PRIVATMEGLEREN
TØNSBERG

FAGERHEIMGATEN 24A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Energiattest

Tegninger

Seksjonering med vedtekter

Reseksjonering

Kommuneplanskart

Reguleringsplankart

Forenklet situasjonskart med VA

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema

Fagerheimgaten 24A

Nabolaget Kaldnes - vurdert av 82 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Familier med barn
- Etablerere

SKOLER

Skagerak Inter. School Tønsberg (1... 145 elever, 8 klasser	15 min 1.2 km
Træleborg skole (1-7 kl.) 216 elever, 14 klasser	20 min 1.6 km
Færder videregående skole 750 elever	11 min 1 km
Slottsfjellet videregående Steiner... 56 elever, 3 klasser	15 min 1.2 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kaldnes brygge	4 min
Nedre Langgate 20	7 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Kaldnes Linje 116A, 116B	3 min 0.2 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	18 min 1.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	30 min

BARNEHAGER

Haugar barnehage (1-5 år) 30 barn	12 min 1 km
Teiehøyden barnehage (1-5 år) 117 barn	15 min 1.3 km
Teie Hageby barnehage (1-5 år) 23 barn	17 min 1.4 km

DAGLIGVARE

Spar Kaldnes Brygge	3 min
Kiwi Foyn	9 min

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

Foyn Senteret	10 min
Apotek 1 Løven Tønsberg	10 min
Tønsberg Vinmonopol	15 min

SPORT

Kaldnesbanen	6 min
Færder VGS - Idrettshall	10 min
Sporty24 Nøtterøy	14 min
Sporty24 Nøtterøy	14 min

«Sentrumsnært, skogen, fritt»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

—

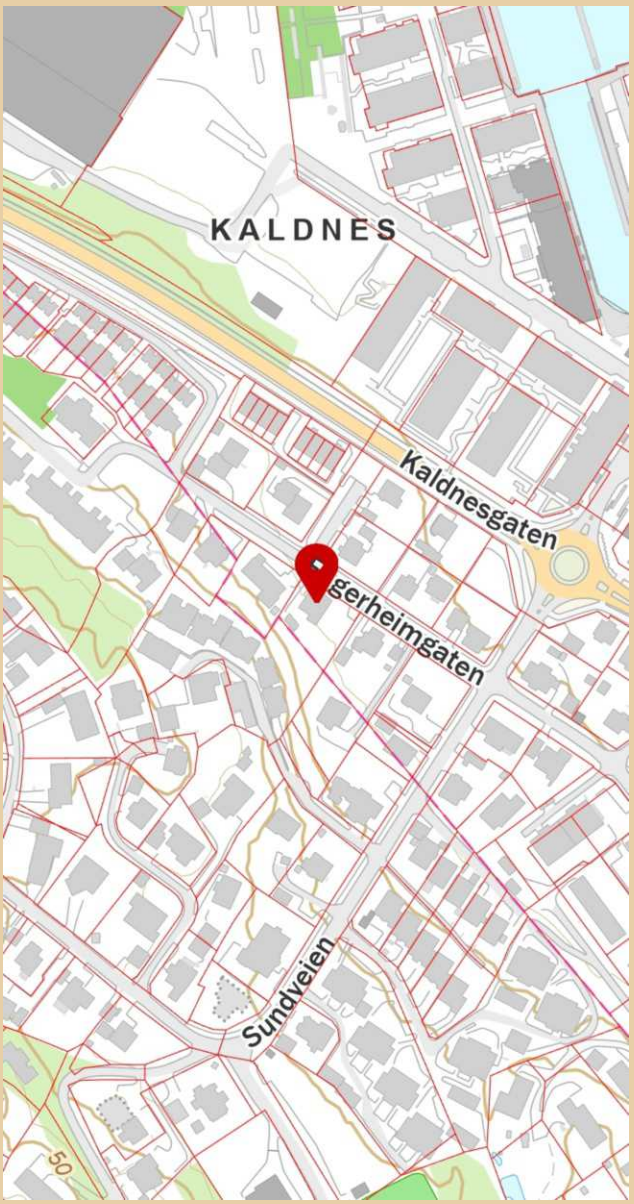
Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100

—

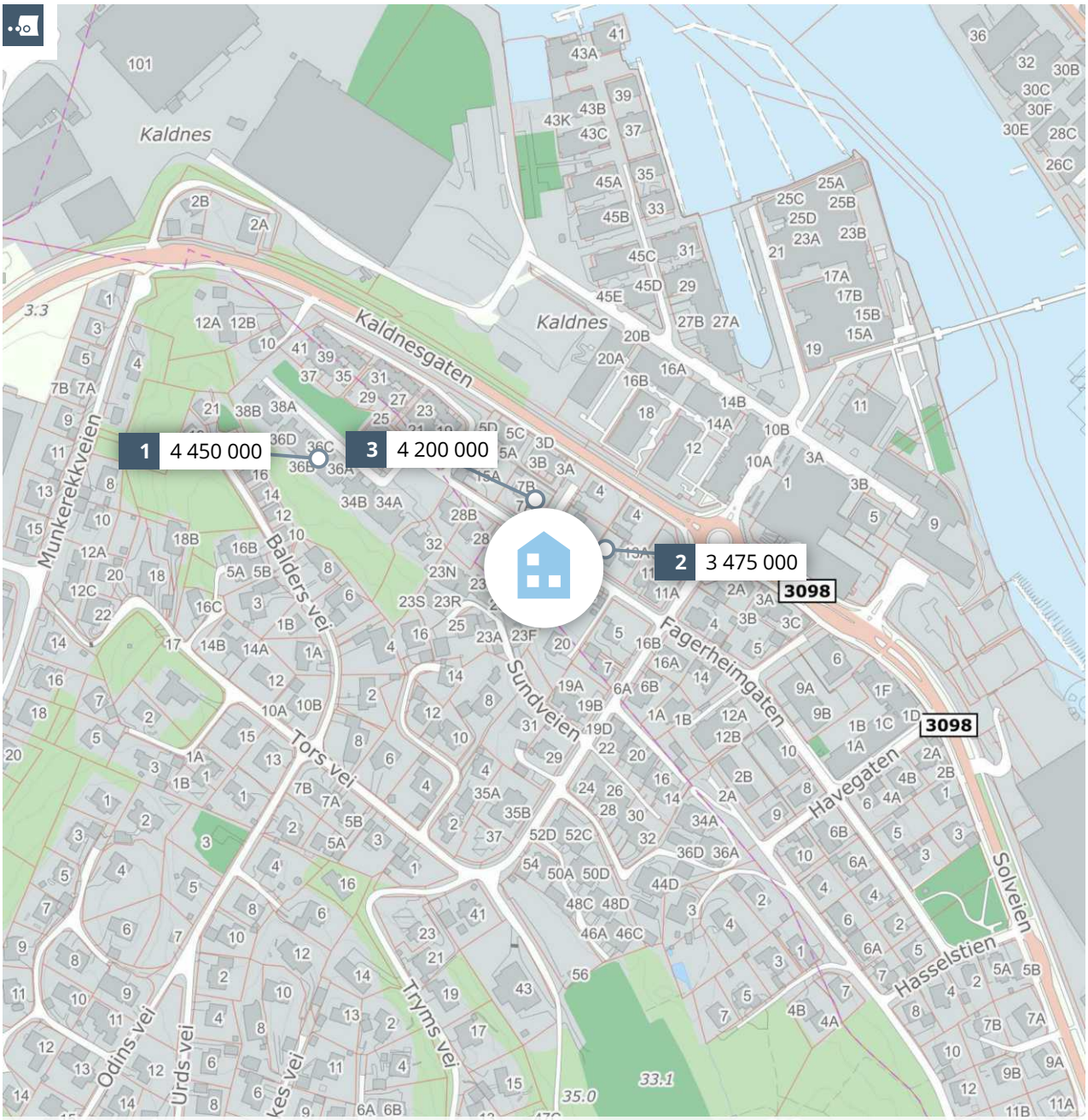
Gateparkering
Lett 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående
- Sykkel



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



Meglers verdivurdering

FAGERHEIMGATEN 24 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Tønsberg den 07.08.2025

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: Morten Liland.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Fagerheimgaten 24 A, 3115 TØNSBERG

Selveierleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1919

GNR 1003 BNR 38 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 3905 TØNSBERG GRUNNKRETS FAGERHEIM

Verdivurdert til

3 450 000

-	3 450 000	16 912
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	204 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1919

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Peis Innredet kjeller

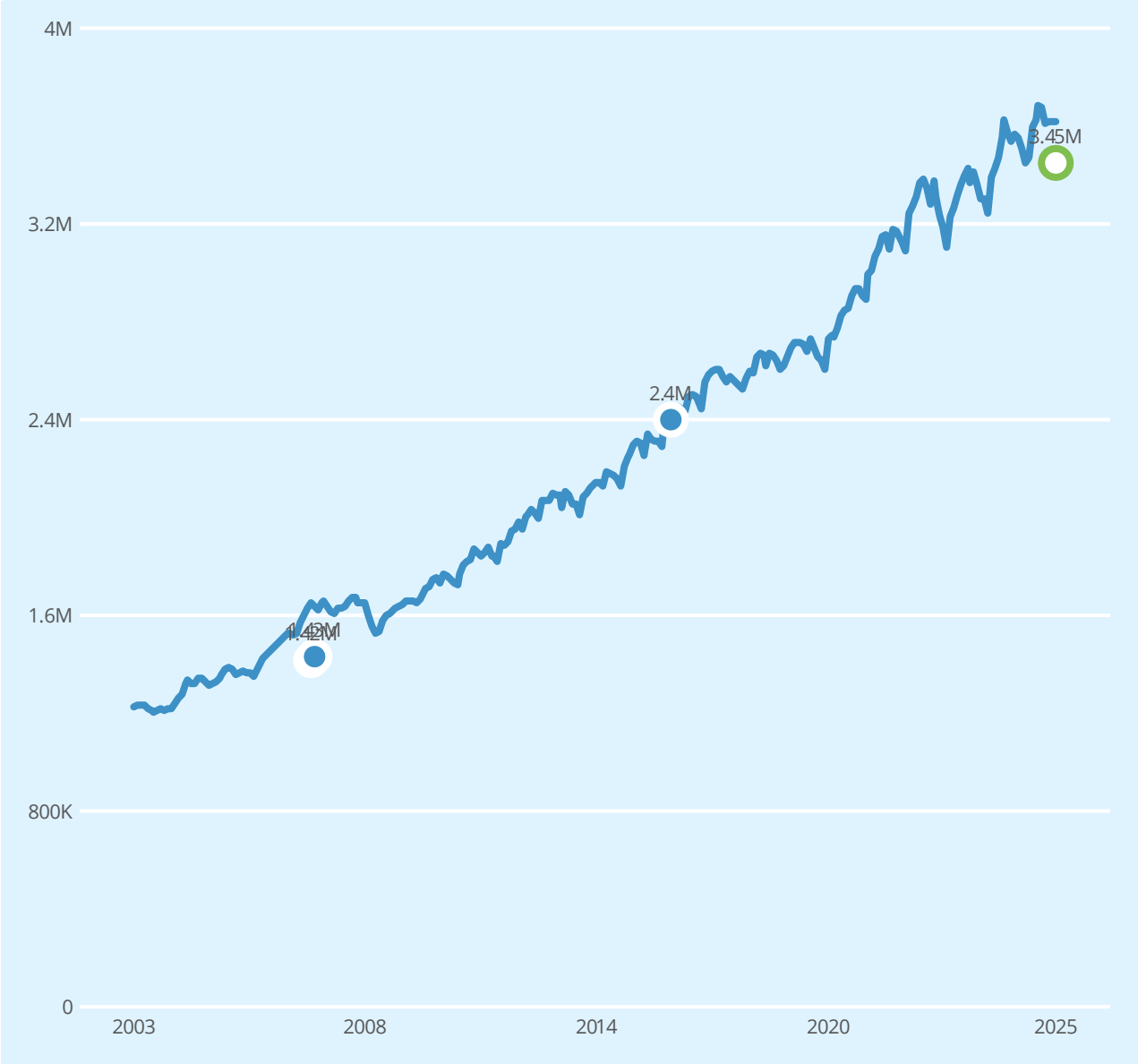
Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Fagerheimgaten 36 B 72 m² 1986 3. etg 2 sov	09.07.2025	4 490 000	**4 450 000**	0	4 450 000	**61 806**
2 Fagerheimgaten 13 B 103 m² 1920 780 m² 3 sov	18.11.2024	3 600 000	**3 475 000**	0	3 475 000	**33 738**
3 Verftsveien 7 A 75 m² 2022 2. etg 2 sov	25.04.2025	4 100 000	**4 200 000**	0	4 200 000	**56 000**

Innholdsrik pen leilighet med tilhørende kjeller. Kjelleren inneholder bad og diverse kjellerrom. Leilighetens hovedetasje (1. etg.) inneh.: egen inngang og hall med trapp ned til kjeller, kjøkken, spisestue, stue, 2 soverom og bad, samt en mindre og en større terrasse. Leiligheten har behov for noe tidsmessig oppgradering. Felles eiet tomt. Sentral og attraktiv beliggenhet på Kaldnes.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
27.04.2021		27.04.2021	-	5 200 000	-	5 200 000	1
23.03.2016		23.03.2016	-	2 400 000	-	2 400 000	
28.03.2007	16.06.2007		1 490 000	1 430 000	-	1 430 000	
13.04.2007		21.05.2007	1 490 000	1 420 000	-	1 420 000	

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Gjelder flere eiendommer. Snr. 1 og snr. 2 ble kjøpt under ett så sist omsetningstall totalt er ikke reelt for denne.

Leiligheter til salgs i Fagerheim grunnkrets nå

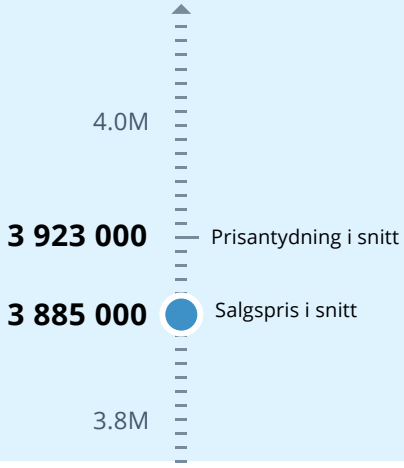
4
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
87
dager

Leiligheter solgt i Fagerheim grunnkrets siste 9 mnd

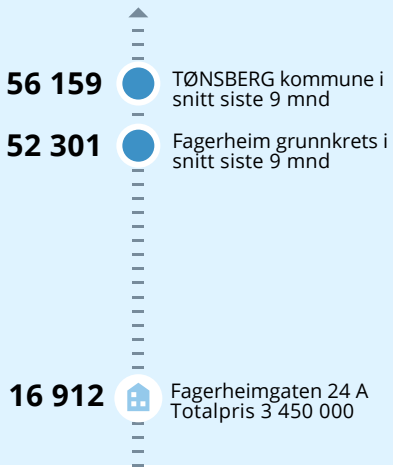
12
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
142
dager

for 0.5% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Fagerheimgaten 24 A, 3115 TØNSBERG

TØNSBERG kommune

gnr. 1003, bnr. 38, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 204 m² BRA-i: 204 m²



Befaringsdato: 01.08.2025 **Rapportdato:** 07.08.2025 **Oppdragsnr.:** 20252-1837 **Referansenummer:** WZ1352

Autorisert foretak: Teisbekk Takst og Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Sturla Teisbekk **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.

