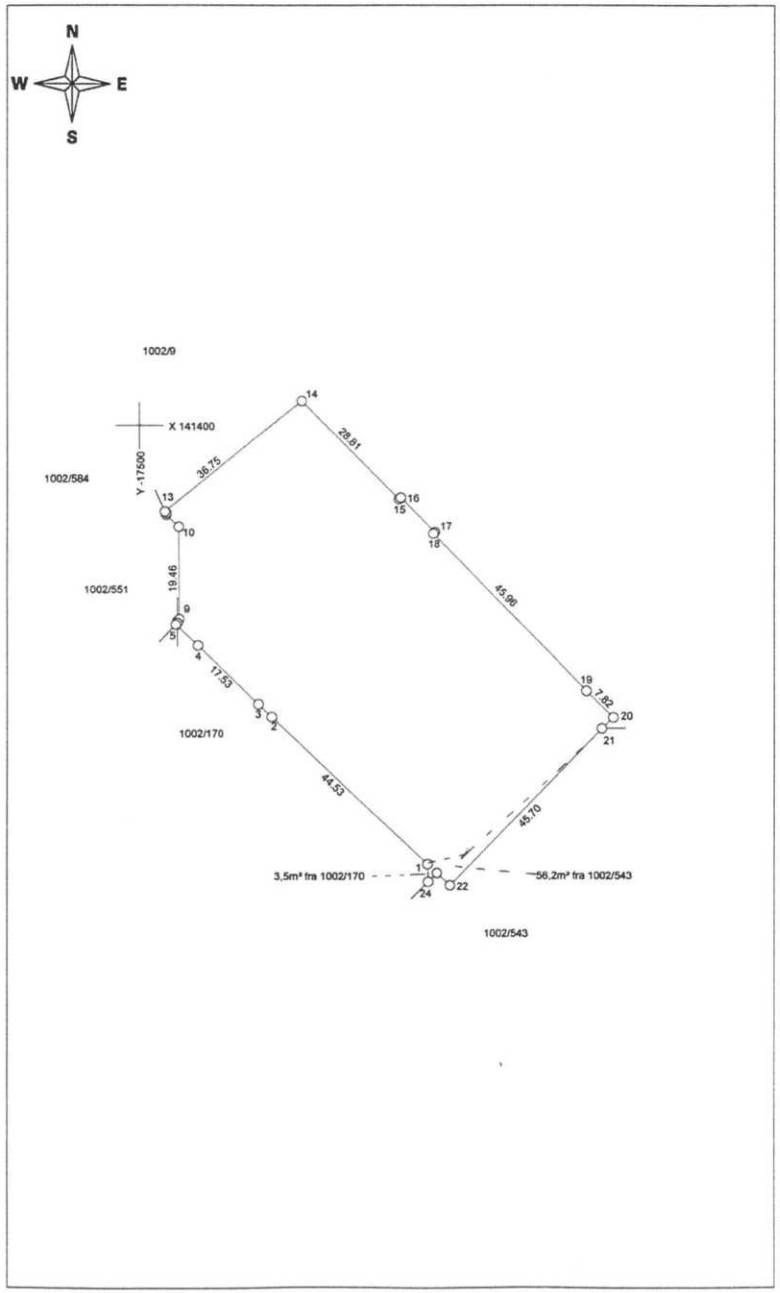
Kartblad	X	Landsnett
CL030-1-35		

Målestokk	Areal
1:1000	4647.6 m²

MÅLEBREVSKART

Jnr	2007 155
Målebrev nr	127.166

PUNKT	X	Y	SIDE	RADIUS	MERKING
1	141308.340	-17440.090			Grensepunkttype ukjent v. registrering
2	141339.040	-17472.340	44.53		Grensepunkttype ukjent v. registrering
3	141341.660	-17475.090	3.80		Grensepunkttype ukjent v. registrering
4	141353.750	-17487.790	17.53		Grensepunkttype ukjent v. registrering
5	141358.120	-17492.380	6.34		Umerka Grensepunkt, markmålt
6	141358.475	-17492.048	49		Umerka Grensepunkt, markmålt
7	141358.475	-17492.048	49		Umerka Grensepunkt, markmålt
8	141358.938	-17492.050	45		Umerka Grensepunkt, markmålt
9	141359.335	-17491.870	55		Umerka Grensepunkt, markmålt
10	141378.791	-17491.806	19.46		Umerka Grensepunkt, markmålt
11	141381.282	-17494.433	3.62		Umerka Grensepunkt, markmålt
12	141381.678	-17494.392	40		Umerka Grensepunkt, markmålt
13	141381.984	-17494.713	44		Grensepunkt i hushjørne
14	141405.127	-17466.168	36.75		Off. godkj. grensemerke (gen.)
15	141384.525	-17446.032	28.81		Off. godkj. grensemerke (gen.)
16	141384.854	-17445.717	46		Off. godkj. grensemerke (gen.)
17	141377.582	-17438.627	10.16		Off. godkj. grensemerke (gen.)
18	141377.262	-17438.935	44		Off. godkj. grensemerke (gen.)
19	141344.389	-17406.811	45.96		Off. godkj. grensemerke (gen.)
20	141338.961	-17401.176	7.82		Off. godkj. grensemerke (gen.)
21	141336.680	-17403.570	3.31		Grensepunkttype ukjent v. registrering
22	141303.889	-17435.397	45.70		Off. godkj. grensemerke (gen.)
23	141306.500	-17438.150	3.79		Grensepunkttype ukjent v. registrering
24	141304.650	-17439.960	2.59		Grensepunkttype ukjent v. registrering
			3.69		



Kartverket

PRIVATMEGLEREN TØNSBERG
NEDRE LANGGATE 32
3126 TØNSBERG

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Siri Kjendseth 13250067
Vår referanse: 3725126/26165878
Bestilling: C3 2025-04-10 (6) 129

Dato
10.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
18044	91	29.11.2006	GRENSEJUSTERING MÅLEBREV

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3905 TØNSBERG	1002	582	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

MÅLEBREV med grensejustering

Tønsberg kommune

J.nr.	2005 160 - 01
Målebrevsnr.	126.197
Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.	22.12.05,19354

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	1002	584	
	Bruksnavn/adresse		
Areal	247,6 m²		

Delingsloven § 4-2 første ledd

Kommune skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken, snarest mulig og senest når klagefristen er utløpt.

Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	17.11.2006
Rekvirent	Tbg.kommune v/ Th. Stickler
Bestyrer	J. M. Hansen
Forretning	Kartforretning med grensejustering over 1002/584. 9,6m² ble overført fra 1002/584 til 1002/582. Partene var enige i justeringen.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Tønsberg	22.11.06	Ola Kvande Ola Kvande	Egil Olaussen

GAB

Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagboksstempel

TINGLYST
29 NOV 2006
TONSBERG TINGRETT
DAGBOKNR.: 18044

Påtegninger (rettelser o.l.)

Eiendommen 1002/584 ble fradelt fra 1002/9 ved midl.forretning 22.12.05 , dagboknr. 19354.

Tønsberg kommune, Kommuneutvikling - GEODATA

Doknr: 18044 Tinglyst: 29.11.2006 Emb. 091
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Gnr.	Bnr.	Festenr
1002	584	

Representasjonspunkt: X 141374 Y -17508 Z 0

Kartblad: CL030-1-35 | X | Landsnett

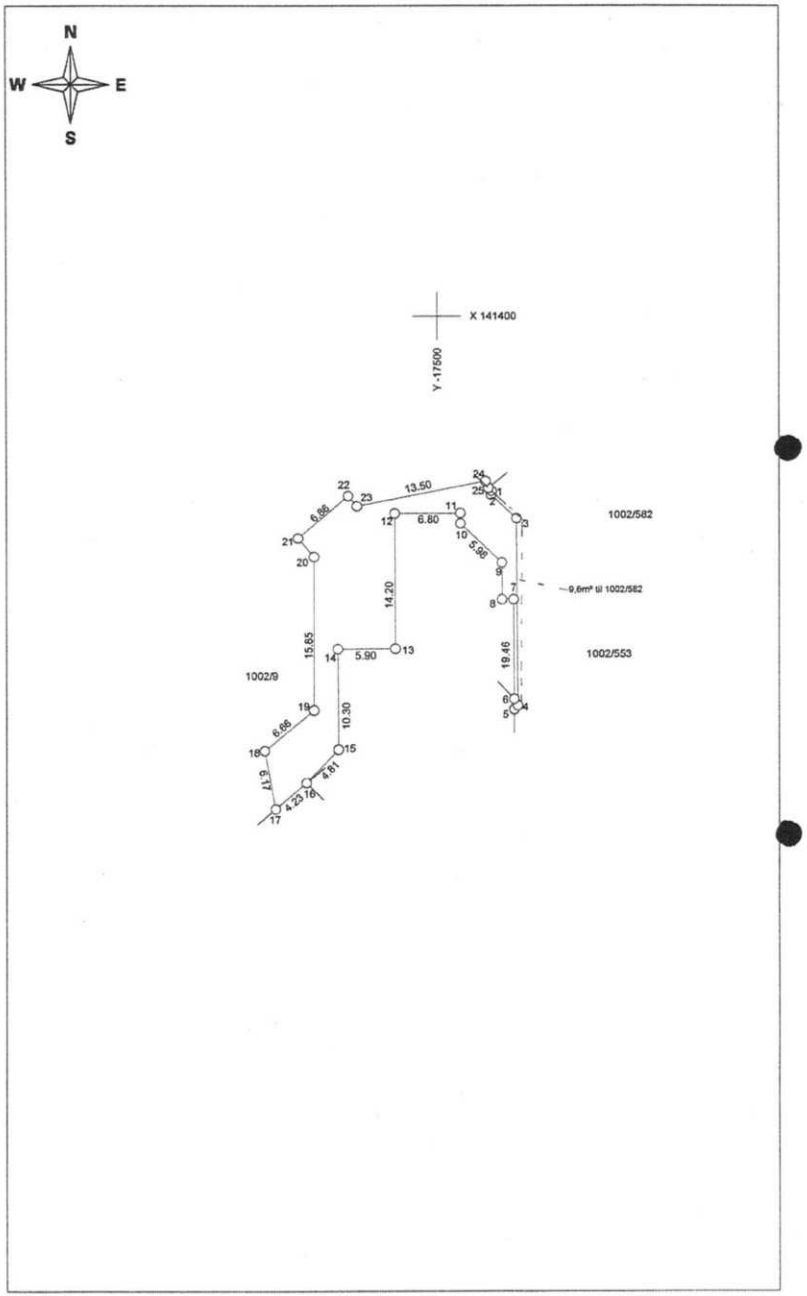
Målestokk: 1:500 | Areal: 247.6 m²

MÅLEBREVSKART

Jnr: 2005 160

Målebrev nr: 126.197

PUNKT	X	Y	SIDE	RADIUS	MERKING
1	141381.678	-17494.392			Umerka Grensepunkt, markmålt
2	141381.282	-17494.433	.40		Umerka Grensepunkt, markmålt
3	141378.791	-17491.806	3.62		Umerka Grensepunkt, markmålt
4	141359.335	-17491.670	19.46		Umerka Grensepunkt, markmålt
5	141358.938	-17492.050	.55		Umerka Grensepunkt, markmålt
6	141360.000	-17492.056	1.06		Umerka Grensepunkt, markmålt
7	141370.275	-17492.107	10.28		Umerka Grensepunkt, markmålt
8	141370.269	-17493.307	1.20		Umerka Grensepunkt, markmålt
9	141374.069	-17493.326	3.80		Umerka Grensepunkt, markmålt
10	141378.242	-17497.611	5.98		Umerka Grensepunkt, markmålt
11	141379.342	-17497.616	1.10		Umerka Grensepunkt, markmålt
12	141379.308	-17504.416	6.80		Umerka Grensepunkt, markmålt
13	141365.108	-17504.345	14.20		Umerka Grensepunkt, markmålt
14	141365.078	-17510.245	5.90		Umerka Grensepunkt, markmålt
15	141354.778	-17510.194	10.30		Umerka Grensepunkt, markmålt
16	141351.300	-17513.520	4.81		Umerka Grensepunkt, markmålt
17	141348.579	-17516.761	4.23		Grensepunkt i hushjørne
18	141354.646	-17517.900	6.17		Grensepunkt i hushjørne
19	141358.856	-17512.733	6.66		Grensepunkt i hushjørne
20	141374.706	-17512.726	15.85		Grensepunkt i hushjørne
21	141376.679	-17514.374	2.57		Grensepunkt i hushjørne
22	141381.166	-17509.185	6.86		Grensepunkt i hushjørne
23	141380.088	-17508.270	1.41		Grensepunkt i hushjørne
24	141382.692	-17495.019	13.50		Grensepunkt i hushjørne
25	141381.984	-17494.713	.77		Grensepunkt i hushjørne
			.44		



Kartverket

PRIVATMEGLEREN TØNSBERG
NEDRE LANGGATE 32
3126 TØNSBERG

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Siri Kjendseth 13250067
Vår referanse: 3725124/26165868
Bestilling: C3 2025-04-10 (6) 128

Dato
10.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
10776	91	4.8.2005	KJØPEKONTRAKT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3905 TØNSBERG	1002	582	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

AVTALE OM OVERDRAGELSE AV FAST EIENDOM.

TINGLYST
04 AUG. 2005
TØNSBERG TINGRETT
DAGBOKNR.: 10776

Det er mellom

Tønsberg kommune (heretter benevnt Selger)

og

Jernbanegaten Eiendom AS, foretaksnr. 971 062 126 (heretter benevnt Kjøper)

(i fellesskap benevnt Partene) inngått slik avtale om overdragelse av fast eiendom:

1. Bakgrunn.

Selger er eier av eiendommen gnr. 1002, bnr. 9 i Tønsberg kommune, som idag blant annet disponeres til bussterminal.

Avtalen gjelder overdragelse av en del av gnr. 1002, bnr. 9. Det areal som skal overdras, er vist på kartskisser vedlagt som bilag 1, og er heretter benevnt "Eiendommen".

Eiendommen er naboeiendom til kjøpesenteret "Farmandsstredet". Det er i 2004 vedtatt reguleringsplan som åpner for at Eiendommen kan benyttes til nærings- og boligformål i tillegg til eksisterende bussterminal.

Kjøper skal bebygge Eiendommen med tilbygg til kjøpesenteret.

Under forutsetning av at det oppnås en for kjøper tilfredsstillende igangsettingstillatelse som gir muligheter for utnyttelse av Eiendommen i samsvar med reguleringsplanen, er Partene enige om at Eiendommen skal overdras fra Selger til Kjøper.

Overdragelse skal skje på de vilkår som fremgår av denne avtale med bilag (heretter benevnt Avtalen).

2. Kjøpsgjenstand.

Selger vil overdra Eiendommen til Kjøper, dog slik at Selger vil leie tilbake det areal som er beskrevet i bilag 2 for fremleie til kollektivselskap, jf. punkt 3.

Eiendommens størrelse, anslagsvis 4,8 daa, og form tilsvarer grunnplanet til det bygg som det oppnås igangsettingstillatelse til.

Eiendommen skal fradeles gbnr. 1002/9, oppmåles og overskjøtes.

Doknr: 10776 Tinglyst: 04.08.2005 Emb. 091
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Tilbakeleie av bussterminalen.

Eiendommen skal seksjoneres av Kjøper. De arealer i nytt bygg på Eiendommen som består av reetablert bussterminal skal utgjøre en seksjon og benevnes heretter Bussterminalen. Bussterminalen skal bygges og utrustes i henhold til beskrivelser godkjent av Vestfold Kollektivtrafikk AS, se bilag 2.

Fra det tidspunkt at Bussterminalen er ferdigstilt og godkjent i henhold til ovennevnte beskrivelse, tilbakeleies Bussterminalen til Selger med rett til fremleie til selskap som drifter seksjonen som terminal for kollektivtrafikk. Det inngås egen avtale om dette leieforholdet. Dette leieforholdet skal gjelde frem til 30. juni 2013, og skal i leieperioden være uoppsigelig for Kjøper, men med ett års oppsigelsefrist for Selger. Dersom myndighetene vedtar at Bussterminalen skal opereres som kollektivterminal etter 30. juni 2013, skal Bussterminalen overskjøtes til Selger. En slik eventuell overdragelse gjøres opp fullt og helt mellom Partene ved at tinglyst pantobligasjon på Bussterminalen på NOK 5.500.000,- slettes og at Selgers fordring overfor Kjøper på utsatt oppgjør for Bussterminalen på samme beløp bortfaller.

Selger betaler ingen leie for Bussterminalen. Derimot utsettes oppgjør av Bussterminalens andel av Kjøpesummen, stipulert til NOK 5.500.000,-, til drift av kollektivterminalen er nedlagt og Bussterminalen fraflyttet.

Pantobligasjon for dette beløpet tinglyses på den seksjon Bussterminalen skal utgjøre med første prioritet.

Dette forhold er av Partene hensyntatt ved fastettelse av Kjøpesum og Oppgjør.

Kjøper skal etablere og bekoste tilfredsstillende midlertidige løsninger for drift av kollektivterminal i byggetiden.

Dette ansvar er av partene hensyntatt ved fastsettelse av Kjøpesummen.

4. Kjøpesum.

Kjøpesummen for Eiendommen er kr. 38.000.000,-. I tillegg til til kjøpesummen betaler Kjøper alle offentlige gebyrer og avgifter knyttet til deling, oppmåling, tinglysning av målebrev, skjøte og evt. panteobligasjoner samt dokumentavgift etter de til enhver tid gjeldende satser.

