PRIVATMEGLEREN
TØNSBERG

HERTUG GUTHORMS GATE 1E

Vedlegg

Tilstandsrapport

Meglers verdivurdering

Selgers egenerklæring

Energiattest

Opplysningsbrev fra forretningsfører

Årsregnskap / budsjett

Protokoll

Vedtekter og eventuelle husordensregler

Oversiktskart med VA

Kommuneplan

Reguleringsplaner og bestemmelser

Servitutter

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Hertug Guthorms gate 1E , 3111 TØNSBERG

TØNSBERG kommune

gnr. 1001, bnr. 227, snr. 27

Sum areal alle bygg: BRA: 56 m² BRA-i: 52 m²



Befaringsdato: 28.07.2025 **Rapportdato:** 03.08.2025 **Oppdragsnr.:** 15745-2078 **Referansenummer:** QB9531

Autorisert foretak: Gulag Takst og Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Gunnar Sverrisson **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

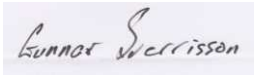
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får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

Gulag Takst & Eiendom AS

Innehaver av Gulag Takst og Eiendom AS har fra 1999 utført flere typer takstoppdrag, hvor de fleste utføres i Vestfold området. Tilstandsrapporter for boliger og andre bygninger - Verditakster for boliger, andre bygninger, fritidsboliger, tomter, mv. - Reklamasjonsvurderinger - Forhåndstakster - Bistand ved forhånds befaringer, overtakelsesbefaringer, 1-årsbefaringer, mv. Innehaver har fagkunnskaper og erfaringer fra restaurering av bygninger samt nybygg som villaer, rekkehus og blokkbebyggelse som gir ett godt grunnlag for takster og forhåndstakster. I tillegg kommer også erfaring fra vurdering av skoler, institusjoner og kontor/næringsbygg mm. Gunnar Sverrisson innehar mesterbrev som bygg- og tømrermester og er bl.a. Veritas/DNV GL-sertifisert takstmann, TRV sertifisert (TEGoVA Residential Valuer) som er den fremste godkjenning for verdivurdering av boligeiendom på europeisk nivå.



Rapportansvarlig



Gunnar Sverrisson

gunnar@taksthus.no

928 98 294

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Rapporten omfatter selveierleilighet i boligblokk, oppført i 2018. Det presiseres at dette er en forenklet rapport som kun gjelder den aktuelle seksjonen. Utvendige bygningsdeler, herunder fasader og øvrige fellesarealer, omfattes av sameiets ansvar og er derfor ikke vurdert. Enkelte forhold ved fellesarealer kan likevel være kommentert dersom de har betydning for seksjonen.

Vurderinger av tilstand fremgår under rapportens enkelte poster, der tilstandsgrad er angitt sammen med nærmere beskrivelse. Tilstandsgradering er i noen tilfeller gitt med henvisning til bygningsdelenes forventede.

Som det fremgår av rapporten, er det registrert enkelte avvik fra normal tilstand og dagens forskriftskrav. For øvrig vises det til rapportens enkelte poster med tilhørende tilstandsgrader og beskrivelser. Tilstandsgraden kan også være gitt med utgangspunkt i forventet teknisk levetid og brukstid, og gjenspeiler i slike tilfeller at deler av levetiden er oppbrukt.

Røranlegg og elektrisk anlegg er ikke vurdert av spesialister i denne rapporten, utover visuell observasjon og det som fremgår av opplysninger fra eier. Dersom det skulle oppstå spørsmål eller usikkerhet, kan det være hensiktsmessig å innhente vurdering fra fagkyndige.

Rapporten er laget etter NS 3600 og forskrift til avhendingslova, basert på visuell kontroll (nivå 1). Den viser boligens tekniske tilstand slik den fremstod ved befaring.

Kjøper har fortsatt undersøkelsesplikt og bør sette seg godt inn i rapporten og eiendommen. Rapporten er et viktig hjelpemiddel for å avdekke avvik og vurdere behov for tiltak.

Selveierleilighet - Byggeår: 2018

UTVENDIG Gå til side

Leiligheten ligger i et boligsameie bestående av 18 boenheter, boligblokk i tre etasjer med boder og garsje i kjeller. Yttervegger over grunnmur er oppført i betomg og bindingsverk, utvendig kledd med stående trekledning. Takkonstruksjonen består av prefabrikkerte takstoler med forenklet undertak. Taket er et saltak tekket med dobbeltkrum betongtakstein. Takrenner og nedløp er av plastbelagte stålplater.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass, malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Fra stuen er det utgang til en balkong over 2. etasjen. Balkongen er tekket med asfaltpapp og har overflater av trykkimpregnerte materialer. Arealet er ca. 8 m². Lukket rekkverk.

INNVENDIG Gå til side

Parkett på gulv i alle rom. Vegger kledd med plater med malte overflater. Malte plater i himlinger. Etasjeskiller er av betongdekke. Boligen har malt tretrapp til hems. Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Baderommet i er fra byggeåret og er levert av utbygger som del av opprinnelig leveranse. Rommet er oppført med fliser på både gulv og vegger. Badet er innredet med dusjhjørne med glassvegger, vegghengt toalett, samt servant montert i innredning. Opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra byggeår med slette fronter i laminert utførelse. Rustfri kum. Laminerte benkeplater. Integrerte hvitevarer med kjøleskap/frys, oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) med rørskap i baderom. Det er besiktiget i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjon. Sikringsskap er plassert i vindfang og inneholder 63 Amp. hovedsikringer samt 10 kurser for lys og oppvarming. Anlegget er utstyrt med automatsikringer og jordfeilbryter.

Leiligheten er tilkoblet brannvarslingsanlegg og med sprinkelanlegg. Anlegget er ikke funksjonstestet av takstmann.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

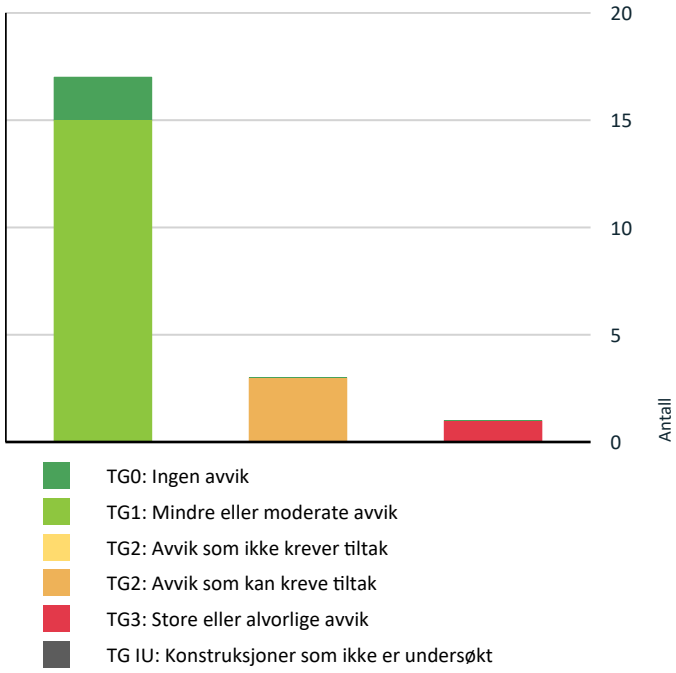
Selveierleilighet

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

Tegninger datert 22.05.2017 er lagt til grunn ved vurdering av boligens lovlige arealer.

Sammendrag av boligens tilstand

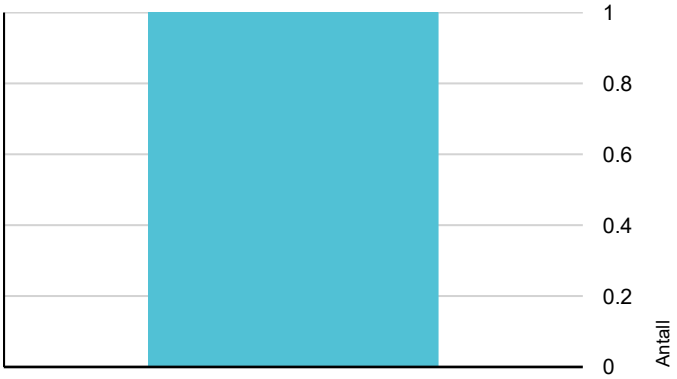
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Følgende forutsetninger og presiseringer er gitt i samsvar med NS 3600 og forskrift til avhendingslova. Teksten beskriver metodiske forhold og eventuelle begrensninger ved tilstandsvurderingen.

Det presiseres at boliger som befares ofte er møblert, og at både tunge møbler, fastmontert innredning og annet utstyr kan begrense muligheten for visuell kontroll i enkelte rom og områder. Kun enkelte møbler, hovedsakelig de letteste, ble flyttet under befaring.
Ved kontroll av skjevheter i gulv benyttes krysslaser, plassert på enkelte representative steder. Resultatene er veiledende, og det kan ikke utelukkes at nivåforskjeller andre steder kan avvike. Kostnadsestimatene i rapportene er basert på erfaring og faglig skjønn. Faktiske kostnader vil kunne variere.
Ved bad hvor det etter gjeldende teknisk forskrift (TEK10/TEK17) er krav om uavhengig kontroll, foreligger det ofte ikke dokumentasjon som bekrefter at slik kontroll er gjennomført. Det foreligger ferdigattest, noe som normalt forutsetter at kravene i teknisk forskrift er oppfylt. Det er likevel ikke fremlagt dokumentasjon som konkret viser at uavhengig kontroll er utført.
Dersom arbeider er utført som egeninnsats og dokumentasjon mangler, er det usikkerhet knyttet til utførelseskvalitet og forventet levetid.
Mindre kosmetiske skader og normal slitasje er ikke omtalt i rapportene, i tråd med forskriftens krav om visuell kontroll og vurdering av avvik som har betydning for bygningsdelenes funksjon eller verdi.
Bilder er kun illustrasjoner av representative avvik, og ikke en uttømmende oversikt.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
2018

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Kommentar

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stuen er det utgang til en balkong over 2. etasjen. Balkongen er tekket med asfaltpapp og har overflater av trykkimpregnerte materialer. Arealet er ca. 8 m². Lukket rekkverk.