TEISBEKK TAKST OG EIENDOM AS

Teisbekk Takst og Eiendom AS ble startet i juni 2018 og takserer bolig og fritidseiendommer i forbindelse med salg og verdivurderinger, reklamasjonsrapporter, skadetakster og byggvurdering/godkjennelse av bygg.

Jeg er utdannet bygg/tømrermester og ble utdannet takstmann i 1997 og har jobbet fast som takstmann fra 2006.



Rapportansvarlig



Sturla Teisbekk

sturla@teisbekk.no

452 10 728

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot 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

2-mansbolig fra 1919 oppført i 2 etg samt kjeller og loft.
Bygget er noe tilbygget i 2006 og vindier og dører er skiftet samt noe kledning.
Yttertak med skifer og noe beslått som er v eldre årgang.
Bygget er noe slitt utvendig og har noe råteskader og behov for vedlikehold.

LEILIGHETEN
lLeiligheten er beliggemde i 1 etg og disponerer også kjeller.

1 etg er pusset opp i 2006 med nye overflater, kjøkken og fliselagt bad.
Kjeller har ny trapp ned og et bad/vaskero, kjeller ellers er boder/lagring.

Egen balkong og terrasse,

Det er noe bruksmerker innvendig, og har vært en lekkasje fra terrasse i 2 etg som er tørr nå men som må utbedres.
Entre og bad/vaskerom i kjeller er berlrt av dette.

Kjeller har fuktighet og trapp ned og bad/vaskerom og delever i tre i boder er berørt.

Balkong og terrasse som tilhører leiligheten har råteskader og må utbderes.

For øvrig henvises det til rapporten med beskrivelse av eiendommen og de enkelte bygningsdelene.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

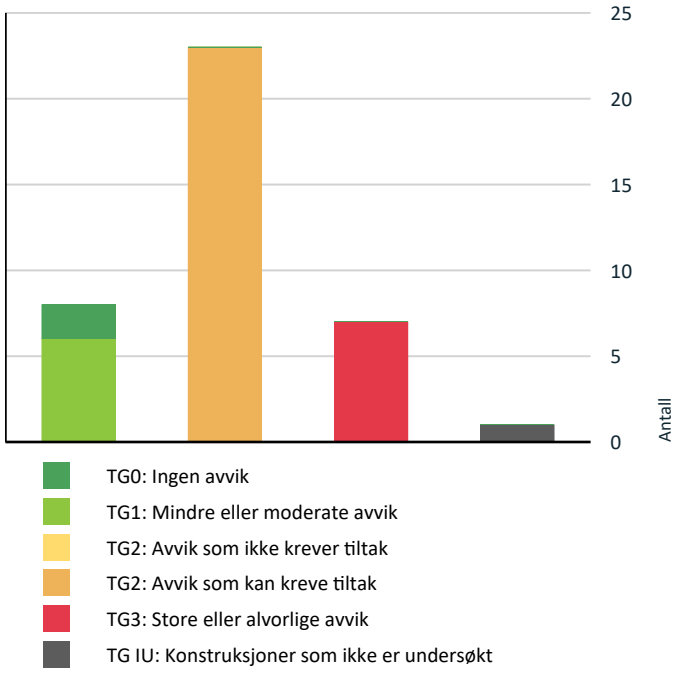
Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

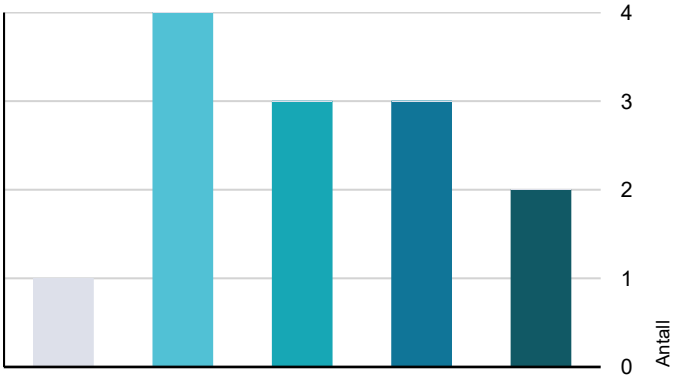
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger om utførte arbeider er hentet fra tidligere takster og noe er gitt av selger i fbm salg av leiligheten i 2 etg i 2024.

Megler har hentet inn og oversendt kommunale opplysninger, tegninger etc.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Trapp ned og bad/vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Trapp ned og bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Oljetank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer - kjeller	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger - eldre	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør - eldre	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1919

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av skiferstein med ukjent alder, men trolig fra byggeår. Deler av tak på oppløft er beslått med metallplater. Vindskier i tre.
Taket er besiktiget fra bakkenivå siden det er bratt og leiligheten ligger i 1 etg.

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

Det er noen synlige skader på skifer og vindskier. Et par bilder er lagt inn.

Konsekvens/tiltak
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Taket må gås over av fagmann med lift og skadet stein skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





TG 2 Nedløp og beslag

Synlige takrenner, nedløp og beslag er nyere, og noe antatt fra 2006/07 mens noe er litt eldre.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

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

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse, trolig liggende eller stående plank.
Fasade har liggende bordkledning som er eldre utenom på vestveggen som har kledning fra 2006/07. Bygget er opplyst malt utvendig i 2020.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

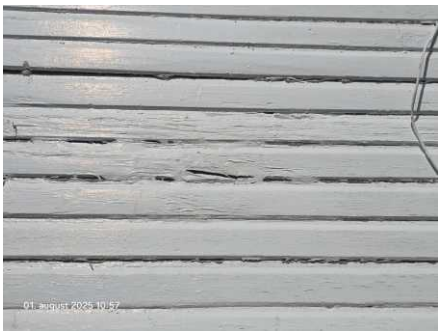
Sør vegg har mye råteskader.
For øvrig noe spredte råteskader på vegger mot nord og øst.
Ukjent isolering i vegger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Sørvegg har mye råte og omkledning må påregnes. Etterisolering må da vurderes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000









TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Plassbygget mansardtak fra byggeår. Loft er inspisert i fbm takst av leiligheten i 2 etg i 2024.
Loftsgulv er isolert med leirefyll.

Vurdering av avvik:
• Konstruksjonene har skjevheter.

Loft hadde i 2024 ikke annen isolasjon en leirefyll.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det var i 2024 istapper på tak ute, og dette kan på sikt føre til skader på konstruksjonen.
Det må da isoleres bedre og lufting være etablert slik at dette fungerer.

TG 2 Vinduer - kjeller

Trevinduer med 1-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer

Leiligheten har malte trevinduer fra 2006/07 med 2-lags isolerglass.

TG 3 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, malt sidedør til kjeller og malte balkongdører i tre. Dører er fra ca 2006.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Det er mangelfull belistning på balkongdør og vindu mot balkong og dårlige isolert i mellom dem.

Konsekvens/tiltak

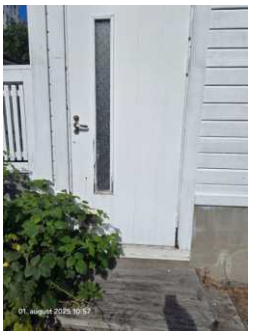
- Andre tiltak:

Dør til kjeller må påregnes å skiftes.
Ytterdør kan utbedres med beslag/ny plate, evt skiftes.
Terrassedør må justeres.
Balkongdør må tettes/isoleres bedre.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Ytterdør



Dør til kjeller



Balkongdør

Tilstandsrapport

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Stor terrasse med utgang fra kjøkken.
Terrassebordsgulv og rekkkverk i tre som er malt.

Balkong utenfor stue med terrassebord.
Rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det mangler beslag mot vegg på stor terrasse og beslag på balkong er mangelfult utført.

Konsekvens/tiltak
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Beslag må monteres for å hindre fukt og skader i kledning mot terrasse/balkong.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Stolpe balkong.



Rekkverk terrasse



Rekkverk balkong



Rekkverk terrasse

TG 2 Utvendige trapper

Platting med terrassebord.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Det er ikke montert beslag på vegg mot terrassebord.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Kledning er ikke mulig å male bak terrassebord og vil da trekke fukt og får skader.
Beslag anbefales montert.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 3 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, parkett og flis. Varmekabler under fliser i entre.
Veggene har malt tapet og malt trepanel.
Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

• Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

I entre er det tegn på inntrekk av vann fra overliggende terrasse.
Området er tørt nå, men treverk er skadet og det har vært vått helt ned til tak i bad i kjeller.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Skader etter vanninntrekk i entre må åpnes og utbedres.
Det er ikke foretatt inngrep, og antatt utbedringskostnad er lagt inn.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tak i entre over dør til kjøkken har skjevheter



Eldre fuktmerker på vegg/dørkarm



Balkong over som vann trolig har kommet fra

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Det er målt 15 mm skjevhet i gang og 30 mm på kjøkken.
Noe knirk i gulv.

Eldre bygg og da normalt noe lytt mellom etasjene.
Gulv i 1 etg er delvis åpnet i kjeller og ikke tettet igjen/gjort ferdig.

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

Gulv mot kjeller anbefales gjort ferdig. Åpning av gammel del som ikke er åpnet og isolering av hele gulvet anbefales.



TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har en mursteinspipe fra byggeår med nytt røykrør, antatt i 2008 ut i fra søknad til kommunen. Pipe er ikke kontrollert over yttertak.
Feiertilsyn 19.9.22 med mindre anmerkninger, som feier har fått tilfredsstillende tilbakemelding på 17.01.2024 og skal være i orden.

Det er ikke ildsted i leiligheten i 1 etg.

Pipeløp mot nord-vest virker ikke å være i bruk og er ikke inspisert av feier ved tilsyn i 2022.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Noe delevegegr i tre med panel på en side.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales at mest mulig treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.
Noen vegger har bærende funksjon for gulv i 1 etg og disse må bygges opp på nytt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport





TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte profilerte dører.
Dørblad mellom stue og kjløkken er tatt av.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Bad antatt fra 2007.
Våtrom vurderes etter dagens forskrifter for å tåle normal bruk.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

50 % av normal levetid er brukt opp på fliser, lim og membran/vanntetting bakenfor.

Konsekvens/tiltak
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Lokalt fall til sluk i dusj.
Lokalt litt fall til sluk i rommet, ellers flatt og svakt motfall ved toalett.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Rommet fungerer med dette avviket under vanlig bruk, men ved en evt vannutstrømning i rommet vil vann bli liggende og dette øker faren for fuktskader.



1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

Konsekvens/tiltak
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Viktig at sluk renses regelmessig slik at vann renner godt unna.

Tilstandsrapport





1 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med servant, veggmontert toalett og dusjnisje med forheng.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

50 % av normal levetid er brukt opp på utstyr.

Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Pga alder kan det bli behov for vedlikehold.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er 2 elektrisk styrte vifter.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

50 % av normal levetid er brukt opp.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vifter støyer noe ved bruk, og på sikt må de skiftes ut.

1 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktsjekk er foretatt fra kjeller hvor sluk er synlige siden taket ikke er kledd inn, uten å påvise unormale forhold.





KJELLER > TRAPP NED OG BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Bad antatt fra 2007.
Våtrom vurderes etter dagens forskrifter for å tåle normal bruk.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er fuktinntrekk fra grunnmur/gulv og høy fukt i trepanel/vegg mot trapp.

Det er synlig smøremembran, men ikke med forsterkningsbånd mot derterskel, og da en svak løsning.

Det er fukt i tak mellom vask og badekar og ut til spottlys i tak, ukjent årsak.

Vifte på vegg går ikke ut, blåser i i bod bak.

Det er montert tolaett med kvern, innredning, badekar og opplegg for vaskemaskin.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Rommet må utbedres for å være i orden og fungere etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Mye fukt i panel ved wc



Noe fukt i panel ved dør



Eldre fuktmerker i tak og spottlys



Sluk under badekar

KJELLER > TRAPP NED OG BAD/VASKEROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga vegger i mur.
Trevegg mot trapp, men ikke tilkomst fra baksiden.

Vurdering av avvik:
• Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for at eventuelle skader i veggen ikke avdekkes.

Kostnader lagt i oppgradering av rommet. Må ses i sammenheng med utvendig fuktsikring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning fra ca 2007.
Benkeplaten er av heltre med innfelt kum og 1-greps armatur.

Det er integrert oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap, stekeovn og platetopp.
Uttstyr har noe bruksmerker/skader. Hvitevarer er ikke testet og tilstandsgrad gjelder ikke disse.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med utblåsning i skapet over, og går ikke ut.

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

Ventilator er slitt og bryter for justering mangler og det må brukes en tang.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fordeling/kobling i kjeller uten bruk av VVS skap.

TG 2 Vannledninger - eldre

Innvendige vannledninger i kjeller er av kobber flere steder og noe galvanisert jern. Ukjent alder, men noe er av eldre årgang.
Stoppekran i bod mot veien.

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

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

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Det er nye avløpsrør av plast fra ca 2007 til bad og kjøkken.

TG 2 Avløpsrør - eldre

Det er eldre avløpsrør av støpejern i deler av kjeller og ut.

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

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



TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er fra 2008 og på ca. 200 liter.

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap er plassert i gang ved bad.
Automatsikringer med jordfeilbrytere. Hovedkurs på 50 amp.
Sikringsskap og el-anlegg i leiligheten er i følge tidligere Salgsoppgave lagt nytt i 2006.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Hele anlegget er ikke skiftet, kun deler av anlegget.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det er ikke fremlagt Samsvarserklæring/dokumentasjon på el-anlegg fra elektriker.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja El-anlegg i kjeller er eldre og det anbefales kontroll/gjennomgang.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Innvendig anlegg i kjeller er eldre, slik at noe oppgraderinger er påregnelig. Flere spott lys fungerte ikke, ukjent årsak.

Bereder tilkoblet med stikkontakt, og ikke fast tilkobling som er kravet i dag.

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



TG 3 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.

Brannvarsler og brannslukker finnes.