5. Overtakelse.

Overtakelse av Eiendommen skjer innen fem virkedager etter at nytt målebrev for Eiendommen er tinglyst og at forutsetningene i pkt. 9 er oppfylt. Risikoen for Eiendommen går over på Kjøper kl. 1200 Overtagelsesdato.

Det skal avholdes sedvanlig pro & contra-oppgjør pr. overtakelsesdato for avregning av offentlige avgifter og lignende vedrørende Eiendommen.

6. Oppgjør.

Oppgjør av Kjøpesummen, med fradrag for utsatt oppgjør for Bussterminalen (samlet NOK 32.500.000), skal skje pr. Overtakelsesdato, jf. punkt 5. Samtidig med oppgjør skal Eiendommen overskjøtes kjøper.

Gebyrer skal viderefaktureres direkte til Kjøper.

7. Eiendommens tilstand.

Kjøper har besiktiget Eiendommen som er ubebygd. På Eiendommen har det tidligere vært bebyggelse. Blant annet har det vært drevet gassverk på stedet, og det må påregnes at det i grunnen finnes rester etter fundamenter, ledninger, tekniske innretninger mv. Dessuten er grunnen betydelig forurenset, jfr. pkt. 8.

Eiendommen og dens tilbehør overtas "som den/det er", jf avhendingsloven § 3-9. Avhendingsloven § 3-9 fravikes slik at det kun skal kunne gjøres gjeldende at det foreligger mangel i følgende tilfelle:

- Dersom Selger ikke oppfyller sine konkrete forpliktelser under denne kontrakt.
- Dersom Selger ikke oppfyller sin opplysningsplikt, jf reguleringen i avhendingsloven § 3-7.
- Dersom Selger har gitt uriktige opplysninger, jf reguleringen i avhendingsloven § 3-8.

Risikoen for eventuelle skjulte feil m.v. i henhold til avhendingsloven § 3-9 siste punktum, tilligger etter dette Kjøper. Selger erklærer dog at Selger ikke kjenner til skjulte feil som ikke er opplyst Kjøper.

For så vidt gjelder Selgers eventuelle erstatningsansvar, kan Selger under ingen omstendighet holdes ansvarlig for indirekte tap, jf avhendingsloven § 7-1.

Avhendingsloven § 4-19 (2) fravikes også, slik at den endelige reklamasjonsfristen settes til 2 år etter Overtakelse.

Reguleringen i denne paragraf er av partene hensyntatt ved fastsettelse av Kjøpesummen.

8. Særlig om forurensning.

Partene er kjent med at det er påvist betydelige grunnforurensninger ved Eiendommen.

Kjøper skal ha det fulle ansvar for eksisterende forurensning i grunnen. Kjøper kan ikke under noen omstendighet rette noen form for krav mot Selger basert på at Eiendommen er forurenset, og Kjøper er ansvarlig for oppfyllelse av samtlige offentlige krav som måtte komme som følge av grunnforurensningern.

Selger vil dog være ansvarlig for grunnforurensning som oppstår som følge av Selger og/eller fremleietakers bruk av Bussterminalen så lenge leieforholdet varer, jf. punkt 3.

For så vidt gjelder tekniske rapporter vedrørende forurensninger i grunnen som Kjøper har latt utarbeide, er Selger ikke kjent med ufullstendigheter eller feil i disse dokumentene. Avhendingsloven § 3-7 og § 3-8 fravikes slik at Kjøper ikke skal kunne gjøre gjeldende at eventuell manglende eller uriktig informasjon i dokumentene utgjør en mangel. Dersom relevant informasjon skulle vise seg å mangle i dokumentene eller dokumentene skulle vise seg å inneholde uriktig informasjon som Selger ikke var kjent med eller hadde grunnlag for å korrigere, skal Kjøper ikke kunne rette noen form for krav mot Selger.

9. Selgers garantier vedrørende Eiendommen.

Selger garanterer for følgende forhold ved Eiendommen:

1. Selger er eier av og hjemmelshaver til Eiendommen.
2. Eiendommen har ikke andre heftelser enn de som fremgår av bilag 3, og vil bli overskjøtet Kjøper fri for pengeheftelser.
3. Selger er ikke kjent med noen avtaler, verken med private eller offentlige parter, som innskrenker den tillatte bruk av Eiendommen, med unntak av leieavtale med Vestfold Kollektivtrafikk AS. Det eksisterer heller ikke krav fra tredjemann vedrørende Eiendommens utnyttelse.
4. Selger er ikke kjent med at det foreligger eller er varslet offentlige pålegg eller andre offentlige beslutninger vedrørende Eiendommen.
5. Selger er ikke kjent med tvistesaker vedrørende Eiendommen. Det er heller ikke rettet krav mot selger vedrørende Eiendommen som kan gi grunnlag for eventuelle tvistesaker.

10. Betingelser for avtalen.

Avtalens gyldighet er betinget av følgende forbehold:

1. At det blir innvilget igangsettingstillatelse for det av Kjøper planlagte utbyggingsprosjekt på Eiendommen.
2. At Eiendommen vedtas fradelt.

Partene kan erklære seg ubundet av avtalen dersom betingelsene ikke er oppfylt innen 31. desember 2005.

11. Tinglysning.

Nærværende avtale tinglyses som heftelse på Eiendommen.

Oslo/Tønsberg, 07.02.2005

For Tønsberg kommune

For Jernbanegaten Eiendom AS

Kjøpers morselskap, Steen & Strøm ASA, stiller morselskapsgaranti for Kjøpers forpliktelser iht. denne avtale samt leieavtale (jf. punkt 3), og er solidarisk ansvarlig med Kjøper for rettmessig oppfyllelse av avtalene.

For Steen & Strøm ASA

Bilag:

1. Kartskisse over Eiendommen
2. Beskrivelse av Bussterminalens utforming og utrustning.
3. Utskrift av grunnboken for Eiendommen.-

Bilag 2
til avtale om overdragelse av eiendom mellom Tønsberg kommune og Jernbanegaten Eiendom AS

Bussterminal - beskrivelse og tegning.

Bussterminal Jernbanegaten 1

Kortfattet bygningsmessige og teknisk beskrivelse
Rev. 06.januar 2005.

00. Generelt.
Det prosjekterte bygget har en grunnflate på ca. 4.630 m².
1.etasje inneholder bussterminal på ca. 2.370 m², venteareal på ca. 330 m² og kjøpesenter på ca. 1.930 m².

01. Rigg og drift.
Det er medtatt alle kostnader til rigg og drift i forbindelse med byggeprosjektet, så som administrasjon, kraner, provisorer, stillaser, etc.

Alle arkitektarbeider, geoteknisk, brannteknisk og byggteknisk prosjektering er medtatt. Prosjektering av teknisk anlegg utføres av de tekniske entreprenørene. Vi vil benytte oss av Itech til å bistå med koordinering av de tekniske entreprenørene.

02. Grunnarbeider
Utomhusarbeider utføres ihht. vedlagte tegning. Vi har benyttet oss av granittkantstein i offentlige areal og betongkantstein i bussterminal. Oppbygging av asfaltert areal for bussterminal er 35 mm Ab11, 35 mm Agb11 og 80 mm Ag16 over et forsterkningslag av grusmasser.

Fortau er bygget opp av et bærelag av grusmasser med et dekke av 35 mm Ag11.

Det er medtatt reasfaltering med 35 mm Agb11 som slitelag på midlertidig bussterminal mot Byfogdløkka og i Jens Mullersgate.

Vi har utført nødvendige tiltak for midlertidig bussterminal som beskrevet i vedlagte tegning. VKT forestår nødvendig skilting for eget bruk. Vi har medtatt offentlig skilting. Flytting av lys og informasjonstavle for midlertidig bussterminal er inkludert.

03. Betongarbeider.
Her har vi medtatt alle de plasstøpte betongskonstruksjonene, så som pelehoder, ringmurer og frittbærende gulv på grunn.

04. Prefab.betong- og stålkonstruksjoner
Hovedbæresystemet er utført av prefab. betong med brannkrav som beskrevet i brannsikringsstrategi. Dekker er en kombinasjon av prefab. hulldekker og DT-elementer. Det leveres runde søyler i akse D1 i bussterminal. For øvrig er alle søyler firkantet.

06. Stål- og metallarbeider
Det er medtatt standard fotskraperister i kjøpesenter ved alle nye hovedinnganger.
Det er medtatt spile-rekkverk i galvanisert stål rundt bussterminal med høyde 1,3m.
Det er medtatt automatisk port i inn- og utkjøring for bussterminal med bredde ca. 10 meter.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2005/10776/91
Uthentet 2025-04-10 10:44

Bilag 2
til avtale om overdragelse av eiendom mellom Tønsberg kommune og Jernbanegaten Eiendom AS

Bussterminal - beskrivelse og tegning.

VEIDEKKE

Beskrivelse bussterminal Jernbanegaten 1

08. Mur-, puss- og flisarbeider
Det er medtatt forblending med sekkeskurt tegl. Det er benyttet standard teglstein fra Bratsberg med sekkeskuring.

I fellesarealer for kjøpesenter er det lagt fliser av god kvalitet. I venteareal for buss er det medtatt et dekke av slipt betong.

10. Tømrerarbeider
Yttervegger utføres i stenderverk forblendet med sekkeskurt tegl kfr. pkt 08.

Innvendige vegger utføres som stålstendervegger med gipsplatekledning. Alle vegger føres til tak.

11. Snekkerarbeider
Det er medtatt to doble og 14 enkle automatiske skyvedører i glass/aluminium i 1.etg. I vegg mot docking i bussterminalen monteres det 14 brannskyveporter.

Det er lagt hvit systemhimling i fellesarealer og venteareal for bussterminal. Himlingshøyde i venteareal blir ca. 2,6m. Utvendig i bussterminalen er det lagt en garasjehimling med en overflate av korrugerte lakkerte stålplater. Fri høyde i bussterminal blir ca. 4,2m.

12. Blikkenslagerarbeider
Det er medtatt nødvendige beslag i RZ-zink.

14. Malerarbeider.
Det er i utgangspunktet lagt opp til at alle fellesarealer er ferdigbehandlet og utleiearealer er klargjort for malerbehandling

Underside av hulldekker er støvbundet med et strøk maling over himlinger og med to strøk til dekk i leietakerarealene.

Vegger og søyler i fellesarealer er sparklet og malt med to strøk.

20. Sanitæranlegg.
For parkering og bussterminal leveres avløp med bensinsluk ført til olje- og bensinutskiller.

Kjøpesenter og venteareal for buss er fullsprinklet. Bussterminal leveres usprinklet. Dette krever at det er åpent mot Jernbanegaten og Jens Mullers gate.

Bygget oppvarmes med energi fra ny varmesentral. Venteareal er ikke oppvarmet, men temperert sone.

21. Vent. anlegg

Det benyttes balansert ventilasjon med tilførsel av filtrert og kjølt/temperert luft. Ventilasjonsanlegget har ikke noen oppvarmingsfunksjon. Luftmengden til senteret er tenkt fordelt i himling i venteareal for bussterminal i 1.etg. frem til to hovedsjakter.

Ihht. brannsikringsstrategi leveres det trykksetting av venteareal med reversibel vifte.

30. El. anlegg.

Belysning i venteareal blir tilvarende som for fellesareal i kjøpesenter. Belysningsanlegget leveres generelt i henhold til anbefalinger gitt i Lyskulturs publikasjoner for de aktuelle virksomheter. Det er medtatt belysning tilsvarende 75 lux i bussterminal i kjøresoner og 300 lux ved skilt.

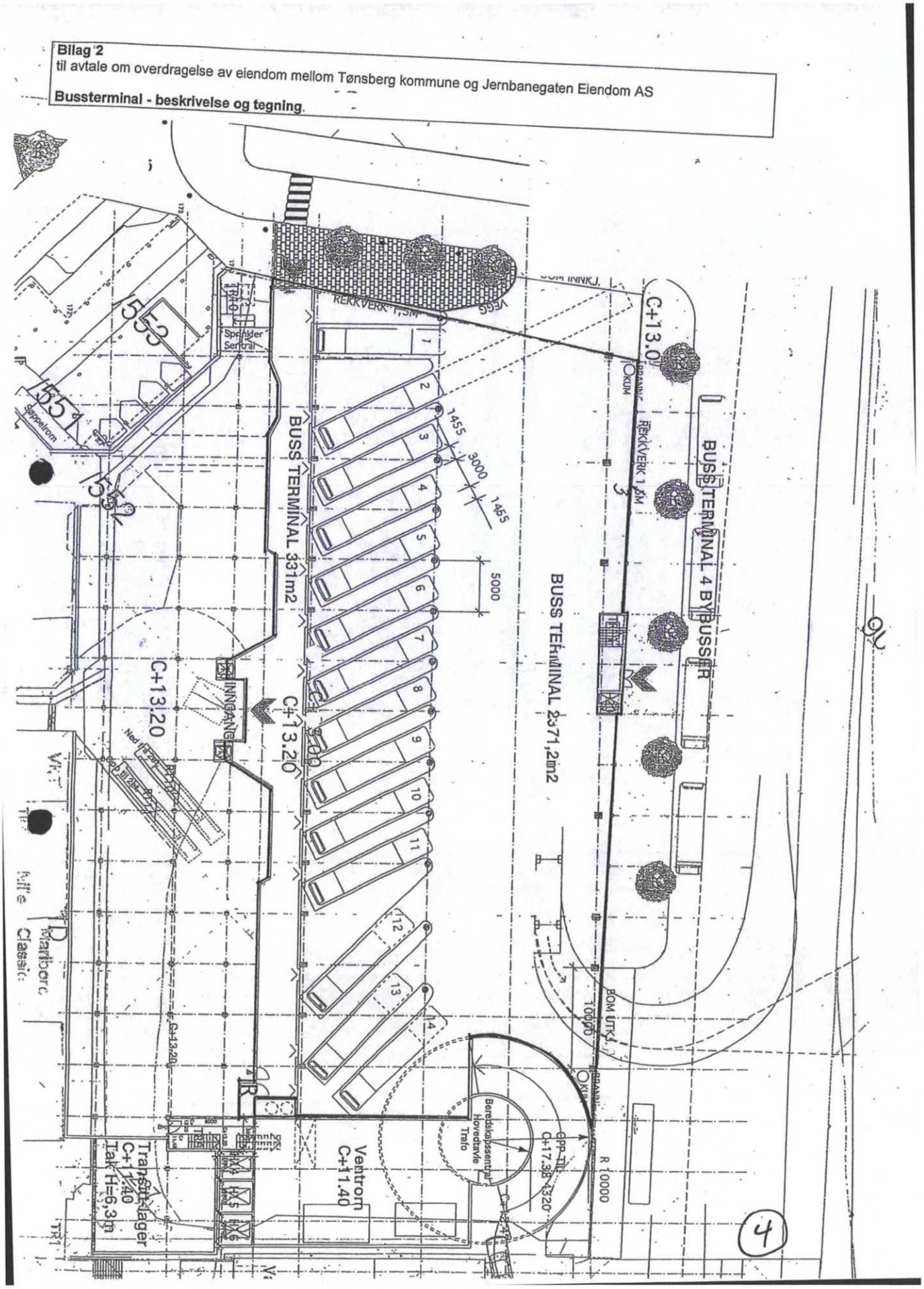
Nødlys installeres i henhold til offentlige krav og retningslinjer og er sentralt overvåket.

For sikring mot innbrudd leveres et FG-godkjent, adresserbart innbruddsalarmanlegg for skallsikring av bygget.

Det leveres separat ITV-anlegg for bussterminal, der monitorer letter trygg rygging av busser ut av sine dockingplasser. Det er medregnet 4 stk kameraer plassert utvendig under tak for opptak av arealet bak bussenes oppstillingsplasser. Inne på hver dockplass (14 stk) leveres en min. 28" monitor i stålplatekapsling nedhengt fra tak, like foran front buss. Opptak lagres ikke.

Bilag 2
til avtale om overdragelse av eiendom mellom Tønsberg kommune og Jernbanegaten Eiendom AS

Bussterminal - beskrivelse og tegning.



Bilag 3
til avtale om overdragelse av eiendom mellom Tønsberg kommune og Jernbanegaten Eiendom AS

Hjemmelsopplysninger.

B E K R E F T E T U T S K R I F T

REGISTRERT TIL OG MED: 20/01-05

UTSKRIFT FRA TØNSBERG TINGRETT
KOMMUNENR: 0704 TØNSBERG
GNR: 1002 BNR: 9

UTSKRIFTSDATO: 21/01-05

H J E M M E L S O P P L Y S N I N G E R

HJEMMELSHAVERE

902390 HJEMMEL TIL GRUNN
TØNSBERG KOMMUNE

P E N G E H E F T E L S E R

900048 09/06-1911 LEIE AV AREAL
RETTIGH.HAVER: TØNSBERG GASVERK AS

S E R V I T U T T E R M. V.

IKKE OVERFØRTE DOKUMENTER:
DEN MANUELLE GRUNNBOKEN HAR DOKUMENTER SOM ANTAS KUN
Å HA HISTORISK BETYDNING ELLER SOM ER TINGLYST VEDRØRENDE
EIENDOMMENS GRENSER OG AREAL.

