PRIVATMEGLEREN
TØNSBERG

STORGATEN 12B

Vedlegg

Tilstandsrapport

Meglers verdivurdering

Selgers egenerklæring

Energiattest

Opplysningsbrev fra forretningsfører

Årsregnskap / budsjett

Protokoll

Vedtekter og eventuelle husordensregler

Ferdigattester

Midlertidig brukstillatelse

Tegninger

Energiattest

Servitutter

Oversiktskart med VA

Reguleringskart og bestemmelser

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Storgaten 12B , 3126 TØNSBERG
TØNSBERG kommune
gnr. 1002, bnr. 416, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 60 m² BRA-i: 60 m²



Befaringsdato: 12.05.2025 **Rapportdato:** 14.05.2025 **Oppdragsnr.:** 21609-1422 **Referansenummer:** IX3831

Autorisert foretak: Holmane AS **Sertifisert Takstingeniør:** Stian Barth **Vår ref:**

HOLMANE AS
DIN TAKSTMANN

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.

Holmane AS



Rapportansvarlig



Stian Barth

Uavhengig Takstingeniør

stian@holmane-as.no

934 87 975

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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet som er en del av ett sameie.
Leilighet beliggende i 2. etasje, som er oppført i 1870.
Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt på befaringen.
Det henvises forøvrig til rapportens enkelte poster med ytterligere vurderinger og tilstandsgraderinger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1870

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har Brann- og lydklassifisert entrédør.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av furu og fliser. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Målinger er foretatt i kjøkken/stue.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Leiligheten varmes opp ved hjelp av elektriske panelovner.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 22mm.
Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Måling er foretatt i treverk i vegg innenfor plate i dusjhjørnet hull tatt på kjøkken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til mindre enn 6%.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og vannstoppsystem.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Tekn.-/vaskerom med sluk i gulv.
Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin, varmtvannstank.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Naturlig ventilasjon med luftespalte i vinduer.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Åpent/skjult elektrisk anlegg.
Det er automatsikringer i sikringsskap.
Røykdetektorer tilkoblet brannsentral. Sameiet har egen service og vedlikeholdsavtale for anlegget.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

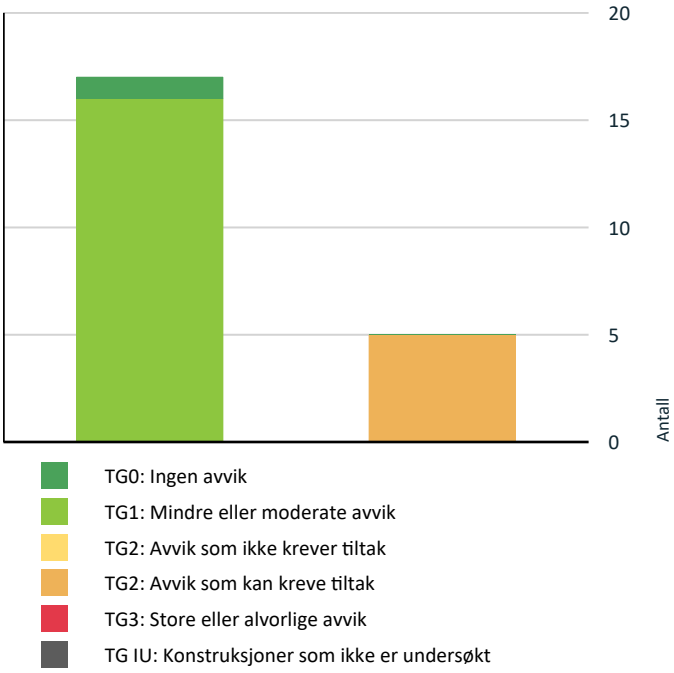
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Mindre avvik på dagens romløsning sett opp mot tegninger i kommunal saksmappe.
Det er ikke gjort vurdering av byggets plassering mot eiendomsgrenser.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rekvirenten av rapporten skal gjennomlese, kontrollere at opplysninger som fremkommer om bygningsdeler, årstall, arealer 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 oppdages 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. Innvendige tette skrå -/flate tak uten tilgang til konstruksjoner er kun
vurdert fra innvendig side. Konstruksjoner med oppbygging, utluftinger og diffusjonssperrer er således ikke vurdert
Det bemerkes at eldre boliger kan naturlig ha skjevheter og slitasje, skadedyr som følge av alder, vær og bruksslitasje som vil kunne
oppfattes som avvik på en nyere bolig. Eldre boliger kan ha skadedyr, selv om det ikke synes på tilgjengelige steder. Det beregnes normalt sett ikke kostnader for TG2.
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.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1870

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra Eiendomsverdi

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering		
2024	Bad	Total renovert baderommet

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Bygningen har Brann- og lydklassifisert entrédør.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert mindre bruksmerker/skader på dør.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

det må påregnes utbedringer av dør for å opprettholde forventer brukstid.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av furu og fliser. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Boligen har registrert både elde og slitasje i overflater TG settes derfor med bakgrunn av alder, slitasje, sprekker og merker som er på overflatene i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1, må overflatene i boligen renoveres/pusses opp.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Målinger er foretatt i kjøkken/stue.

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.
• Det er påvist andre avvik:

Det er målt 28mm avvik i stue/kjøkken.
Det er stedvis mye knirk i gulv.

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

TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle tiltak mot radon i bygget.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

TG 1 Oppvarming

Leiligheten varmes opp ved hjelp av elektriske panelovner.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 22mm + 22mm oppkant ved terskel.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Måling er foretatt i treverk i vegg innenfor plate i dusjhjørnet hull tatt på kjøkken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til mindre enn 6%.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og vannstoppsystem.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

SPESIALROM

2. ETASJE > TEKN.-/VASKEROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Tekn.-/vaskerom med sluk i gulv.
Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin, varmtvannstank.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med luftespalte i vinduer.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

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.

Åpent/skjult elektrisk anlegg.
Det er automatsikringer i sikringsskap.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent alder på det opprinnelige anlegget, med oppgraderinger gjennom årene.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det er ingen åpenbare feil som er avdekket, men på bakgrunn av alder anbefales det en gjennomgang av anlegget utført av autorisert bedrift.

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.

Røykdetektorer tilkoblet brannsentral. Sameiet har egen service og vedlikeholdsavtale for anlegget.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

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

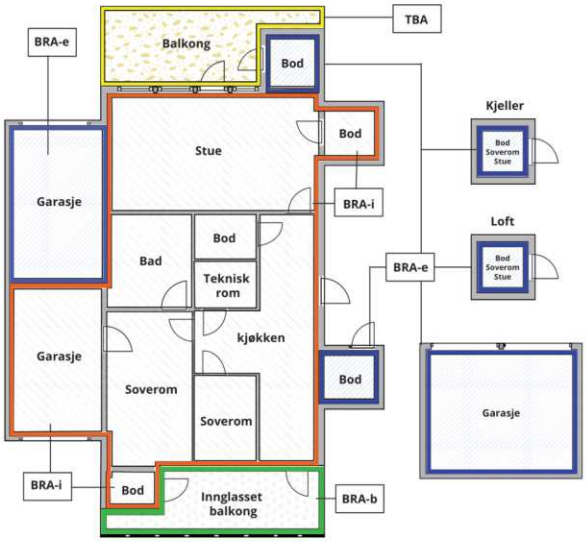
Hva er måleverdig areal?

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

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Kjeller						4	4
2. Etasje	60			60			60
SUM	**60**					**4**	**64**
SUM BRA	**60**						

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Mindre avvik på dagens romløsning sett opp mot tegninger i kommunal saksmappe.
Det er ikke gjort vurdering av byggets plassering mot eiendomsgrenser.

Brannceller

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

Kommentar: Sannsynlig at branncelleinndeling ikke er ihht. dagens krav.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se egenerklæring fra eier

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Krav til rømning via vindu er ikke ivaretatt.

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	58	2

Holmane AS
Bispeveien 1446
3178 VÅLE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.5.2025	Stian Barth	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	1002	416		6	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Storgaten 12B

Hjemmelshaver
Hestnæs Vetle Wivestad

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i ett veletablert boligfelt i Tønsberg sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	07.05.2025		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Del med takstmann	12.05.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	14.05.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.05.2025	

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

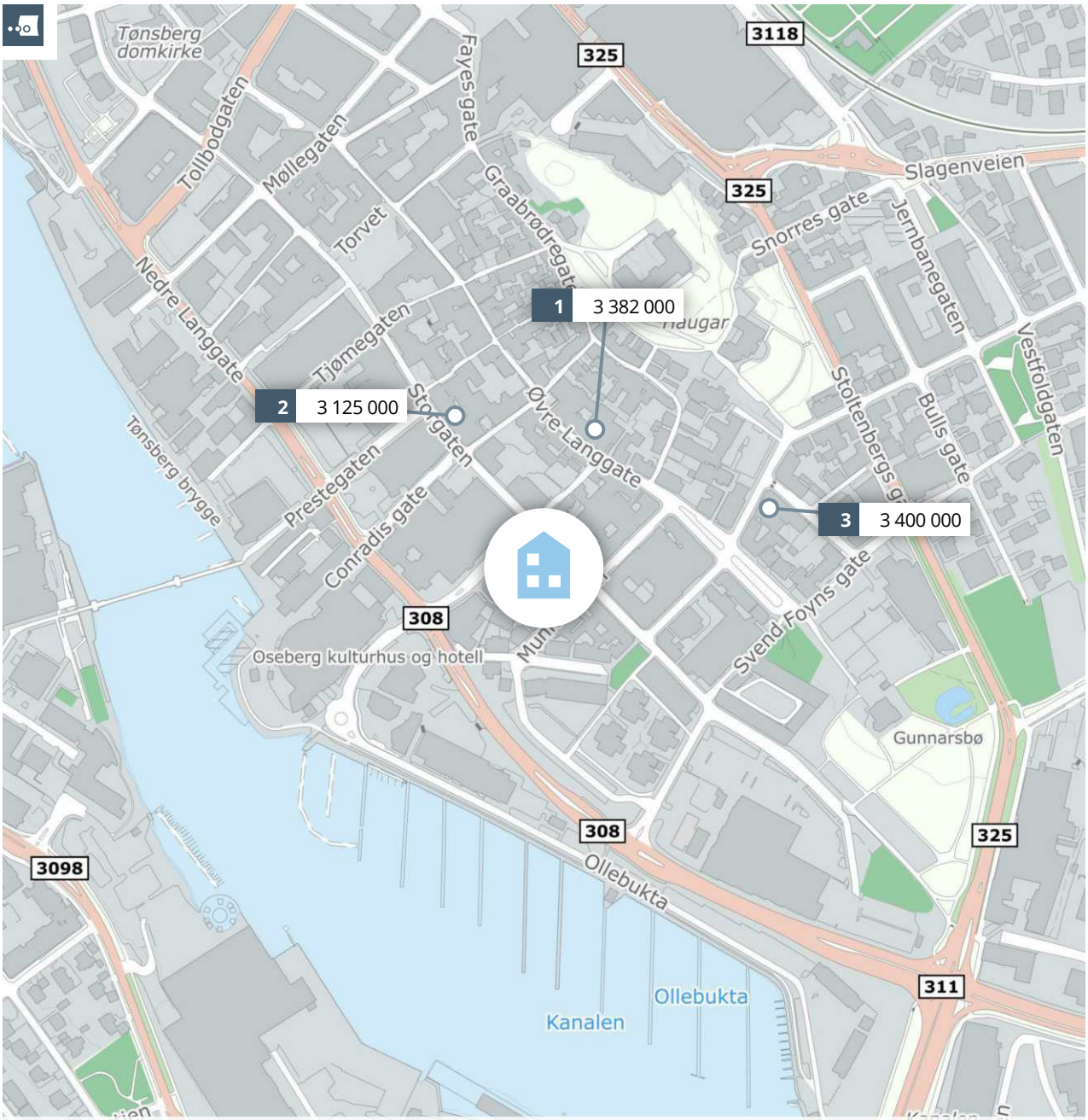
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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/IX3831