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?
   Ja Eldre brannslukker.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn. Det settes ikke Tilstandsgrad (TG) på byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ukjent løsning på drenering.
Det er på noen vegger synlig brunnmursplast, men med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Det er en del fukt i kjeller, og det anbefales at det undersøkes hva som er gjort av dreneringsarbeider.
Det er behov for å gjøre noe tiltak. Antatt kostnad er lagt inn.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000







TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betongstein.
Støpte gulv.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Sprekker og oppsmuldring i gulv. Noe løs puss.
Det er skjevheter i bygget som tyder på tidligere setninger/bevegelser i grunnen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Skjevheter er ikke uvanlig i eldre bygg.
Løs puss og sprekker kan utbedres lokalt.

Tilstandsrapport






TG 0 Terrengforhold

Tomt med plen og grus.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen har offentlig tilknytning via private stikkledninger i følge kommunale opplysninger.
Alder på vann og avløpsrør er ikke kjent/opplyst, men avløpsrør ut fra kjeller er i støpejern og vannledning inn er i galvanisert jern og de er da av eldre årgang.

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

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

TG IU Oljetank

Det er ikke gitt opplysninger om at det er olje/parafintank på eiendommen.

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

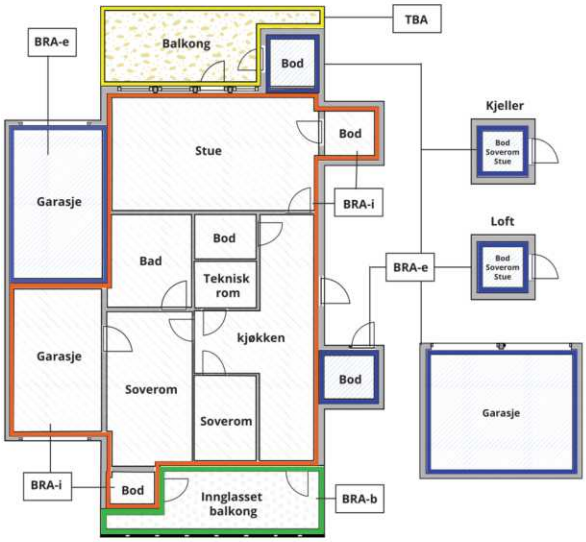
Hva er måleverdig areal?

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

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje	107			107	41
Kjeller	97			97	
SUM	**204**				**41**
SUM BRA	**204**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Entré, Kjøkken, Stue, Soverom, Soverom 2, Kott, Gang 2, Bad		
Kjeller	Trapp ned og bad/vaskerom, Teknisk rom, Bod, Bod 2, Bod 3, Bod 4		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Kommentar: Eldre bygg som ikke tilfredsstiller skjerpede krav til inndeling i brannceller etter dagens regler. Det ligger utenfor en tilstandsrapport å undersøke og vurdere dette nærmere.

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Innredet bad/vaskerom i kjeller har takhøyde 2,0 meter.

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)
Tomannsbolig	119	85

Teisbekk Takst og Eiendom AS
Røråsveien 51
3114 TØNSBERG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.8.2025	Sturla Teisbekk	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	1003	38	0	1	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Fagerheimgaten 24 A

Hjemmelshaver
Argiletum AS

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
520 000	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	01.08.2025	Oppramsede dokumenter under er gjennomgått.	Innhentet		Nei
Egenerklæringsskjema	01.08.2025		Fremvist		Nei
Tegninger 1918			Gjennomgått		Nei
Ferdigattest 1920			Gjennomgått		Nei
Tegninger 2007		Nytt inngangsparti 1 etg og terrasse over i 2 etg	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt. tilbygg			Eksisterer Ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.08.2025	

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/WZ1352

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.
13250127

Selger 1 navn
Emma Tokle Brobakke

Gateadresse
Fagerheimgaten 24 A

Poststed	Postnr
TØNSBERG	3115

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2016

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg

Polise/avtalenr.: 7117836

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 13250127

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Lekkasje i tak over gang.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ladeboks installert i 2023

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Tømrer, blikkenslager og andre faglærte reparerte deler av taket på grunn av lekkasje.

Arbeid utført av: Byggmester Ola Langedrag

Filer

Faktura-2358.pdf

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 13250127

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Det foreligger et skjøte til en seksjon C på den større eiendommen. Den er per nå ikke gjort noe med. I framtiden kan det hende at noen ønsker å bygge noe i denne seksjonen, som da blir et nabobygg til leiligheten.

Document reference: 13250127

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 13250127

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

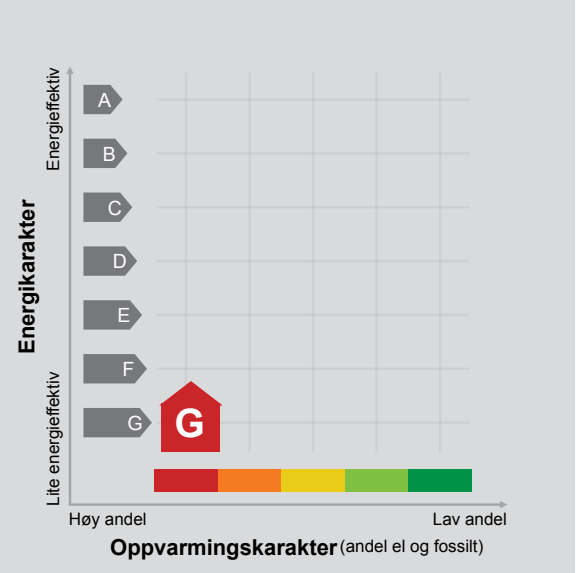
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Emma Brobakke	2b0ade350417955f253ee e1836b48d258a5b4ae8	30.07.2025 16:26:27 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 13250127

- 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

ENERGIATTEST

Adresse	Fagerheimgaten 24A
Postnummer	3115
Sted	TØNSBERG
Kommunenavn	Tønsberg
Gårdsnummer	1003
Bruksnummer	38
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	162134981
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-151811
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)

- Luft kort og effektivt
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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	1918
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	204
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Annen/Ukjent ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.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

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 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: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

Tiltak 22: Tetting av luftlekkasjer

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

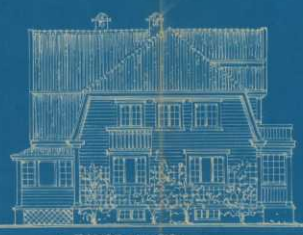
Bygn. Ann. No. 41
1918

VILLA
FOR HR: VERKSMESTER AAS
FAGERHEIMGATEN Nº 8
KALDNÆS

M. 1:100

TØNSBERG
I MARS 1918
O.F. SØRSDAHL
ARK.
NEDRE GD. 25

FAÇADE MOT ØST



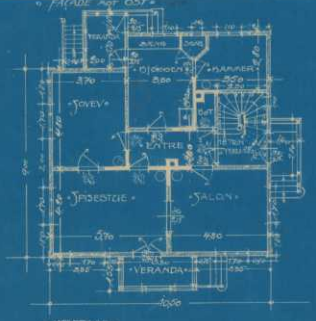
FAÇADE MOT SYD



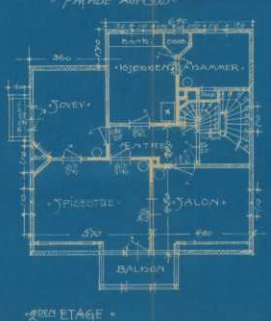
FAÇADE MOT NORD



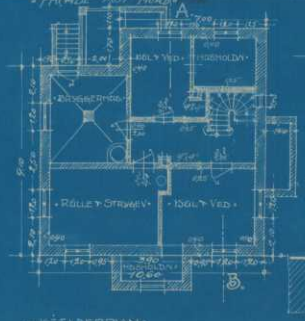
FAÇADE MOT VEST



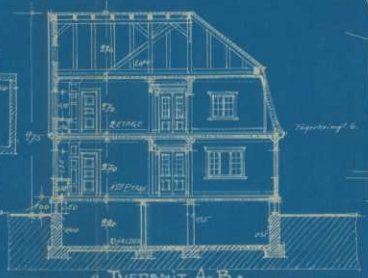
1STE ETAGE



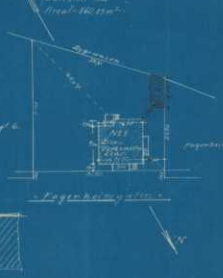
2DEN ETAGE



KJÆLDERPLAN



TVERSNIT A-B



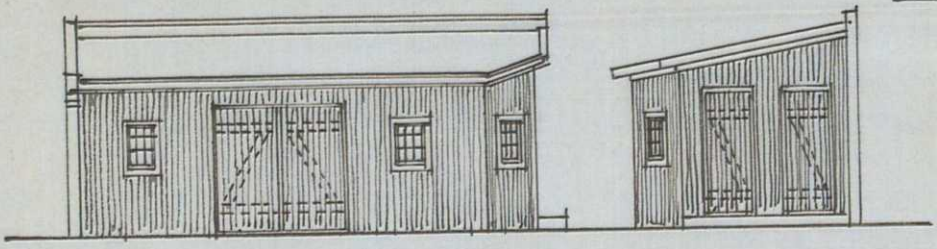
Bygn. Anm. Nr. 41
19 18

SKUR - M = 1:100

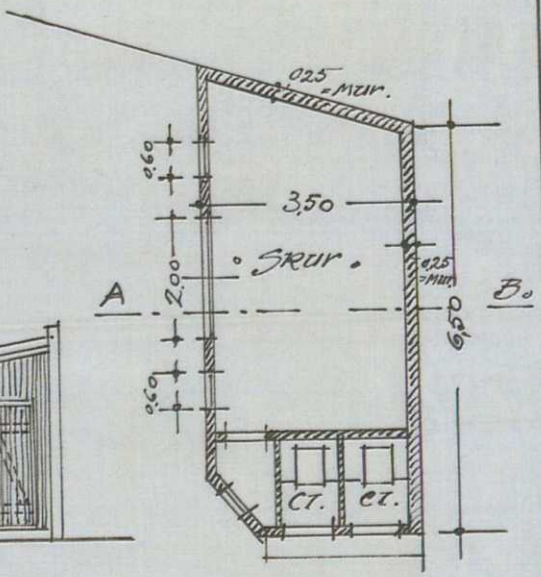
- PAA GRUND Nº 8 -
- i FAGERHEIMGATEN -

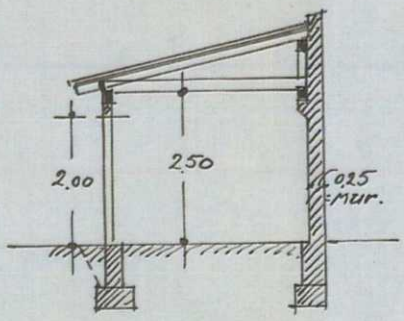
FOR

- HR: VERKSMESTER AAS.
- KALDNÆS - TØNSBERG -



MOT SYD-ØST.



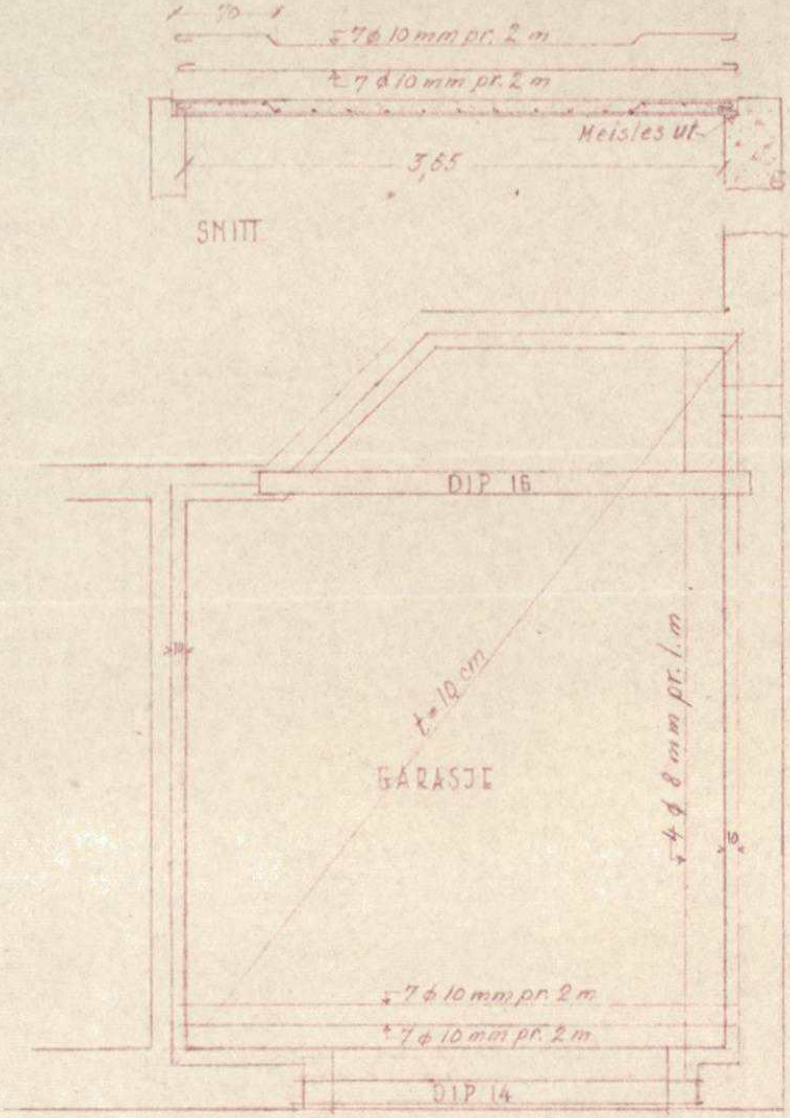


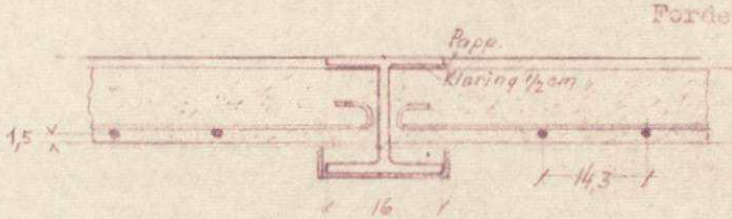
- SNIT A-B -

TØNSBERG i APRIL 1918

- O. F. SØRSDAHL -
ARK.

0040D / 5197 Geomatikk





Beregning av bjelken

Av praktiske hensyn velges en stålbjelke bredflenset som opplegges på midtmur og i ytterkant. Bjelken kappes så den blir liggende 20 cm innpå muren.

Belastning

Fra tak	800 kg/lm
" loft	1040 "
" 2. et.	1130 "
" 1. "	1100 "
	q = 4200 kg/m

Q = 4200 . 2,85 = 12000 kg

M = 1/8 . 12000 . 2,85 = 4270 kgm

W_x = 427000 : 1400 = 307 cm³

Valgt DIP 16 med 329 cm³

Takplaten.