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

Rekkverket på balkongen har en høyde som er lavere enn dagens forskriftskrav på minimum 1,0 meter. Boligen er oppført etter at kravet ble innført (TEK17), og forholdet vurderes som et avvik fra forskriftskravene som gjaldt på oppføringstidspunktet. Avviket medfører økt risiko for fallulykker. Tilstandsgrad 2 settes grunnet sikkerhetsmessig avvik fra gjeldende forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at balkong/terrasse over boligrom er å betrakte som en risikokonstruksjon på grunn av fare for lekkasje. Konstruksjonen krever jevnlig overvåking og kontroll, særlig med tanke på slitasje på membran og mulige utettheter i overganger mot vegg og rundt rekkverk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Rekkverks høyde ca 92 cm. Gjeldende forskriftskrav er 100 cm og dette er derfor ett avvik.

TG 2 Andre utvendige forhold

Leiligheten ligger i et boligsameie bestående av 18 boenheter, boligblokk i tre etasjer med boder og garsje i kjeller. Yttervegger over grunnmur er oppført i betomg og bindingsverk, utvendig kledd med stående trekledning. Takkonstruksjonen består av prefabrikkerte takstoler med forenklet undertak. Taket er et saltak tekket med dobbeltkrum betongtakstein. Takrenner og nedløp er av plastbelagte stålplater.

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

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Parkett på gulv i alle rom. Vegger kledd med plater med malte overflater. Malte plater i himlinger.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp til hems.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Baderommet i er fra byggeåret og er levert av utbygger som del av opprinnelig leveranse. Rommet er oppført med fliser på både gulv og vegger. Badet er innredet med dusjhjørne med glassvegger, vegghengt toalett, samt servant montert i innredning. Opplegg for vaskemaskin.

Det foreligger ferdigattest for boligen, og det legges til grunn at krav til uavhengig kontroll og dokumentasjon er ivaretatt i forbindelse med søknads- og godkjenningsprosessen.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har overflater med keramiske fliser, mens himlingene består av malte plater.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv og elektriske varmekabler, det er målt ca 35 mm høydeforskjell på gulv foran dørterskel til topp slukrist.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



Sluk i dusjhjørne

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Avrenning fra sisternen i det vegghengte klosettet er ivaretatt med Safetybag-løsning rundt sisternen, i henhold til produsentens spesifikasjoner for denne klosettypen. Dette bidrar til å lede eventuelle lekkasjer til synlig område for tidlig oppdagelse.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Klosettskålen er ikke tilfredsstillende festet til monteringsrammen, noe som kan medføre lekkasjer, bevegelse eller skader på tilkoblinger over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales at klosettskålen etterstrammes eller festes korrekt til rammen. Dersom festene er defekte, må nye festemidler benyttes eller montasjen utføres på nytt av fagperson.

Tilstandsrapport



Klosettskål ikke tilfredsstillende festet til ramme

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

3. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjonen mot dusjsone fra tilstøtende rom (bod). Det ble ikke registrert unormale forhold, og målingene ga ingen utslag på fuktindikatoren.



Fuktundersøkelse i vegg inn mot baderom

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra byggeår med slette fronter i laminert utførelse. Rustfri kum. Laminerte benkeplater. Integrerte hvitevarer med kjøleskap/frys, oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ventilasjonsanlegget er ikke funksjonstestet, men det er registrert to aktive alarmer på anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales oppfølging av anlegget av kvalifisert fagperson for vurdering av tilstand og behov for tiltak.



Alarm på ventilasjonsanlegg

TG 1 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.

Sikringsskap er plassert i vindfang og inneholder 63 Amp. hovedsikringer samt 10 kurser for lys og oppvarming. Anlegget er utstyrt med automatsikringer og jordfeilbryter.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

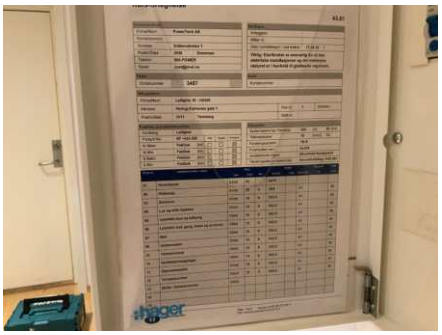
   Samsvarserklæring for nyanlegg fremlagt for takstmann.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei

Tilstandsrapport





TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Leiligheten er tilkoblet brannvarslingsanlegg og med sprinkelanlegg. Anlegget er ikke funksjonstestet av takstmann.

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

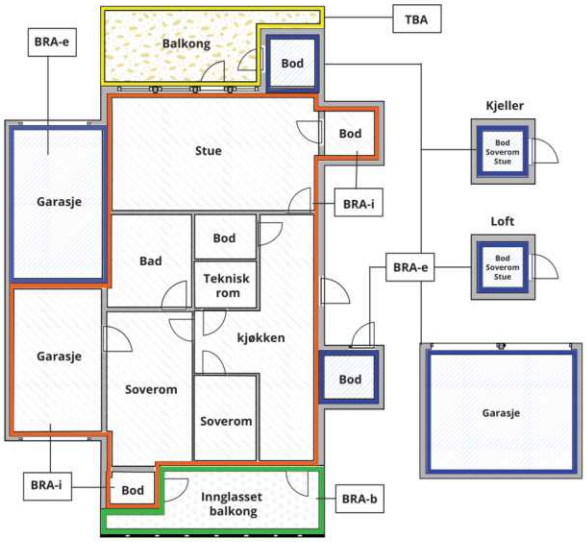
Hva er måleverdig areal?

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

Selveierleilighet

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			4
3. etasje	52			52		1	53
Hems					8		
SUM	**52**	**4**			**8**	**1**	**57**
SUM BRA	**56**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod	
3. etasje	Entré, Bad, Soverom, Soverom 2, Kjøkken, Stue, Bod		
Hems			

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger datert 22.05.2017 er lagt til grunn ved vurdering av boligens lovlige arealer.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Sliper og lakket gulv i inneværende år.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet	49	3

Kommentar

Selveierleilighet	Hems med takhøyde under 1,90 meter, derfor ikke måleverdig areal ihht. NS 3940 men gulvet areal ca 27 m2.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.7.2025	Gunnar Sverrisson	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	1001	227		27	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Hertug Guthorms gate 1E

Hjemmelshaver
Strømvoll Casper Næss, Næss Jon Erik

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2025	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	26.06.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	27.07.2025	Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke fylt ut egenerklæringsskjema.	Fremvist		Nei
Del med takstmann	27.07.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.08.2025	

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/QB9531

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Tønsberg

Oppdragsnr.
13250129

Selger 1 navn
Casper Næss Strømvoll

Gateadresse
Hertug Guthorms gate 1E

Poststed	Postnr
TØNSBERG	3111

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Jon Olav Næss

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn:

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 13250129

Tilleggskommentar

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 13250129

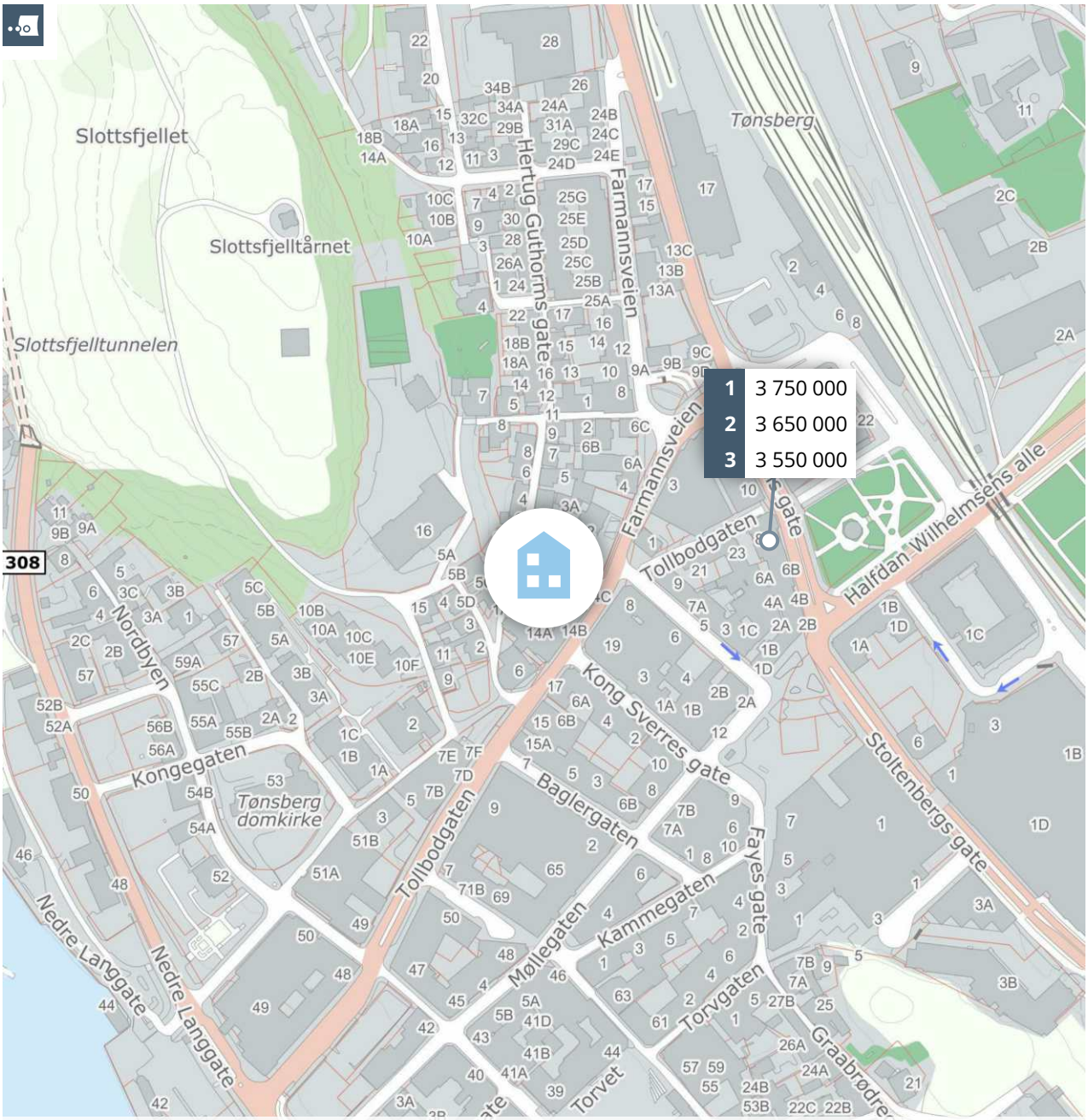
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Casper Næss Strømvoll	574222b0b17dcebd6ba2 57b7d86851d4e4cee65a	25.06.2025 09:33:35 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 13250129