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

STORGATEN 12 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Tønsberg den 16.05.2025

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: Christoffer Janås Fischer.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Storgaten 12 B, 3126 TØNSBERG

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1870

GNR 1002 BNR 416 FNR 0 SNR 6 KOMMUNE 3905 TØNSBERG GRUNNKRETS Gunnarsbø

Verdivurdert til

3 390 000

-	3 390 000	56 500
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	60 m²	- m²	- m²	- m²	64 m²	- m²
Byggeår						1870

Fellesutgifter	3 800
Formue	-
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Øvre Langgate 25 F 62 m² 1926 3. etg 2 sov	09.09.2024	3 390 000	**3 340 000**	42 000	3 382 000	**54 548**
2 Storgaten 23 62 m² 1880 3. etg 2 sov	04.12.2024	3 400 000	**3 125 000**	0	3 125 000	**50 403**
3 St Olavs gate 3 B 68 m² 1920 2. etg 2 sov	28.03.2025	3 490 000	**3 400 000**	0	3 400 000	**50 000**

Velkommen til Storgaten 12 B – en innbydende 3-roms selveierleilighet i en hvitmalt, tradisjonell bygård fra 1870. Beliggenheten er sentral og attraktiv, i hjertet av Tønsberg, med nærhet til et rikt utvalg barer, butikker, kafeer og restauranter. Videre kan eiendommen skilte med en sydvestvendt, felles terrasse, gode solforhold og langstrakt utsikt. Det medfølger egen, fast parkeringsplass i bakgården.

Leiligheten er omfattende oppgradert i senere tid, og fremstår med delikate fargevalg og stilfulle detaljer. Stuen og kjøkkenet danner et herlig allrom med luftig takhøyde og store, klassiske vinduer, og kjøkkenet byr på god skap- og benkeplass. Videre er det et lekkert bad/wc som ble pusset opp i 2024, en pen entré og to gode soverom, hvorav ett har klesskap. Lagringsplass finnes i en disponibel kjellerbod på ca. 4 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.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
06.10.2023	17.10.2023	31.10.2023	2 850 000	2 700 000	0	2 700 000	1
10.03.2017	17.03.2017	10.05.2017	2 490 000	2 550 000	0	2 550 000	
06.05.2013	21.05.2013	03.07.2013	1 975 000	1 950 000	0	1 950 000	
23.09.2011	27.09.2011	23.11.2011	1 635 000	1 910 000	0	1 910 000	

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

Leiligheter til salgs i Gunnarsbø grunnkrets nå

10
leiligheter til salgs

3.9M
3.8M
3 640 000 Prisantydning i snitt
3.5M
3.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i

88
dager

Leiligheter solgt i Gunnarsbø grunnkrets siste 3 mnd

13
leiligheter solgt

3.4M
3.3M
3 161 000 Prisantydning i snitt
3.1M
3 071 000 Salgspris i snitt
3.0M
2.9M

Solgt i snitt i løpet av

25
dager

for 2.7% under prisantydning

Analyse m²-priser

56 500 Storgaten 12 B Totalpris 3 390 000

56 014 Gunnarsbø grunnkrets i snitt siste 3 mnd

55 681 TØNSBERG kommune i snitt siste 3 mnd

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Tønsberg

Oppdragsnr.
13250079

Selger 1 navn
Vetle Wivestad Hestnæs

Gateadresse
Storgaten 12B

Poststed	Postnr
TØNSBERG	3126

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Dnb

Polise/avtalenr.: 31600311

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 13250079

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Elektroarbeid er utførst av vestfold elektro, støp, membran og flislegging er gjort av Z-best, og Rørarbeid er gjort via egeninsats grunnet at jeg er rørlegger og da igjennom bedriften Tønsberg & Færder Rørservice.

Arbeid utført av: Z-best as, Tønsberg & Færder Rørservice AS, Vestfold Elektro

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Alt nytt i 2024 der ble sluk byttet og det ble smurt ny membran.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har bedt firmaene sende inn i boligmappen.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fikk beskjed om at gulvet gjennom leiligheten hadde fall.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Alt av elektrisk arbeid som har blitt gjort er utført av dette firmaet.

Arbeid utført av: Vestfold Elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 13250079

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 13250079

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total 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: 13250079

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

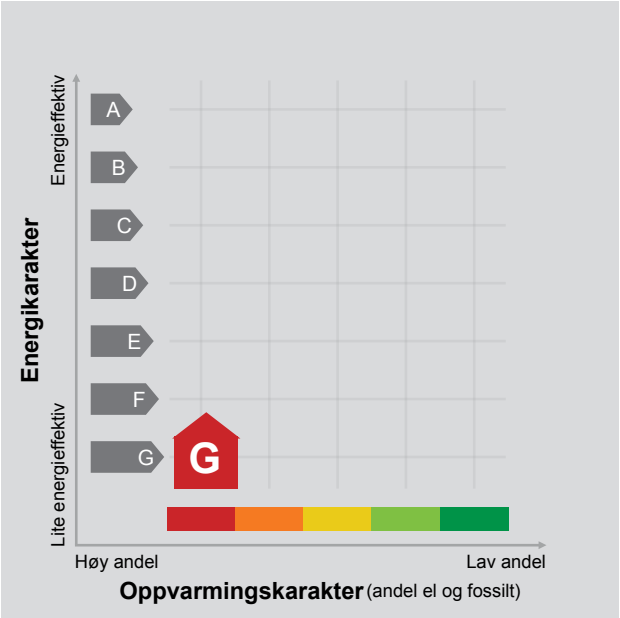
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Vetle Hestnæs	669864cd23857e58d1d0 9986723fe752f40b4d12	14.05.2025 09:59:05 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 13250079

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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	Storgaten 12B
Postnummer	3126
Sted	TØNSBERG
Kommunenavn	Tønsberg
Gårdsnummer	1002
Bruksnummer	416
Seksjonsnummer	6
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	162135643
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	ed485646-0d6f-43db-b841-3222c6517e42
Dato	27.09.2023



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)

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Følg med på energibruken i boligen
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Etterisolering av yttervegg

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Firemannsbolig
Byggeår	1870
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	60
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Annen/Ukjent ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.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: Storgaten 12B
Postnummer: 3126
Sted: TØNSBERG
Kommune: Tønsberg
Bolignummer: H0202
Dato: 27.09.2023 12:54:02
Energimerkenummer: ed485646-0d6f-43db-b841-3222c6517e42

Kommunenummer: 3803
Gårdsnummer: 1002
Bruksnummer: 416
Seksjonsnummer: 6
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 162135643

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 6: 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 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: 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 9: 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 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 12: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 13: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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 18: 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 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 21: 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 sanitæranlegg

Tiltak 22: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

PRIVATMEGLEREN

Oppdragsnr.
13250079

Vår dato
12.05.2025

Salg av eierseksjon i

Adresse:	Storgaten 12B, 3126 TØNSBERG
Hjemmelshaver(e):	Vetle Wivestad Hestnæs
Eiendom:	gnr. 1002, bnr. 416, snr. 6 i Tønsberg

Iht. eiendomsmeglingslovens § 6-7 er eiendomsmegler pålagt å videreformidle opplysninger om leiligheten, og vi anmoder derfor om å få tilsendt kopi av:

- **Siste års regnskap med årsberetning og årsmøteprotokoll og budsjett for inneværende år**
- **Vedtekter og husordensregler for sameiet**
- **Utfylt opplysningsskjema (vedlagt)**

Dersom det er øvrige opplysninger eller forhold sameiet eller styret kjenner til som kjøper bør få kjennskap om, anmoder vi om en skriftlig tilbakemelding med informasjon om dette.

Vi ber også om å få opplyst eventuelle restanser sameier måtte ha til sameiet, og vi tar kontakt med Dem når seksjonen er solgt, for styrets godkjenning av ny kjøper dersom dette kreves.

Vi imøteser deres snarlige tilbakemelding slik at vi kan presentere korrekte opplysninger om eiendommen.

Med vennlig hilsen
for PrivatMegleren Tønsberg

Siri Kjendseth
Eiendomsmegler / Partner

Eiendomsmegler Siri Kjendseth | +47 98 83 16 64 | siri.kjendseth@privatmegleren.no

PM TØNSBERG AS | Nedre Langgate 32 | 3126 TØNSBERG

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 1002, bnr. 416, snr. 6 i Tønsberg
Adresse: Storgaten 12B, 3126 TØNSBERG
Onr. 13250079

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 4083,-

Felleskostnader inkluderer –

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr
avdrag Kr
og driftsutgifter Kr

Utestående krav: 0,- pr mai 2025,-

Forsikret i Gjensidige Polisenr 01154847321 Forfall 28.04.25 Betalt 28.04.25

Andel felles gjeld kr. pr
Långiver / lånenr.
Lånets totale saldo pr
Lånetype Antall terminer årlig :
Årlig rentesats pr
Dato siste termin

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. pr
Total formue kr. pr

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

Eiendomsmegler Siri Kjendseth | +47 98 83 16 64 | siri.kjendseth@privatmegleren.no

PM TØNSBERG AS | Nedre Langgate 32 | 3126 TØNSBERG

PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett?

Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:

Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper?

Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)?

Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten?

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr	Kr	
Innhenting av opplysninger	Kr	4900,-
Evt. andre gebyrer	Kr	
Kontonummer for gebyrer:		2500.25.43934

Styreleder i sameiet

Navn:	Eivind Arntzen
Adresse:	Storgata 12
Telefon:	91721325
Fax:	—
E-post:	evi-aa@online.no

Send svar til: christoffer.janas.fischer@privatmegleren.no

Dato og sted: 140525, Sem

Hanne Sten Olsen

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET

SAMEIET STORGATEN 12

Sted: Sem Dato: 20. mars 2025 Tid: 19:00

1. **Valg av møteleder**

   Som møteleder ble valgt: Eivind A. Arntzen

2. **Opplysning om antall møtende og antall fullmakter**

   Antall fremmøtte med stemmerett: **5**

   Antall fremlagte fullmakter: **2**

   Totalt: **7**

   Fra forretningsfører møtte: **Nick Sandberg**

3. **Valg av protokollfører**

   Til å føre protokollen ble valgt: **Eivind A. Arntzen**

4. Valg av protokollvitne til å underskrive protokollen i tillegg til møteleder

   Til å underskrive protokollen ble foruten møteleder valgt:

   Vetle Hestnæs

5. **Godkjenne innkalling**

   Møteinnkallingen var utlevert i hht lov om eierseksjoner kapittel VI § 34, første ledd.

   Innkallingen ble godkjent.

6. **Godkjenne dagsorden**

   Saksliste ble godkjent.

   Møtet ble erklært lovlig satt.

7. **Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for 2024 (foregående kalenderår)**

   Styrets regnskapsoversikt ble godkjent

8. **Godkjenne budsjett 2024**
   Fremlagt budsjett godkjent med kommentarer / planer beskrevet under dette punktet i innkalling.