FOR EIENDOMMER UTSKILT FRA EN ADRESSE ELLER UKJENT
HOVEDBRUK, KAN HOVEDBRUKET HA SERVITUTTER SOM KAN HA
BETYDNING FOR DENNE EIENDOMMEN

990092 17/06-1982 SAMMENFØYD MED DENNE ED.
GNR. 1002, BNR. 59 OG 128

990100 13/08-1986 SAMMENFØYD MED DENNE ED.
GNR. 1002, BNR. 373 OG 374

990099 18/11-1986 SAMMENFØYD MED DENNE ED.
GNR. 1002, BNR. 253

4306 23/04-1993 GRENSEJUSTERING
GJELDER DENNE EIENDOM M.FL.

5212 18/05-1993 GRENSEJUSTERING
GJELDER DENNE EIENDOM M.FL.

G R U N N D A T A

902389 OPPRETTELSE AV EIENDOMMEN
OPPRETTELSE - BESTÅENDE EIENDOM

1697 03/06-1947 REGISTRERING AV GRUNN
UTSKILT FRA DENNE EIENDOM:GNR:1002 BNR:201
OPPRETTELSE - FRADELT FRA EN ADRESSE

4058 26/11-1948 REGISTRERING AV GRUNN
UTSKILT FRA DENNE EIENDOM:GNR:1002 BNR:388

19504 09/12-1986 REGISTRERING AV GRUNN

Bilag 3
til avtale om overdragelse av eiendom mellom Tønsberg kommune og Jernbanegaten Eiendom AS

Hjemmelsopplysninger.

B E K R E F T E T U T S K R I F T

REGISTRERT TIL OG MED: 20/01-05

UTSKRIFT FRA TØNSBERG TINGRETT
KOMMUNENR: 0704 TØNSBERG
GNR: 1002 BNR: 9

UTSKRIFTSDATO: 21/01-05

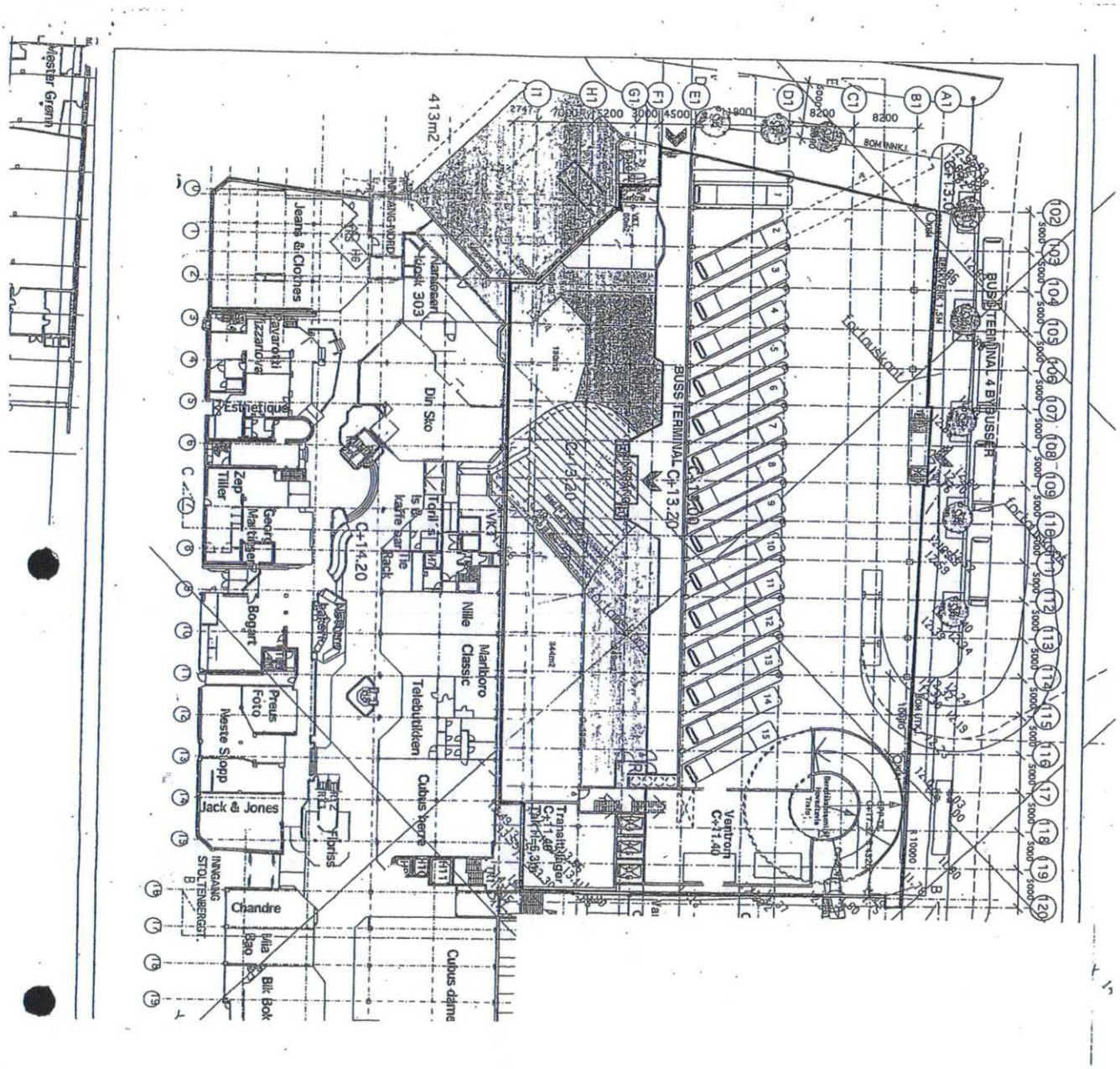
UTSKILT FRA DENNE EIENDOM:GNR:1002 BNR:543

4260 01/04-1987 REGISTRERING AV GRUNN
UTSKILT FRA DENNE EIENDOM:GNR:1002 BNR:544

8490 25/06-1987 REGISTRERING AV GRUNN
UTSKILT FRA DENNE EIENDOM:GNR:1002 BNR:553

8491 25/06-1987 REGISTRERING AV GRUNN
UTSKILT FRA DENNE EIENDOM:GNR:1002 BNR:554

5698 01/06-1993 SAMMENFØYNINGSATTEST
DENNE EIENDOM SAMMENF MED:GNR: 1002 BNR: 552



Bilag 1
til avtale om overdragelse av eiendom mellom Tønsberg kommune og Jernbanegaten Eiendom AS

Kjøpsgjenstand.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN TØNSBERG
NEDRE LANGGATE 32
3126 TØNSBERG

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Siri Kjendseth 13250067
Vår referanse: 3725128/26165888
Bestilling: C3 2025-04-10 (6) 127

Dato
10.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1229	91	24.1.2007	URÅDIGHET

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3905 TØNSBERG	1002	582	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

TINGLYST
24 JAN 2007
TØNSBERG TINGRETT
DAGBOKNR.: 1229

RÅDIGHETSBEGRENSNING

Undertegnede er eier av eiendommen gnr. 1002, bnr. 582 i Tønsberg kommune. Det hefter følgende rådighetsbegrensing på eiendommen:

På denne eiendommen befinner det seg forurensende masser. Bygge- og gravearbeider på eiendommen ikke kan finne sted uten at forurensningsmyndigheten (Tønsberg kommune) er varslet og eventuelt har gitt tillatelse til slike arbeider. Videre skal forurensingsmyndigheten varsles dersom faktisk bruk av eiendommen endres vesentlig. Denne heftelse kan bare slettes etter samtykke fra forurensningsmyndigheten.

Vedlagt følger en beskrivelse av forurensningssituasjonen ved eiendommen.

Tinglysningen ikke kan avlyses uten kommunen samtykke.

Oslo, 19. januar 2007

For Jernbanegaten Eiendom AS (org. nr. 971 062 126)

Olav Line

Nils Eivind Risvand

Doknr: 1229 Tinglyst: 24.01.2007 Emb. 091
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Vedlegg til rådighetsbegrensing vedr. forurenset grunn
Gbnr. 1002/582 i Tønsberg kommune

Bygge- og gravearbeider kan ikke finne sted på eiendommen uten at forurensningsmyndigheten er varslet.

Det lå tidligere et gassverk på eiendommen, og det ligger et lag av gamle fyllmasser med tykkelse 1 – 2 m under bygningen. På enkelte deler av eiendommen er det høyt innhold av tungmetaller i disse fyllmassene. Det er særlig bly, kobber og sink som stedvis finnes i forhøyede konsentrasjoner. I hovedsak er likevel forurensingsnivået for tungmetaller lavt.

Det er også påvist organisk forurensning som PAH (polysykliske aromatiske hydrokarboner) i fyllmassene, men med noen få unntak i nokså lave konsentrasjoner. De høyeste PAH konsentrasjonene finnes i det sydlige hjørnet at eiendommen. Det er ikke påvist olje, PCB, andre organiske miljøgifter eller cyanid i fyllmassene.

Volum av de forurensede fyllmassene er grovt anslått til 4.000 m^3. Forurensningen er overbygget/tildekket, og den utgjør ingen helserisiko eller miljøfare ved dagens arealbruk.

Multiconsult AS bistod Sten & Strøm med miljøtekniske grunnundersøkelser og utarbeidelse av tiltaksplan før den eksisterende bygningen ble etablert. Forurensningssituasjonen er beskrevet i Multiconsults rapport nr. 310341-2. Rapporten inneholder også en risikovurdering av forurensningen.

Det anbefales at en miljøgeologisk rådgiver kontaktes før inngrep i grunnen planlegges og at Tønsberg kommune kontaktes iht. tinglyst rådighetsbegrensning.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN TØNSBERG
NEDRE LANGGATE 32
3126 TØNSBERG

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Siri Kjendseth 13250067
Vår referanse: 3725129/26165893
Bestilling: C3 2025-04-10 (6) 126

Dato
10.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
15855	91	18.10.2007	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3905 TØNSBERG	1002	582	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. 2007/15855/91
Uthentet 2025-04-10 10:44

Begjæring[1] om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn	Plass for tinglysningsstempel
~~FORUM EIENDOMSMEGLING A/S v/TROND SVENDSEN~~	TINGLYST 18 OKT 2007 TØNSBERG TINGRETT DAGBOKNR.: 15855
Adresse: JENS MÜLLERSGATE 3	
Postnr. / Poststed: 3110 TØNSBERG	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.: 934435 583 / Ref.nr.	

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0704	TØNSBERG	1002	582		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
979102621216	Jernbanegaten Eiendom A/S	1/1

3. Begjæring

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

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	N	100		13	N	21		25	N	21		37	N	10		49			
2	N	80 000		14	N	21		26	N	21		38	B	20		50			
3	N	1200		15	N	21		27	N	21		39				51			
4	N	21000		16	N	21		28	N	21		40				52			
5	N	12000		17	N	21		29	N	21		41				53			
6	N	450		18	N	21		30	N	21		42				54			
7	N	6000		19	N	21		31	N	21		43				55			
8	N	21		20	N	21		32	N	21		44				56			
9	N	21		21	N	21		33	N	21		45				57			
10	N	21		22	N	21		34	N	10		46				58			
11	N	21		23	N	21		35	B	4740		47				59			
12	N	21		24	N	21		36	B	4740		48				60			

Sum tellere: 58 816 = nevner: 58 816

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.

Doknr: 15855 Tinglyst: 18.10.2007 Emb. 091
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nr 703034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-2005

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 araealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig 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 m v

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, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
TØNSBERG, 18.10.07		

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

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

Sted, 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

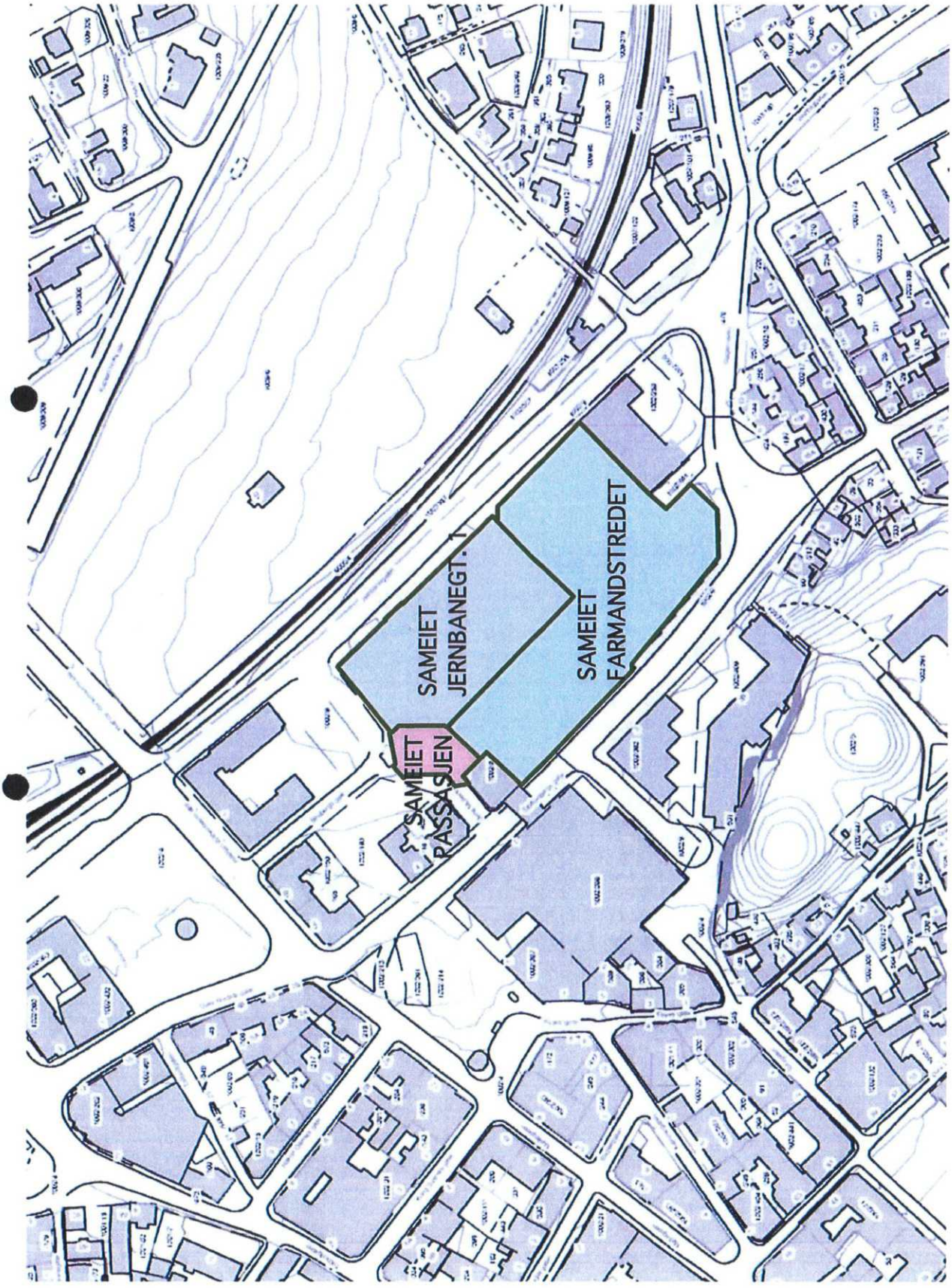
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

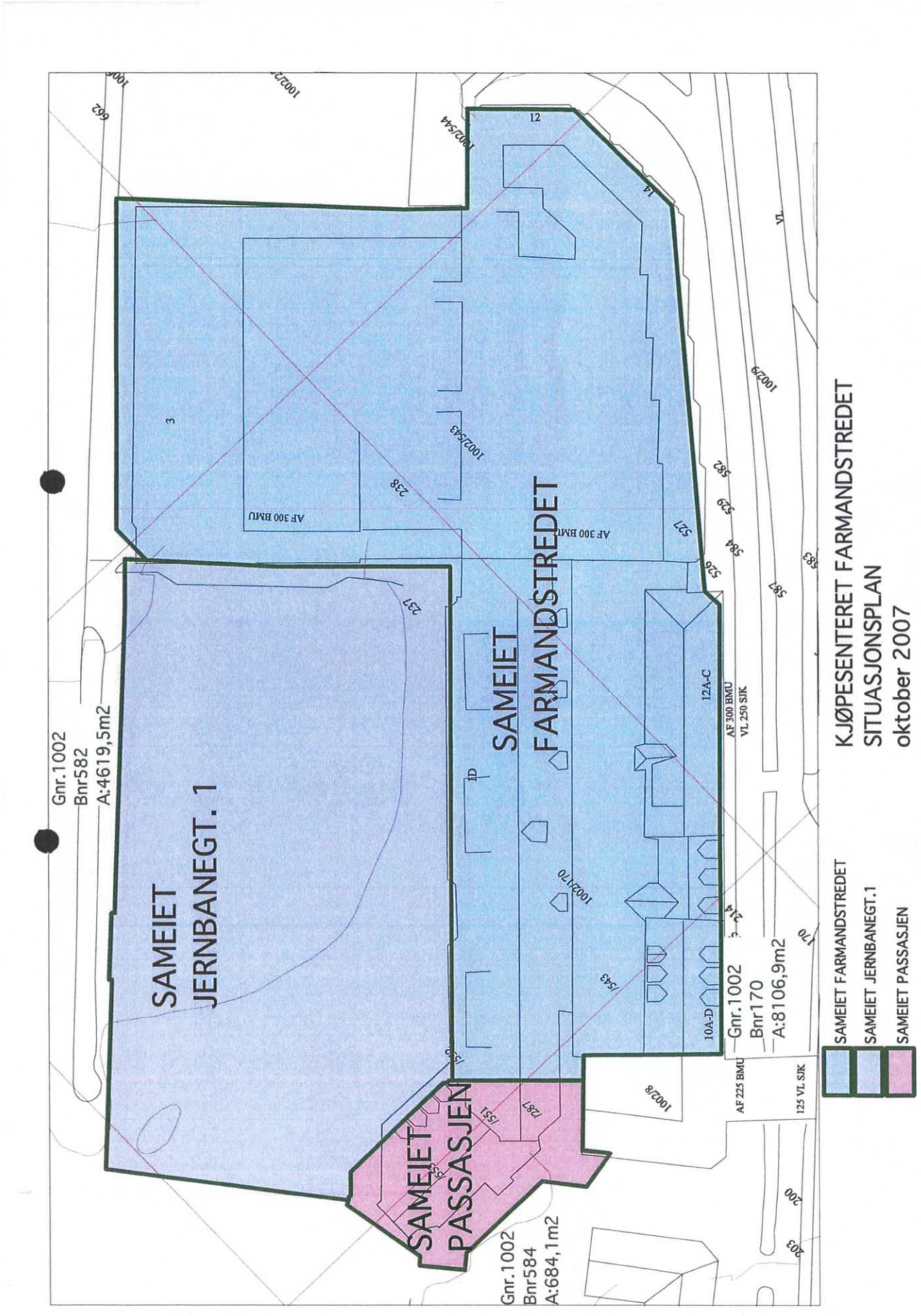
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
1002	582			kommune