- 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://doc.ingroupe.com/developer



Meglers verdivurdering

HERTUG GUTHORMS GATE 1 E

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Tønsberg den 06.08.2025

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: Siri Graf Stenberg.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Hertug Guthorms gate 1 E, 3111 TØNSBERG

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2018

GNR 1001 BNR 227 FNR 0 SNR 27 KOMMUNE 3905 TØNSBERG GRUNNKRETS Fjerdingen

Verdivurdert til

3 690 000

1 470	3 691 470	70 962
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	52 m²	4 m²	- m²	- m²	52 m²	- m²
Byggeår						2018

Fellesutgifter	3 794
Formue	-
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Grev Wedels gate 8 A 69 m² 2001 3. etg 2 sov	04.10.2024	3 890 000	**3 750 000**	0	3 750 000	**54 348**
2 Grev Wedels gate 8 A 69 m² 2001 3. etg 2 sov	30.05.2025	3 600 000	**3 650 000**	0	3 650 000	**52 899**
3 Grev Wedels gate 8 A 70 m² 2001 2. etg 2 sov	31.07.2025	3 500 000	**3 550 000**	0	3 550 000	**50 714**

Velkommen til Hertug Guttorms gate 1 E.
Nyoppført i 2018, med vannbåren varme, god takhøyde, store vindusflater, balkong og stor, praktisk hems. Vannbåren varme i leiligheten gir en god og stabil innetemperatur. Romslig entré med avsatt god plass til garderobe. Stilren og moderne kjøkkeninnredning med fronter i slett utførelse. Alt av integrerte hvitevarer som komfyr, steketopp, oppvaskmaskin og kjøl-/frys. Hyggelig stue med god takhøyde. Utgang til balkong fra stuen. Nydelige gulv i enstavs parkett. Slette tak og vegger som bidrar til et moderne uttrykk. Delikat bad som er flislagt på gulv og vegger. Praktisk baderomsinnredning samt opplegg for vaskemaskin.

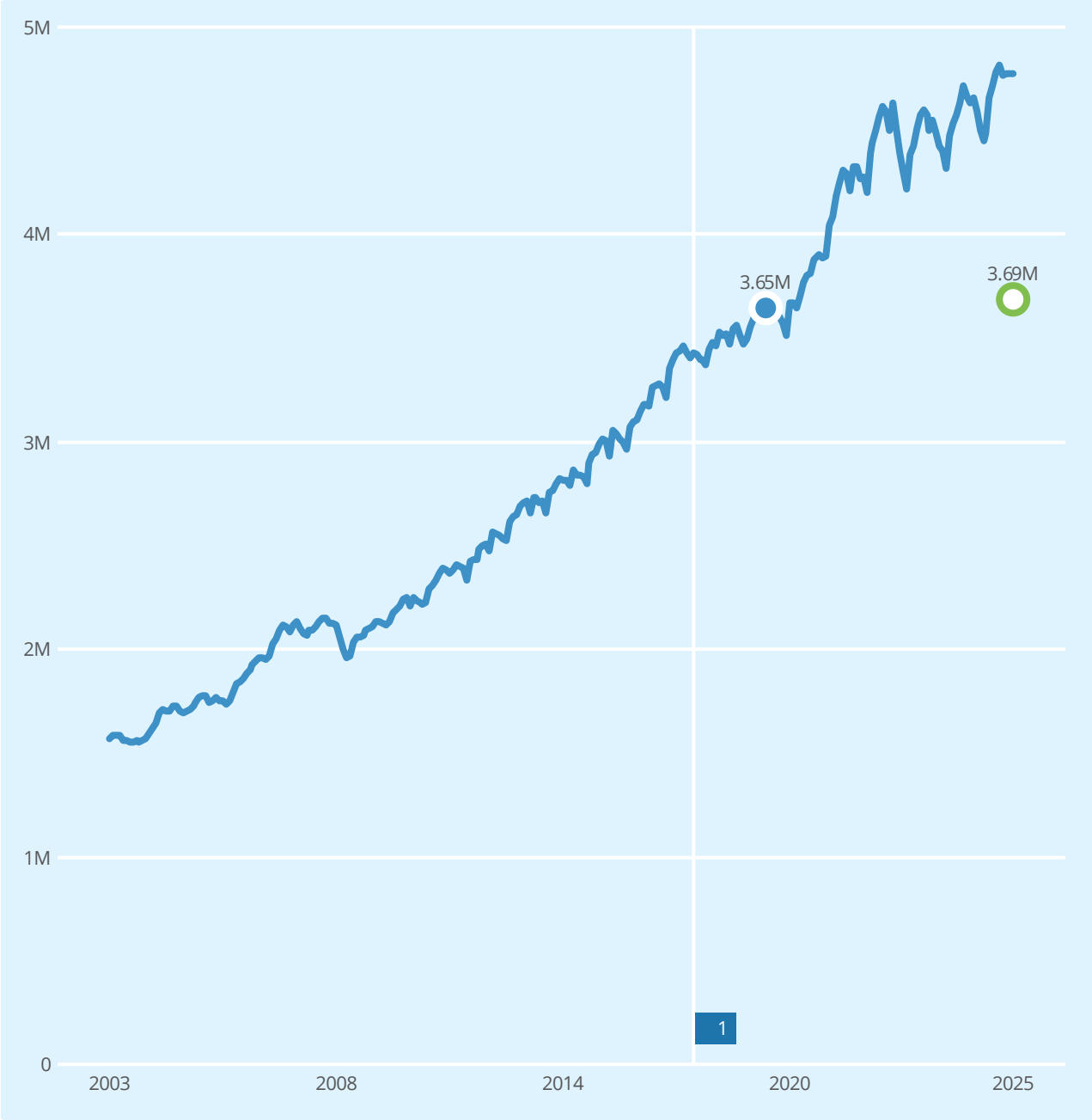
Takhøyden, hemsen og interiøret må fremheves - en sjelden og annerledes, kul leilighet.
Her kan man flytte rett inn, bo i rolige og idylliske omgivelser - dog supersentralt med nærhet til ALT. Perfekt for pendleren da jernbanestasjonen er i nærheten.

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

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
24.06.2019		24.06.2019	-	3 650 000	-	3 650 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Sammenliknet med tilsvarende boliger i området så bør prisen ligge et sted mellom 3,65 og 4 mill.

Leiligheter til salgs i Fjerdingen grunnkrets nå

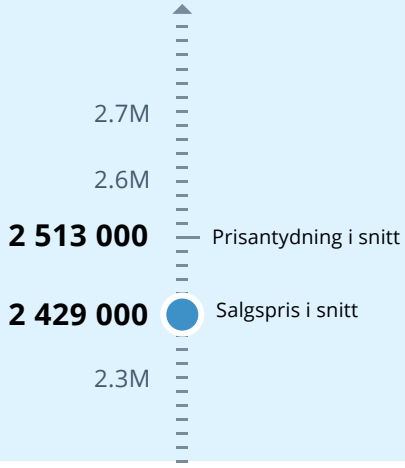
4
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
136
dager

Leiligheter solgt i Fjerdingen grunnkrets siste 12 mnd

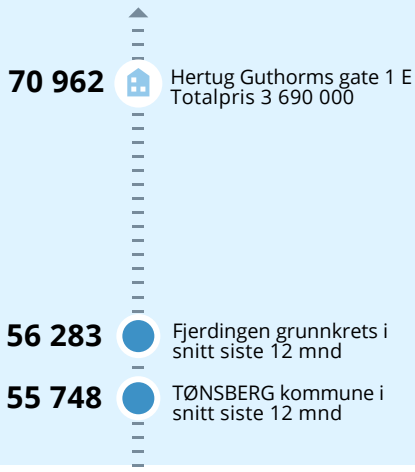
10
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
21
dager

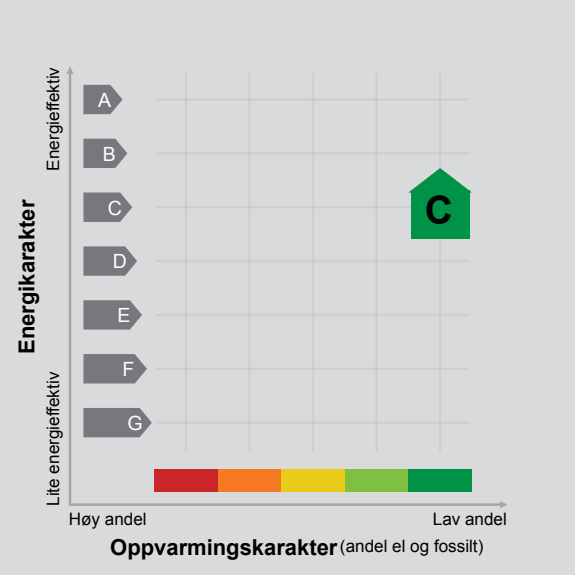
for 3.5% under prisantydning

Analyse m²-priser



ENERGIATTEST

Adresse	Hertug Guthorms gate 1E
Postnummer	3111
Sted	TØNSBERG
Kommunenavn	Tønsberg
Gårdsnummer	1001
Bruksnummer	227
Seksjonsnummer	27
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300638686
Bruksenhetsnummer	H0305
Merkenummer	Energiattest-2025-151772
Dato	06.08.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere automatikk på utebelysning
- Bruk varmtvann fornuftig
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Slå el.apparater helt av