Belastning.

Egenvekt	240 kg/m²
Puss.....	30 "
	q = 270 kg/m²

M = 1/8 . 270 . 3,75² = 474 kgm

r = 8,5 : √474 = 8,5/21,8 = 0,390

F_a = 0,241 . 21,8 = 5,25 cm²

Valgt: 7 ø 10 pr. 1. m c/c 14,3

Fordelingsjern. 0,20 h = 2,0 cm²

Valgt: 4 ø 8 mm pr. l. m

Over portåpning legges en DIP 14 som skyves innover platen etter at denne er støpt. Begge bjelker pusses inn.

BETONGKVALITET C (1:3:3)

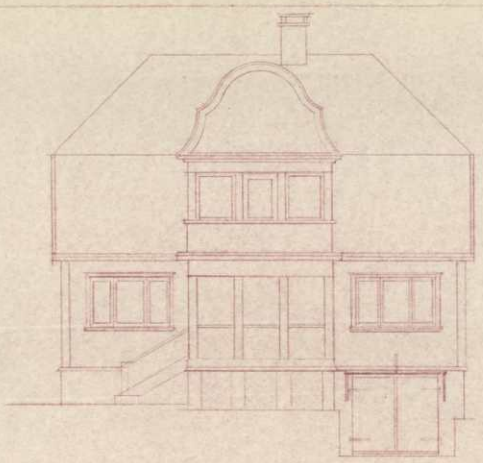
FAGERHEIMGATEN 8
INNREDNING AV GARASJE
PLAN · SNITT · BEREGNING
ARMERINGSTEGNING L. Fjelle

M 1/50
M 1/10

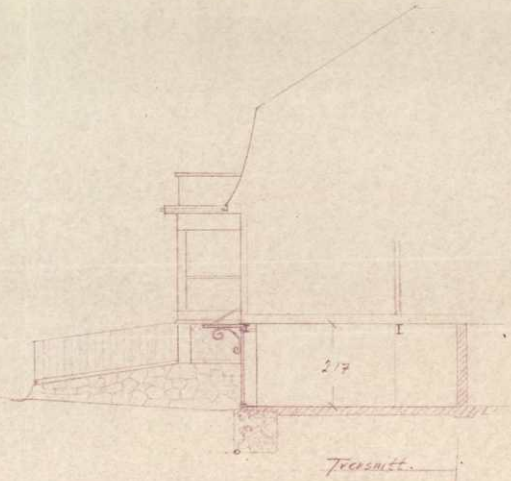
14/12-54

1

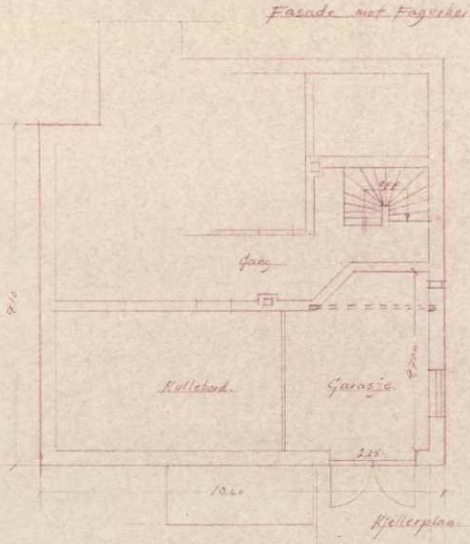
Bygn. anm. nr. 165
1954



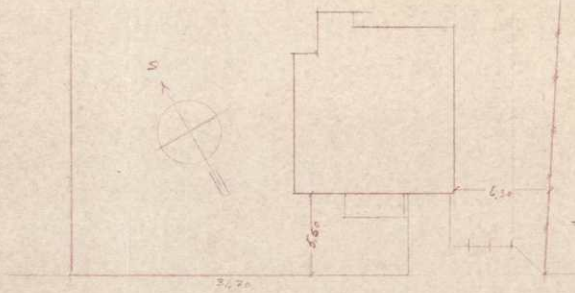
Fasade mot Fagerheimgaten



Tversnitt.



Kjellerplan.



Fagerheimgaten.

Situasjonsplan Mk. 1:250

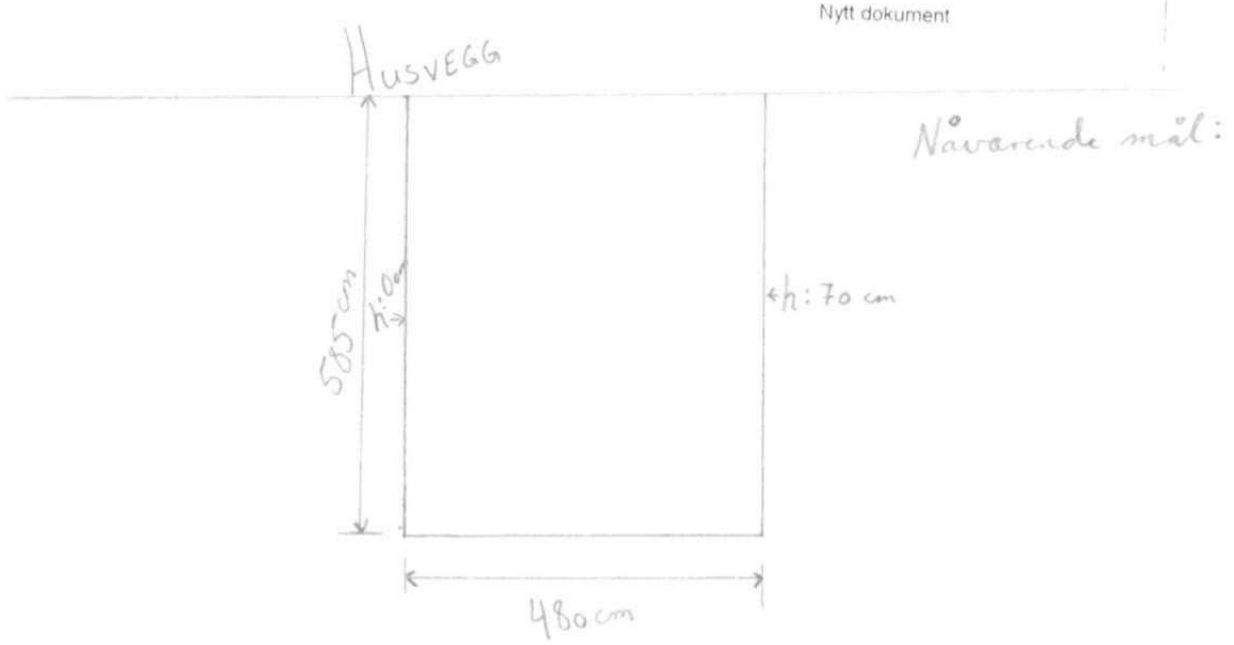
Frk. Astrid Aas. N. Fagerheimgt 8.
Innredn. av Garasje i kjelleretasjen.
Mk. 1:100 Skbj. Fagerlund.

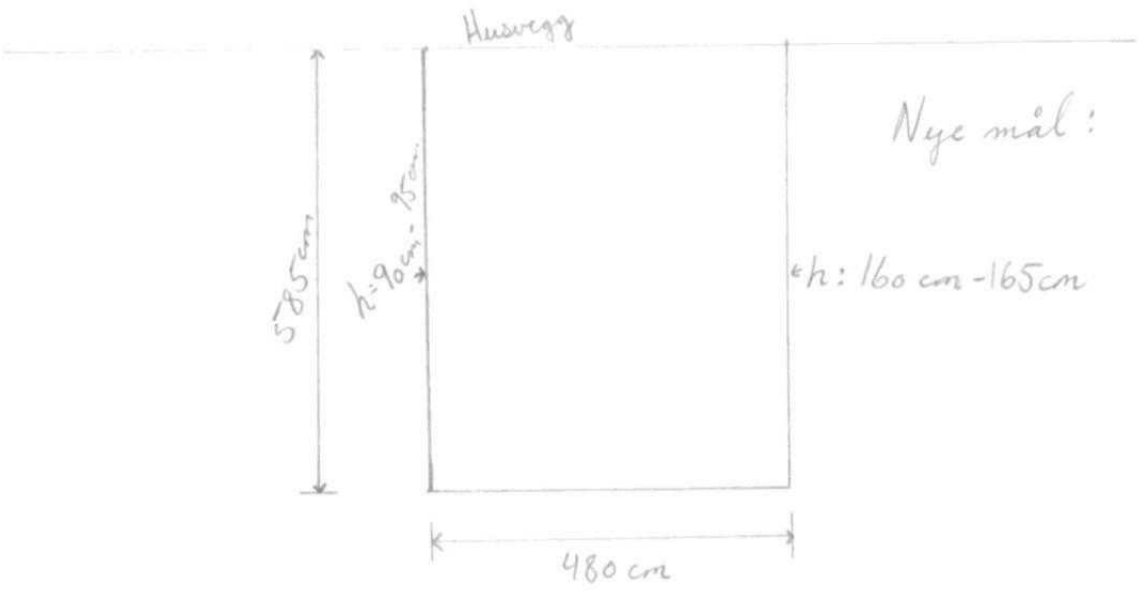
Snitt

(4.)

- Terrasse hevs 90-95cm, lengde og bredde blir værende som før.

01LQT/74837
Nytt dokument

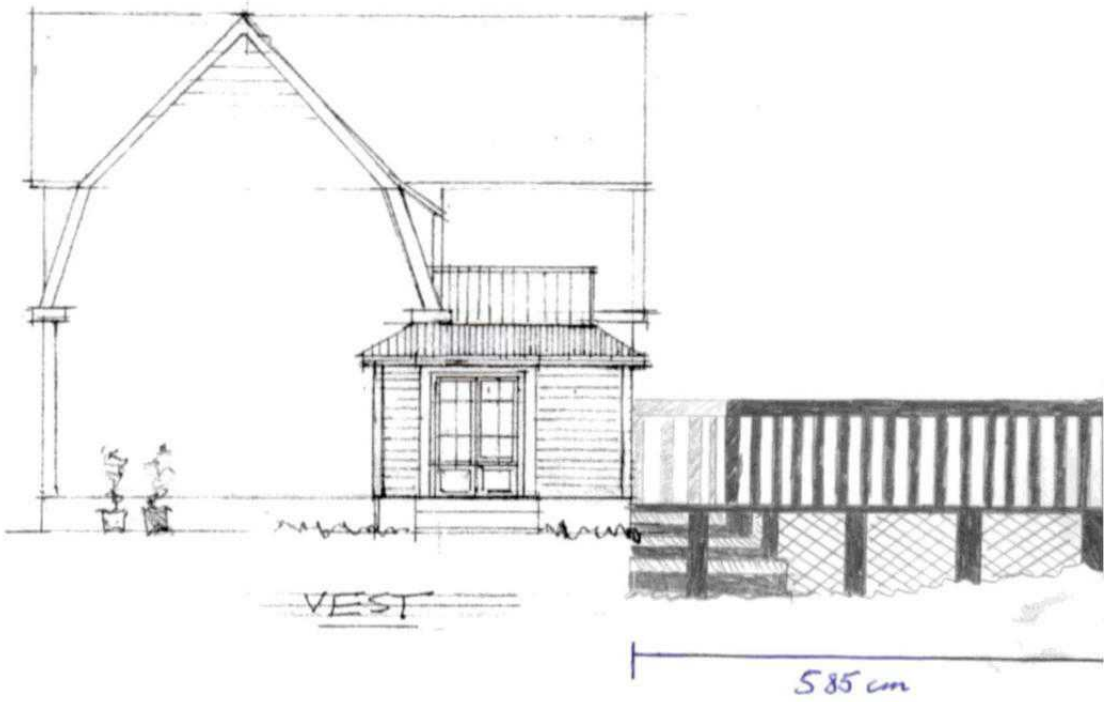




Godkjent av Bygningsrådet
i Tønsberg på vilkår
dato 24/10-12 DFUB-sak 717/12

Planlagt utførelse

(7.)



Godkjent av Bygningsrådet
i Tønsberg på vilkår
dato 24/10-12 DFUB-sak 717/12



Planlagt utførelse



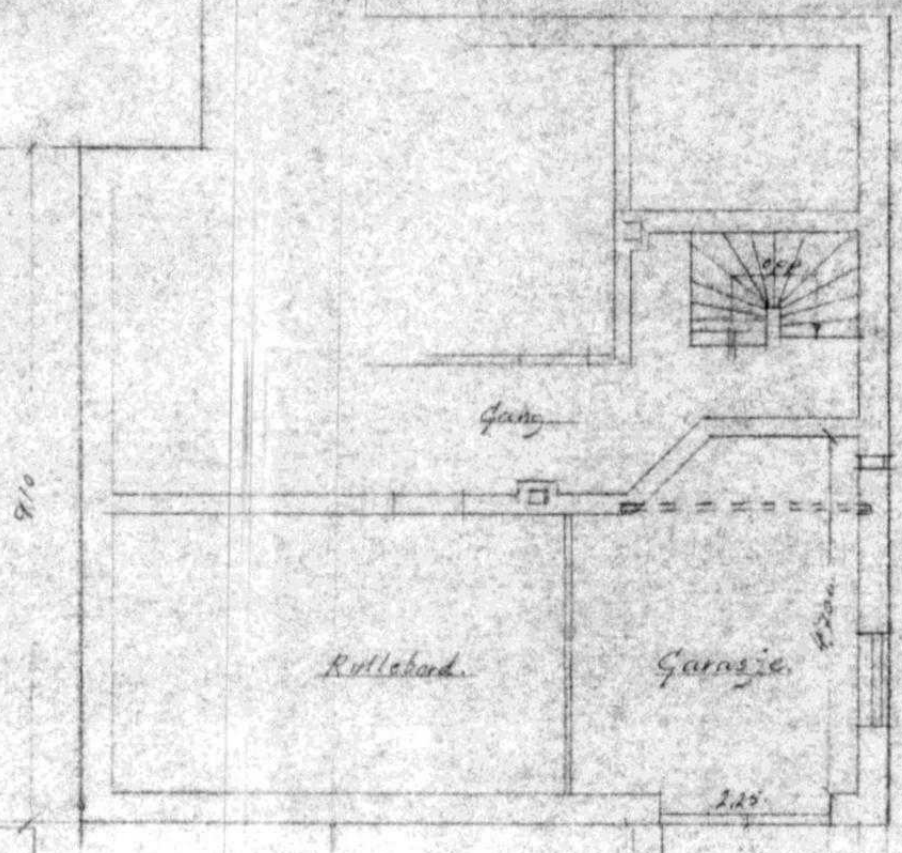
Godkjent av Bygningsrådet
i Tønsberg på vilkår
dato 24/10-12 DFUB-sak 717/12

Planlagt utførelse

11.



Fasade mot Fagerheimgt.