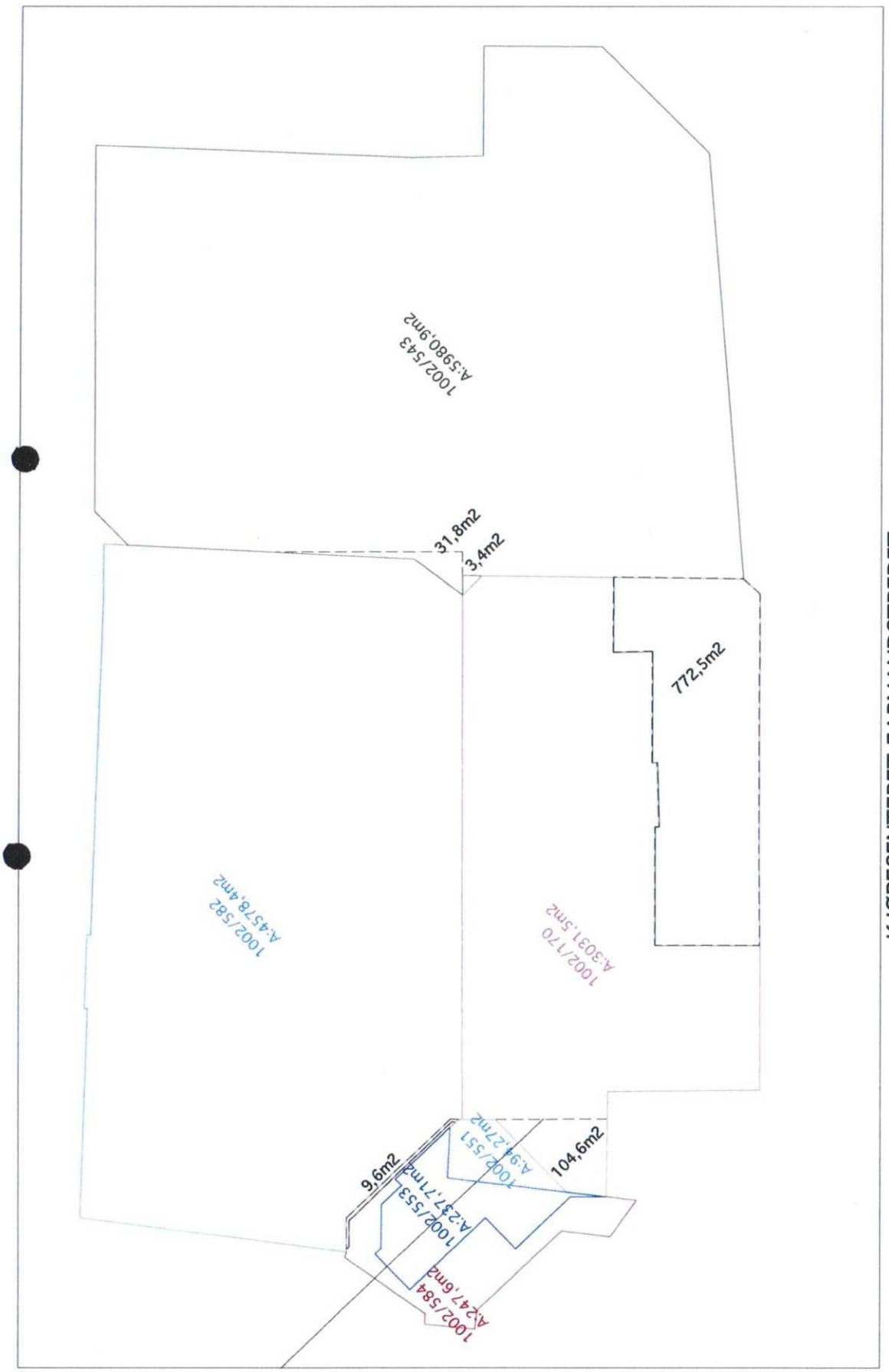
Dato	Stempel og underskrift
18/10-07	

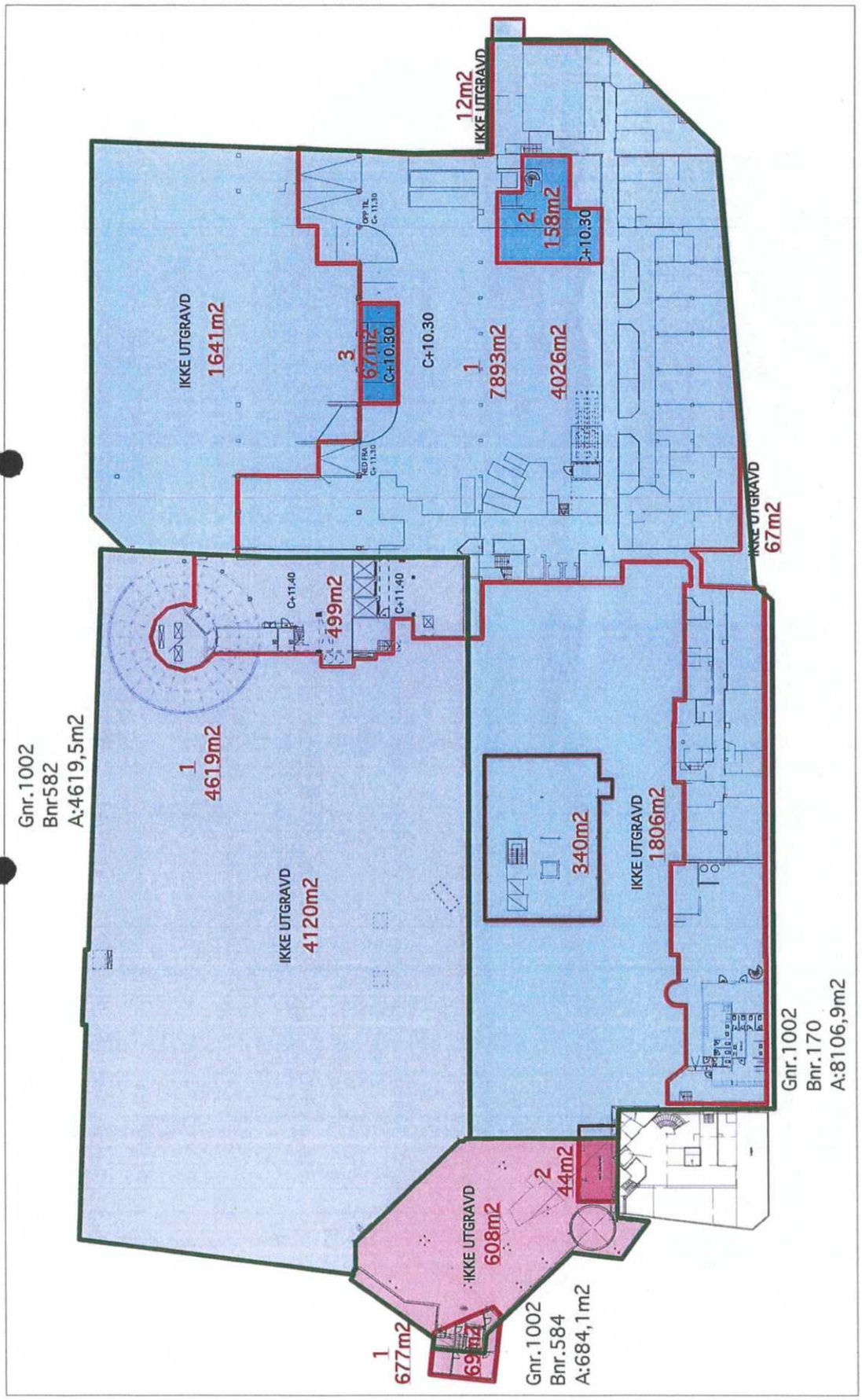
Noter:

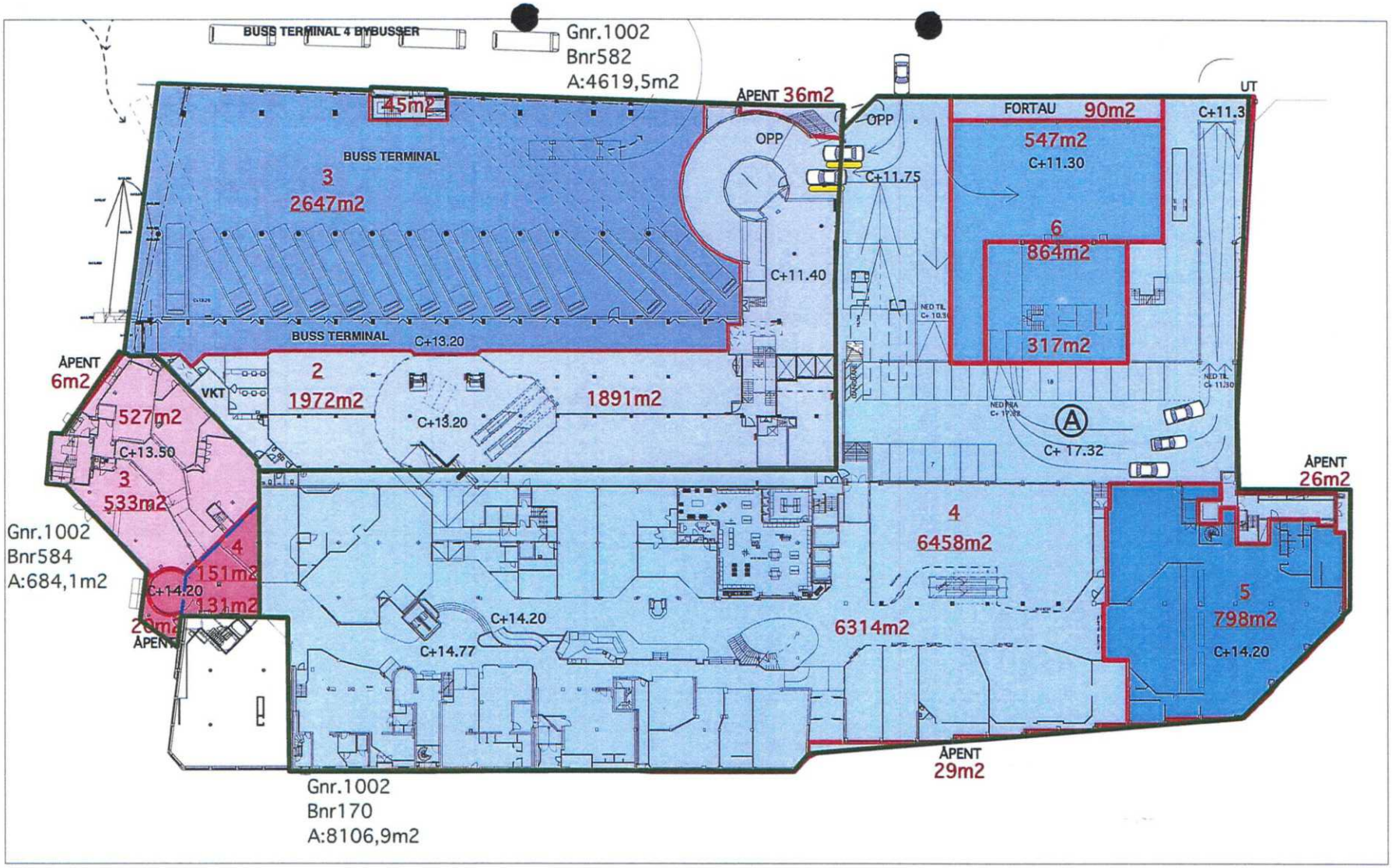
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell 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.


SAMEIET JERNBANEGT. 1
SAMEIET FARMANDSTREDET
SAMEIET PASSASJEN


SAMEIET JERNBANEGT. 1
Gnr.1002
Bnr582
A:4619,5m2
SAMEIET FARMANDSTREDET
SAMEIET PASSASJEN
Gnr.1002
Bnr584
A:684,1m2
Gnr.1002
Bnr170
A:8106,9m2
AF 300 BMU
VL 250 SJK
AF 225 BMU
125 VL SJK
KJØPESENTERET FARMANDSTREDET
SITUASJONSPLAN
oktober 2007
SAMEIET FARMANDSTREDET
SAMEIET JERNBANEGT.1
SAMEIET PASSASJEN


1002/543
A:5980,9m2
31,8m2
3,4m2
772,5m2
1002/582
A:4578,4m2
1002/170
A:3031,5m2
1002/551
A:94,27m2
104,6m2
9,6m2
1002/553
A:237,7m2
1002/584
A:247,6m2
KJØPESENTERET FARMANDSTREDET
MÅLEBREVKART
11 10 2007


Gnr.1002
Bnr582
A:4619,5m2
1
4619m2
IKKE UTGRAVD
4120m2
C+11.40
499m2
C+11.40
IKKE UTGRAVD
1641m2
3
67m2
C+10.30
C+10.30
1
7893m2
4026m2
2
158m2
C+10.30
12m2
IKKE UTGRAVD
IKKE UTGRAVD
67m2
340m2
IKKE UTGRAVD
1806m2
Gnr.1002
Bnr.170
A:8106,9m2
1
677m2
69m2
IKKE UTGRAVD
608m2
2
44m2
Gnr.1002
Bnr.584
A:684,1m2
SAMEIET FARMANDSTREDET
SAMEIET JERNBANGAT.1.
SAMEIET PASSASJEN
KJØPESENTERET FARMANDSTREDET
0. ETASJE, M=1:650
oktober 2007