9. **Videre oppgradering av fellesarealer/bygning.**
   Foreløpig plan: Vedlikehold og maling av fasaden mot bakgården.
   Andre nødvendige tiltak prioroteres av styre i tråd med vedtatt budsjett.

10. **Valg av styremedlemmer**
    Som styre ble valgt; Valgt til;

Leder:	Eivind A. Arntzen	1 år
Styremedlem	Vetle Hestnæs	1 år
Styremedlem	Emilie Bache	2 år
Varamedlem	Bjørn Wentzel	2 år
Varamedlem		

11. **Innkomne saker som ble behandlet:**

Det har vært et økende antall hendelser med uro og skadeverk det siste året som er beskrevet i innkallingen.

Vedtak: Årsmøtet ønsker en nøyere vurdering/sjekk av nye leietakere ved utleie, likeledes at leietakers personnummer registreres. Det oppfordres videre til bruk av uteleieskjema fra Huseiernes Landsforbund som har felt for registrering av personnummer. Årsmøtet ber styret foreta en revisjon av ordensreglene som henges lett synlig. Ved uro og skadeverk oppfordres beboere til å melde politiet og dokumentere hendelser og informere styret ved å ta foto osv. Seksjonseier er ansvarlig for skadeverk beviselig påført av leietaker inkludert deres besøkende. Utleiere oppfordres til å ta større ansvar bl.a. via jevnlig inspeksjon av eiendom og fellesområder. Årsmøtet ønsker at styret anskaffer kamera(er) i bakgården og evt. andre steder for overvåking slik at dette forhåpentligvis vil ha en preventiv virkning.

Søppelhåndtering: Det er bestilt større container til glass.

Parkering: Eier av biler på parkeringsplass plikter å flytte bilen ved varsel om brøyting, maling og annet vedlikehold. Styret vurderer alternative måter å informere / varsle seksjonseiere/beboere, om nødvendig endre vedtekter som gir anledning til sanksjoner dersom ikke biler flyttes ved varsel.

Underskrift av protokoll:

Dato: Tønsberg/Sem 20. mars 2025

Eivind A. Arntzen ..... Vetle W Hestnes .....

Møteleder Protokollvitne

Resultatrapport (2024)	Jan. 2024	Feb. 2024	Mars. 2024	April. 2024	Mai. 2024	Juni. 2024	Juli. 2024	Aug. 2024	Sept. 2024	Okt. 2024	Nov. 2024	Des. 2024	2024	2023	Endring
Driftsresultat															
3605 Inntekter felleskostnader	43 856	28 660	40 057	40 057	40 057	43 094	43 094	43 094	43 094	43 094	43 094	43 094	494 345	456 009	38 336
Annen driftsinntekt	**43 856**	**28 660**	**40 057**	**40 057**	**40 057**	**43 094**	**43 094**	**43 094**	**43 094**	**43 094**	**43 094**	**43 094**	**494 345**	**456 009**	**38 336**
Driftsinntekter	**43 856**	**28 660**	**40 057**	**40 057**	**40 057**	**43 094**	**43 094**	**43 094**	**43 094**	**43 094**	**43 094**	**43 094**	**494 345**	**456 009**	**38 336**
6340 Strøm	704	4 970	816	804	737	725	614	598	639	686	722	728	12 743	8 005	4 738
6360 Renhold	2 558	2 558	2 558	2 558	2 558	2 688	2 688	2 688	2 688	2 688	2 688	2 688	31 606	29 970	1 636
6370 TV/Kabel/Bredbånd	7 652	7 652	7 652	7 652	7 652	7 652	7 652	7 652	7 652	7 652	7 652	7 652	91 823	85 153	6 671
6390 Annen kostnad lokaler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8 995	8 995	-	8 995
6420 Lisens regnskapssystemer (Tripletex)	-	-	4 895	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4 895	4 740	155
6540 Inventar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3 145	-	3 145	-	3 145
6550 Driftsmateriale	-	-	-	-	-	-	-	-	-	169	-	-	169	-	169
6590 Annet driftsmateriale	349	-	-	-	-	-	498	-	-	-	-	-	847	7 160	-6 313
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	-	-	-	-	-	-	-	6 303	-	-	-	-	6 303	120 688	-114 384
6610 Snørydding/istappefjerning	14 138	9 591	1 829	5 164	-	-	-	-	-	-	10 000	-	40 721	31 284	9 437
6620 Reparasjon og vedlikehold utstyr	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2 113	2 113	27 458	-25 345
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	-	-	-	-	-	-	-	-	2 750	-	-	-	2 750	-	2 750
6710 Honorar forretningsførsel	6 000	-	-	6 000	-	-	6 000	-	-	6 000	-	-	24 000	24 000	-
7400 Kontingent, fradragsberettiget	-	-	-	-	-	-	2 130	-	-	-	-	-	2 130	1 990	140
7500 Forsikringspremie	6 494	6 494	-	6 494	12 988	-1 271	6 494	-1 914	6 494	6 494	7 209	7 200	63 176	65 438	-2 262
7502 Egenandel forsikring	-	-	-	10 000	-	-	-	-	-	4 000	-	-	14 000	-	14 000
7700 Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	-	-	-	15 000	-	-	-	-	-	-	-	-	15 000	15 000	-
7740 Øredifferanser	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-1	1
7770 Bank og kortgebyrer	206	195	195	188	206	190	8	374	192	188	199	199	2 341	1 992	349
Annen driftskostnad	**38 100**	**31 461**	**17 945**	**53 859**	**24 141**	**9 984**	**26 084**	**15 702**	**20 415**	**27 878**	**31 615**	**29 575**	**326 757**	**422 877**	**-96 120**
Driftskostnader	**38 100**	**31 461**	**17 945**	**53 859**	**24 141**	**9 984**	**26 084**	**15 702**	**20 415**	**27 878**	**31 615**	**29 575**	**326 757**	**422 877**	**-96 120**

Resultatrapport (2024)	Jan. 2024	Feb. 2024	Mars. 2024	April. 2024	Mai. 2024	Juni. 2024	Juli. 2024	Aug. 2024	Sept. 2024	Okt. 2024	Nov. 2024	Des. 2024	2024	2023	Endring
Driftsresultat	**5 756**	**-2 801**	**22 112**	**-13 802**	**15 916**	**33 110**	**17 010**	**27 392**	**22 679**	**15 216**	**11 479**	**13 519**	**167 588**	**33 132**	**134 456**
Finansinntekter og finanskostnader															
8050 Annen renteinntekt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	159	159	27	132
Annen finansinntekt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**159**	**159**	**27**	**132**
Finansinntekter	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**159**	**159**	**27**	**132**
Netto finansresultat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**159**	**159**	**27**	**132**
Ordinært resultat før skattekostnad	**5 756**	**-2 801**	**22 112**	**-13 802**	**15 916**	**33 110**	**17 010**	**27 392**	**22 679**	**15 216**	**11 479**	**13 679**	**167 747**	**33 159**	**134 588**
Ordinært resultat	**5 756**	**-2 801**	**22 112**	**-13 802**	**15 916**	**33 110**	**17 010**	**27 392**	**22 679**	**15 216**	**11 479**	**13 679**	**167 747**	**33 159**	**134 588**
Ekstraordinære poster															
8490 Annen ekstraordinær inntekt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	469	-469
Ekstraordinære poster	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**469**	**-469**
Årsresultat	**5 756**	**-2 801**	**22 112**	**-13 802**	**15 916**	**33 110**	**17 010**	**27 392**	**22 679**	**15 216**	**11 479**	**13 679**	**167 747**	**33 628**	**134 119**
Overføringer															
8960 Overføringer annen egenkapital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	33 628	-33 628
Sum overføringer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	**33 628**	**-33 628**

Balanserapport(2024)	IB 2024-01-01	Jan. 2024	Feb. 2024	Mars. 2024	April. 2024	Mai. 2024	Juni. 2024	Juli. 2024	Aug. 2024	Sept. 2024	Okt. 2024	Nov. 2024	Des. 2024	2024	2023	Endring
EIENDELER																
Omløpsmidler																
1500 Kundefordringer	8 156	11 955	558	2 895	2 895	2 895	3 144	3 393	-601	-601	-601	-601	-601	-601	8 156	-8 757
Kundefordringer	**8 156**	**11 955**	**558**	**2 895**	**2 895**	**2 895**	**3 144**	**3 393**	**-601**	**-601**	**-601**	**-601**	**-601**	**-601**	**8 156**	**-8 757**
Fordringer	**8 156**	**11 955**	**558**	**2 895**	**2 895**	**2 895**	**3 144**	**3 393**	**-601**	**-601**	**-601**	**-601**	**-601**	**-601**	**8 156**	**-8 757**
1920 Nordea 6263.06.53210	78 347	88 741	83 199	102 975	99 172	105 089	137 950	154 711	191 911	211 526	227 993	235 472	262 947	262 947	78 347	184 600
Bankinnskudd, kontanter og lignende	**78 347**	**88 741**	**83 199**	**102 975**	**99 172**	**105 089**	**137 950**	**154 711**	**191 911**	**211 526**	**227 993**	**235 472**	**262 947**	**262 947**	**78 347**	**184 600**
Omløpsmidler	**86 503**	**100 696**	**83 757**	**105 870**	**102 067**	**107 984**	**141 094**	**158 104**	**191 310**	**210 925**	**227 392**	**234 871**	**262 346**	**262 346**	**86 503**	**175 843**
EIENDELER	**86 503**	**100 696**	**83 757**	**105 870**	**102 067**	**107 984**	**141 094**	**158 104**	**191 310**	**210 925**	**227 392**	**234 871**	**262 346**	**262 346**	**86 503**	**175 843**
EGENKAPITAL OG GJELD																
Egenkapital																
2050 Annen egenkapital	73 150	73 150	73 150	73 150	73 150	73 150	73 150	73 150	73 150	73 150	73 150	73 150	73 150	73 150	73 150	-
Annen egenkapital	**73 150**	**73 150**	**73 150**	**73 150**	**73 150**	**73 150**	**73 150**	**73 150**	**73 150**	**73 150**	**73 150**	**73 150**	**73 150**	**73 150**	**73 150**	**-**
Opptjent egenkapital	**73 150**	**73 150**	**73 150**	**73 150**	**73 150**	**73 150**	**73 150**	**73 150**	**73 150**	**73 150**	**73 150**	**73 150**	**73 150**	**73 150**	**73 150**	**-**
Udisponert resultat		**5 756**	**2 955**	**25 068**	**11 265**	**27 181**	**60 292**	**77 302**	**104 694**	**127 373**	**142 589**	**154 069**	**167 747**	**167 747**	**-**	**167 747**
Egenkapital	**73 150**	**78 906**	**76 106**	**98 218**	**84 416**	**100 332**	**133 442**	**150 452**	**177 845**	**200 523**	**215 740**	**227 219**	**240 898**	**240 898**	**73 150**	**167 747**