Godkjent av Bygningsrådet
i Tønsberg på vilkår
dato 24/10-12 DFUB-sak 717/12

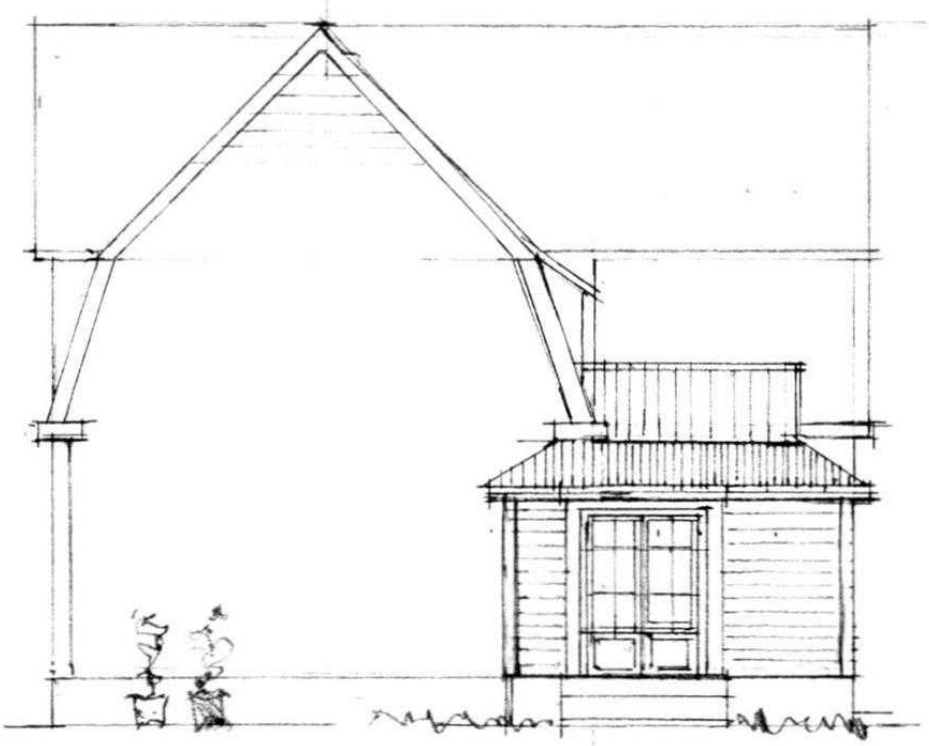
Vedlegg nr. 1

0040i/5202
Geomatikk





Mottatt
i Tønsberg på
dato 25.09.07 sak DFUM 175/07

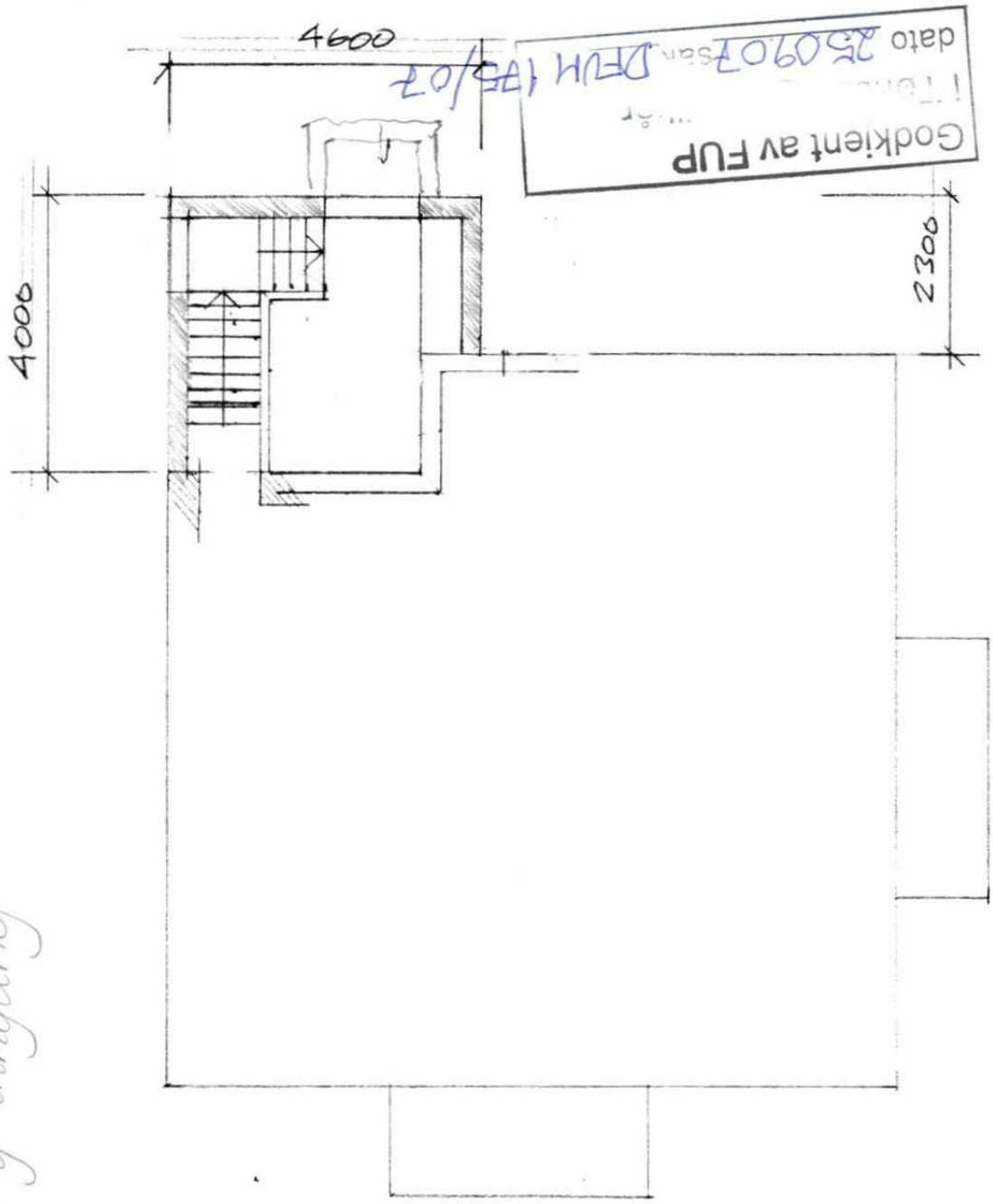


VEST

ved ny inngang mot skråning og boder

Godkjent av FUP
i Tønsberg på vilkår
dato 25.09.07 sak DFUM 175/07

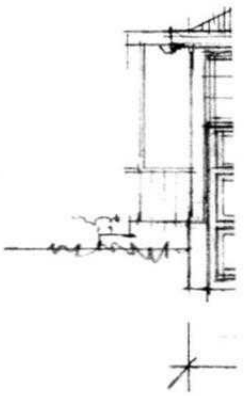
Vedlegg (3)

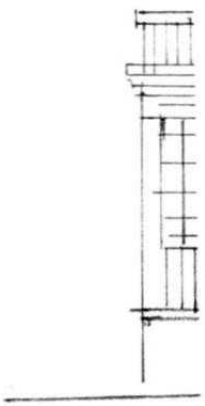


Godkjent av FUP
dato 25.09.07 sak DELM 175/07

Ny inngang

PLAN





Begjæring[1] om ☐ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn	
Adresse	
Postnr. / Poststed	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.	Ref.nr.

Plass for tinglysningsstempel
TINGLYST
14 SEPT. 2006
TØNSBERG TINGLYSING
DOKNR 13148

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

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
704	TØNSBERG	1003	38		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
04095[illegible]	EGIL AAS	1/2
20086[illegible]	TOVE INGEBORG FADUM AAS	1/2

Doknr 13148 Tinglyst 14.09.2006 Emb 091
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

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

S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]
1	B	93		13				25				37				49			
2	B	90		14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 183 = nevner: 183

4. Supplerende tekst [7]

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

Eiendommen skal deles inn i 2 seksjoner

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) ☑ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

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

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

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

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

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

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

6. Tegninger m v

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

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Trd. 21/8-06	OLE MAGNUS	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

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

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☑ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

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

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
(0)3	78			kommune

Dato	Stempel og underskrift
12/9-06	

Noter:

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

VEDTEKTER

For sameiet: Fagerheimsgate 24

§ 1- Formål

Sameiet omfatter nevnte eiendom som skal benyttes til boliger. Vedtektene skal omfatte nødvendige bestemmelser til administrasjon og drift av eiendommene. Sameieren plikter å være medlem av sameiet.

§ 2 – Sameieandeler

Sameierne deler rettigheter og plikter etter sameiebrøken. Til hver seksjon hører en stemme.

§ 3 – Sameiermøte

Innen utgangen av april måned skal det hvert år avholdes sameiermøte. Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når en av minst to av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker han ønsker behandlet.

Vedtak treffes ved enstemmighet i styret. Vedtektsendringer krever enstemmighet i styret.

§ 4 – Styret

Sameierne utgjør i fellesskap styret. Styret har 3 medlemmer.

§ 5 - Utgifter og inntekter

Eventuelle utgifter og inntekter for sameiets felles drift fordeles etter sameiebrøk.

§ 6 – Bruksrett

Se situasjonskart.

§ 7 – Tinglyste bestemmelser

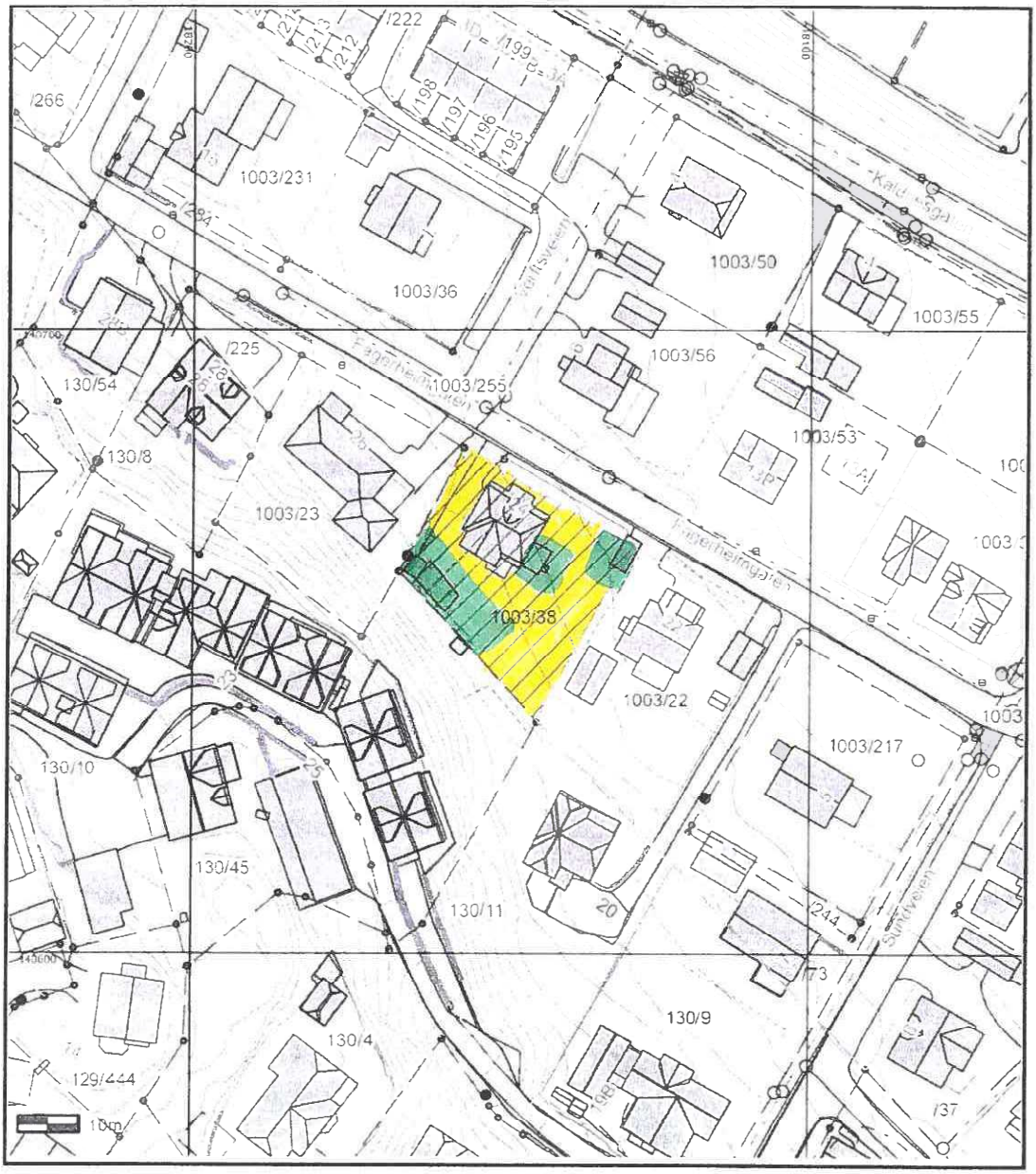
(beskriv eventuelt tinglyste bestemmelser/avtaler)

Sted/ dato

For sameiet
Sign.