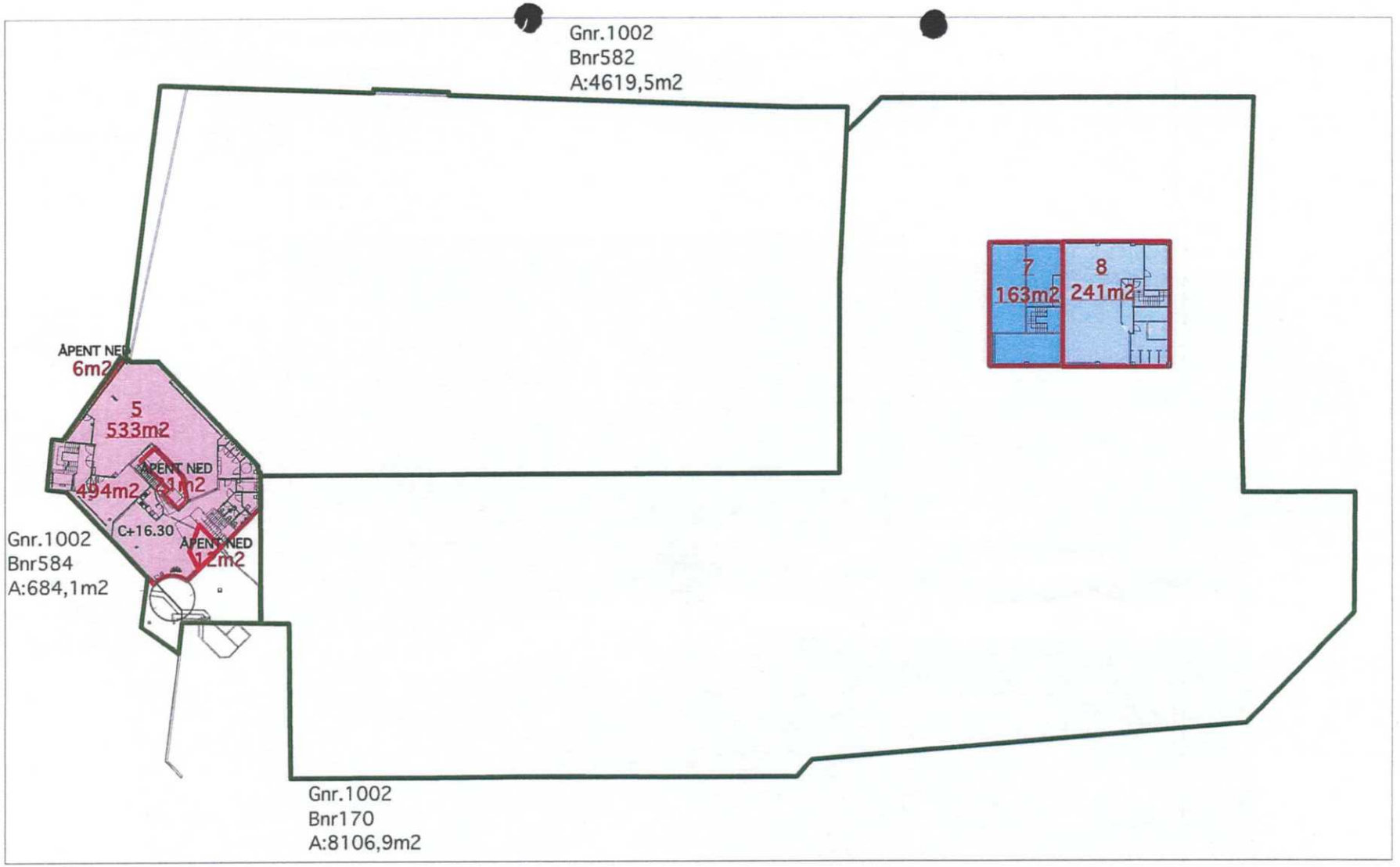


SAMEIET FARMANDSTREDET
SAMEIET JERNBANGAT.1.
SAMEIET PASSASJEN

KJØPESENTERET FARMANDSTREDET
1. ETASJE, M=1:650
oktober 2007

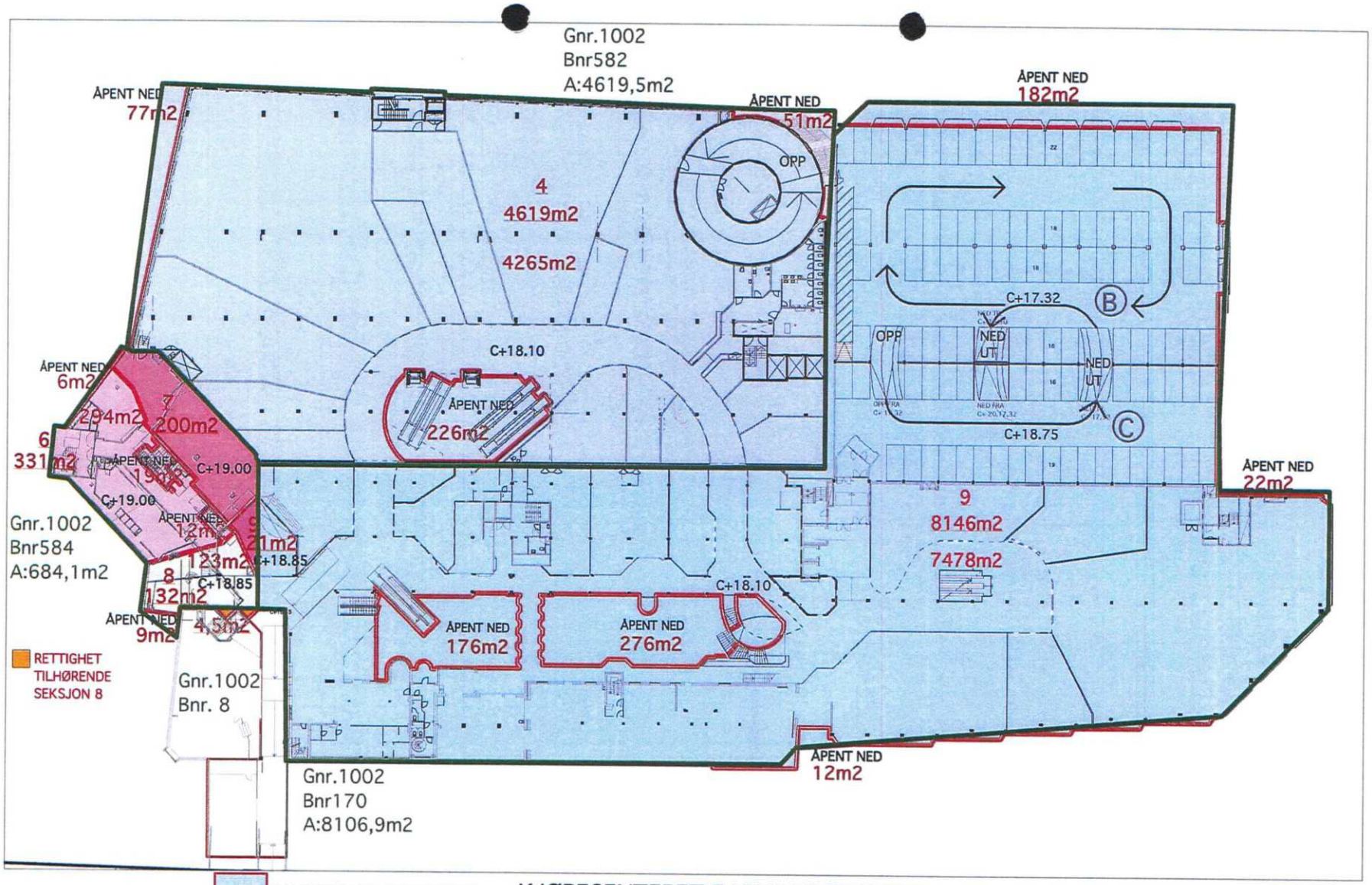
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2007/15855/91
Uthentet 2025-04-10 10:44

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2007/15855/91
Uthentet 2025-04-10 10:44



SAMEIET FARMANDSTREDET
SAMEIET JERNBANGAT.1.
SAMEIET PASSASJEN

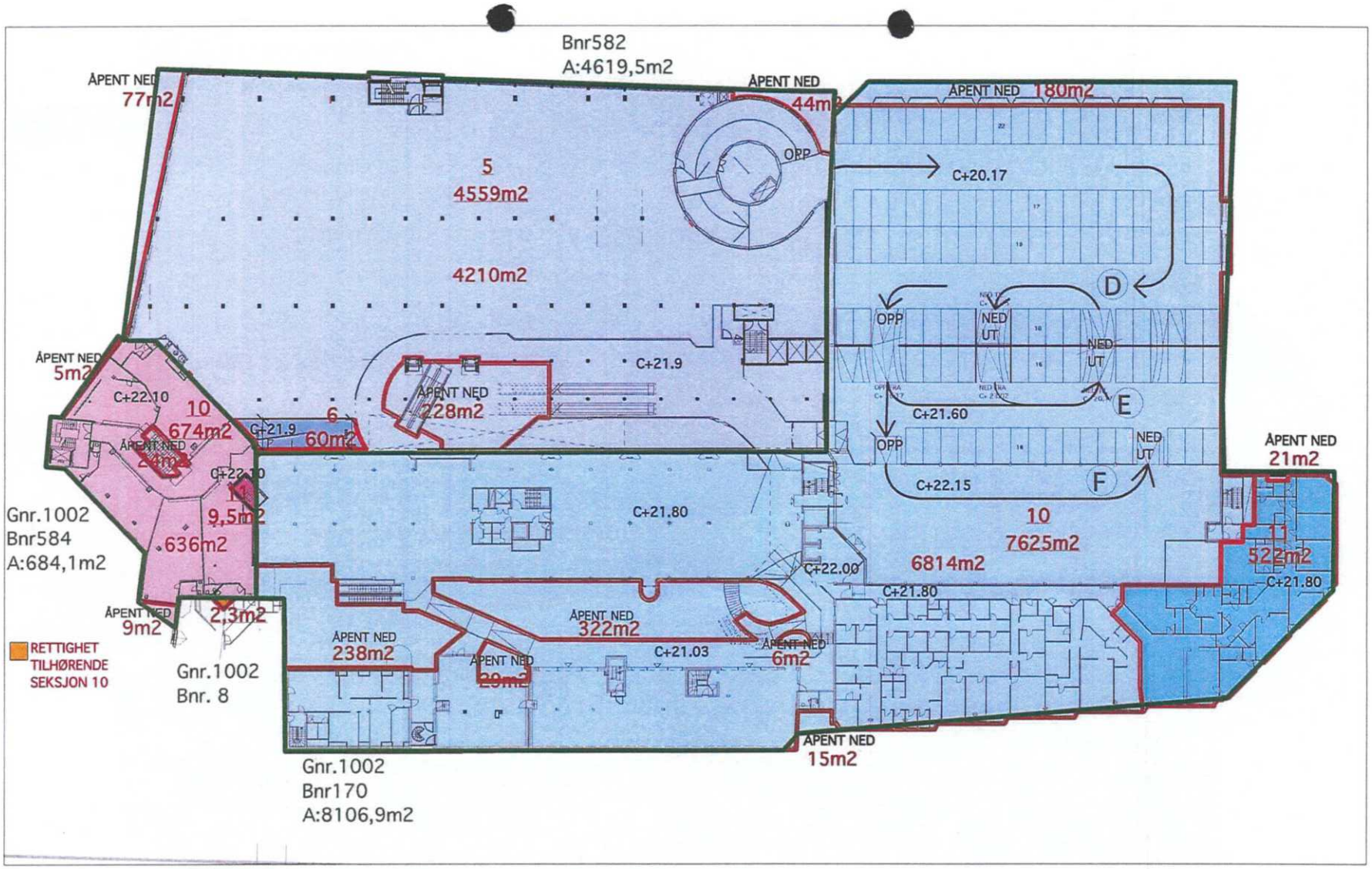
KJØPESENTERET FARMANDSTREDET
Mesanin. ETASJE, M=1:650
oktober 2007



KJØPESENTERET FARMANDSTREDET
2. ETASJE, M=1:650
oktober 2007

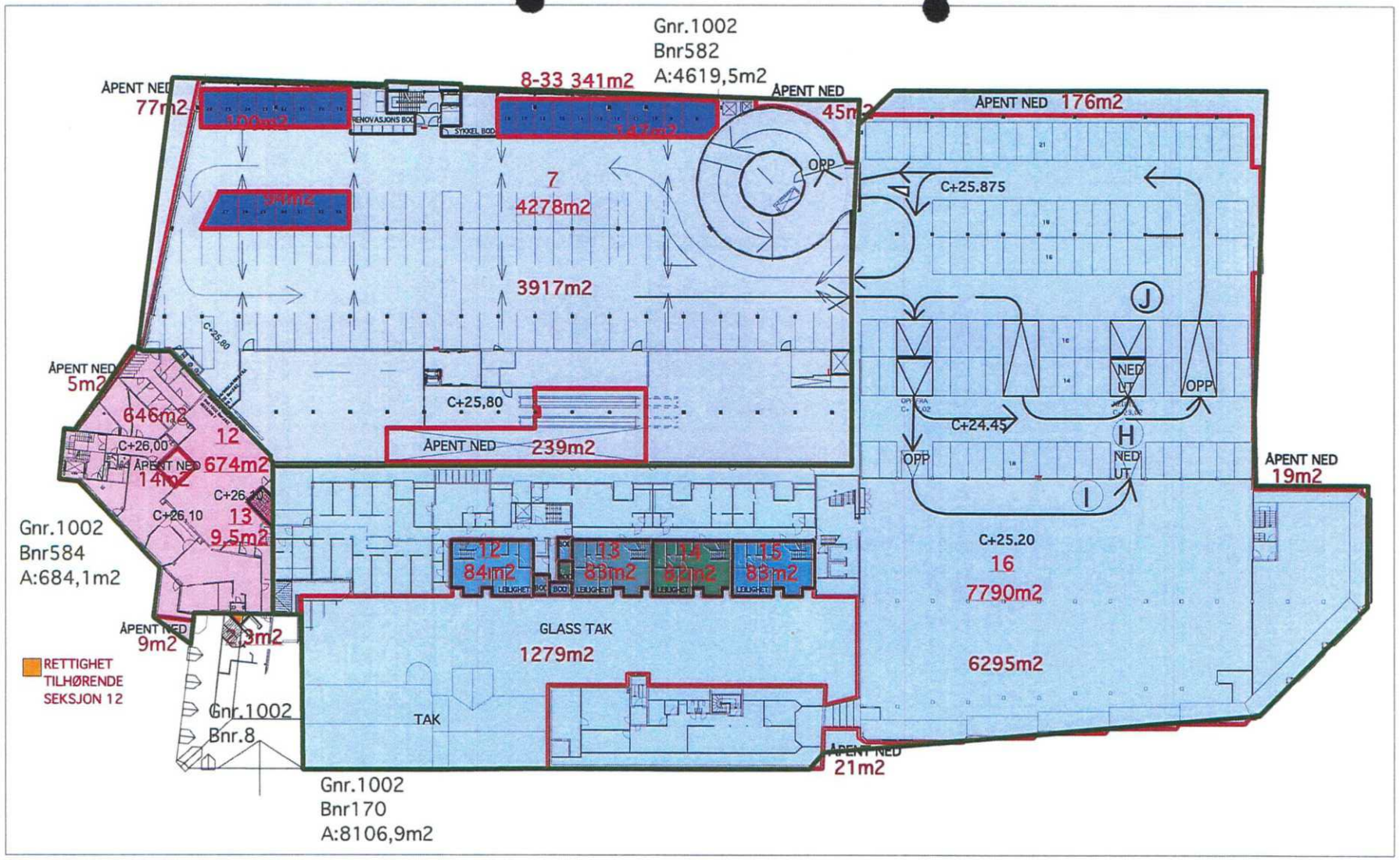
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2007/15855/91
Uthentet 2025-04-10 10:44

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2007/15855/91
Uthentet 2025-04-10 10:44



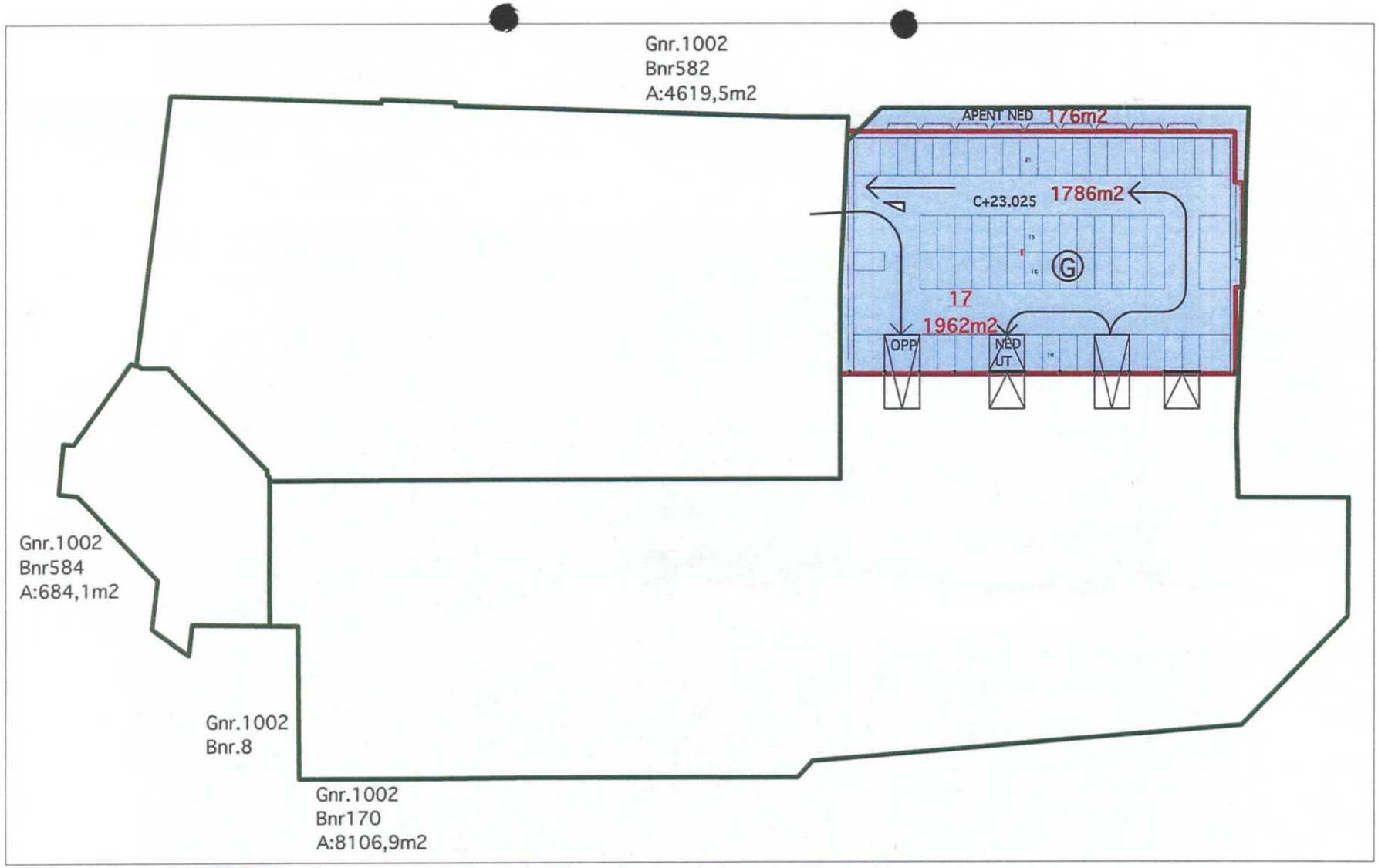
SAMEIET FARMANDSTREDET
SAMEIET JERNBANGAT.1.
SAMEIET PASSASJEN

KJØPESENTERET FARMANDSTREDET
3. ETASJE, M=1:650
oktober 2007



KJØPESENTERET FARMANDSTREDET
4. ETASJE, M=1:650
oktober 2007

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2007/15855/91
Uthentet 2025-04-10 10:44