Balanserapport(2024)	IB 2024-01-01	Jan. 2024	Feb. 2024	Mars. 2024	April. 2024	Mai. 2024	Juni. 2024	Juli. 2024	Aug. 2024	Sept. 2024	Okt. 2024	Nov. 2024	Des. 2024	2024	2023	Endring
Gjeld																
2400 Leverandørgjeld	13 353	21 789	7 652	7 652	17 652	7 652	7 652	7 652	13 465	10 402	11 652	7 652	21 449	21 449	13 353	8 096
Leverandørgjeld	**13 353**	**21 789**	**7 652**	**7 652**	**17 652**	**7 652**	**7 652**	**7 652**	**13 465**	**10 402**	**11 652**	**7 652**	**21 449**	**21 449**	**13 353**	**8 096**
Kortsiktig gjeld	**13 353**	**21 789**	**7 652**	**7 652**	**17 652**	**7 652**	**7 652**	**7 652**	**13 465**	**10 402**	**11 652**	**7 652**	**21 449**	**21 449**	**13 353**	**8 096**
Gjeld	**13 353**	**21 789**	**7 652**	**7 652**	**17 652**	**7 652**	**7 652**	**7 652**	**13 465**	**10 402**	**11 652**	**7 652**	**21 449**	**21 449**	**13 353**	**8 096**
EGENKAPITAL OG GJELD	**86 503**	**100 696**	**83 757**	**105 870**	**102 067**	**107 984**	**141 094**	**158 104**	**191 310**	**210 925**	**227 392**	**234 871**	**262 346**	**262 346**	**86 503**	**175 843**

Budsjett 2024

Korrigert areal i hht oppmåling av takstmann basert på BRA			Regnskap	Budsjett	Snr	Snr	Snr	Snr	Snr	Snr	Snr	Snr	Snr	Snr	Snr	Snr
			2024	2025	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
					Kodial	Kildal	Turco	Garder	Wentzel	Hestnæs	Lauritzen	Arntzen	Bache	Olsen	Kodial	Aaslestad
Sameiet Storgaten 12 - Tønsberg	Ny oppmåling	581,00			112,00	59,00	35,00	47,00	68,00	60,00	52,00	31,00	20,00	21,00	18,00	58,00
Sameiet Storgaten 12 - Tønsberg	Gml oppmåling	584,00			110,00	57,00	35,00	48,00	62,00	60,00	52,00	31,00	20,00	21,00	18,00	70,00
Differanse etter korrigering av areal		-3,00			2,00	2,00	0,00	-1,00	6,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-12,00
	17 BOENHETER - 12 SEKSJONER															
P-plasser	A=AVFALL	7			B	F	D	H	G	E					C	
FORSIKRING 1 ÅR	BRØK		65 438	84 000	16 193	8 530	5 060	6 795	9 831	8 675	7 518	4 482	2 892	3 036	2 602	8 386
EGENANDEL FORSIKRING	PR SEKSJON		5 000	10 500	875	875	875	875	875	875	875	875	875	875	875	875
KONTIGENT	PR SEKSJON		1 990	2 100	175	175	175	175	175	175	175	175	175	175	175	175
STRØM FELLESANLEGG	PR. SEKSJON MINUS SNR 1		12 743	10 500		955	955	955	955	955	955	955	955	955	955	955
RENHOLD FELLESAREAL	PR SEKSJON		37 909	40 000	3 333	3 333	3 333	3 333	3 333	3 333	3 333	3 333	3 333	3 333	3 333	3 333
VEDLIKEHOLD	BRØK		13 156	140 000	26 988	14 217	8 434	11 325	16 386	14 458	12 530	7 470	4 819	5 060	4 337	13 976
REPERASJONER/DIVERSE UTSTYR	PR SEKSJON		4 863	10 500	875	875	875	875	875	875	875	875	875	875	875	875
FORRETNINGSFØRER	PR SEKSJON		24 000	26 500	2 208	2 208	2 208	2 208	2 208	2 208	2 208	2 208	2 208	2 208	2 208	2 208
SERVICEAVTALER	PR SEKSJON		4 895	31 500	2 625	2 625	2 625	2 625	2 625	2 625	2 625	2 625	2 625	2 625	2 625	2 625
INTERNETT & TV	PR BOENHET		91 823	96 000	8 000	8 000	8 000	8 000	8 000	8 000	8 000	8 000	8 000	8 000	8 000	8 000
SNØBRØYTING/ISTAPPEFJERNING -Fellesareal	PR. SEKSJON		20 360	15 000	1 250	1 250	1 250	1 250	1 250	1 250	1 250	1 250	1 250	1 250	1 250	1 250
SNØBRØYTING - Parkeringsareal	PR P-PL		20 360	20 000	2 857	1 000	2 857	2 857	2 857	2 857					2 857	
GEBYRER/ØREDIFF/RENTEINNTEKT/	PR SEKSJON		4 480	6 500	542	542	542	542	542	542	542	542	542	542	542	542
LISENS REGNSKAPSSYSTEM	PR SEKSJON		4 740	5 500	458	458	458	458	458	458	458	458	458	458	458	458
STYREHONORAR	PR SEKSJON		15 000	15 000	1 250	1 250	1 250	1 250	1 250	1 250	1 250	1 250	1 250	1 250	1 250	1 250
Sum			**326 757**	**513 600**	**67 630**	**46 293**	**38 897**	**43 524**	**51 620**	**48 536**	**42 594**	**34 498**	**30 257**	**30 643**	**32 343**	**44 908**
Pr mnd i hht budsjett					5 636	3 858	3 241	3 627	4 302	4 045	3 550	2 875	2 521	2 554	2 695	3 742
Pr mnd					5 476	3 729	2 938	3 351	4 075	3 799	3 405	2 681	2 302	2 337	2 353	3 611
Forslag til økning pr mnd pr seksjon					160	129	303	276	227	246	145	194	219	217	342	131

VEDTEKTER

for Sameiet Storgt. 12, Tønsberg

i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr.31

§ 1
NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Sameiet består av 12 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 30.0.9.2011.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. _1002_ bnr. 416_ i Tønsberg kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2
ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

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

Det er 8 parkeringsplasser i gårdsrommet. Disse skal fordeles med 1 p-pl på hhv snr 1, 4, 6 og 5 plasser for snr 3 .

Det er fordelet en kjellerbod til hver seksjon, dvs fra snr 2 til 12. For snr 1 skal denne disponere fellesvask og bod i kjeller som tilleggsareal til sin seksjon.

Felles vaskerom i 3.etg. skal tilhøre snr 9, 10 og 11. Bod i felles gang i 3.etg skal tilhøre snr. 12.

Uregistrerte biler, tilhengere, campingvogner og bobiler skal ikke parkeres på eiendommen.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner.

§ 3
FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Felleskostnadene fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Sameiebrøken er i seksjoneringsbegjæringen fastsatt etter seksjonenes BRA areal.

§ 4
VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsavtalen til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.
Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

§ 5
VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 6
REGISTRERING AV SAMEIERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

§ 7
STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av èn leder og to andre medlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges av sameiermøtet.

Tønsberg, 07.12.2011

§ 8
STYRETS KOMPETANSE

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

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

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representeres styret ved lederen og ett styremedlem og forplikter dem ved sin underskrift. Styret kan gi prokura.

§ 9
OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 10
SAMEIERMØTET

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

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

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

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

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

§ 11
SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse sakene behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 12
MØTELEDELSE OG INNKALLING

Sameiermøte skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de av gitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne for mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene
- vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere

§ 13
OM SAMEIERMØTET

I sameier som bare inneholder boligseksjoner, regnes flertallet etter antall boligseksjoner, slik at hver seksjon gir én stemme. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.
Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. For boligseksjoner har også sameiernes ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameiernes husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 14
REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha èn eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Det samme gjelder sameier med ni eller flere seksjoner, der mindre enn tre fjerdedeler er boligseksjoner.

I slike sameier skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13.mai 1977 nr 35.

§ 15
FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

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

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

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

§ 16
MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17
FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf lov om eierseksjoner § 27

§ 18
BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/ påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke vesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§ 19
ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

§ 20
HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRET

Ingen kan som sameier eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

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

§ 21
FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.

◆ ◆ ◆ ◆

Tønsberg, 07.12.2011

4/1926

Færdigattest.

meddelt for det for Hans A. Berge

anmeldte Bygningsarbeide paa Storgaten 12

nemlig Ombygning til Kontorer

Tønsberg den 1/2 1927

00BMB/15059 Geomatikk

82/45

Ferdigattest.

meddelt for det for Anders Jespersen
utf. T'bygg.m. N. Lindland
anmeldte bygningsarbeide på Storgaten 12

nemlig innmuring av garasjer
og verkstedbygning.

Tønsberg den 26. juni 1947.

Kr. 50.—

Kjell Lier

00BMo/15072 Geomatikk

Kommunalforvaltningen

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 1.

00BMT/15077 Geomatikk

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Storgaten 12				

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Div. ominnredning		19/2-1976	dato 17/3-1976 sak J.36/1976

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Tønsberg kommune v/ Velferdssenteret for eldre		

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Ark. Erik Ryset,	Stoltenbergsgt.1	12551

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Byggmester Anker Stubben	Tønsberg	

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.
Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Tønsberg, den 11/10-1976.

bygningssjefen

Leier pr. 17/11-76: Elise Jespersen.

Sendes:

- ☐ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☐ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☐
- ☐

Gjenpart:
Skattetakstnemnda
Kommunerevisjonen
Rådmannen.

Bygn.v.

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

KFS-blankett 5-013-05.74 (formularbeskyttet)
Nr. 2129 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo

TØNSBERG KOMMUNE
BYGNINGSRÅDET



Saksnr.: BYR-sak 554/92(DEL)
Dato: 11.11.92
Arkivnr.: G/Bnr.1002/0416
: GABnr.*
Saksbeh.: Britt Dahl

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR STORGATEN 12; LEILIGHET NR.1, 2, 3, 4, 5, 6, 11, 12, 13, 14 OG 15.

Saksinformasjon:

Byggherre/adresse:	Storgt. 12 ANS, v/Byggmester Øyvind Johnsen Hjemsengveien 33, 3140 Borgheim
Anmelder/adresse:	Dag I. Tenold Lindholmveien 1A, 3133 Duken
Søknad datert:	29.09.92
Sit.kart datert:	08.10.92
Byggetegning datert:	28.10.92

Merknader:
Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til plan- og bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

* følgende deler av bygget:
Leilighet nr.1, 2, 3, 4, 5, 6, 11, 12, 13, 14 og 15.

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført:

1. Når hele huset er ferdig restaurert, utvendig (kledning, veranda og trapper) og innvendig (trappeganger Det må sendes inn reviderte tegninger som viser de forandringer som er gjort.
2. Boder i kjeller må være ferdig innredet.
3. Gårdsrom må være ryddet og beplantet ihht. sit.plan. Inngang til gårdsrom må være restaurert.

Dette arbeid må være fullført innen: 18.12.93

TØNSBERG 18.05.93

TØNSBERG KOMMUNE
BYGGESAKS- OG AREALPLANSJEFEN

Per Engeseth
byggesaks- og arealplansjef

KOPI SENDT:
Ansvarshavende: Øyvind Johnsen
Revisor
Brannsjefen

TØNSBERG KOMMUNE
BYGNINGSRÅDET

Saksnr.: BYR-sak 554/92(DEL)
Dato: 11.11.92
Arkivnr.: G/Bnr.1002/0416
: GABnr.*
Saksbeh.: Britt Dahl

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR STORGATEN 12; LEILIGHET NR.7, 8, 9 OG 10 SOM ER FERDIG RESTAURERT

Saksinformasjon:

Byggherre/adresse:	Storgt.12 ANS, v/ Byggmester Øyvind Johnsen Hjemsengveien 33, 3140 Borgheim
Anmelder/adresse:	Arkitekt Dag I. Tenold Lindholmveien 1A, 3133 Duken
Søknad datert:	29.09.92
Sit.kart datert:	08.10.92
Byggetegning datert:	28.10.92

Merknader:
Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til plan- og bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

* følgende deler av bygget:
4 leiligheter i hhv 1. og 2.etg; nr.7, 8, 9 og 10

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført:

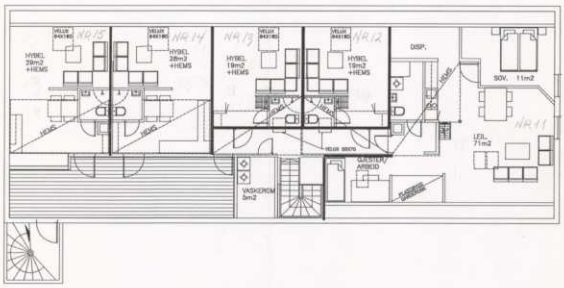
1. Når hele huset er ferdig restaurert.
   Det må sendes inn reviderte tegninger som viser de forandringer som er gjort.