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2018
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	56
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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

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

PRIVATMEGLEREN

Atenti AS avd Revetal
Industriveien 3
3174 REVETAL

Oppdragsnr.
13250129

Vår dato
25.06.2025

Salg av eierseksjon i Eierseksjonssameiet Hertug Guthormsgate 1

Adresse:	Hertug Guthorms gate 1E, 3111 TØNSBERG
Hjemmelshaver(e):	Casper Næss Strømvoll Jon Erik Næss
Eiendom:	gnr. 1001, bnr. 227, snr. 27 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 Graf Stenberg
Eiendomsmegler / Daglig leder / Partner

Eiendomsmegler Siri Graf Stenberg | +47 47 20 21 91 | siri.graf.stenberg@privatmegleren.no

PM TØNSBERG AS | Nedre Langgate 32 | 3126 TØNSBERG

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 1001, bnr. 227, snr. 27 i Tønsberg
Adresse: Hertug Guthorms gate 1E, 3111 TØNSBERG
Onr. 13250129

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 3 794

Felleskostnader inkluderer se regnskap

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr
avdrag Kr
og driftsutgifter Kr

Utestående krav: _____ pr _____

Forsikret i IF Polisenr SP2164175.7.1 Forfall 1. hver mnd Betalt _____

Andel felles gjeld kr. 1470 pr 31.12.24 lev. gjeld
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 Graf Stenberg | +47 47 20 21 91 | siri.graf.stenberg@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	1875,-
Innhenting av opplysninger	Kr	
Evt. andre gebyrer	Kr	
Kontonummer for gebyrer:		se vedlagt faktura

Styreleder i sameiet

Navn:	Tomm-Erik Johannessen
Adresse:	
Telefon:	90931462
Fax:	
E-post:	tej181260@gmail.com

Send svar til: siri.graf.stenberg@privatmegleren.no¤

Dato og sted: 4/7-25 Revetal

May L. Kjenreud

PRIVATMEGLEREN

Forretningsførers stempel/underskrift

Eiendomsmegler Siri Graf Stenberg | +47 47 20 21 91 | siri.graf.stenberg@privatmegleren.no

PM TØNSBERG AS | Nedre Langgate 32 | 3126 TØNSBERG

Årsregnskap for

EIERSEKSJONSSAMEIET HERTUG GUTHORMSGATE 1

822268382

Regnskapsår
01.01.2024 - 31.12.2024

EIERSEKSJONSSAMEIET HERTUG GUTHORMSGATE 1

Resultatrapport

Periode: 202412

9. januar 2025

		Hittil i år	Budsjett hele året	Avvik		Totalt	
		2024	2024		2023	2022	2021
3100	Fakturerte felleskostnader , avgiftsfritt	670 308	670 308	0	670 308	602 575	371 208
3101	Fakturert driftskostnader til Sameiet Tollboden	5 000	5 000	0	10 000	0	10 000
3900	Andre driftsreleterte inntekter	245	0	-245	0	0	35
Inntekter		**675 553**	**675 308**	**-245**	**680 308**	**602 575**	**381 243**
	Lønnskostnader og arbeidsgiveravgift	0	0	0	9 156	1 410	1 410
5330	Godtgjørelse til styremedlemmer		25 000	25 000		10 000	10 000
6200	Vann/ varme - strøm	196 184	180 000	-16 184	175 894	192 941	175 556
6340	Vaktmestertjenester	36 678	55 000	18 322	54 968	62 989	46 942
6360	Renhold lokaler	50 176	48 000	-2 176	47 144	45 051	16 437
6399	Brannvarslingssystem	18 637		-18 637	62 593	14 479	28 485
6420	Leie datasystemer			0			0
6551	TV/internett	107 995	112 500	4 505	112 447	102 602	95 731
6552	Serviceavtale heis	30 900	195 431	164 532	21 904	28 722	14 843
6554	Serviceavtale Ventilasjonsanlegg	39 536		-39 536	37 674	29 750	
6560	Rekvisita	1 725		-1 725			
6600	Reparasjon og vedlikehold bygninger	45 603		-45 603	0		21 154
6620	Reparasjon og vedlikehold utstyr	5 513		-5 513	17 177	5 250	5 250
6690	Reparasjon og vedlikehold utearealer	1 099		-1 099	1 891	2 549	
6705	Regnskapshonorar, inkl. lisenser	33 810	32 285	-1 525	32 285	35 995	23 539
6790	Annen fremmed tjeneste, opplysningspliktig			0	15 000		
6800	Kontorrekvisita	1 342		-1 342			
7500	Forsikringspremie	39 605	35 230	-4 375	35 230	32 943	30 887
7770	Bank- og kortgebyrer	6 032		-6 032	4 780	4 274	4 139
7771	Øreavrunding	20		-20			
7798	Annen kostnad		0	0	-3 786	4 305	
8155	Rentekostnad leverandørgjeld			0	175	22	
Kostnader		**614 855**	**683 446**	**68 591**	**624 532**	**573 280**	**474 373**
Resultat		**60 698**	**-8 138**	**-68 836**	**55 776**	**29 295**	**-93 130**

Saldo bank **181 308**

Atenti REGNSKAP Resultatrapporten er bygget på standard norsk kontoplan og inkluderer kontointervall 3000:8199

Balanserapport - EIERSEKSJONSSAMEIET HERTUG GUTHORMSGATE 1

9. januar 2025

	01.01.2024	Bevegelse	31.12.2024 E	31.12.2023
Anleggsmidler	**0**	**0**	**0**	**0**
Kundefordringer	-191	-1 563	-1 754	-191
Forskuddsbetalt kostnad, påløpt inntekt, o.l.	32 278	-1 929	30 349	32 278
Bankinnskudd, kontanter o.l.	105 828	75 480	181 308	105 828
Omløpsmidler	**137 915**	**71 988**	**209 903**	**137 915**
Eiendeler	**137 915**	**71 988**	**209 903**	**137 915**
Opptjent egenkapital	-50 427	-60 698	-111 125	-50 427
Egenkapital	**-50 427**	**-60 698**	**-111 125**	**-50 427**
Avsetning for forpliktelser	0	0	0	0
Vedlikeholdsfond	-80 000	0	-80 000	-80 000
Leverandørgjeld	-7 488	-11 290	-18 778	-7 488
Gjeld	**-87 488**	**-11 290**	**-98 778**	**-87 488**
Egenkapital og gjeld	**-137 915**	**-71 988**	**-209 903**	**-137 915**

Dato:

John Olav Næss	Dag Erik Sommerud	Jørgen Adrian Ødegård
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

EIERSEKSJONSSAMEIET HERTUG GUTHORMSGATE 1

Resultatrapport

Periode: 202506

6. august 2025

		Hittil i år	Budsjett hele året	Avvik		Totalt	
		2025	2025		2024	2023	2022
3100	Fakturerte felleskostnader , avgiftsfritt	335 154	670 308	335 154	670 308	670 308	602 575
3101	Fakturert driftskostnader til Sameiet Tollboden	5 500	5 500	0	5 000	10 000	0
3900	Andre driftsreleterte inntekter	0	0	0	245	0	0
Inntekter		**340 654**	**675 808**	**335 154**	**675 553**	**680 308**	**602 575**
	Lønnskostnader og arbeidsgiveravgift	1 410	4 935	3 525	0	9 156	1 410
5330	Godtgjørelse til styremedlemmer	35 000	35 000	0			10 000
6200	Vann/ varme - strøm	109 411	206 000	96 589	196 184	175 894	192 941
6340	Vaktmestertjenester	13 513	39 000	25 487	36 678	54 968	62 989
6360	Renhold lokaler	26 078	53 000	26 922	50 176	47 144	45 051
6399	Brannvarslingssystem	14 612	20 000	5 388	18 637	62 593	14 479
6551	TV/internett	82 188	113 000	30 812	107 995	112 447	102 602
6552	Serviceavtale heis	15 264	32 000	16 736	30 900	21 904	28 722
6554	Serviceavtale Ventilasjonsanlegg	40 263	42 000	1 737	39 536	37 674	29 750
6560	Rekvisita		2 000	2 000	1 725		
6600	Reparasjon og vedlikehold bygninger		48 000	48 000	45 603	0	
6620	Reparasjon og vedlikehold utstyr	5 513	6 000	488	5 513	17 177	5 250
6690	Reparasjon og vedlikehold utearealer	5 295	1 000	-4 295	1 099	1 891	2 549
6705	Regnskapshonorar, inkl. lisenser	14 500	36 000	21 500	33 810	32 285	35 995
6790	Annen fremmed tjeneste, opplysningspliktig			0		15 000	
6800	Kontorrekvisita		1 000	1 000	1 342		
7420	Gave, fradragsberettiget	1 080		-1 080			
7500	Forsikringspremie	25 409	42 000	16 591	39 605	35 230	32 943
7770	Bank- og kortgebyrer	2 850	6 000	3 150	6 032	4 780	4 274
7771	Øreavrunding			0	20		
7798	Annen kostnad			0		-3 786	4 305
8155	Rentekostnad leverandørgjeld			0		175	22
Kostnader		**392 385**	**686 935**	**294 550**	**614 855**	**624 532**	**573 280**
Resultat		**-51 731**	**-11 127**	**40 604**	**60 698**	**55 776**	**29 295**

Saldo bank **132 845**

Atenti REGNSKAP Resultatrapporten er bygget på standard norsk kontoplan og inkluderer kontointervall 3000:8199

Referat fra årsmøtet for Eierseksjonssameiet Hertug Guthormsgate 1 mandag 28. april 2025

Møtet ble avholdt mandag den 28. april klokka 18.00 i Tollbodgaten 22, 8. etasje, i Tønsberg.