Utskrift - Situasjonskart

FORENKLET SITUASJONSKART



©TØNSBERG KOMMUNE

Adresse: FAGERHEIMGATEN 24

Dato: 15/8-2006

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 1003/38/0/0

NGO III

N

Målestokk 1:1000

Tegnforklaring:

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

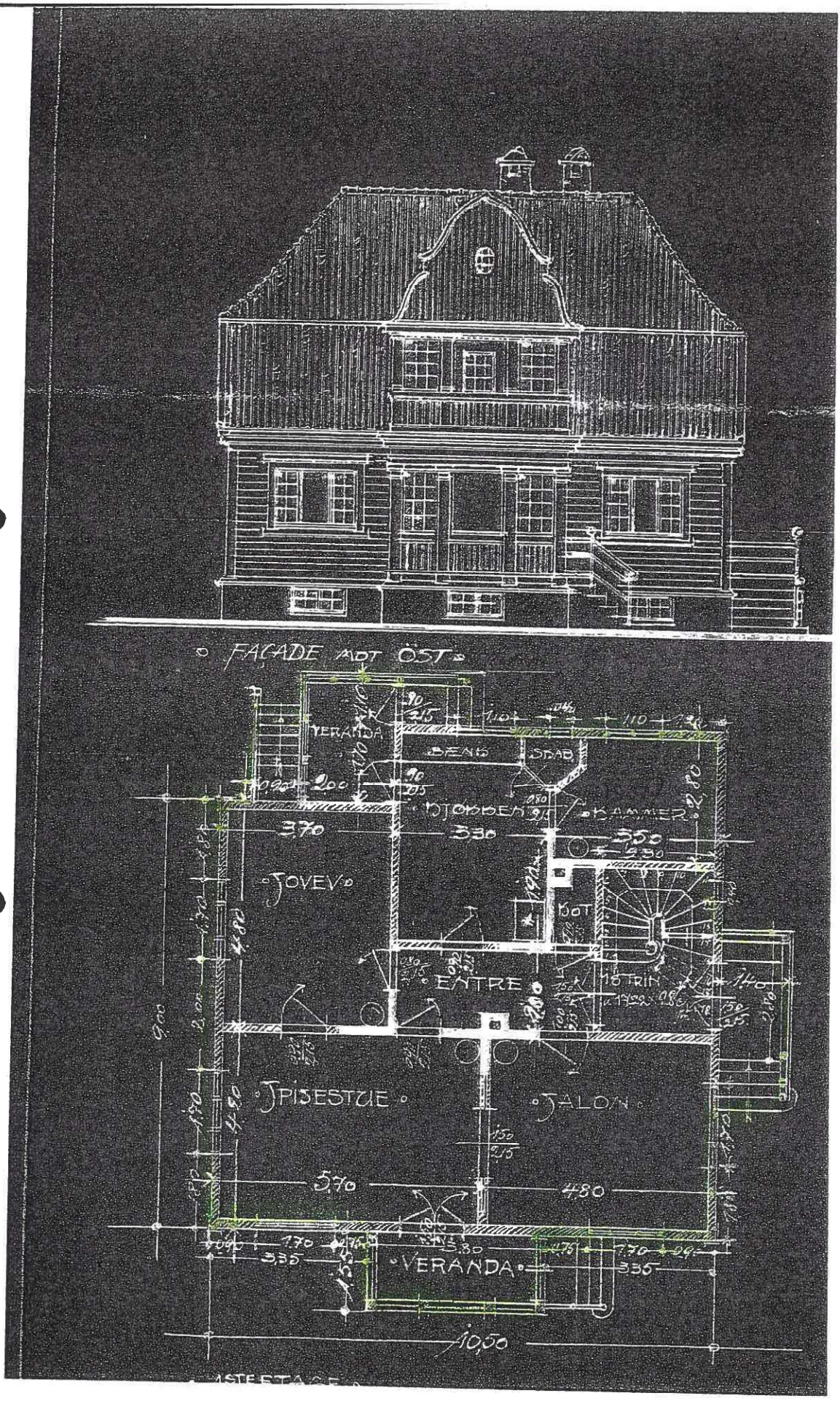
SNR. 1

SNR. 2

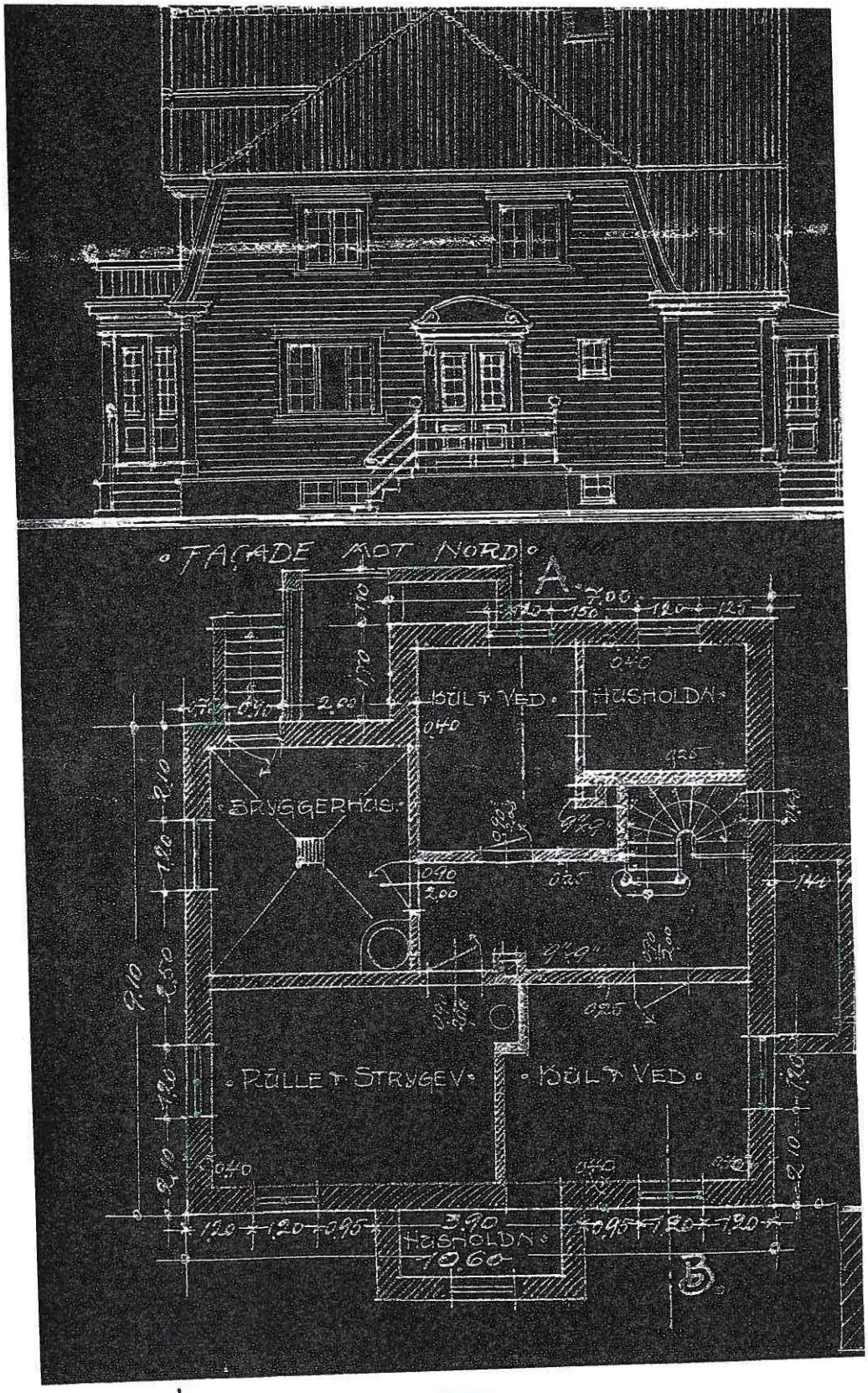
FELLES

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



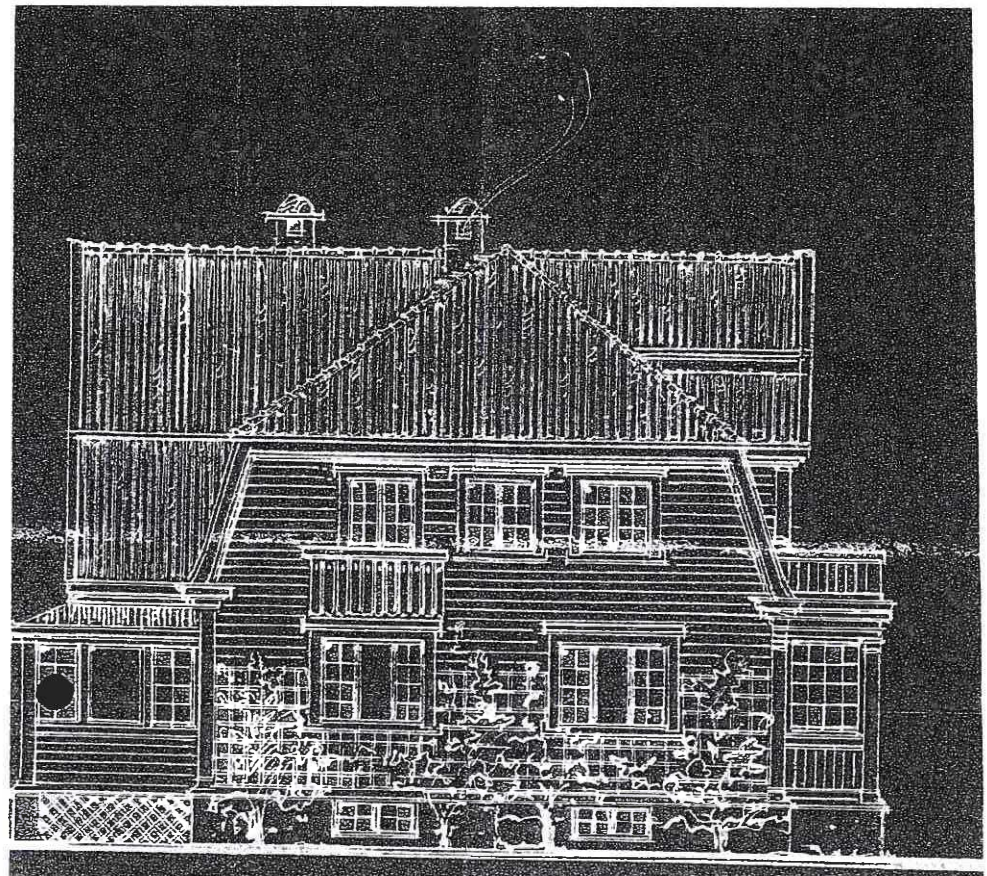

FAÇADE MOT ØST
VERANDA
BEAN
SKAB
DJ. STUEN
KAMMER
370
330
550
JOVEV
BOT
ENTRE
16 TRIN
SPISESTUE
JALON
570
480
VERANDA
335
1050

SNR 1

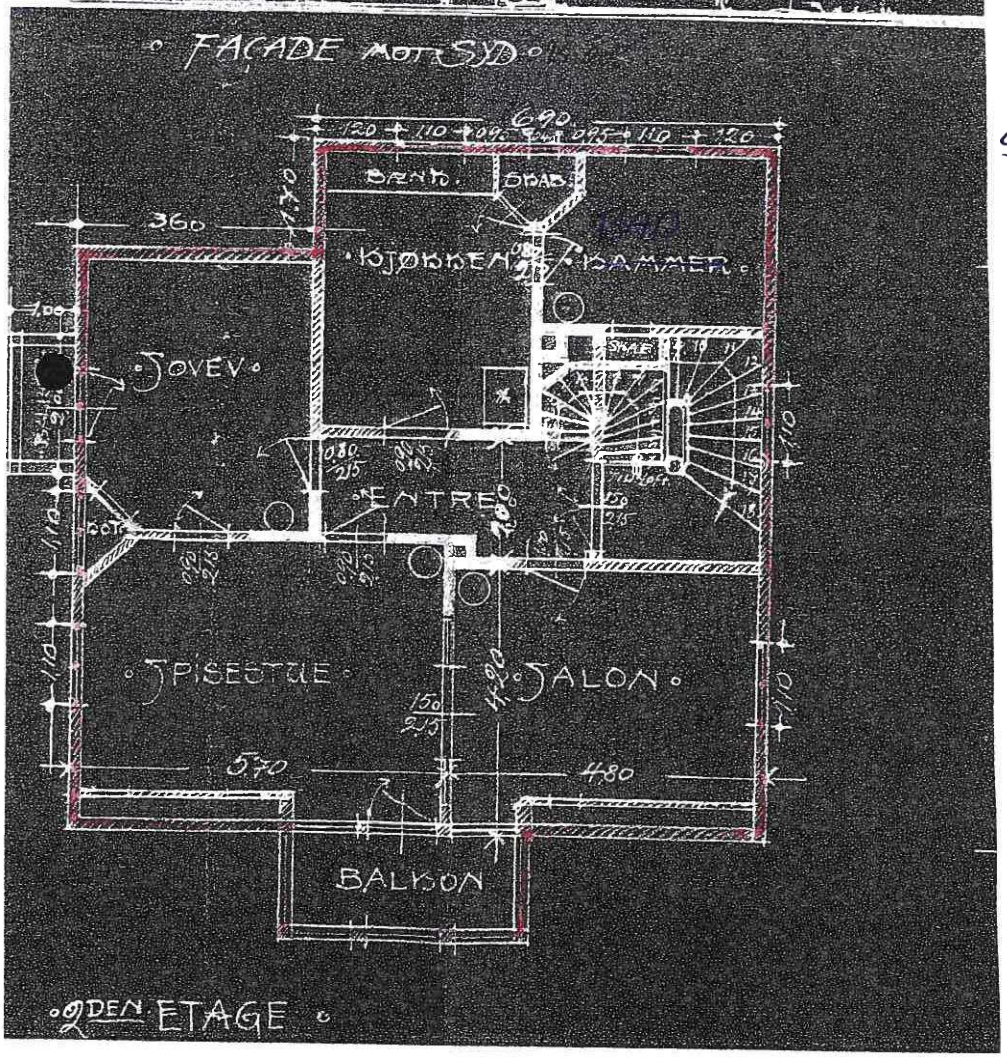


Kjeller Snr. 1



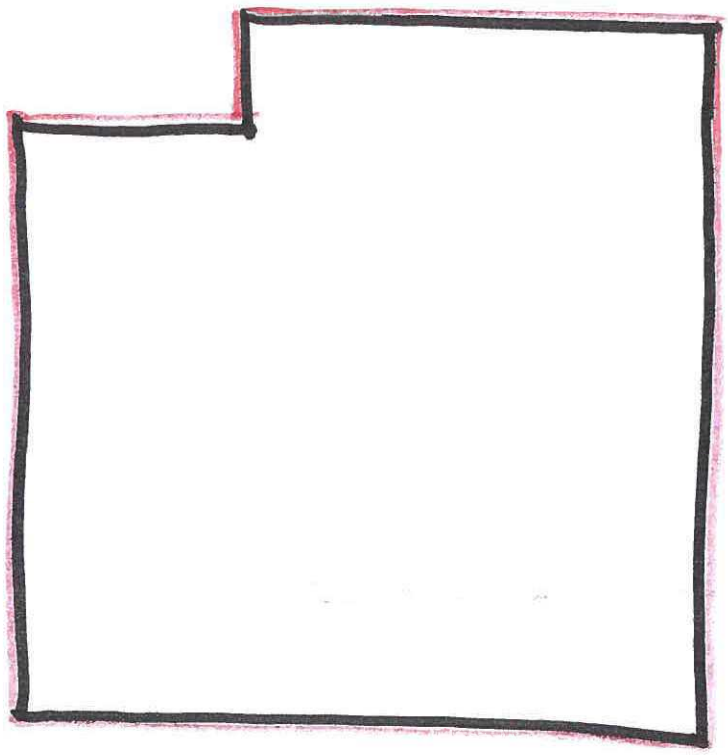


FAÇADE MOT SYD



2DEN ETAGE

SNR 2


SNR 2
LOFT

Returneres etter tinglysing til

TØNSBERG KOMMUNE
950 611 839

TINGLYST 89284
31 JAN. 2008
STATENS KARTVERK

Begjæring[1] om oppdeling i ~~eierseksjoner~~/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
704	TØNSBERG	1003	38		1-2