Dette arbeid må være fullført innen: 11.11.95

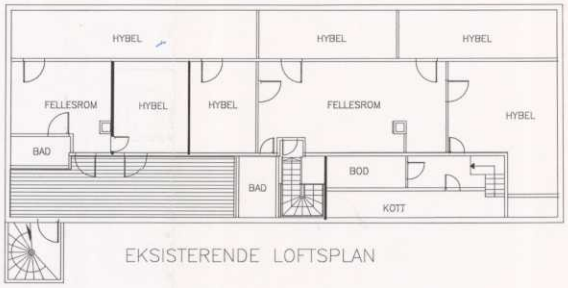
TØNSBERG 22.03.93

Per Engeseth
byggesaks- og arealplansjef

KOPI SENDT:
Ansvarshavende
~~Kemner~~ Revisor
* Brannsjefen.
*
*



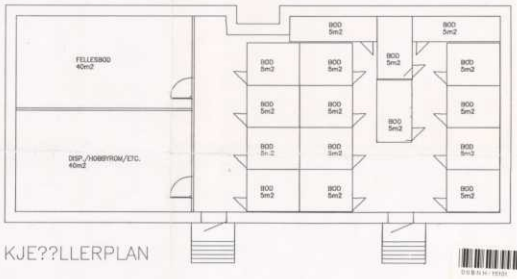
LOFTSPLAN



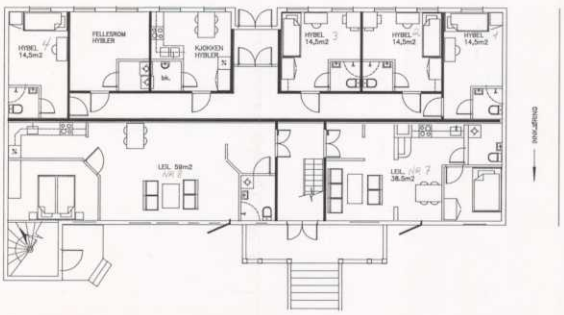
EKSISTERENDE LOFTSPLAN



PLAN 2. ETG.



KJE??LLERPLAN



PLAN 1. ETG.



ENDRET FASADE MOT GARD

Godkjent av bygningssjefen i Tønsberg på vilkår
11.11.92 sak 597/92

REV. C. 281092
REV. B 081092
REV. A 210992
DATO: 270892

MÅL.: 1:100

RESTAURERING AV STORGT. 12 * PLANER OG FASADE ETTER UTBEDRING

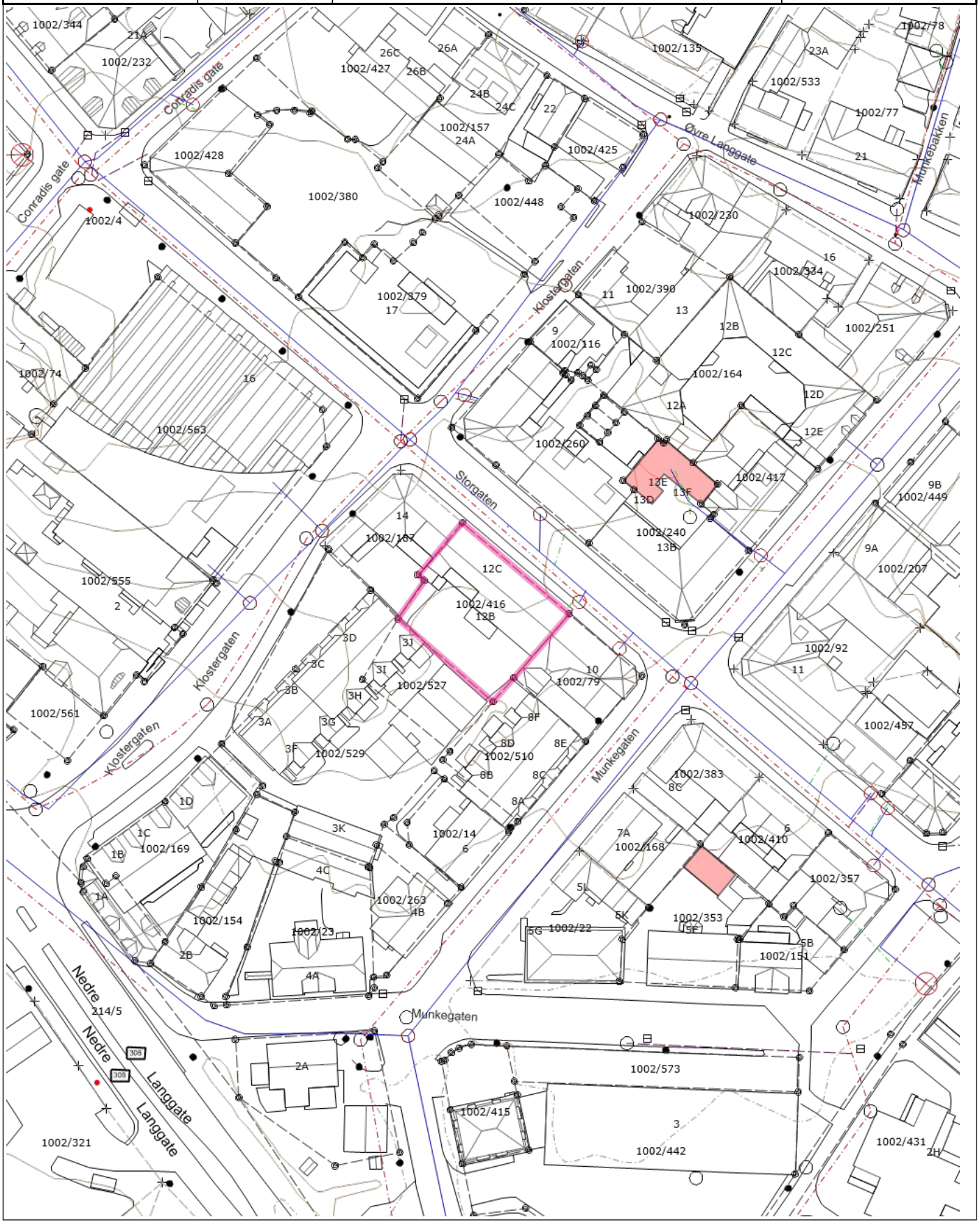
ARKITEKT:
DAG I. TENOLD
LINDHOLMV. 1A 3133 DUKEN
TLF. (DAG) 033 42 611

Tønsberg kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 1002	Bnr: 416	Fnr: 0	Snr: 6
Adresse:	Storgaten 12B 3126 TØNSBERG			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

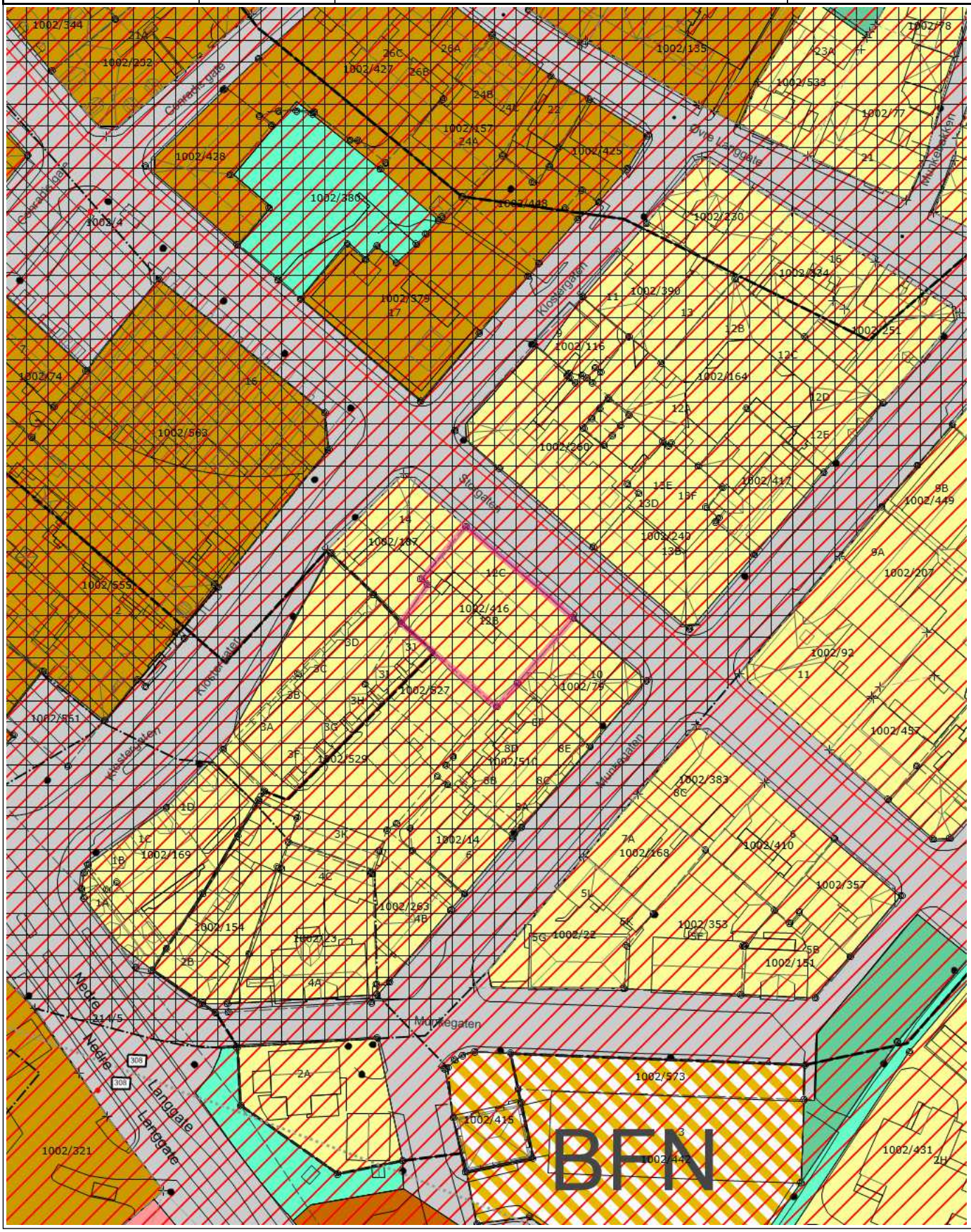
Brannventil	Hydrant	Kran
Kum - annen eier	Sandfangskum	Sluk
Avløp_felles	Overvannsledning	Spillvannsledning
Vannledning - annen eier	Nøyaktig eiendomsgrense	Anslått eiendomsgrense
Nøyaktig grensepunkt	Anslått grensepunkt	Matrikkelnummer.
MatrikkelnummermedSnr.	Samferdsel	Gatelys (belysningspunkt)
Gatelys (Lysarmaturt)	Mast	Skap
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Låvebru
Mønelinje	Takkant	Takoverbyggkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Godkjente byggetiltak	Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant
Husnummer	Husnummer med bokstav	Fylkesvegboks
Fylkesveg gatenavn .	Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .
Forsenkningskurve	Høydekurve	