Agenda:

1. GODKJENNING AV INNKALLING
   Innkallingen ble godkjent

2. VALG AV MØTELEDER
   Dag Erik ble valgt til møteleder

3. VALG AV PROTOKOLLFØRER
   Vetle ble valgt til protokollfører

4. ÅRSBERETNING
   Årsberetningen ble godkjent

5. ÅRSREGNSKAP FOR 2024
   Regnskapet ble godkjent

6. BUDSJETT FOR 2025
   Budsjettet ble godkjent

7. INNKOMNE FORSLAG
   Det er ikke kommet inn forslag til styret innen fristen
   - Styret må undersøke håndtering av blomsterbedd
   - Undersøke vask av bygg

8. VALG AV STYRE
   Vi har ikke styreleder per i dag. Ingen av andelshaverne har sagt seg interessert i å være styreleder. Det er undersøkt mulighet for å leie inn styreleder og vi har fått en kandidat som er villig. Dette vil koste kr. 35 000,-. Dette er i henhold til budsjett. Styret foreslår å gå for denne løsningen.

Vi har ett styremedlem som har solgt og er på vei ut av styret. Ett styremedlem sitter et år til.
Vi har fått innspill om en andelshaver som er villig til å sitte i styret.
Som styreleder er valgt: Tomm-Erik Johannessen
Som styremedlem for to år er valgt: Vetle Berre
Som varamedlem for to år er valgt: Mary-Anne Lervik

9. VALG AV REVISOR
Styret foreslår å fortsette med ATENTI på Revetal

10. VALG AV TO FRA SAMEIET TIL Å UNDERSKRIVE PROTOKOLLEN
Torhild Wisur og Ingvill Rotevatn skriver under protokollen

Tønsberg 28.04.2025

Torhild Wisur

Ingvill Rotevatn

VEDTEKTER

FOR

EIERSEKSJONSSAMEIET

Hertug Guthormsgate 1

vedtatt den 05.11.2018

§ 1. GENERELT

Eierseksjonssameiet Hertugen 1, som eier grunnen og bebyggelsen på gnr. 1001 bnr. 227 i Tønsberg kommune, bestående av 18 boligseksjoner.

Parkeringskjeller ligger i egen anleggseiendom og berøres ikke av disse vedtektene.

Sameiet består for øvrig av fellesarealer.

§ 2. RETTSLIG RÅDIGHET

1. En seksjon består av en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av en bruksenhet. En bruksenhet består av hoveddel og tilleggsareal som angitt på vedlagte kart.

2. Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen.

   Sameier har rett til fritt å overdra og pantsette sin eierseksjon. De øvrige sameiere har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett, utløsningsrett eller oppløsningsrett.

3. Likeledes har sameier fri og ubegrenset adgang til hel eller delvis utleie.

4. Ethvert salg eller utleieforhold skal meldes til sameiets forretningsfører for registrering og underretning til styret.

5. Innenfor de rammer som eierseksjonsloven oppstiller, kan en seksjon deles i to eller flere seksjoner, og to eller flere seksjoner kan slås sammen.

   Alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdeling omfattes av seksjoner med enerett til bruk, er fellesarealer.

§ 3. FAKTISK RÅDIGHET

1. Den enkelte sameier har foruten enerett til bruk av sin bruksenhet og eventuelle tilleggsdeler, også rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Bruken må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

2. Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan - eventuelt mot økonomisk kompensasjon til vedkommende - føres gjennom fellesarealer eller andre seksjoner hvis det

ikke er til vesentlig ulempe for berørte sameiere. Sameierne skal gi adgang til enhetene for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

3. Den enkelte sameier skal besørge og bekoste forsvarlig vedlikehold av sin bruksenhet, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

4. Med vedlikehold av bruksenheten forstås all innvendig oppussing, istandsettelse og fornyelse av innvendige vegger, maling, tapet, dører, vinduer, dør- og vindusrammer innvendig og utvendig, balkong samt rekkverk, som hører til vedkommende seksjon, låser og nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra seksjonens apparattavle eller sikringsboks, vannkraner, servanter, apparater med tilbehør, klosetter med skål samt istandsettelse og oppstaking av vann- og avløpsrør til og fra egen vannlås.

   Vedlikeholdsplikten omfatter også alle senere endringer eller tilleggsinstallasjoner i den enkelte seksjon.

5. Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og/eller reparasjonsarbeider, hvor dette finnes påkrevet av bygningsmessige hensyn. Dersom slikt pålegg ikke etterkommes kan sameiermøte vedta å la arbeidene utføres for vedkommende sameiers regning.

6. Innredningsmessige og/eller bygningsmessige endringer innvendig i de enkelte eierseksjoner kan foretas uten godkjennelse. Utvendige tilbygg, oppsetting av markiser/utvendige persienner, skilting/reklame eller andre inngrep i fasadene kan ikke foretas med mindre styret og - i tilfeller som eierseksjonsloven foreskriver; sameiermøtet - har avgitt samtykke, og det foreligger nødvendig godkjennelse fra bygningsmyndighetene.

§ 4 SÆRSKILTE RETTIGHETER

Rettighetene omtalt nedenfor er tinglyst ved seksjonsvedtak og følger av vedlagte kart.

- Trappeoppgangene og svalegangene er fellesareal i alle etasjer.

- Tekniske rom ligger i parkeringskjeller og sameiet gis tilgang til tekniske rom.

- Samtlige seksjoner skal ha en tidsubegrenset og uhindret atkomstrett til fellesareal som er naturlig tilknyttet sin seksjon.

- Parkeringskjelleren som ligger i egen anleggseiendom er ikke en del av vedtektene og skal heller ikke betale felleskostnader i sameiet.

- Boder til de enkelte leilighetene ligger i parkeringskjelleren som ligger i egen anleggseiendom. Leilighetene har tilgang til sine boder via parkeringskjeller eller trappegang.

§ 5. FELLESUTGIFTER

1. Eiendommen skal til enhver tid holdes forsvarlig ved like. Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet - også bruksenhetens tilleggsdel, så som utgifter til forsikring av bygget, forretningsførsel, brannvern,

branndokumentasjon og løpende vedlikehold av bygningskropp, innvendige og utvendige fellesarealer samt felles innretninger.

Fellesutgiftene fordeles etter sameiebrøk dersom ikke annet er fastsatt i det følgende. For felles ansvar og forpliktelser hefter likevel den enkelte sameier utad pro rata i forhold til sin sameiebrøk.

2. Fordelingen av enkelte felleskostnader er listet opp i det følgende. Opplistingen er imidlertid ikke uttømmende eller endelig, og fordeling av felleskostnader som ikke er listet opp skjer etter hovedregelen i pkt. nr. 1 foran.

Kostnadsart	**Fordelingsprinsipp**
Felles utearealer	Fordeles etter sameiebrøk.
Strøm fellesarealer	Fordeles etter sameiebrøk.
Rengjøring fellesarealer	Fordeles etter sameiebrøk.
Lås system og port telefon for inngangsdører.	Fordeles etter sameiebrøk.
Forretningsførsel	Fordeles likt mellom antall seksjoner.
Forsikring	Fordeles etter sameiebrøk
Snømåking	Fordeles etter sameierbrøk.
TV on internett	Fordeles likt mellom antall seksjoner.
Vaktmestertjenester	Fordeles etter sameiebrøk.
Utvendig bygningsmessig vedlikehold	Fordeles etter sameiebrøk.
Innvendig bygningsmessig vedlikehold av fellesarealer	Fordeles etter sameiebrøk.
Kommunale avgifter inkludert søppelhåndtering	Tønsberg kommune fakturerer den enkelte seksjonseier for kommunale avgifter. Hvis samlefaktura sendes skal kostnadene fordeles etter gjeldende satser for den enkelte leilighet fra Tønsberg kommune.
Søppelrom	Det er inngått egen avtale med Sameiet Tollbodgaten 14 om bruk av søppelrom for inntil 10 leiligheter. Drift og vedlikehold av søppelrom fordeles i henhold til inngått avtale.

3. Styret - eller hvis bemyndiget; forretningsfører - setter opp og ajourfører en detaljert oppstilling som viser alle arter av fellesutgifter og fordelingen av disse enten i prosent eller ved (anslått) kronebeløp på den enkelte seksjon. Fordelingen skal være fullt ut i samsvar

med ovenstående retningslinjer, og vesentlige forandringer kan ikke gjøres på annen måte enn i henhold til reglene om vedtektsendringer.

4. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier betale et for hver særskilt fastsatt a konto beløp. Bestemmelse om samlede og den enkelte sameiers andel av felleskostnadene treffes av styret. A konto beløpene kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

5. A konto beløpene skal betales hver måned med 1/12-del av den beregnede andel av årets fellesutgifter samt eventuell fastsatt avsetning til fremtidig vedlikehold m.v. som faller på vedkommende sameier. Ved for sen betaling svares den til enhver tid gjeldende morarente iflg. morarenteloven.

6. Ved uforutsette forandringer i fellesutgiftene, eller hvis sameiermøtets vedtak avviker vesentlig fra budsjettforslaget - jfr. nedenfor § 8 nr. 2.3, kan styret i løpet av regnskapsåret vedta tilsvarende endringer av a konto beløpene.

7. De øvrige sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til Folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

   Panteretten kan gjøres gjeldende av styret eller den enkelte sameier som har dekket mer enn sin interne del. Panteretten faller bort to år etter at kravet skulle ha vært betalt, jfr. eierseksjonslovens § 25.