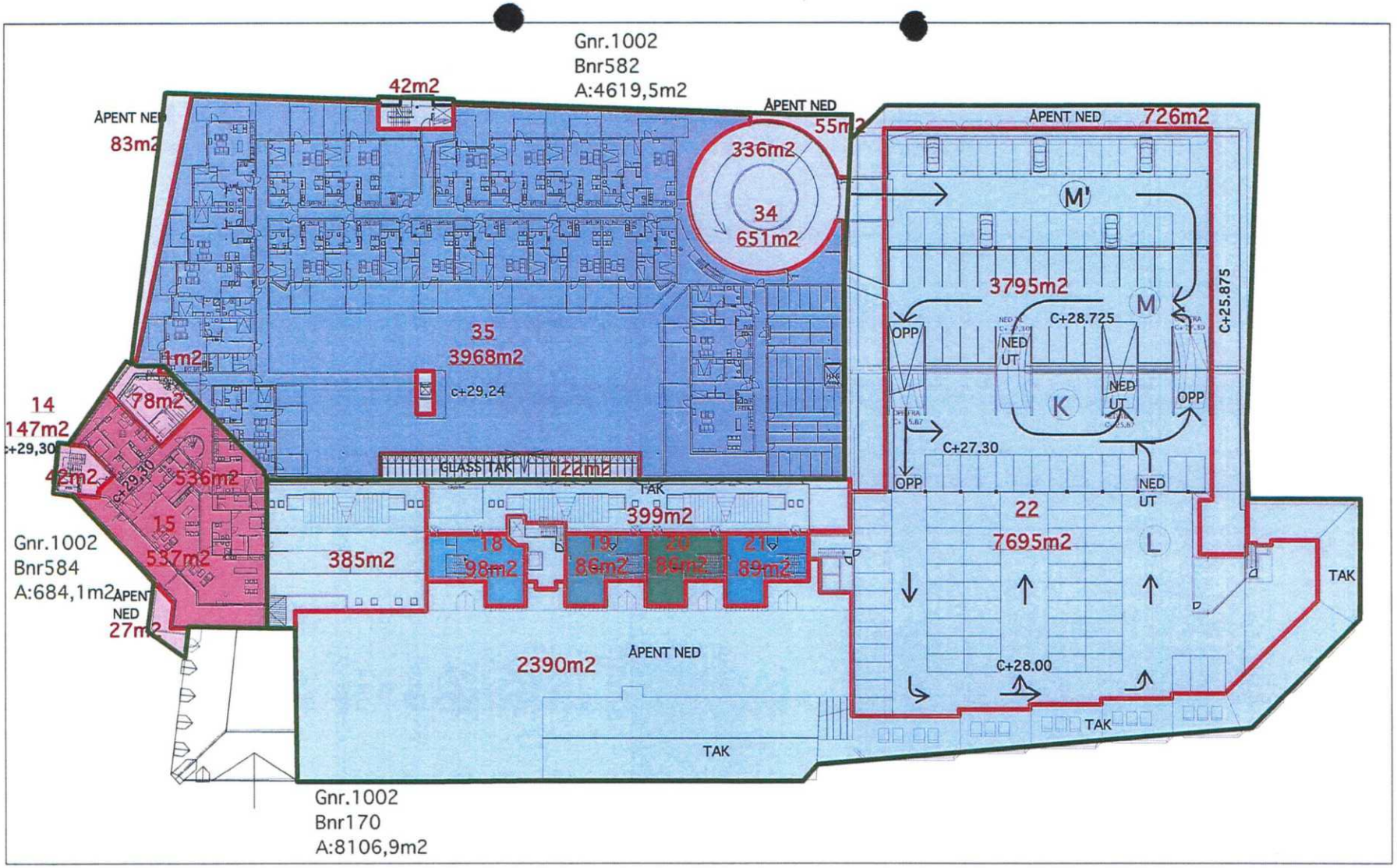
SAMEIET FARMANDSTREDET

SAMEIET JERNBANGAT.1.

SAMEIET PASSASJEN

KJØPESENTERET FARMANDSTREDET
4. ETASJE, P-dekke G M=1:650
oktober 2007

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2007/15855/91
Uthentet 2025-04-10 10:44

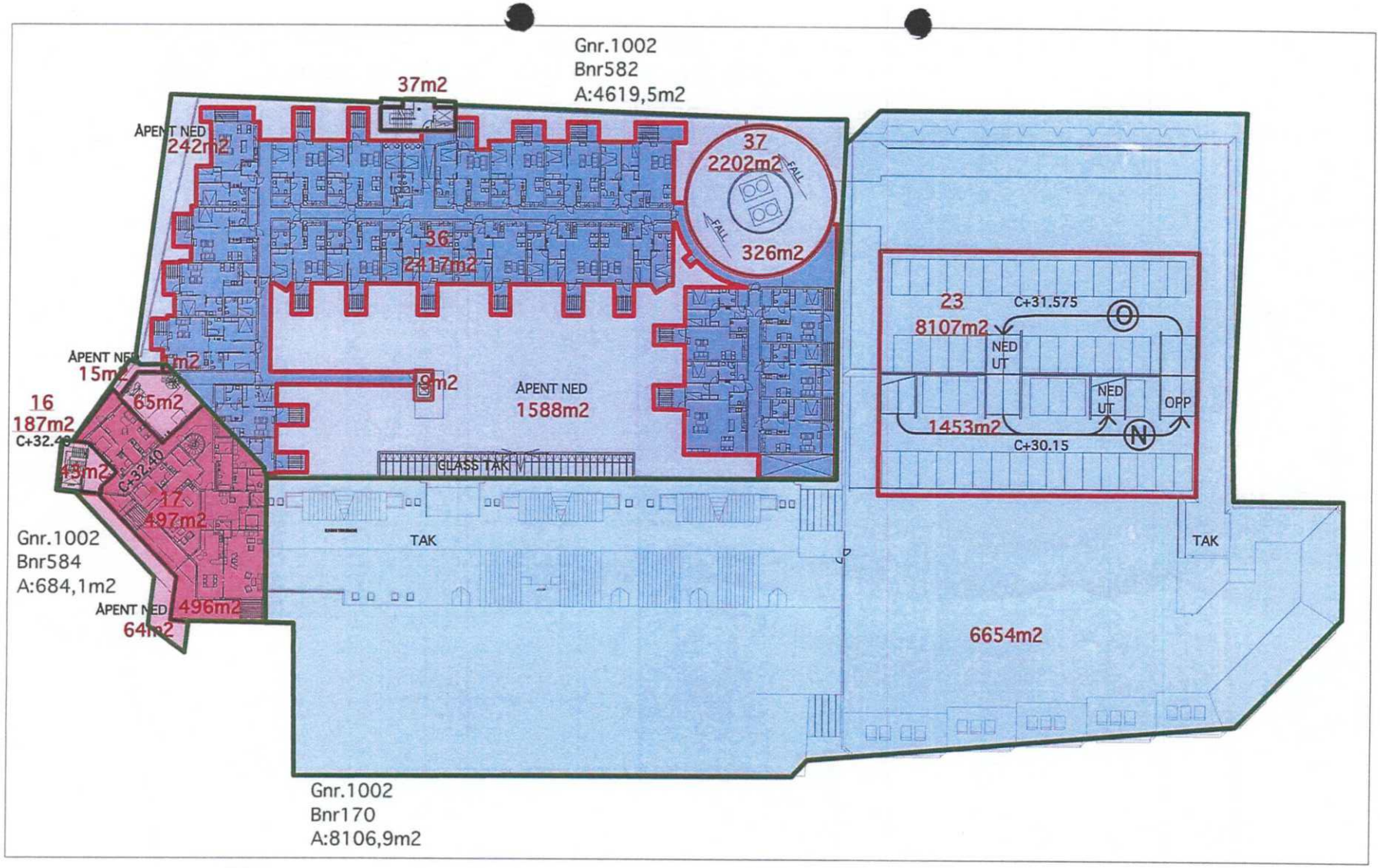


SAMEIET FARMANDSTREDET
SAMEIET JERNBANGAT.1.
SAMEIET PASSASJEN

KJØPESENTERET FARMANDSTREDET
5. ETASJE, M=1:650
oktober 2007

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2007/15855/91
Uthentet 2025-04-10 10:44

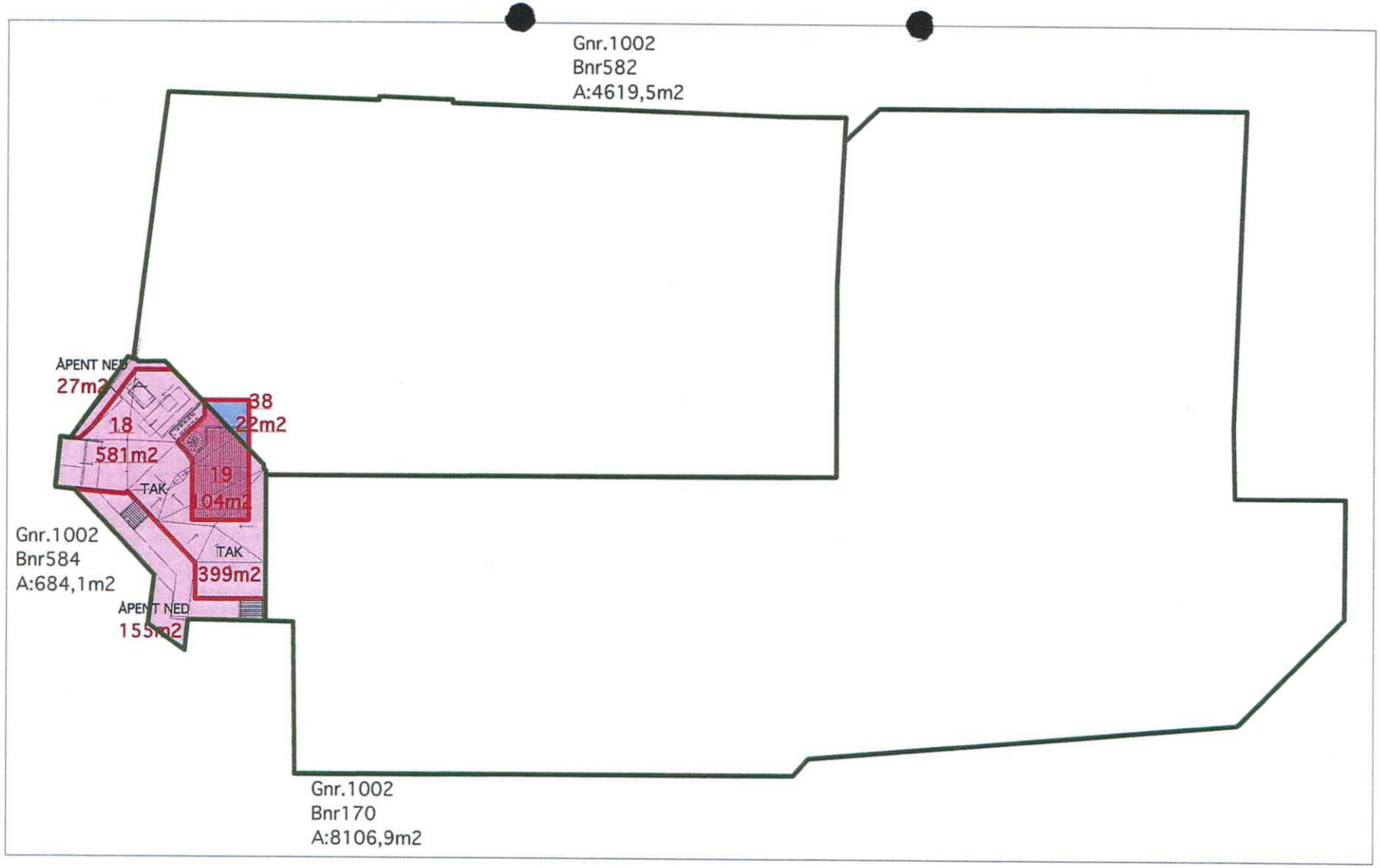
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2007/15855/91
Uthentet 2025-04-10 10:44



SAMEIET FARMANDSTREDET
SAMEIET JERNBANEGT.1.
SAMEIET PASSASJEN

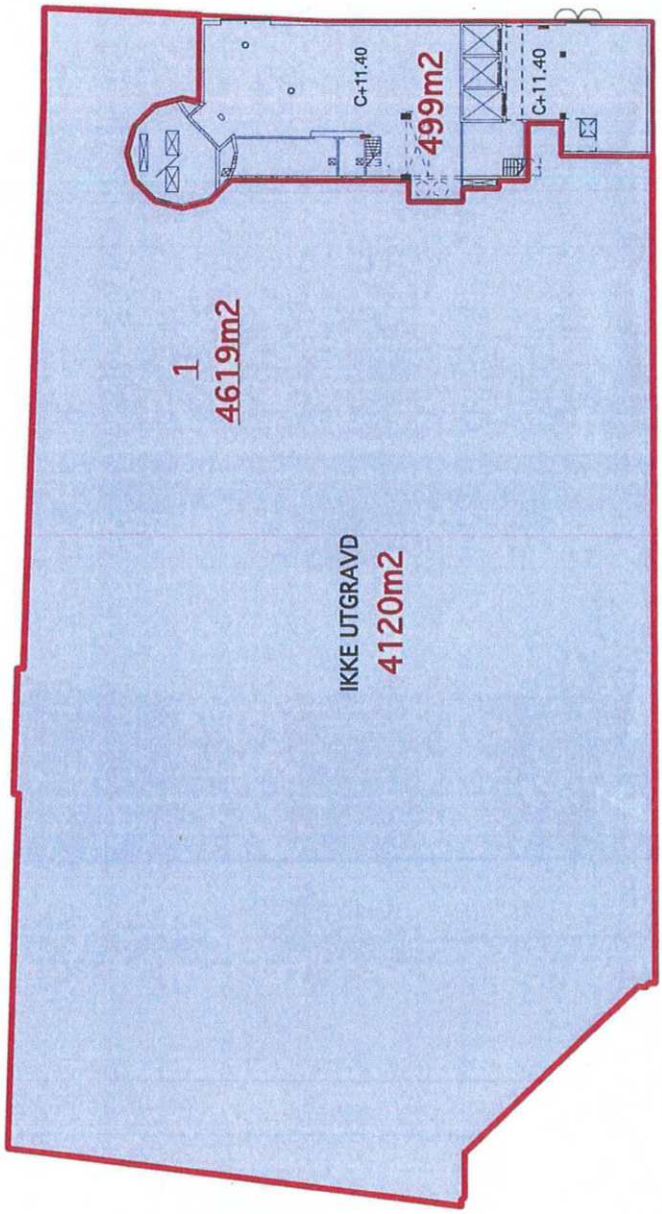
KJØPESENTERET FARMANDSTREDET
6. ETASJE, M=1:650
oktober 2007

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2007/15855/91
Uthentet 2025-04-10 10:44