Tønsberg kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 1002	Bnr: 416	Fnr: 0	Snr: 6
Adresse:	Storgaten 12B 3126 TØNSBERG			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

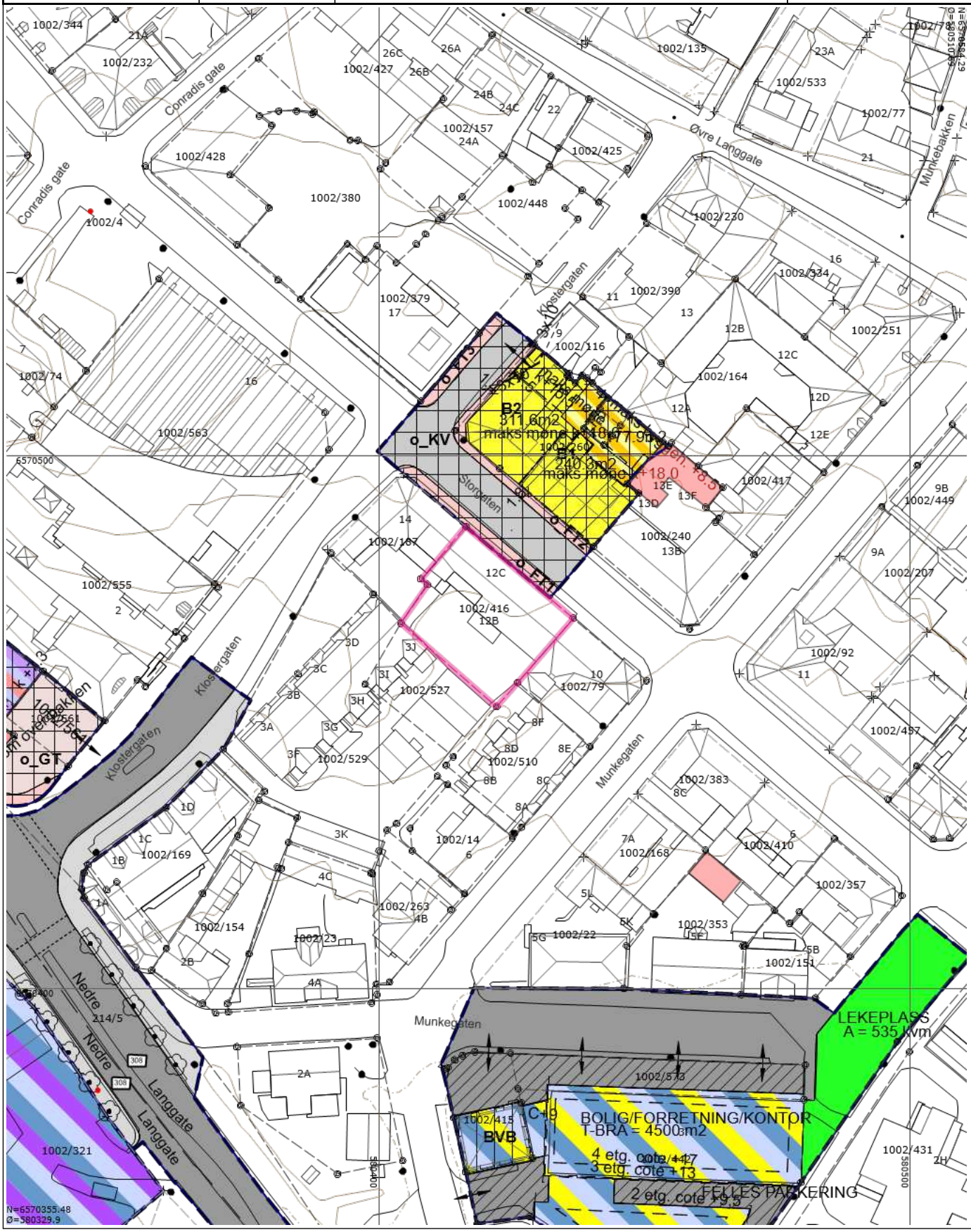
- Strandlinje sjø
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Matrikkelnummer.
- MatrikkelnummermedSnr.
- Samferdsel
- Gatelys (belysningspunkt)
- Gatelys (Lysarmaturt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Låvebru
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- KpBestemmelseGrense
- KpBestemmelseOmråde
- KpBestemmelseGrense
- KpBestemmelseOmråde
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for båndleggingsoner
- Grense for gjennomføringsoner
- Grense for støysoner
- Båndlegging etter lov om kulturminner - Nåværende
- Ras- og skredfare
- Omforming
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Sentrumsformål - Nåværende
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Uteoppholdsareal - Nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende
- Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg - Fremtidig
- Veg - Nåværende
- Blå/grønnstruktur - Nåværende
- KpOmråde gjeldende
- Forsenkningskurve
- Høydekurve

Tønsberg kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 1002	Bnr: 416	Fnr: 0	Snr: 6
Adresse:	Storgaten 12B 3126 TØNSBERG			
Annen info:	Storgaten 15			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- RpOmråde detaljregulering/mindre endring
- RpOmråde vedtatt på bakkenivå
- Matrikkelnummer.
- MatrikkelnummermedSnr.
- Samferdsel
- Gatelys (belysningspunkt)
- Gatelys (Lysarmaturt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Låvebru
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Godkjente byggetiltak
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- RpAngittHensynGrense
- RpBåndleggingGrense
- RpGrense
- RpFormålgrense
- RpSikringGrense
- RpRegulertHøyde
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Regulert nytt tre
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert fotgjengerfelt
- Regulert støyskjerm
- Måle- og avstandslinje
- Bevaring av bygninger
- Kjøreveg
- Gate m/fortau
- Annen veggrunn
- Anlegg for lek
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Bolig/Forretning/Kontor
- Forretning/Kontor/Industri
- Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om kulturminner
- Frisikt
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- Forretning/kontor/tjenesteyting
- Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål
- Kjøreveg
- Fortau
- Gatetun
- Forsenkningskurve
- Høydekurve



TEGNFORKLARING

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

- B1, B2 — BOLIGBEBYGGELSE (LAVBLOKK)
- BEBYGGELSE OG ANLEGGSFORMÅL KOMBINERT MED ANDRE ANGITTE HOVEDFORMÅL - UTEOPPHOLDSAREAL, LEK, PARKERING, BODER

HENSYNSSONER

- H570 — ANGITT HENSYNSSONE - BEVARING KULTURMILJØ
- H730 — BÅNDLEGGINGSSONE - BÅNDLEGGING ETTER LOV OM KULTURMINNER
- H140 — SIKRINGSSONE - FRISIKT

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- KV — KJØREVEI
- FT1-FT3 — FORTAU

LINJE-/PUNKTSYMBOLER

- PLANENS AVGRENSNING
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- BYGGEGRENSE
- EIENDOMSGRENSE
- FRISIKTLINJE
- AVKJØRSEL

EUREF89 UTM32, ekvidistanse 1 m

NORD

M 1:500

TØNSBERG KOMMUNE

0704 20120066

DETALJREGULERING FOR STORGATEN 15

Komplett planforslag 30.10.2012	Forslagstiller -		Spir Arkitekter AS		
Plandata/-kart; leveranse, revisjoner	Dato	Sign.	Behandling/vedtak	Dato	Sign.
Utarbeidet av Spir Arkitekter AS	30.11.12	CR	Utlagt til off. ettersyn i tidsrommet 19.04. - 31.05.2013		
Kontroll, presentasjon iht. SOSI-4.5 og MD-veileder; Tbg komm	20.03.13	CDY	Jfr. UBA-sak nr. 043/13	12.04.13	
			Vedtatt i UBA, sak nr. 119/13	23.08.13	
			Bystyrets vedtak, sak nr. 087/13	04.09.13	

Kartverket

PRIVATMEGLEREN TØNSBERG
NEDRE LANGGATE 32
3126 TØNSBERG

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Siri Kjendseth 13250079
Vår referanse: 3734946/26251444
Bestilling: C3 2025-04-25 (6) 146

Dato
25.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
249851	200	26.3.2014	RESEK/ENDRING FORMÅL/BRØK/TILLEGGSDEL

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3905 TØNSBERG	1002	416	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

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 601553365
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
950611839	TØNSBERG KOMMUNE	Postboks 2410, 3104 TØNSBERG

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
261153	WENTZEL BJØRN GUSTAV		GLENNESTRANDA 20, 3145 TJØME
230571	GARDER OLE JOHNNY	H0201	STORGATEN 12 A, 3126 TØNSBERG
251251	AARNES BERIT SYNNØVE	H0201	ULLERNKAMMEN 1, 0380 OSLO
290980	RANHEIM BÅRD MATHIAS	H0101	STORGATEN 12 B, 3126 TØNSBERG
200287	ANDERSEN MAREN	H0101	HAGAVEIEN 15, 3140 NØTTERØY
190883	ANDERSEN BJØRN	H0101	HAGAVEIEN 15, 3140 NØTTERØY

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0704	1002	416

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 249851 Tinglyst: 26.03.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2014/249851/200
Uthentet 2025-04-25 10:37

Begjæring[1] om ☐ oppdeling i eierseksjoner ☒ reseksjonering

Rekvirentens navn	Plass for tinglysningsstempel
Tønsberg kommune	
Adresse: Pb 2410	
Postnr. / Poststed: 3104 TØNSBERG	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.: 950 611 839 / Ref.nr.	

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

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0704	TØNSBERG	1002	416		1, 2

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
1,9,1,0,8,8,3 [redacted]	Bjørn Andersen - snr 1	1/2
2,0,1,0,2,8,7 [redacted]	Maren ~~K. Gundersen~~ ANDERSEN snr 1	1/2
2,7,1,0,9,8,0 [redacted]	Bård Mathias Randheim - snr 2	1/1
2,3,1,0,5,7,1 [redacted]	Ole Johnny Gardø - snr 4	1/1
2,6,1,1,5,3 [redacted]	Bjørn G. Wentzel - snr 5	1/1
2,5,1,2,5,1 [redacted]	Berit Synnøve Aarnes - snr 12	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	B	112	B	13				25				37				49			
2	B	59		14				26				38				50			
3	B	35		15				27				39				51			
4	B	47		16				28				40				52			
5	B	68		17				29				41				53			
6	B	60		18				30				42				54			
7	B	52		19				31				43				55			
8	B	31		20				32				44				56			
9	B	20		21				33				45				57			
10	B	21		22				34				46				58			
11	B	18		23				35				47				59			
12	B	58		24				36				48				60			

Sum tellere: 581 = nevner: 581

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.

Endring av samlebrøk for å rette opp feil fra seksjoneringsbegjæringen. Det skjer ingen fysiske endringer og fellesareal berøres ikke. Endringen medfører ingen verdiforskyvning. Se vedlegg 1

Dette vil berøre alle seksjoner da teller endres.
Bolt 1 omgjøres fra SB til B pga feil ved tidligere seksjonering.