§ 6. SAMEIERMØTE

1. Den øverste myndighet i sameiet utgjøres av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte (årsmøte) avholdes hvert år innen utgangen av juni. Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med et varsel på minst åtte - høyst 20 -dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles i sameiermøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap.

2. Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet skal sendes skriftlig til styret innen den frist som styret har satt for innlevering av saker som ønskes behandlet..

3. Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøtet med forslags-, tale- og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse med vanlig flertall. Forretningsfører og revisor kan møte eller innkalles til sameiermøtet, og har da talerett.

4. Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som til sammen har minst 1/10 del av stemmene skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære sameiermøter som om nødvendig kan innkalles med minst tre dagers varsel.

Bestemmelsene vedrørende ordinært sameiermøte gjelder tilsvarende.

5. Sameiermøtet kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen er ikke til hinder for at det besluttes innkalt til nytt sameiermøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet - jfr. nedenfor § 8 nr. 4.

§ 7 FLERTALLSKRAV

Hver seksjons har 1 stemme.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet.
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- Salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- Samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt.
- Samtykke til reseksjonering som nevnt i § 20 annet ledd annet punktum.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

- Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:
- Salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- Oppløsning av sameiet
- Tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- Tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

§ 8. BEHANDLING I SAMEIERMØTET

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

2. Det ordinære sameiermøtet skal:
2.1. behandle styrets årsberetning,
2.2. behandle og godkjenne årsregnskapet for foregående kalenderår,
2.3. behandle budsjett med fastsettelse av bidrag til fellesutgiftene,
2.4. behandle andre saker nevnt i innkallingen
2.5. velge styre,
2.6. velge revisor (se § 12).

3. Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

4. Vedrørende forslag som er fremsatt i møtet, men som ikke er nevnt i innkallingen, kan det med simpelt flertall besluttes innkalt til nytt sameiermøte til avgjørelse av forslaget.

5. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres på sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier som utpekes av sameiermøtet blant de tilstedeværende. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 9. STYRET

1. Sameiet ledes av et styre på tre medlemmer. Ved valg benyttes vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

2. Styrets medlemmer tjenestegjør i to år, om ikke annet er bestemt av sameiermøtet, og kan gjenvelges.

3. Styrets leder skal påse at styret holder møte så ofte det trengs. Et styremedlem, revisor eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

4. Styremøtet skal ledes av styrets leder eller en valgt møteleder dersom styrets leder ikke er tilstede.

5. Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstedet. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak må likevel utgjøre mer enn 1/3 av alle styremedlemmene.

6. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger, og denne skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

7. Ingen seksjonseiere kan ha flere enn 1 representant i styret.

§ 10. STYRETS OPPGAVER

1. Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret, og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom

for øvrig. Sameiet forpliktes ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

2. Styret skal sørge for forsikring, vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

3. Styret har ansvar for å treffe alle bestemmelser som ikke ved loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

4. Bestemmelsen i § 7 nr. 5 ovenfor gjelder tilsvarende for styrets vedtak.

§ 11. FORRETNINGSFØRER

1. Sameiermøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha en forretningsfører. Det hører inn under styret å engasjere og/eller ansette, samt si opp forretningsfører, utarbeide instruks for forretningsføreren, fastsette hans lønn eller annen godtgjørelse, samt føre tilsyn med at han oppfyller sine plikter.

§ 12. REGNSKAP

1. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel, herunder driftsregnskap og årsoppgjør i samsvar med bestemmelser fastsatt i lov. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

§ 13. MISLIGHOLD

1. Pålegg om salg Dersom en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

   Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegg ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn 6 måneder fra pålegget er mottatt.

   Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene, etter reglene om tvangssalg så langt de passer.

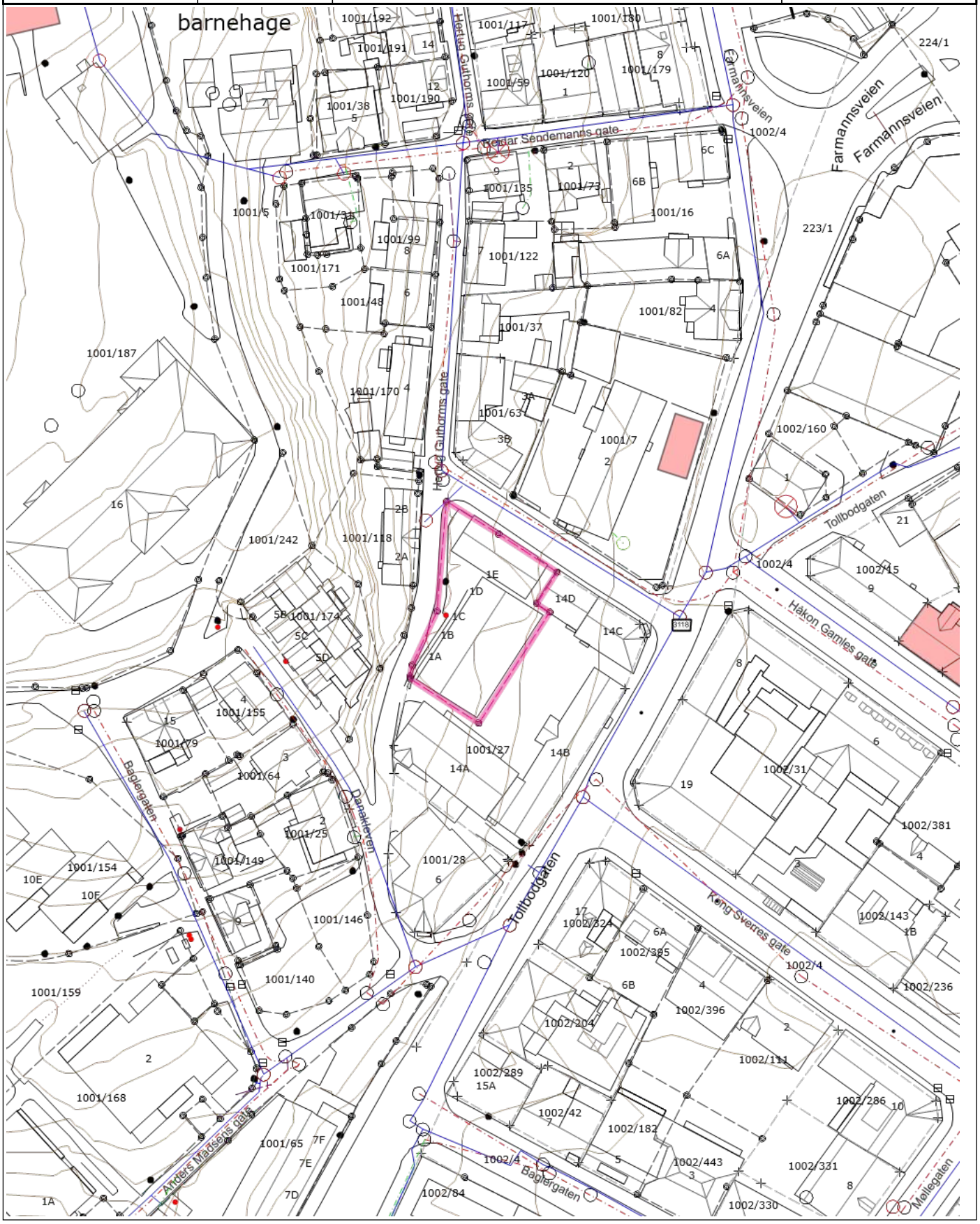
2. Fravikelse (utkastelse).
   Dersom sameierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlige forringelse av eiendommen, eller hvis sameiernes oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kap. 13. Denne regel kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er sameier, (leier aller annen bruker).

Tønsberg kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 1001	Bnr: 227	Fnr: 0	Snr: 27
Adresse:	Hertug Guthorms gate 1E 3111 TØNSBERG			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

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

Tønsberg kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 1001	Bnr: 227	Fnr: 0	Snr: 27
Adresse:	Hertug Guthorms gate 1E 3111 TØNSBERG			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