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
140582	LISA SABEL HULTGREEN	1/2
100178	KNUT-VIDAR ERIKSEN GLØVEGT	1/2
210265	TRINE ERIKSEN	1/2
200272	HENRIK ERIKSEN	1/2

3. Begjæring

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

S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]
1	B	93		13				25				37				49			
2	B	90		14				26				38				50			
3	B	92		15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31											
8				20				32											
9				21				33											
10				22				34											
11				23				35											
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 275 = nevner: 275

Doknr: 89284 Tinglyst: 31.01.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

4. Supplerende tekst [7]

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

NYBYGG PÅ 1 NY BOENHET SKAL GIS NYTT SNR. (NR 3) BRØKEN ENDRES P.G.A NYBYGG DET SKAL TINGLYSES FORKJØPSRETT TIL OLE MAGNUS PAULSEN FNR. 200476

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

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

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

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

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

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

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

6. Tegninger m v

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

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
TØNSBERG 1/11-07	OLE MAGNUS ØRUSET	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

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

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

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

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
1003	38		1-2	kommune

Dato	Stempel og underskrift
14/11-07	

Noter:

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



D02

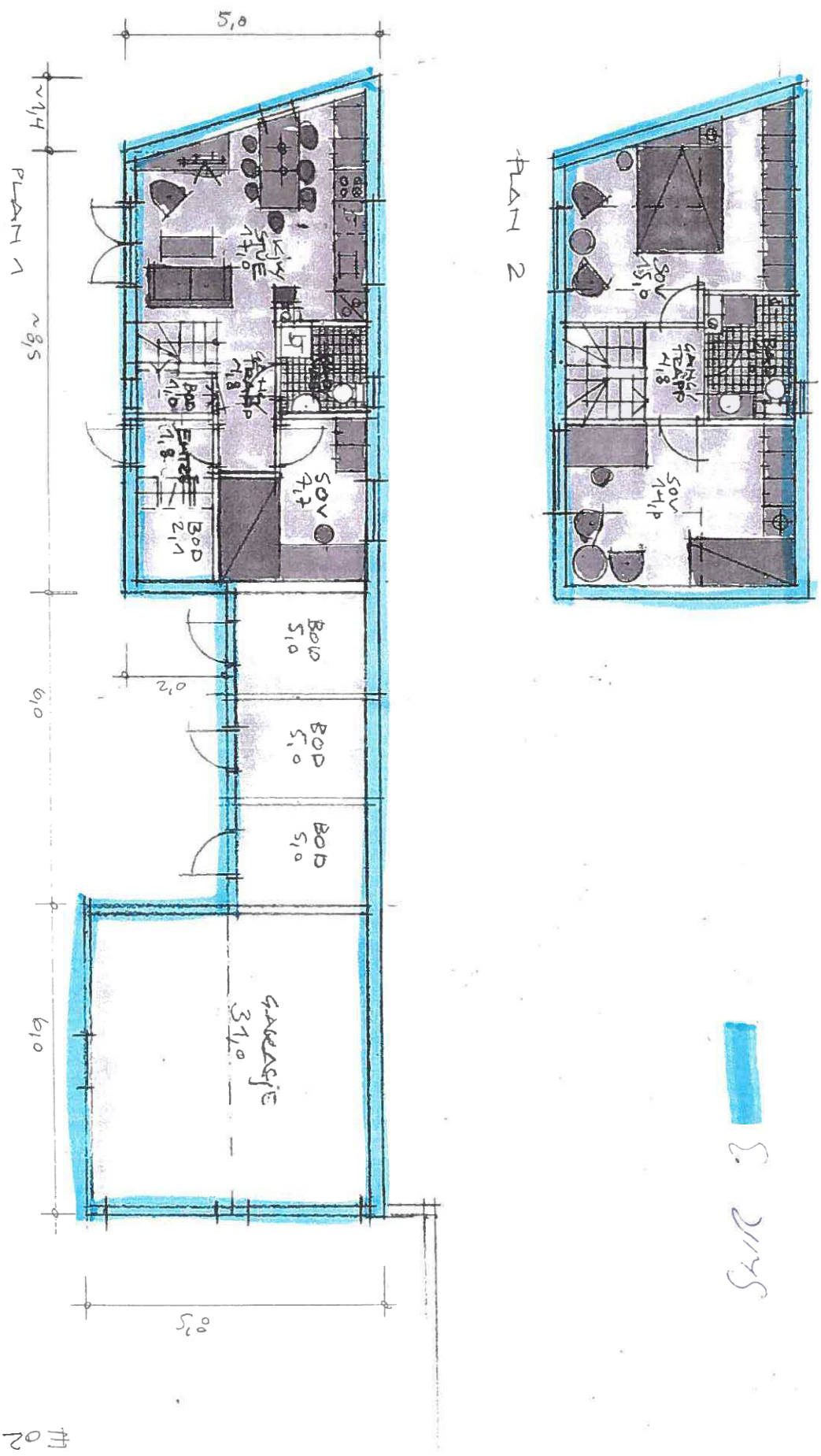


RAMMESØKNAD FAGERHEIMGATEN 24

SITUASJONSRISS M 1:500 DATO: 22.08.06
ARKITEKT RANDI DALEVOLD

RAMMESØKNAD NY BOENHET/BODER/GARASJE FAGERHEIMGATEN 24

PLAN 1 OG 2 M 1:100 DATO: 22.08.06 ARK. R. DALEVOLD



ERKLÆRING / FULLMAKT.

Undertegnede: Lisa S Hultgren 140582 og Knut Vidar Hultgren 100178- som eier av gnr. 1003 bnr. 38 snr. 1. og fremtidige eiere i Tønsberg kommune, gir herved Ole Magnus Paulsen, f. pnr. 200476 fullmakt til å søke om oppføring av en ny bolig på eiendommen Fagerheimsgt. 24, gnr. 1003 bnr. 38 i Tønsberg kommune.

Fullmakten omfatter alt nødvendig arbeid som må gjøres i forbindelse med søknad om oppføring av en slik bolig. Vi gir samtidig Ole Magnus Paulsen en ugjenkallelig fullmakt til å signere på alle nødvendige dokumenter, søknader og lignende som er nødvendig i så henseende.

Fullmakten gjelder for oss som dagens hjemmelshavere og for senere hjemmelshaver. Erklæringen/fullmakten skal tinglyses på eiendommen.

Dersom det gis anledning til å bygge en ny bolig på eiendommen, vil den nyoppførte boenheten tilhøre Ole Magnus Paulsen i sin helhet. Vi og senere rettsetterfølgere påtar oss ansvaret for å signere nødvendige dokumenter, reseksjonering og lignende for å sikre at Ole Magnus Paulsen blir hjemmelshaver til den nyoppførte enheten.

Ved forsøk på trenering av denne avtalen gis det Ole Magnus Paulsen mulighet for gjenkjøp av eiendommen til markedspris.

Markedspris blir da satt av 3 stk. nøytrale eiendomsmeglere/ takstmenn. Snittprisen av disse blir da satt som markedspris.

Alle omkostninger blir dekket av selger.

Denne avtalen løper i 99 år fra 20.04.2007 til 20.04.2106.

Tønsberg, den 20/4-07

Lisa S Hultgren

Knut Vidar Hultgren

.....

Det bekreftes av ovennevnte har undertegnet denne fullmakt i vårt nærvær, at de er myndige og bosatt i Norge.

Tønsberg, den

Lisa Torkildsen
Eiendomsmegler MNEF

Forum Eiendomsmegling AS
Lisa Torkildsen
Eiendomsmegler MNEF - Registrert

Estate

ikke kopi
08/1-08
fyldig adr.

Ugjenkallelig fullmakt til videre utvikling av eiendommen.

Lisa S Hultgren 140582 , og Knut Vidar Giltvedt 100178- gir herved ugjenkallelig fullmakt til Ole Magnus Paulsen fnr. 200476 til å videre utvikle eiendommen i Fagerheimsgt 24, gnr. 1003, bnr. 38 , som beskrevet i prospektet samt presentert på kontraktsmøte. Dette betyr at Ole Magnus Paulsen har alle fullmakter som skal til fra Lisa Hultgren og Knut Vidar Hultgren til å få bygget en bolig som vist på tegningene fra arkitekt Randi Dalevold datert 22.08.06. Form og utførelse av fremlagte tegninger kan variere i størrelse og arkitektonisk utførelse.

Ole Magnus Paulsen har signaturrett på alt av papirer i forhold til overnevnte. Denne fullmakten gjelder også alle fremtidige hjemmelhavere.

Denne avtalen løper i 99 år fra 20.04.2007 til 20.04.2106.

Avtalen blir tinglyst.

Tønsberg, 20.04.07

KJØPER

Jeg/vi bevitner herved at denne fullmakt er undertegnet i mitt /vårt nærvær og at underskriverne er over 18 år.

ERKLÆRING / FULLMAKT.

Undertegnede Total Eiendomsutvikling As org. Nr. 987 181 613 som eier av gnr. 1003 bnr. 38 snr 2. Trine Eriksen fnr. 210265-40086 og Henrik Eriksen fnr. 200272-48137 som eier av gnr. 1003 bnr. 38 i Tønsberg kommune, gir herved Ole Magnus Paulsen, f. pnr. 200476 41374 fullmakt til å søke om oppføring av en ny bolig på eiendommen Fagerheimsgt. 24, gnr. 1003 bnr. 38 i Tønsberg kommune.

Fullmakten omfatter alt nødvendig arbeid som må gjøres i forbindelse med søknad om oppføring av en slik bolig. Vi gir samtidig Ole Magnus Paulsen en ugjenkallelig fullmakt til å signere på alle nødvendige dokumenter, søknader og lignende som er nødvendig i så henseende.

Fullmakten gjelder for oss som dagens hjemmelshavere og for senere hjemmelshaver. Erklæringen/fullmakten skal tinglyses på eiendommen.

Dersom det gis anledning til å bygge en ny bolig på eiendommen, vil den nyoppførte boenheten tilhøre Ole Magnus Paulsen i sin helhet. Vi og senere rettsetterfølgere påtar oss ansvaret for å signere nødvendige dokumenter, reseksjonering og lignende for å sikre at Ole Magnus Paulsen blir hjemmelshaver til den nyoppført enheten.

Tønsberg, den 14/4-07

× Trine Eriksen .....

× Henrik Eriksen .....

.....

Det bekreftes av ovennevnte har undertegnet denne fullmakt i vårt nærvær, at de er mundige og bosatt i Norge.

Tønsberg, den 14/4-07

× Frode T. Martin .....