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, 20. feb 2014.	Se vedlegg 2. Styret i sam. Storgt 12 Ole Johnny Carder. Egil Johannessen	

Vedlegg 1

AREAL OVERSIKT FOR STORGATEN 12 I FORBINDELSE
MED RESEKSJONERING

HJEMMELSHAVER	SNR	BRØK I HHT SEKSJONERING	BRØK I HHT RESEKSJONERING	DIFFERANSE
Bjørn Andersen				
Maren K. Gundersen	1	110	112	2
Bård Mathias Ranheim	2	57	59	2
Sebastian Turco	3	35	35	0
Ole Johnny Garder	4	48	47	-1
Trond-Are Asbølmo	5	62	68	6
Pål Tvildal	6	60	60	0
Per Erling Johannessen	7	52	52	0
Anja Walberg Schive	8	31	31	0
Trond Skotte og Grete Skotte	9	20	20	0
Renate Klausen	10	21	21	0
Håkon Syslak	11	18	18	0
Berit Synnøve Aarnes	12	70	58	-12
Sum nevner		**584**	**581**	**-3**

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2014/249851/200
Uthentet 2025-04-25 10:37

Vedlegg 2

	Hjemmelshaver-e Fødsels/pers nr	Navn	Ideell andel	Seksjonsnr.	Undertegnet	Undertegnet reg. samboer/partner
X	190883	Bjørn Andersen	halvpart	0704-1002-416-1	Bjørn Andersen	
X	200287	~~Maren K. Gundersen~~ ANDERSEN	halvpart		Vårdi Andersen	
X	290980	Bård Mathias Ranheim	hel	0704-1002-416-2		
	131157	Sebastiano Turco	hel	0704-1002-416-3		
X	230571	Ole Johnny Garder	hel	0704-1002-416-4	Ole Johnny Gard.	
X	261153	Bjørn G. Wentzel	hel	0704-1002-416-5		
	020189	Sebastian Hardy Johansen	hel	0704-1002-416-6		
	150741	Per E. Johannessen	hel	0704-1002-416-7		
	250586	Anja Walberg Schive	hel	0704-1002-416-8		
	281265	Trond Skotte	halvpart	0704-1002-416-9		
	240966	Grete Skotte	halvpart			
	260582	Renate Klausen	hel	0704-1002-416-10		
	300473	Håkon Syslak	hel	0704-1002-416-11		
X	251251	Berit Synnøve Aarnes	hel	0704-1002-416-12	Berit Aarnes	

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2014/249851/200
Uthentet 2025-04-25 10:37

Vedlegg 2

	Hjemmelshaver-e	Navn	Ideell andel	Seksjonsnr.	Undertegnet	Undertegnet reg. samboer/partner
	Fødsels/pers nr					
X	190883	Bjørn Andersen	halvpart	0704-1002-416-1	Bjørn Andersen	
X	200287	~~Maren K. Gundersen~~ ANDERSEN	halvpart			
X	290980	Bård Mathias Ranheim	hel	0704-1002-416-2		
	131157	Sebastiano Turco	hel	0704-1002-416-3		
X	230571	Ole Johnny Garder	hel	0704-1002-416-4	Ole Johnny Garder	
X	26115348	Bjørn G. Wentzel	hel	0704-1002-416-5	Bjørn G. Wentzel	
	020189	Sebastian Hardy Johansen	hel	0704-1002-416-6		
	150741	Per E. Johannessen	hel	0704-1002-416-7		
	250586	Anja Walberg Schive	hel	0704-1002-416-8		
	281265	Trond Skotte	halvpart	0704-1002-416-9		
	240966	Grete Skotte	halvpart			
	260582	Renate Klausen	hel	0704-1002-416-10		
	300473	Håkon Syslak	hel	0704-1002-416-11		
X	251251	Berit Synnøve Aarnes	hel	0704-1002-416-12	Berit Aarnes	

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2014/249851/200
Uthentet 2025-04-25 10:37

AREAL OVERSIKT FOR STORGATEN 12 I FORBINDELSE
MED RESEKSJONERING

HJEMMELSHAVER	SNR	BRØK I HHT SEKSJONERING	BRØK I HHT RESEKSJONERING	DIFFERANSE
Bjørn Andersen				
Maren K. Gundersen	1	110	112	2
Ida Soelberg	2	57	59	2
Sebastian Turco	3	35	35	0
Ole Johnny Garder	4	48	47	-1
Trond-Are Asbølmo	5	62	68	6
Pål Tvildal	6	60	60	0
Per Erling Johannessen	7	52	52	0
Anja Walberg Schive	8	31	31	0
Trond Skotte og Grete Skotte	9	20	20	0
Renate Klausen	10	21	21	0
Håkon Syslak	11	18	18	0
Berit Synnøve Aarnes	12	70	58	-12
Sum nevner		**584**	**581**	**-3**

X) Akseptert 4/3-13

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2014/249851/200
Uthentet 2025-04-25 10:37

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
Tønsberg	X X

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	416			TØNSBERG kommune

Dato	Stempel og underskrift
24/01-14	

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.
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 oppdelings-begjæringen 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.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN TØNSBERG
NEDRE LANGGATE 32
3126 TØNSBERG

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Siri Kjendseth 13250079
Vår referanse: 3734945/26251439
Bestilling: C3 2025-04-25 (6) 148

Dato
25.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
790318	200	30.9.2011	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3905 TØNSBERG	1002	416	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

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 601133671
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
950611839	TØNSBERG KOMMUNE	Postboks 2410, 3104 TØNSBERG

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
964901112	Storg 12 AS		Storgaten 12, 3126 TØNSBERG

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0704	1002	416

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0704	1002	416	0	1	110 / 584	Samleseksjon bolig	Ja	Nei
0704	1002	416	0	2	57 / 584	Boligseksjon	Nei	Nei
0704	1002	416	0	3	35 / 584	Boligseksjon	Nei	Nei
0704	1002	416	0	4	48 / 584	Boligseksjon	Nei	Nei
0704	1002	416	0	5	62 / 584	Boligseksjon	Nei	Nei
0704	1002	416	0	6	60 / 584	Boligseksjon	Nei	Nei
0704	1002	416	0	7	52 / 584	Boligseksjon	Nei	Nei
0704	1002	416	0	8	31 / 584	Boligseksjon	Nei	Nei
0704	1002	416	0	9	20 / 584	Boligseksjon	Nei	Nei
0704	1002	416	0	10	21 / 584	Boligseksjon	Nei	Nei
0704	1002	416	0	11	18 / 584	Boligseksjon	Nei	Nei
0704	1002	416	0	12	70 / 584	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 790318 Tinglyst: 30.09.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2011/790318/200
Uthentet 2025-04-25 10:20

11/7472

Rekvirent	
Navn: Tønsberg kommune	Fødselsnr./orgnr.: 950,611,839
Adresse: pb 2410	
Postnr.: 3104	Poststed: Tønsberg

Ref. nr.

Begjæring om [1]

☒ **oppdeling i eierseksjoner**

☐ **reseksjonering**

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

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0704	Tønsberg	1002	416		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer))	Navn	Ideell andel 3)
964901112	Storgaten 12 AS	1/1

3. Begjæring

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

S.-nr.	Formål	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1	SB	110	B	13				25				37				49			
2	B	57		14				26				38				50			
3	B	35		15				27				39				51			
4	B	48		16				28				40				52			
5	B	62		17				29				41				53			
6	B	60		18				30				42				54			
7	B	52		19				31				43				55			
8	B	31		20				32				44				56			
9	B	20		21				33				45				57			
10	B	21		22				34				46				58			
11	B	18		23				35				47				59			
12	B	70		24				36				48				60			

Sum tellere: 584 = nevner: 584

4. Supplerende tekst 7)

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

Dato	Utsteders underskrift

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 avgrensing av de enkelte bruksenheter

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

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått 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 for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Tønsberg,	STORGATEN 12 AS ØYVIND JOHNSEN TOM HAGEN	

Dato	Utsteders underskrift

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.	Festenr.	Seksjonsnr.	Kommune
1002	416			TØNSBERG

Dato	Stempel og underskrift
19/09-2011	

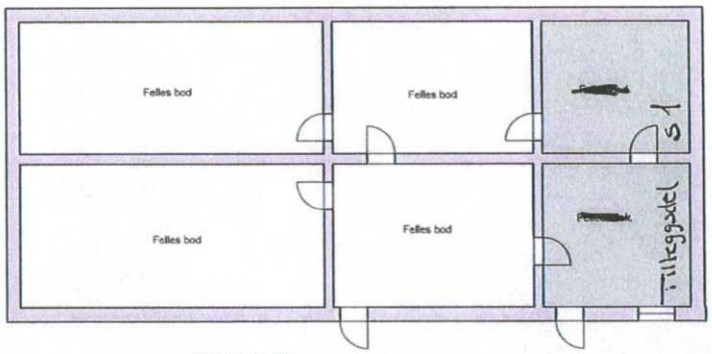
Noter:

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 skal 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.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Utsteders underskrift