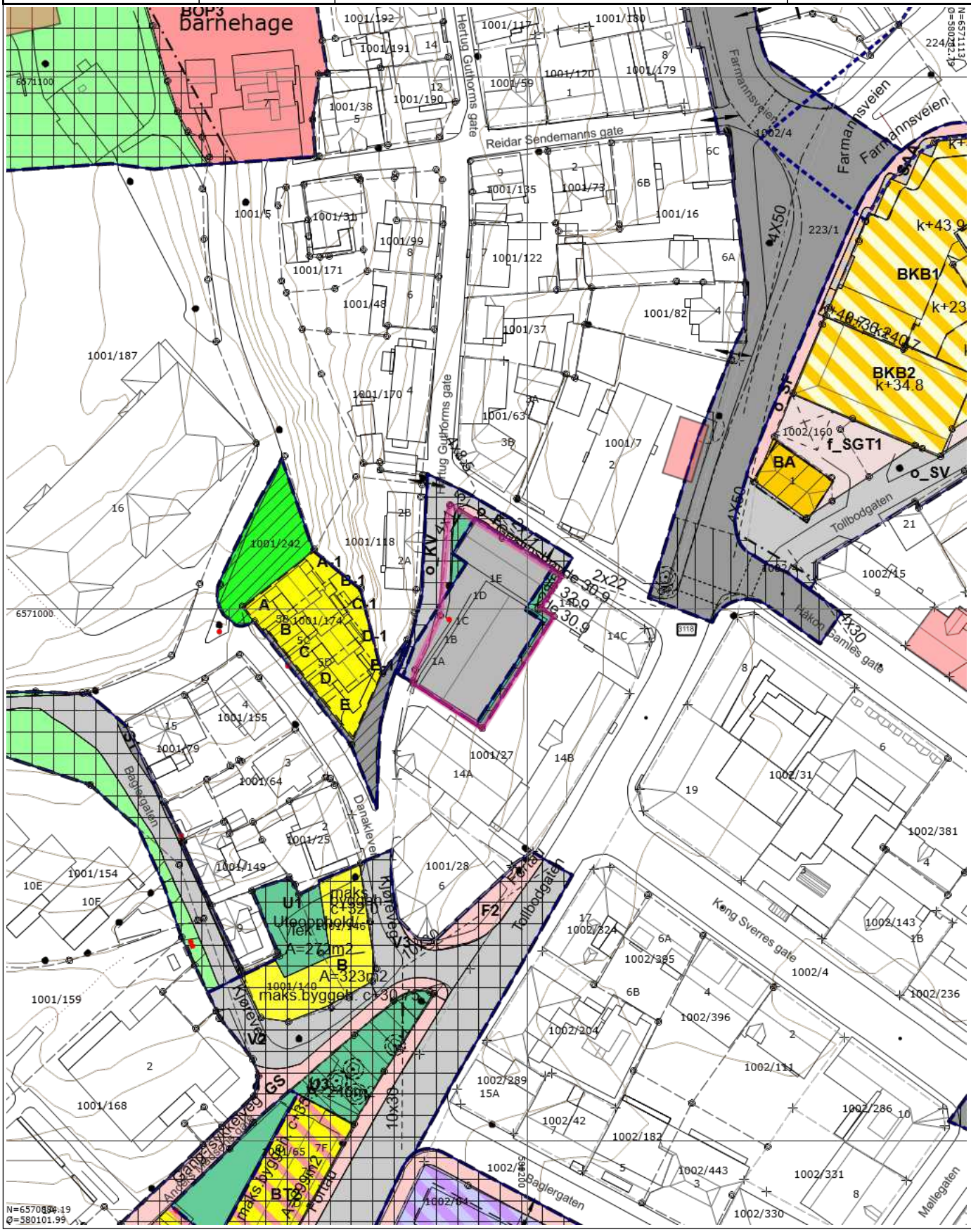
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Matrikkelnummer.
- MatrikkelnummermedSnr.
- A Bygg og anlegg
- Gatelys (belysningspunkt)
- Gatelys (Lysarmaturt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Skiltportal
- Annet vegareal avgrensning
- Vegbom
- Vegdekkekant
- Sti
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- KpBestemmelseGrense
- KpBestemmelseOmråde
- KpBestemmelseGrense
- KpBestemmelseOmråde
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for båndleggingsoner
- Grense for faresoner
- 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
- Veg - Nåværende
- Blå/grønnstruktur - Nåværende
- Kombinerte grønnstrukturformål - Fremtidig
- KpOmråde gjeldende
- Forsenkningskurve
- Høydekurve

Tønsberg kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 1001	Bnr: 227	Fnr: 0	Snr: 27
Adresse:	Hertug Guthorms gate 1E 3111 TØNSBERG			
Annen info:	Hertug Guthormsgate 1			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- RpOmråde igangsatt
- RpOmråde detaljregulering/mindre endring
- RpOmråde vedtatt på bakkenivå
- RpOmråde vedtatt på bakkenivå
- Matrikkelnummer.
- MatrikkelnummermedSnr.
- A Bygg og anlegg
- Gatelys (belysningspunkt)
- Gatelys (Lysarmaturt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Godkjente byggetiltak
- Skiltportal
- Annet vegareal avgrensning
- Vegbom
- Vegdekkekant
- Sti
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- RpGrense
- RpFormålgrense
- Parkeringshus/-anlegg
- RpGrense
- RpFormålgrense
- Uteoppholdsareal
- RpGrense
- RpFormålgrense
- RpAngittHensynGrense
- RpBåndleggingGrense
- RpGrense
- RpFormålgrense
- RpSikringGrense
- RpBestemmelseGrense
- RpRegulertHøyde
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert fotgjengerfelt
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Bevaring av anlegg
- Bevaring av landskap og vegetasjon
- Boligområde
- Kjøreveg
- Gate m/fortau
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal
- Bestemmelsesområde
- Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om kulturminner
- Frisikt
- Andre sikringssoner
- Bebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Uteoppholdsareal
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Bolig/tjenesteyting
- ForretningkKontor
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gatetun
- Gang-/sykkelveg


Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte hovedformål


Grønnstruktur


Park


Forsenkningskurve


Høydekurve



TEGNFORKLARING

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

- BB1,BB2 — BOLIGBEBYGGELSE - BLOKKBEBYGGELSE
- U — UTEOPPHOLDSAREAL

SAMFERDELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- KV — KJØREVEI
- F — FORTAU
- PARKERINGSHUS/-ANLEGG, VERT. NIVÅ 1 (UNDER GRUNNEN)

HENSYNSSONER

- H140 — SIKRINGSSONE - FRISIKT
- H730 — BÅNDLEGGINGSSONE - BÅNDLEGGING ETTER LOV OM KULTURMINNER

LINJE-/PUNKTSYMBOLER

- PLANENS AVGRENSNING
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- PLANENS AVGRENSNING I VERT. NIVÅ 1 (UNDER GRUNNEN)
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL I VERT. NIVÅ 1
- EIENDOMSGRENSE
- REGULERT HØYDE
- FRISIKTLINJE
- AVKJØRSEL

Ekvidistanse 1 m

NORD

M 1:250

TØNSBERG KOMMUNE

0704 20130091

DETALJREGULERING AV HERTUG GUTHORMS GATE 1

Komplett planforslag 07.07.2014	Forslagstiller -		Kristiansen & Bernhardt		
Plandata/-kart; leveranse, revisjoner	Dato	Sign.	Behandling/vedtak	Dato	Sign.
Utarbeidet av Kristiansen & Bernhardt	07.07.14		Utlagt til off. ettersyn i tidsrommet 12.09. - 24.10.2014		
Kontroll, presentasjon iht. SOSI-4.5 og MD-veileder; Tbg kom.	11.08.14	CDY	Jfr. UBA-sak nr. 149/14	29.08.14	
Justering av felt BB1 jf. forslagstillers skisse av 15.05.14	17.11.14	CDY	Vedtatt i UBA, sak nr. 230/14	12.12.14	
			Bystyrets vedtak, sak nr. 003/15	04.02.15	

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING AV HERTUG GUTHORMS GATE 1. PlanID 0704 20130091

§ 1
PLANENS HENSIKT

Hensikt med planen er å legge til rette for etablering av boliger, uteopphold og parkering. Viktig hensyn i planen er å ivareta, omkringliggende verneverdig trehusbebyggelse, trafikksikkerhet og gode uteoppholdsarealer.

§ 2
REGULERINGSFORMÅL

§ 2.1 Bebyggelse og anlegg (pbl. §12-5, pkt 1)
Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (BB1 – BB2)
Uteoppholdsareal (U)

§ 2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. 12-5, pkt. 2)
Kjørevei (KV)
Fortau (F)
Parkeringshus/- anlegg i vert. nivå (under grunnen)

§ 2.3 Hensynssoner (§ 11-8 a, jf. § 12-6):
Sikringssone – Frisikt (H140)
Båndleggingssone - Båndlegging etter lov om kulturminner (H 730)

§ 3
FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Utforming og Estetikk
Ny bebyggelse skal plasseres og utformes slik at den tilpasser seg områdets særpreg og struktur når det gjelder høyder, volum, fasadeutforming, materialbruk og farge. Bebyggelsen skal ha takutstikk og vindskier.

Alle tiltak, også støttemurer, skråninger, veier og lignende, skal ha god estetisk utforming og holde god kvalitet på materialer. Alle tiltak skal i størst mulig grad innordne seg områdets topografi.

Bebyggelse skal ha saltak med takvinkel og taktekking tilpasset omkringliggende bebyggelse.
Vinduer i takflaten tillates.
Svalganger skal ligge innenfor omsluttende bygningsvolum.

Fasader skal i hovedsak bestå av kledning i tre, og farger skal tilpasses omkringliggende bebyggelse.

§ 3.2 Plassering og avkjørsel
Der ikke annet er vist, er byggegrense lik formålsgrensen. Avkjørsel skal være som vist i plankartet.

§ 3.3 Støy
Kravene til støynivå skal være oppfylt i hht. gjeldende retningslinjer.
Ved utbygging av området skal bygge- og anleggsstøyen ikke overskride gjeldende støygrenser.
Ved utendørs støynivå høyere enn Lden 55dB på felles uteoppholdsareal må det etableres støydempende tiltak mot Hertug Guthorms gate og Håkon Gamles gate.

§ 3.4 Kulturminner i grunnen
Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og Vestfold fylkeskommune varsles umiddelbart. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet. Kulturminneforvaltningen avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker – om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan under gitte forhold forlenges.

Hele planområdet ligger innenfor "Middelalderbyen Tønsberg" som er et automatisk fredet kulturminne. For alle tiltak som kan berøre middelalderbyen som det ikke er gitt dispensasjon for gjennom denne reguleringsplanen, skal det søkes dispensasjon fra kulturminnelovens bestemmelser hos rette kulturminnemyndighet, Riksantikvaren.

Eventuell søknad om tillatelse til inngrep i automatisk fredet kulturminne innenfor hensynssone d) etter plan - og bygningsloven skal sendes rette kulturminnemyndighet, Riksantikvaren, i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt. Kostnader knyttet til nødvendige undersøkelser og eventuelle arkeologiske utgravninger belastes tiltakshaver, jamfør kulturminneloven § 10.

§ 3.5 Grunnforhold
Alle grunn- og fundamenteringsarbeider må detaljprosjekteres av geoteknisk fagkyndig i henhold til rapport av 01.04.14 fra geoteknisk konsulent, Grunnteknikk AS. Dette inkluderer også utvidet geoteknisk kontroll/oppfølging i anleggsfasen.