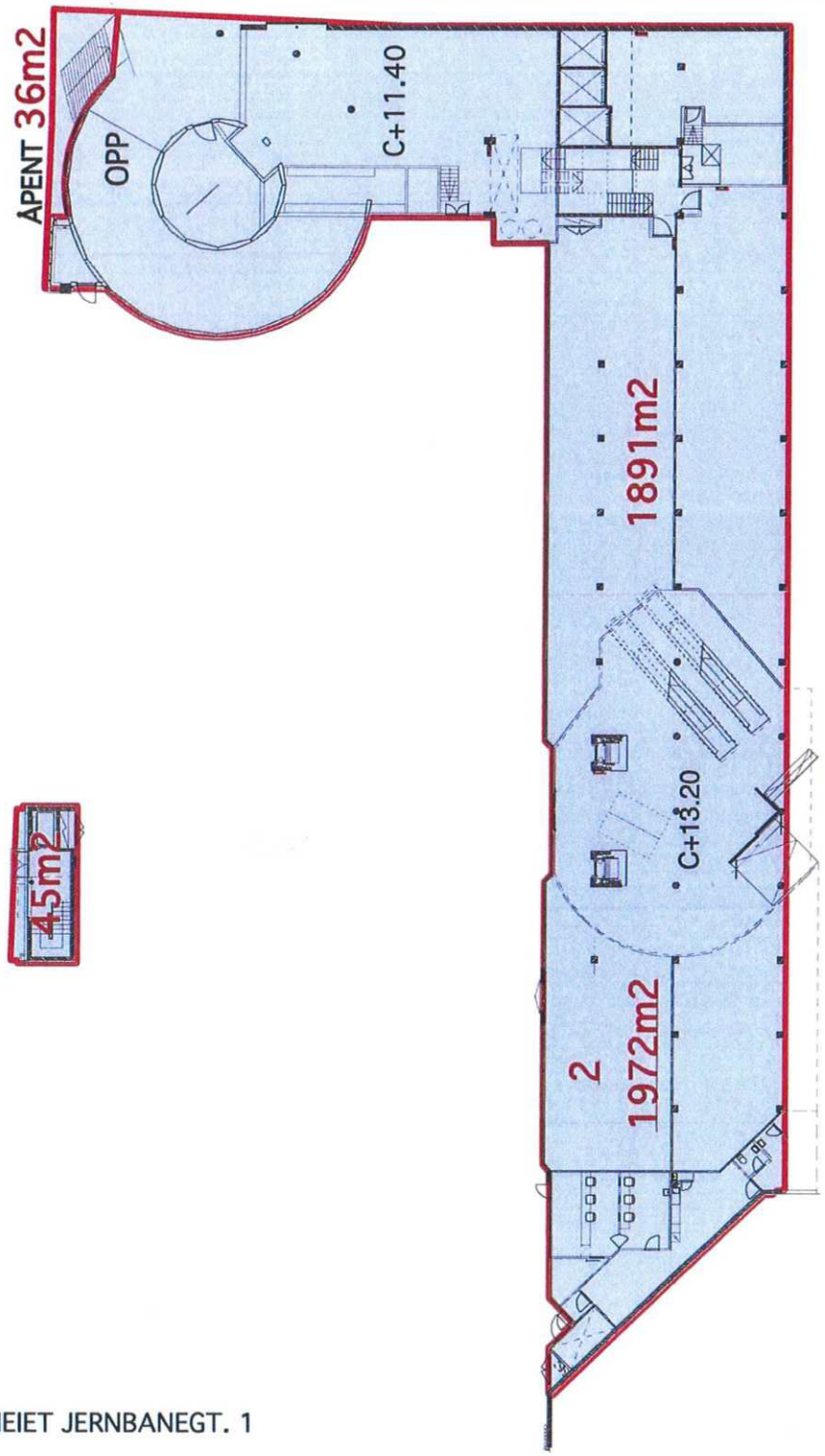
SAMEIET FARMANDSTREDET
SAMEIET JERNBANEGT.1.
SAMEIET PASSASJEN

KJØPESENTERET FARMANDSTREDET
7. ETASJE, M=1:650
oktober 2007



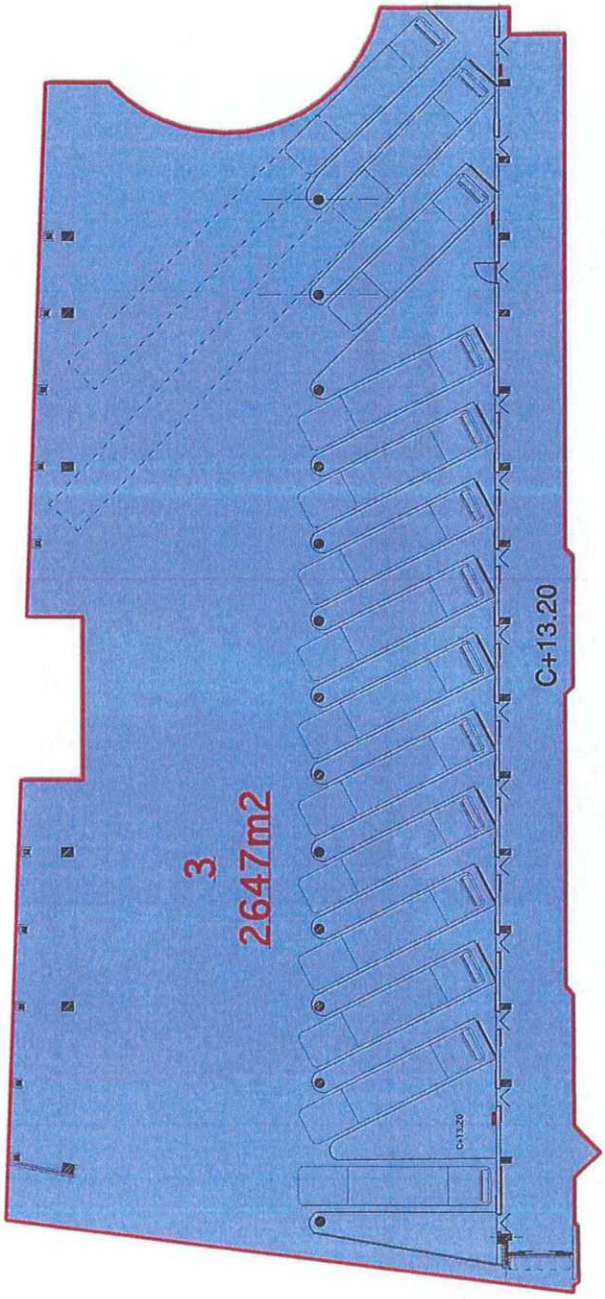
SAMEIET JERNBANEGT. 1

Seksjon nr. 1
Gnr.1002 Bnr.582
Seksjonsareal: 4619m2
Seksjonen ligger i 0. etasje
Målestokk: 1:500



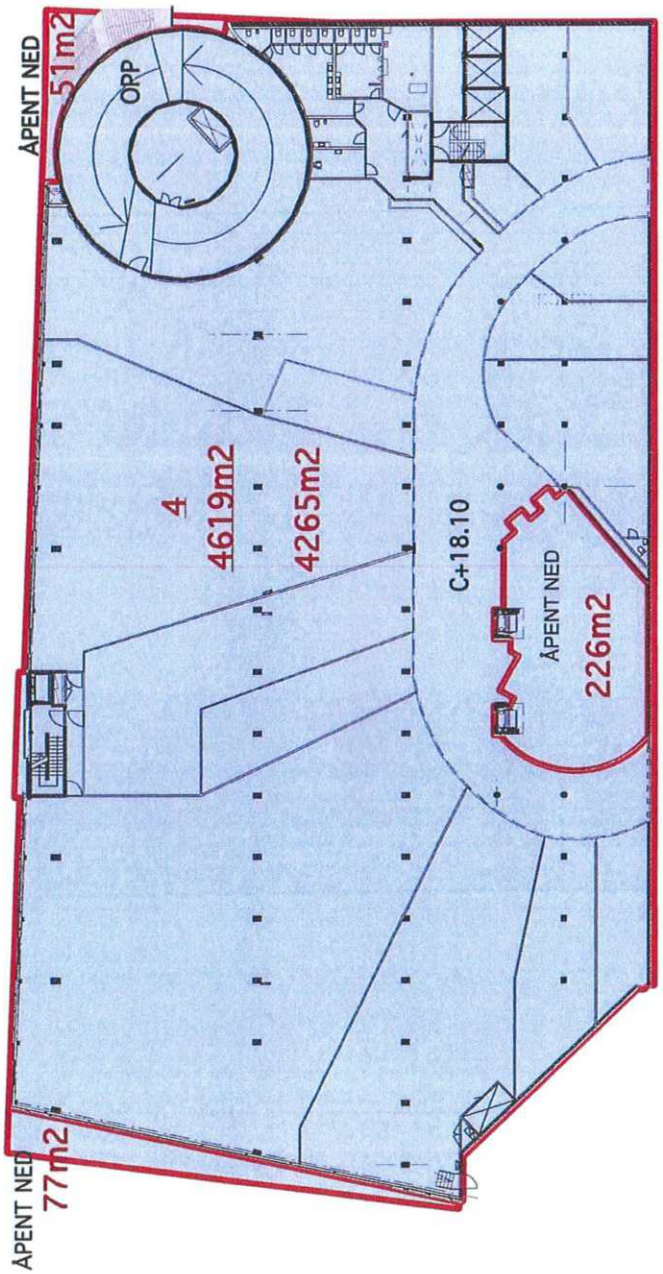
SAMEIET JERNBANEGT. 1

Seksjon nr. 2
Gnr.1002 Bnr.582
Seksjonsareal: 1972m2
Seksjonen ligger i 1. etasje
Målestokk: 1:400



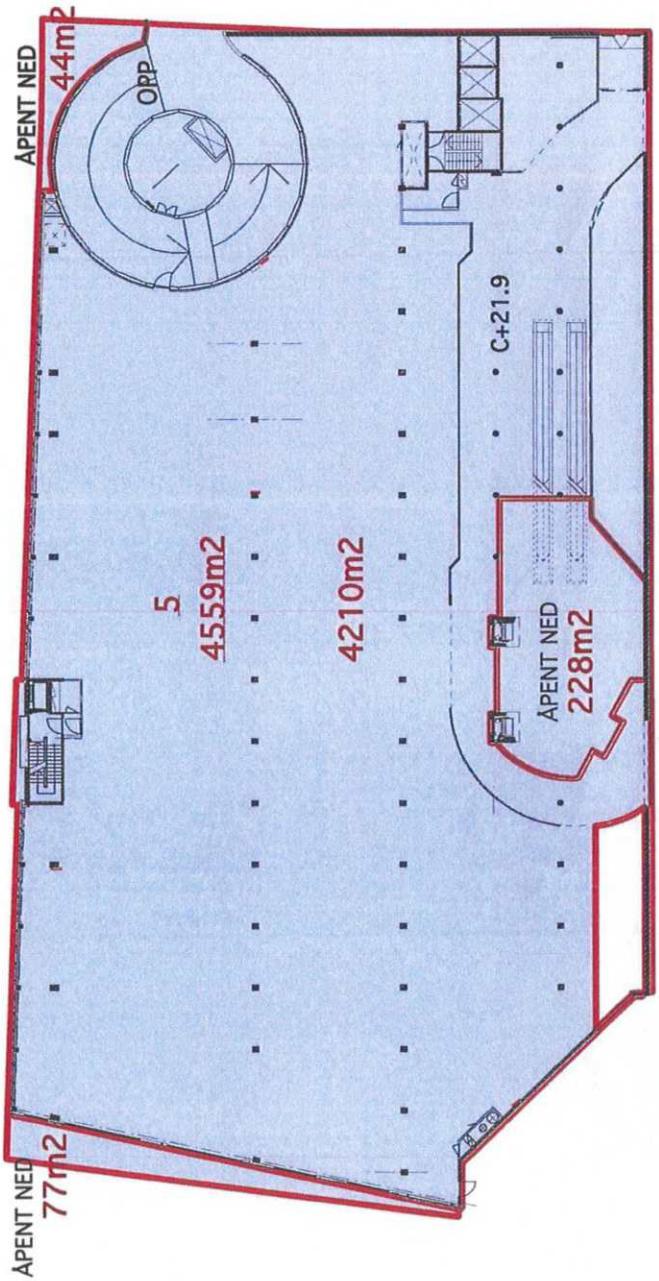
SAMEIET JERNBANEGT. 1

Seksjon nr. 3
Gnr.1002 Bnr.582
Seksjonsareal: 2647m2
Seksjonen ligger i 1. etasje
Målestokk: 1:400



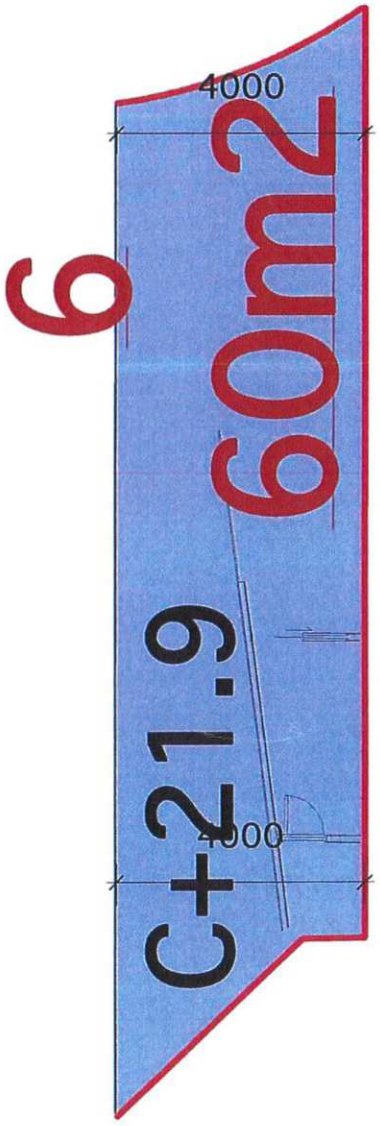
SAMEIET JERNBANEGT. 1

Seksjon nr. 4
Gnr.1002 Bnr.582
Seksjonsareal: 4619m2
Seksjonen ligger i 2. etasje
Målestokk: 1:500



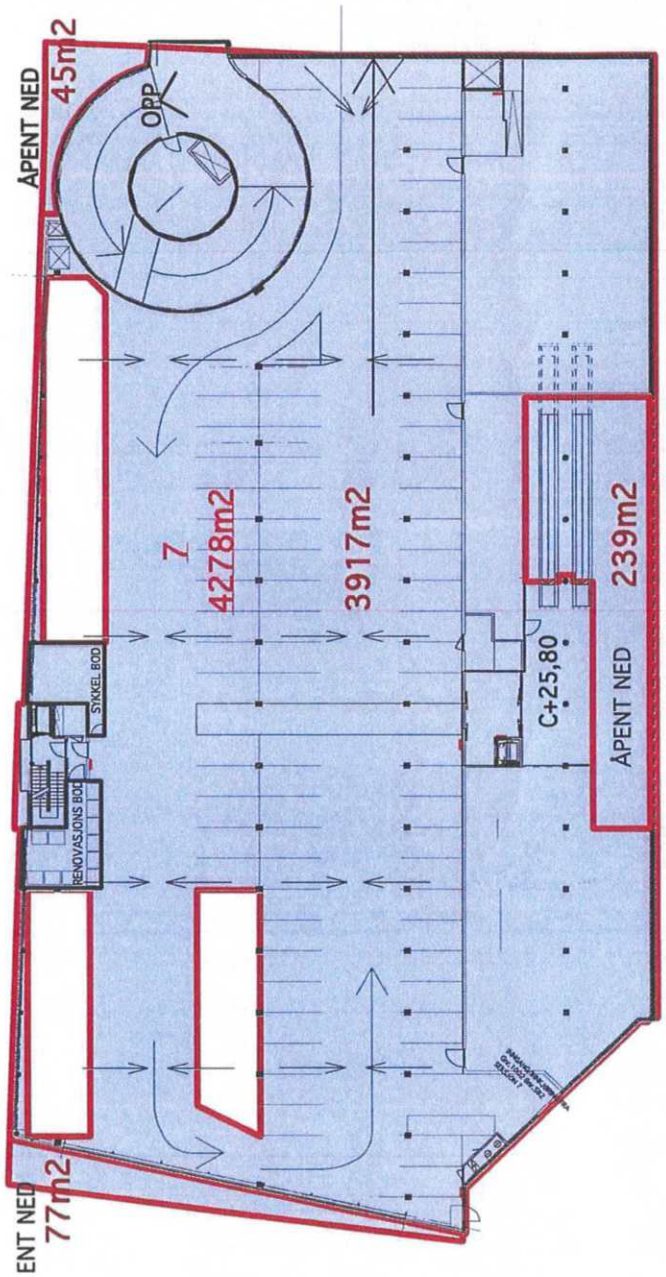
SAMEIET JERNBANEGT. 1

Seksjon nr. 5
Gnr.1002 Bnr.582
Seksjonsareal: 4559m2
Seksjonen ligger i 3. etasje
Målestokk: 1:500



SAMEIET JERNBANEGT. 1

Seksjon nr. 6
Gnr.1002 Bnr.582
Seksjonsareal: 60m2
Seksjonen ligger i 3. etasje
Målestokk: 1:100



SAMEIET JERNBANEGT. 1

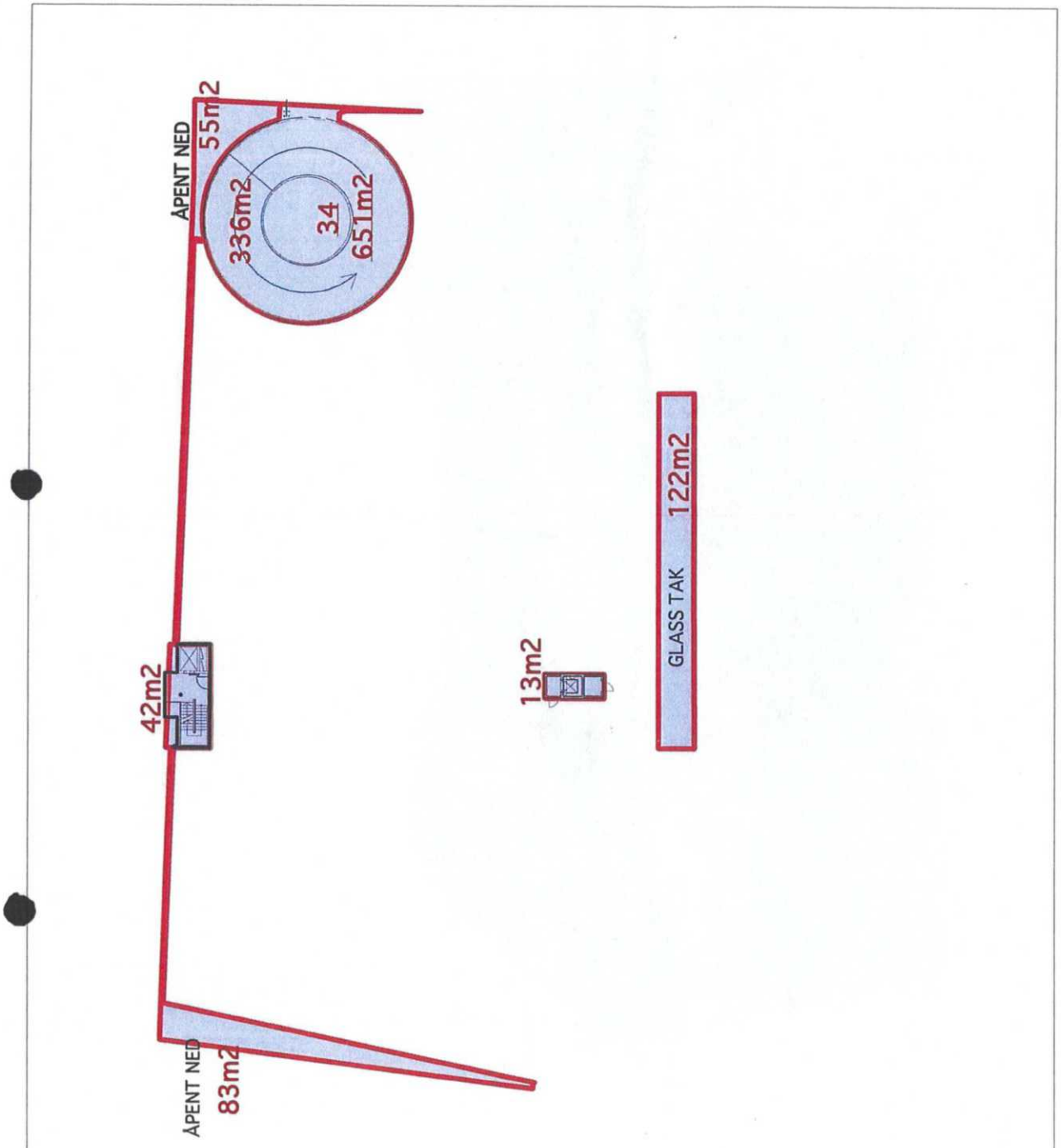
Seksjon nr. 7
Gnr.1002 Bnr.582
Seksjonsareal: 4278m2
Seksjonen ligger i 4. etasje
Målestokk: 1:500