Storgata 12 - plan kjeller



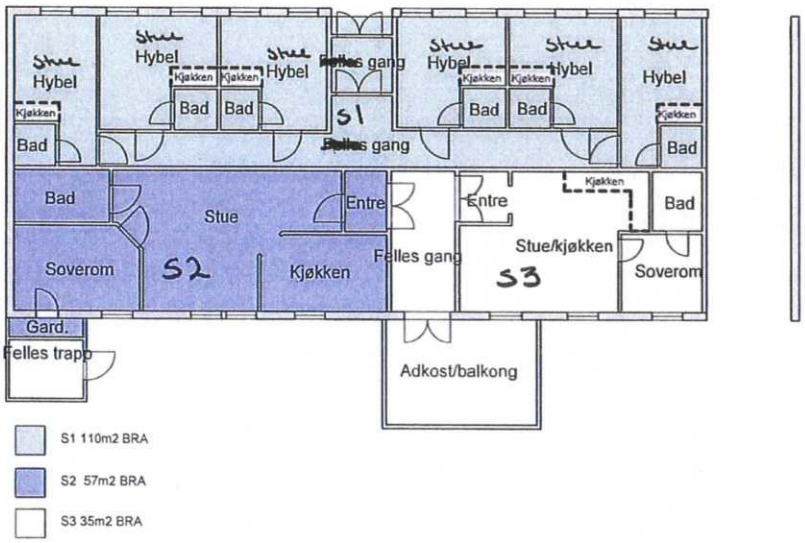
Kjeller 200m2 BRA

Tilleggsdel seksjon nr 1

1:200

1/4

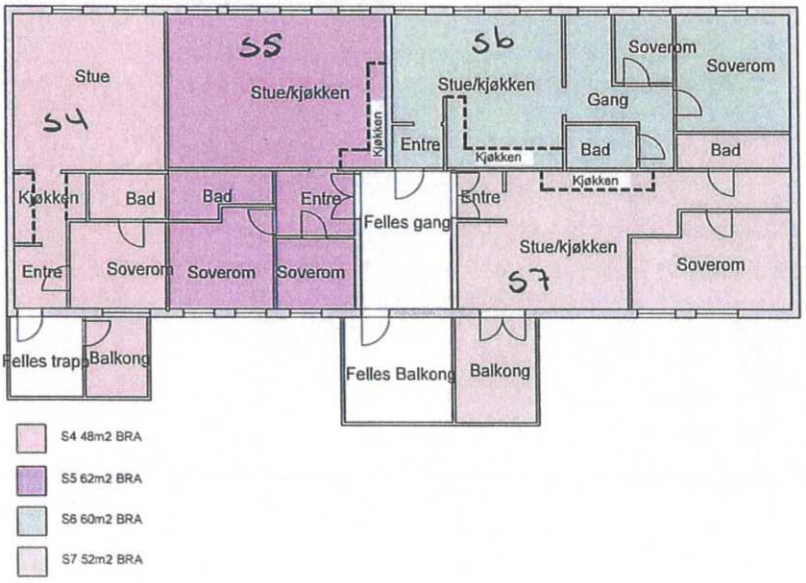
Storgata 12 - plan 1. etg



Målestokk
1:200

2/4

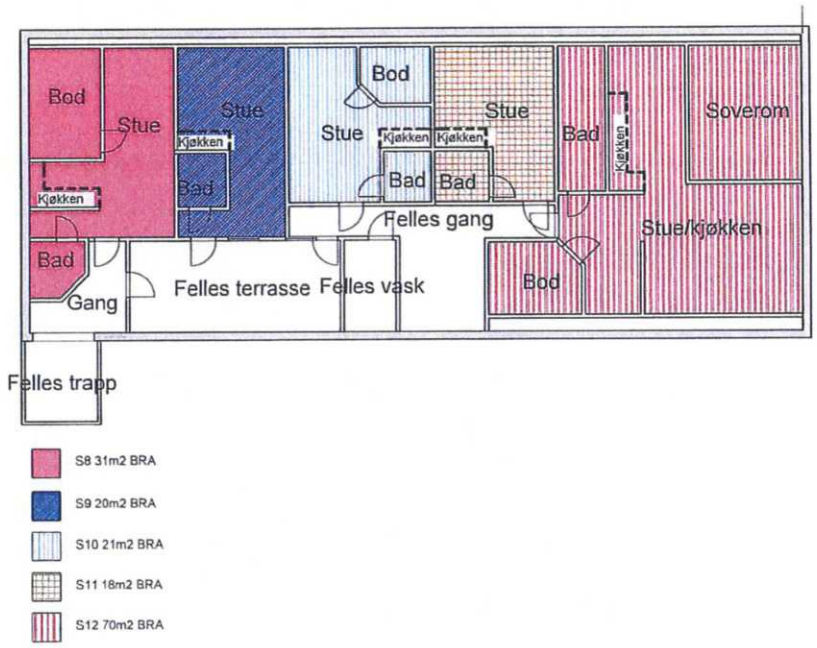
Storgata 12 - plan 2. etg



Målestokk
1:200

3/4

Storgata 12 - plan 3. etg

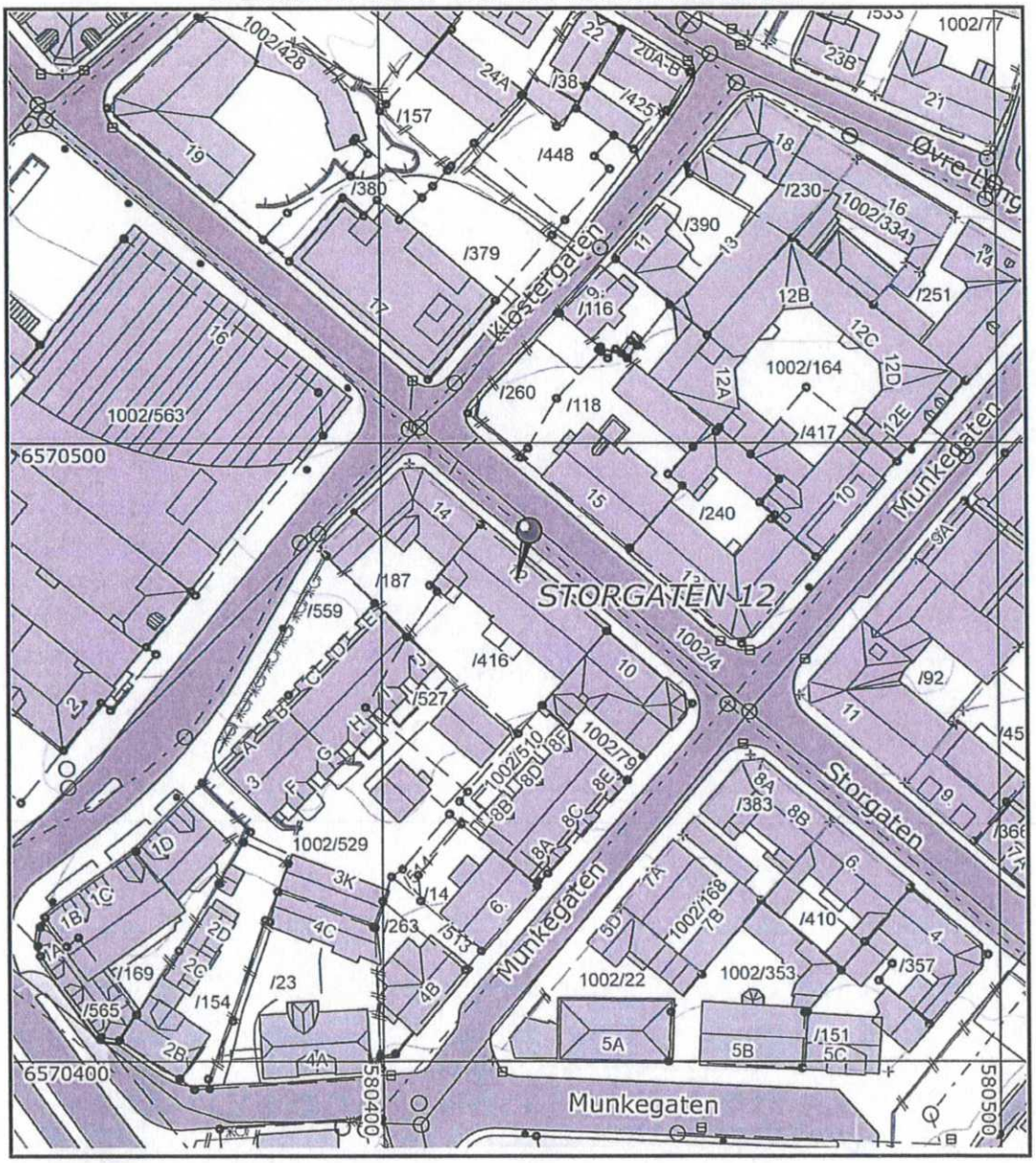


Målestokk
1 : 2

4/4

Utskrift - Situasjonskart

FORENKLET SITUASJONSKART



©TØNSBERG KOMMUNE

Dato: 30/8-2011

Adresse:

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

UTM32 Euref89

Målestokk 1:1000

Tegnforklaring:

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

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

Storgaten 12B

Nabolaget Gunnarsbø - vurdert av 28 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

SKOLER

Skagerak Inter. School Tønsberg (1-... 145 elever, 8 klasser	9 min 0.7 km
Træleborg skole (1-7 kl.) 216 elever, 14 klasser	10 min 0.8 km
Byskogen skole (1-10 kl.) 538 elever, 61 klasser	6 min 2.6 km
Slottsfjellet videregående Steiners... 56 elever, 3 klasser	9 min 0.7 km
Færder videregående skole 750 elever	13 min 1.1 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Munkegaten 3	2 min
Oseberg P-hus, Tønsberg	3 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Nedre Langgate Linje N01, N02, N113, N116, N130	4 min 0.3 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	12 min 0.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	24 min

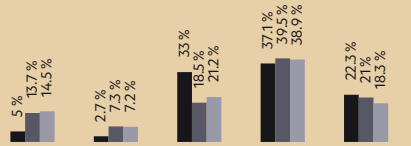
BARNEHAGER

Haugar barnehage (1-5 år) 30 barn	5 min 0.4 km
Velle Træleborg barnehage (0-5 år) 65 barn	10 min 0.8 km
Belmar barnehage (0-5 år) 74 barn	12 min 1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Foyn	3 min
Rema 1000 Oseberg	5 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Gunnarsbø	785	542
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 77/100

Kvalitet på skolene
Bra 65/100

Naboskapet
Høflige 54/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående

SPORT

Gunnarsbøparken sandvolleyballbane	4 min
Stoltenberggate Balløkke	6 min
Spenst Tønsberg	8 min
WellnessClub Tønsberg	8 min

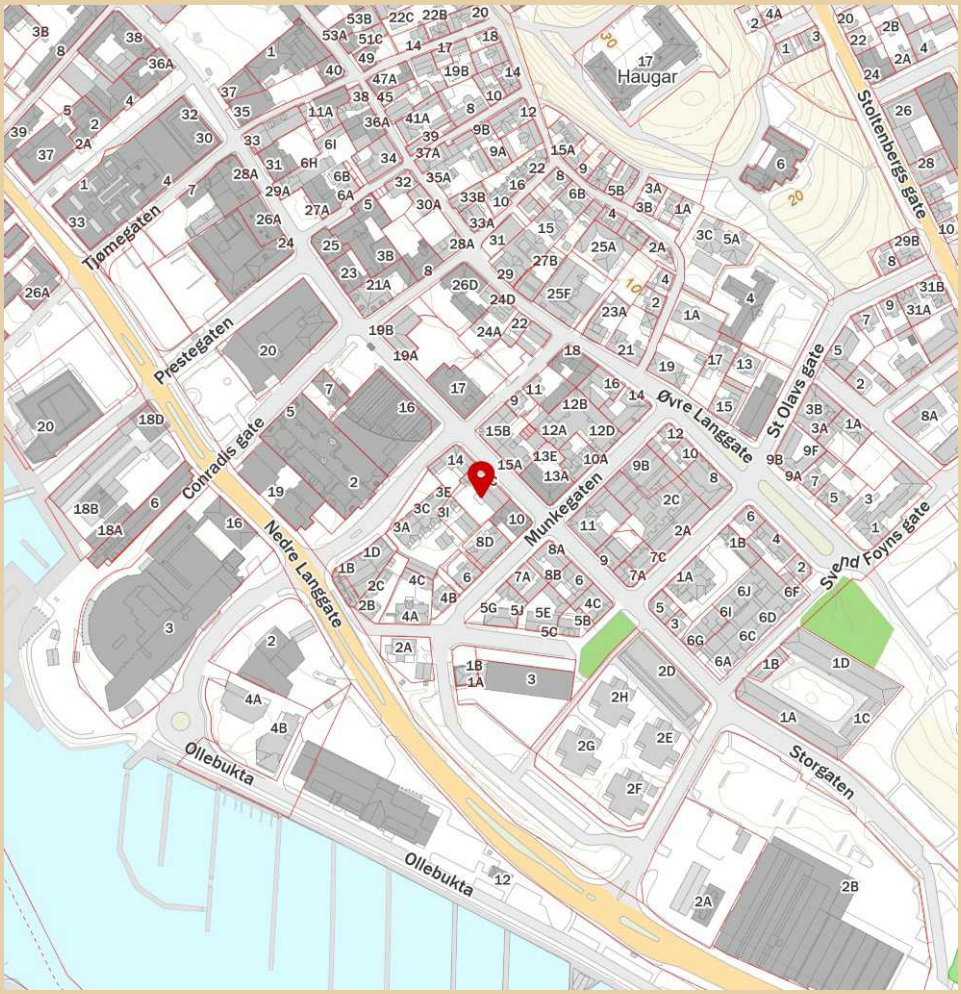
Matvareutvalg
Stort mangfold 84/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 76/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 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:
Storgaten 12B, 3126 Tønsberg
Gnr. 1002, Bnr. 416, Snr. 6, Tønsberg kommune.

Oppdragsnummer:
13250079

Meglerforetak: PrivatMegleren Tønsberg

Saksbehandler: Christoffer Janås Fischer

Telefon / Mobil: 40 00 23 25 / 993 35 954

E-post: christoffer.janas.fischer@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.