Det må utføres tilstandsregistrering av nabobygg før anleggsstart i forbindelse med mulige rystelser og setningsskader. Det skal monteres 3-4 setningsbolter i hvert bygg som grenser mot tomta.

§ 3.6 Parkering
For boliger skal det etableres minimum 0,5 parkeringsplasser og 2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet. Minst to av plassene skal ha utforming for forflytningshemmede.

§ 3.7 Utomhusplan
Det skal utarbeides en utomhusplan for hele planområdet som skal inneholde følgende:
Eiendomsgrenser
Bebyggelsens plassering med koteangivelse
Eksisterende og planlagt terreng med koteangivelse
Atkomster
Areal for snøopplag
Løsning for renovasjon
Gjerder og skjermvegger
Renovasjon
Utendørs belysning
Eksisterende og ny vegetasjon
Belegg og kantmarkeringer

Innretninger for lek
Trafikksikrende tiltak og pullerter
Viktige forhold for universell utforming
Gjerder og/eller skjermvegger

§ 3.8 Renovasjon
Renovasjonsløsning skal prosjekteres, dimensjoneres og plasseres i samråd med renovasjonsoperatør.

§ 3.9 Energiløsninger
Nybygg innenfor konsesjonsområdet skal tilrettelegges for tilknytning til fjernvarme.
Kommunen kan helt eller delvis gi unntak fra tilknytningsplikten, der det dokumenteres bruk av alternative løsninger for tiltaket som vil være energi eller miljømessig bedre enn tilknytning til fjernvarme.

§ 3.10 Overvann
Det skal utarbeides en plan for hvordan overvann skal håndteres i anleggsfasen og for lokal overvannshåndtering evt. fordrøyning samt avløp.

§ 4
BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BB1 – BB2)
Innenfor området BB1 og BB2 kan det etableres bebyggelse for bolig. Det tillates oppført inntil 18 boenheter.

Maks byggehøyder er vist i plankart med høydeangivelse for møne og gesims.

Bebyggelsen skal ha saltak.
BB1 skal ha vinduer eventuelt franske balkonger mot Hertug Guthorms gate.

§ 4.2 Uteopphold (f_U)
Område avsatt til uteopphold (f_U) skal være felles for alle boligene innenfor planområdet.

Lekeplass skal etableres mellom boligbebyggelse og Hertug Guthorms gate og skal tilpasses barn i alderen fra 1 – 6 år.
Det tillates svalgang/sammenkobling for BB1 og BB2 i plan 2 og 3 over bakkenivå. Ferdsel og opphold på bakkenivå skal ivaretas i mellomrommet mellom BB1 og BB2.
Arealene skal ha et grønt preg, opparbeides med god materialbruk og være tilpasset områdets særpreg.

§ 5
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Offentlig areal
Følgende arealer skal være offentlige:
Kjørevei (o_KV)
Fortau (o_F)

§ 5.2 Parkeringshus/- anlegg i vert. nivå (under grunnen)
Ved utbygging av parkeringskjeller under veibane skal det etableres kulvert for fremføring av kommunaltekniske anlegg i vei.

§ 6
HENSYNSSONER

§ 6.1 Frisikt H 140
Det skal i alle kryss og atkomster være fri sikt i en høyde på 0,5 m over tilstøtende veiers planum. Arealene innenfor frisiktsonen må ikke benyttes slik at sikten blir hindret på noe tidspunkt.
Nedkjøring til parkeringskjeller skal utstyres med speil og varslingslys.

§ 6.2 Bevaring kulturmiljø H 570
Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet, som ikke er tillatt etter denne planen, er ulovlige uten tillatelse etter kulturminneloven. Søknad skal sendes rette antikvariske myndighet, for tiden Riksantikvaren, i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt. Kostnader knyttet til nødvendige undersøkelser og eventuelle arkeologiske utgravninger belastes tiltakshaver.

§ 7
REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 7.1 Støytiltak
Alle støybeskyttende tiltak skal være dokumentert før det gis rammetillatelse. Eventuelle støytiltak skal være gjennomført før det gis brukstillatelse.

Støyregistreringer for uteoppholdsarealer skal foreligge før det gis rammetillatelse.

§ 7.2 Uteoppholdsareal
Før det gis igangsettingstillatelse, skal uteoppholdsarealer (U) inkludert lekeareal være opparbeidet.

§ 7.3 Kompenserende tiltak i forhold til uteopphold
Før det gis igangsettingstillatelse, skal avbøtende tiltak i forhold til uteoppholdsareal være gjennomført.
Ny trapp fra Reidar Sendemannsgate til Fjerdingen barnehage/Slottsfjellet skal etableres. Ved siden av trappa skal det etableres et eget trappeløp for barn som fremmer fysiske ferdigheter og innehar avsatser til å leke på. I terrenget mellom trappene skal det etableres lave busker. Trappene skal oppføres i treverk med god materialbruk og være tilpasset områdets særpreg.

Gatedekke i Hertug Guthorms gate på strekningen fra og med BB1 til og med BB2 skal opparbeides med dekke og fartsdempere av driftsvennlig naturstein i kombinasjon med asfalt slik at den fremstår som en miljøgate.

§ 7.4 Dokumentasjonskrav
Ved søknad om rammetillatelse skal følgende dokumentasjon være vedlagt:
- Utomhusplan i henhold til § 3.7
- Utomhusplan for kompenserende tiltak i forhold til uteopphold i henhold til § 7.3.

- Perspektiv, fasadeoppriss, fotomontasje og/eller modell som illustrerer tiltaket.
- Plan for overvannshåndtering.
- Tilstandsregistrering av nabobygg i forbindelse med mulige setninger

Vedtatt av Tønsberg bystyre
04.02.2015, sak: 003/15

Rita Regbo
by- og arealplansjef

Hertug Guthorms gate 1E

Nabolaget Korten - vurdert av 50 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Studenter
- Godt voksne

SKOLER

Skagerak Inter. School Tønsberg (1... 145 elever, 8 klasser	2 min 0.2 km
Træleborg skole (1-7 kl.) 216 elever, 14 klasser	15 min 1.3 km
Byskogen skole (1-10 kl.) 538 elever, 61 klasser	22 min 1.8 km
Granly skole (1-10 kl.) 174 elever, 18 klasser	6 min 2.7 km
Slottsfjellet videregående Steiner... 56 elever, 3 klasser	2 min 0.2 km
Færder videregående skole 750 elever	21 min 1.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Tønsberg stasjon Totalt 12 ulike linjer	3 min 0.3 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	4 min 0.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	23 min

BARNEHAGER

Haugar barnehage (1-5 år) 30 barn	5 min 0.4 km
Knapløkka barnehage (0-5 år) 104 barn	8 min 0.6 km
Belmar barnehage (0-5 år) 74 barn	9 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Meny Farmandstredet	5 min
Coop Prix Farmannsveien	5 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Farmandstredet	4 min
Apotek 1 Hvalen Tønsberg	3 min
Tønsberg Vinmonopol	5 min

SPORT

Slottsfjellskolen	2 min
Stoltenberggate Balløkke	10 min
Spenst Tønsberg	7 min
WellnessClub Tønsberg	7 min

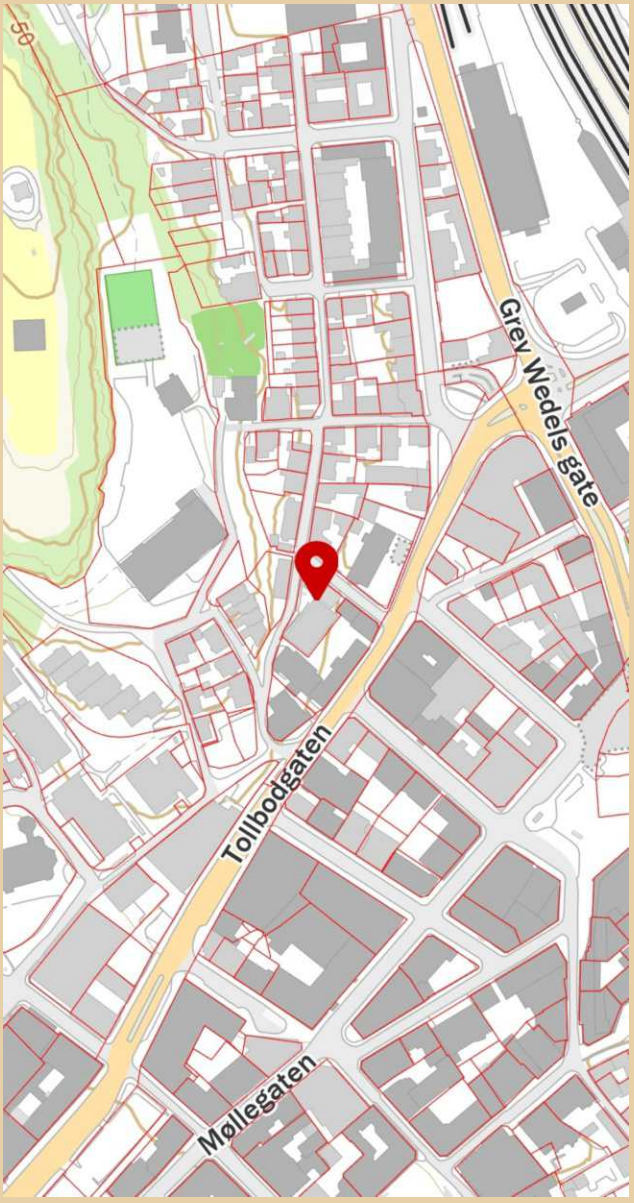
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 80/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



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:
Hertug Guthorms gate 1E, 3111 Tønsberg
Gnr. 1001, Bnr. 227, Snr. 27, Tønsberg kommune.

Oppdragsnummer:
13250129

Meglerforetak: PrivatMegleren Tønsberg

Saksbehandler: Siri Graf Stenberg

Telefon / Mobil: 40 00 23 25 / 472 02 191

E-post: siri.graf.stenberg@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.