P- plass 8 22m2
P- plass 9 12,5m2
P- plass 10 12,5m2
P- plass 11 12,5m2
P- plass 12 12,5m2
P- plass 13 12,5m2
P- plass 14 12,5m2
P- plass 15 12,5m2
P- plass 16 12,5m2
P- plass 17 12,5m2
P- plass 18 12,5m2
P- plass 19 12,5m2
P- plass 20 12,5m2
P- plass 21 12,5m2
P- plass 22 12,5m2
P- plass 23 12,5m2
P- plass 24 12,5m2
P- plass 25 12,5m2
P- plass 26 12,5m2
P- plass 27 19m2
P- plass 28 12,5m2
P- plass 29 12,5m2
P- plass 30 12,5m2
P- plass 31 12,5m2
P- plass 32 12,5m2
P- plass 33 12,5m2

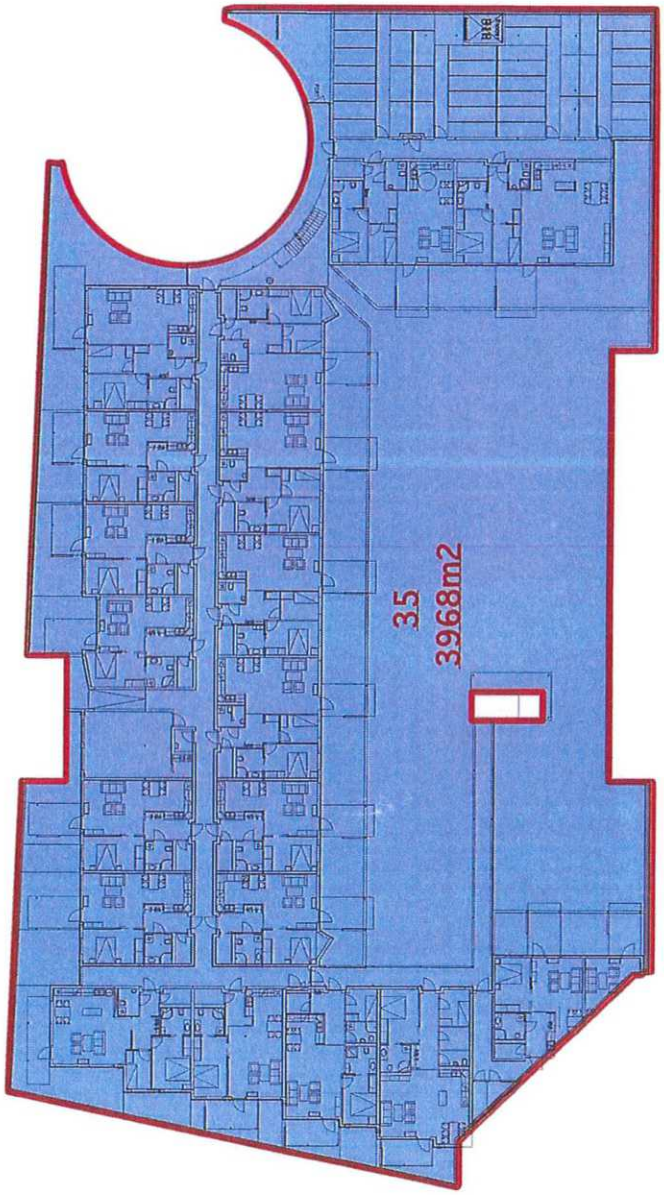
SAMEIET JERNBANEGT. 1

Samle side for parkeringsplassene Seksjons nr. 8-33
Gnr.1002 Bnr.582
Samlet areal: 341m2 (de enkelte seksjonene står med antatt m2 ovenfor)
Seksjonen ligger i 4. etasje
Målestokk: 1:200



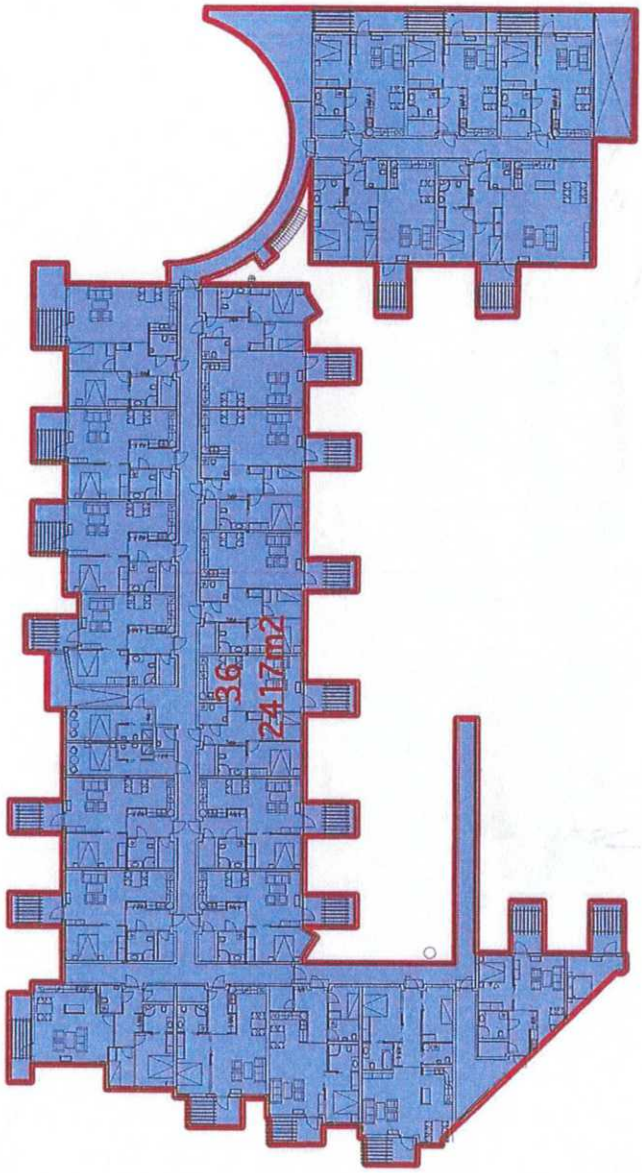
SAMEIET JERNBANEGT. 1

Seksjon nr. 34
Gnr.1002 Bnr.582
Seksjonsareal: 651m2
Seksjonen ligger i 5. etasje
Målestokk: 1:500



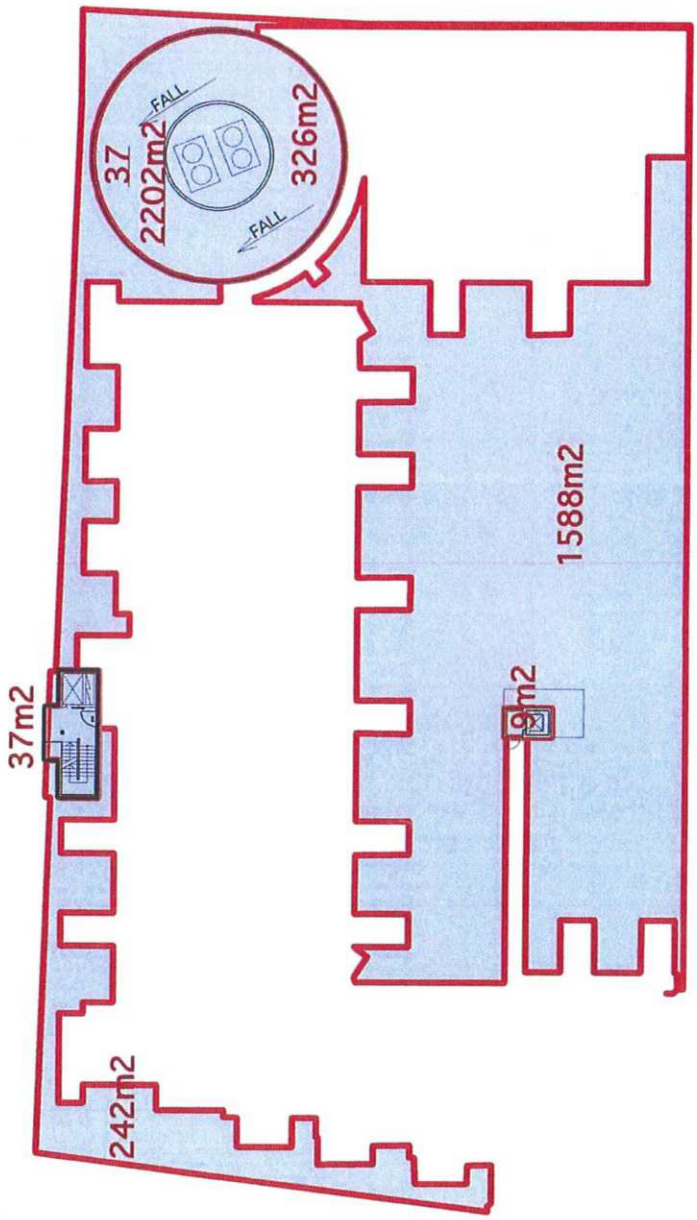
SAMEIET JERNBANEGT. 1

Seksjon nr. 35
Gnr.1002 Bnr.582
Seksjonsareal: 3968m2
Seksjonen ligger i 5. etasje
Målestokk: 1:500



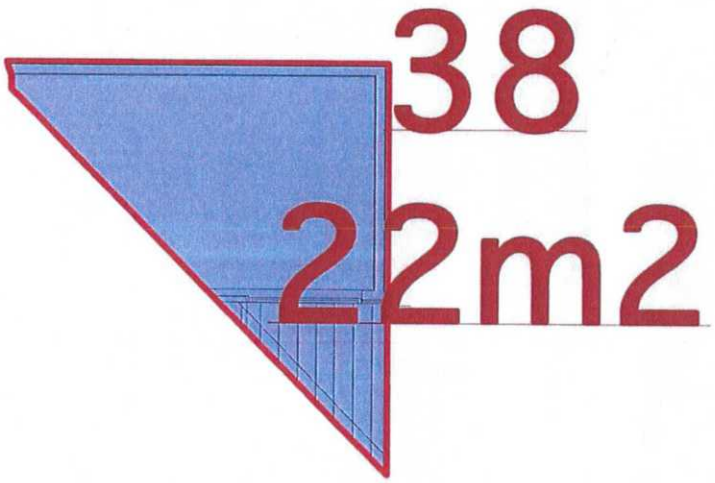
SAMEIET JERNBANEGT. 1

Seksjon nr. 36
Gnr.1002 Bnr.582
Seksjonsareal: 2417m2
Seksjonen ligger i 6. etasje
Målestokk: 1:500



SAMEIET JERNBANEGT. 1

Seksjon nr. 37
Gnr.1002 Bnr.582
Seksjonsareal: 2202m2
Seksjonen ligger i 6. etasje
Målestokk: 1:500



SAMEIET JERNBANEGT. 1

Seksjon nr. 38
Gnr.1002 Bnr.582
Seksjonsareal: 22m2
Seksjonen ligger i 7. etasje
Målestokk: 1:100

Jernbanegaten 1B

Nabolaget Tønsberg sentrum - vurdert av 48 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Skagerak Inter. School Tønsberg (1-... 145 elever, 8 klasser	7 min 0.5 km
Træleborg skole (1-7 kl.) 216 elever, 14 klasser	12 min 1 km
Byskogen skole (1-10 kl.) 538 elever, 61 klasser	22 min 1.8 km
Granly skole (1-10 kl.) 174 elever, 18 klasser	5 min 2.6 km
WANG Tønsberg (8-10 kl.) 188 elever, 7 klasser	6 min 2.9 km
Slottsfjellet videregående Steiners... 56 elever, 3 klasser	7 min 0.5 km
Færder videregående skole 750 elever	18 min 1.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Tønsberg rutebilstasjon Totalt 26 ulike linjer	3 min 0.2 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	7 min 0.5 km
Sandefjord lufthavn Torp	24 min

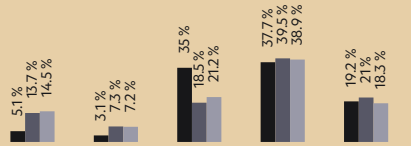
BARNEHAGER

Haugar barnehage (1-5 år) 30 barn	4 min 0.3 km
Belmar barnehage (0-5 år) 74 barn	8 min 0.6 km
Knapløkka barnehage (0-5 år) 104 barn	8 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Meny Farmandstredet	1 min
Kiwi Foyn	6 min

ALDERSFORDELING



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

Kvalitet på skolene
Bra 73/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 68/100

Naboskapet
Høflige 60/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående
- Buss

SPORT

Slottsfjellskolen	7 min
Stoltenberggate Balløkke	8 min
WellnessClub Tønsberg	4 min
Spenst Tønsberg	4 min

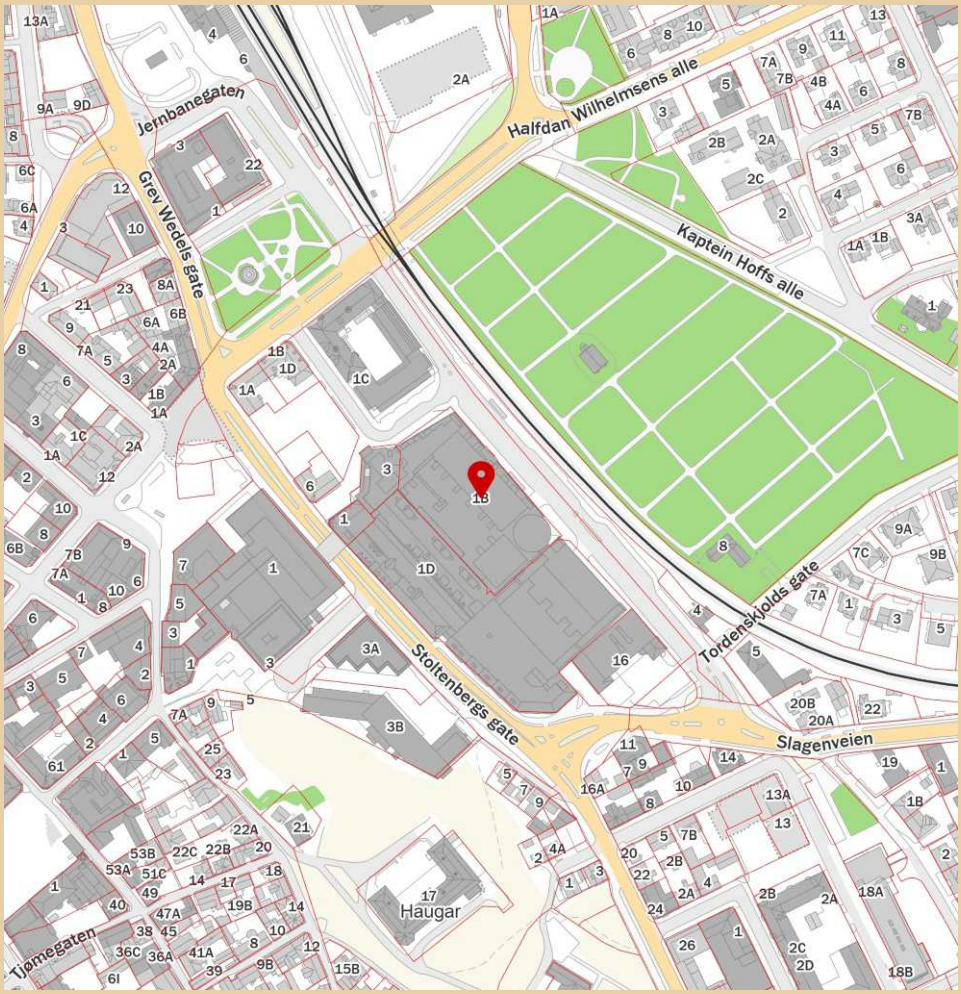
Kollektivtilbud
Veldig bra 80/100

—

Matvareutvalg
Stort mangfold 78/100

—

Shoppingutvalg
Bra 73/100



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

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Jernbanegaten 1B, 3110 Tønsberg
Gnr. 1002, Bnr. 582, Snr. 36, andelsnr. 34 i FARMAND TERRASSE BORETTSLAG, Tønsberg kommune.

Oppdragsnummer:
13250067

Meglerforetak: PrivatMegleren Tønsberg

Saksbehandler: Kenneth Doksheim

Telefon / Mobil: 40 00 23 25 / 912 41 500

E-post: kenneth.doksheim@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.