× Frode T. Sundland

Ett kopi og gyldig fullmakt

Eiendomsmegling AS
Bjørn Lisa Torkildsen
28/1-08

SNR. 1

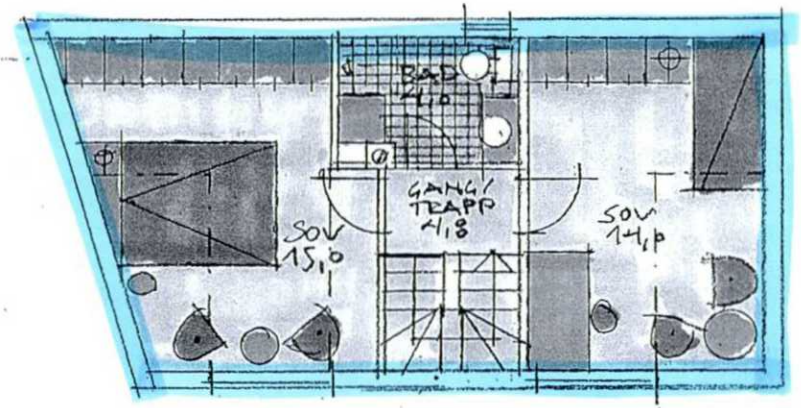
FELLES



RAMMESØKNAD FAGERHEIMGATEN 24

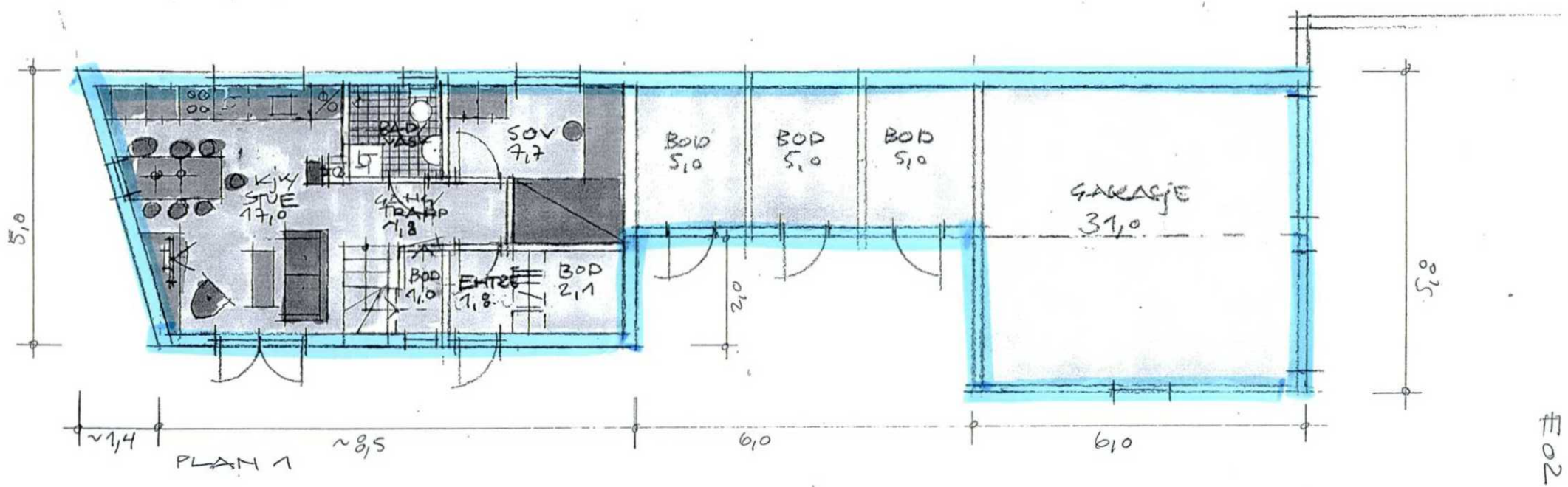
SITUASJONSRISS M 1:500 DATO: 22.08.06

ARKITEKT RANDI DALEVOLD



PLAN 2

Snitt 3



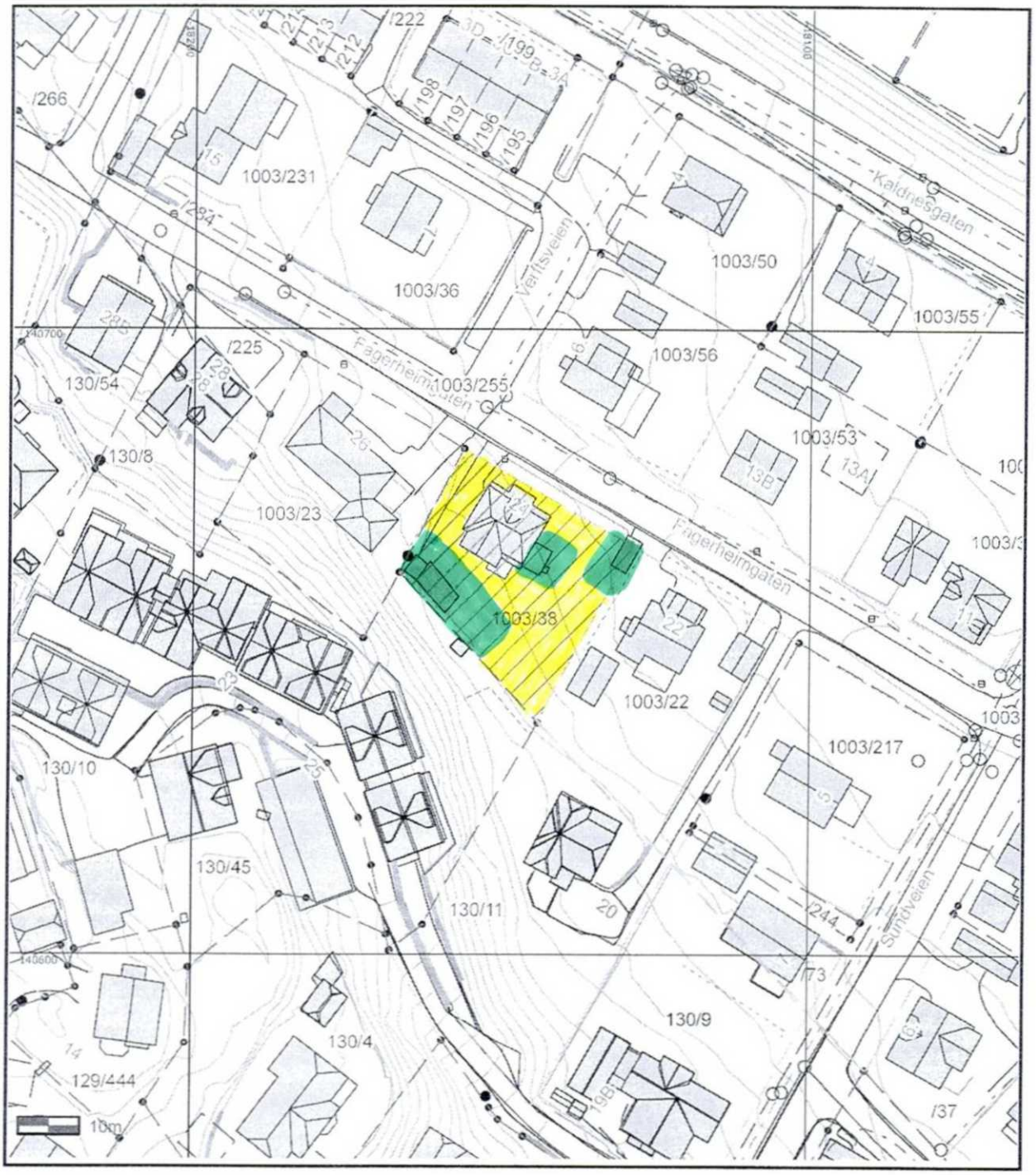
PLAN 1

#02

RAMMESØKNAD NY BOENHET/BODER/GARASJE FAGERHEIMGATEN 24

PLAN 1 OG 2 M 1:100 DATO: 22.08.06 ARK. R. DALEVOLD

FORENKLET SITUASJONSKART



©TØNSBERG KOMMUNE

Adresse: FAGERHEIMGATEN 24

Dato: 15/8-2006

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 1003/38/0/0

NGO III

N

Målestokk 1:1000

Tegnforklaring:

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

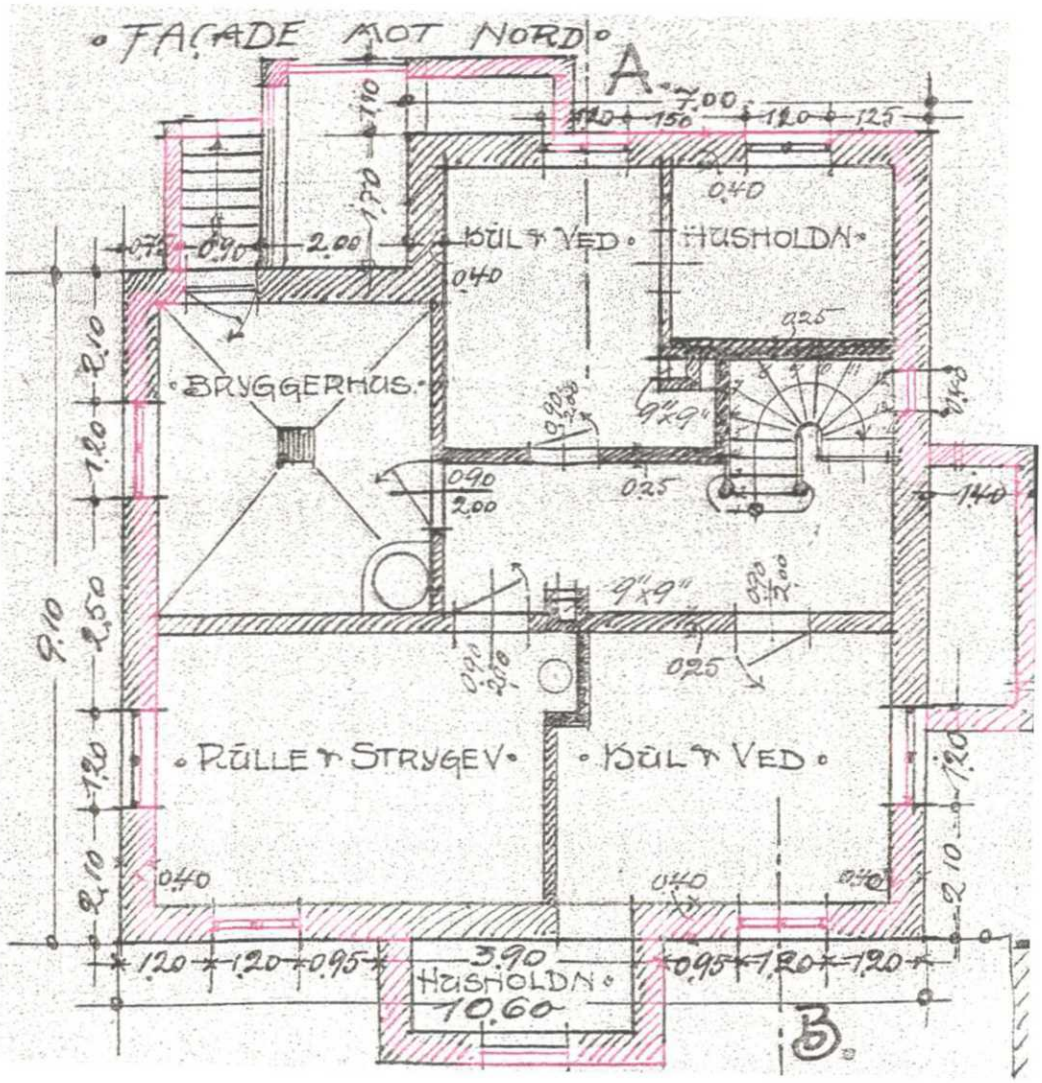
SNR 1

SNR 2

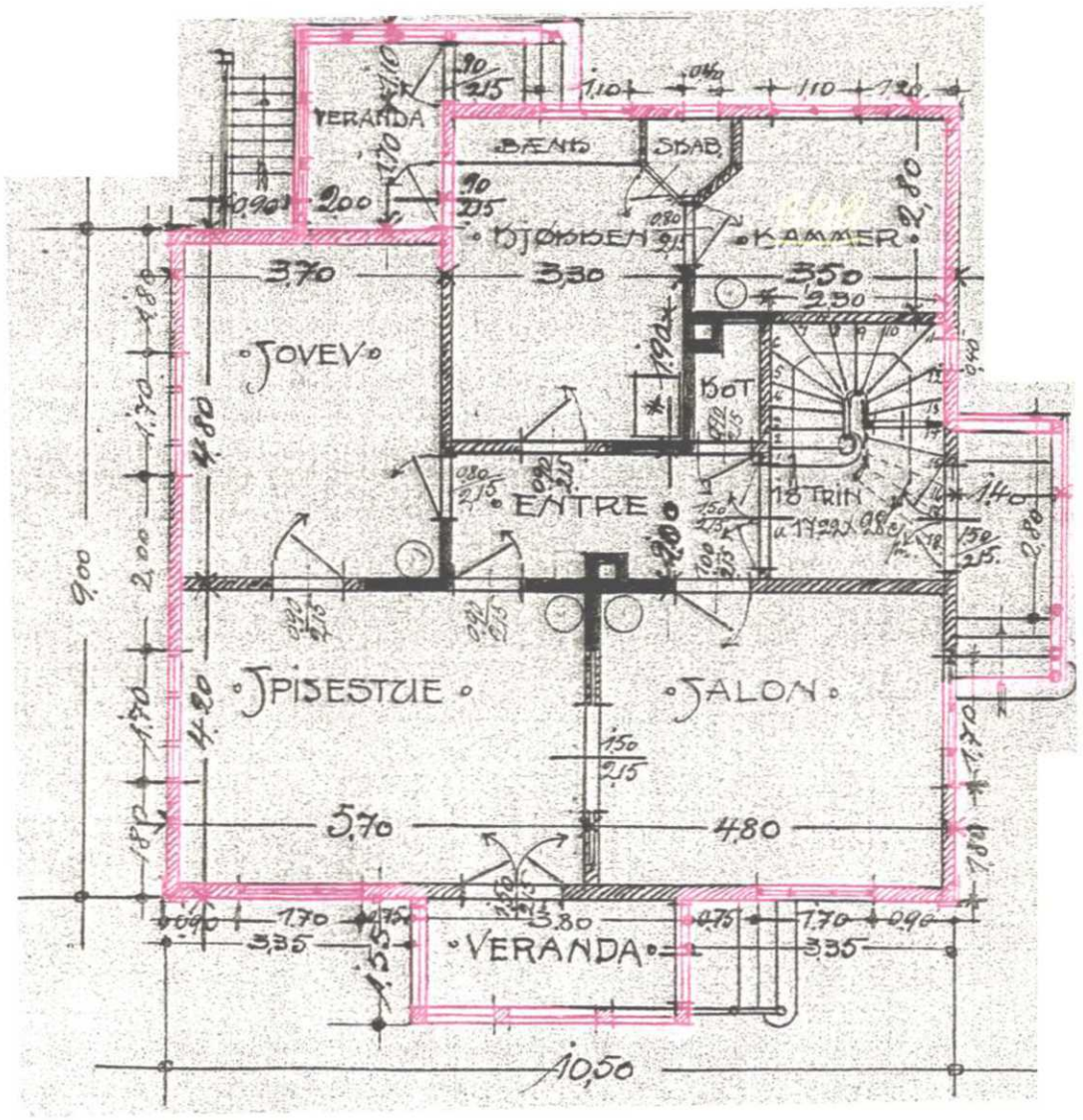
FELLES

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

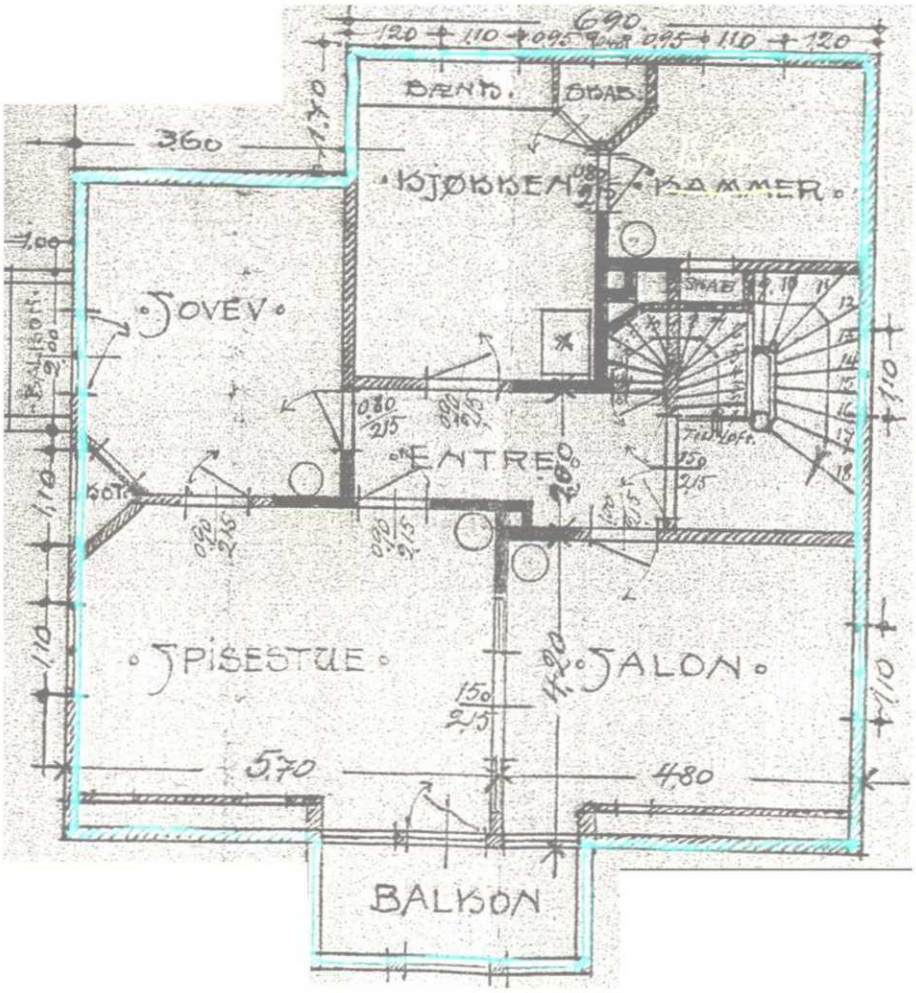
Kjeller Sm. 1


FAÇADE MOT NORD
A
7.00
1.10
1.50
1.20
1.25
0.40
1.20
2.00
KÜL + VED
HUSHOLDN
0.40
0.75
0.90
0.25
BRYGGERHUS
9"x9"
0.90
2.00
0.25
1.40
2.10
1.20
9.10
2.50
1.20
2.10
RÜLLE + STRYGEV
KÜL + VED
0.40
0.40
0.40
1.20
1.20
0.95
3.90
HUSHOLDN
10.60
0.95
1.20
1.20
2.10
B

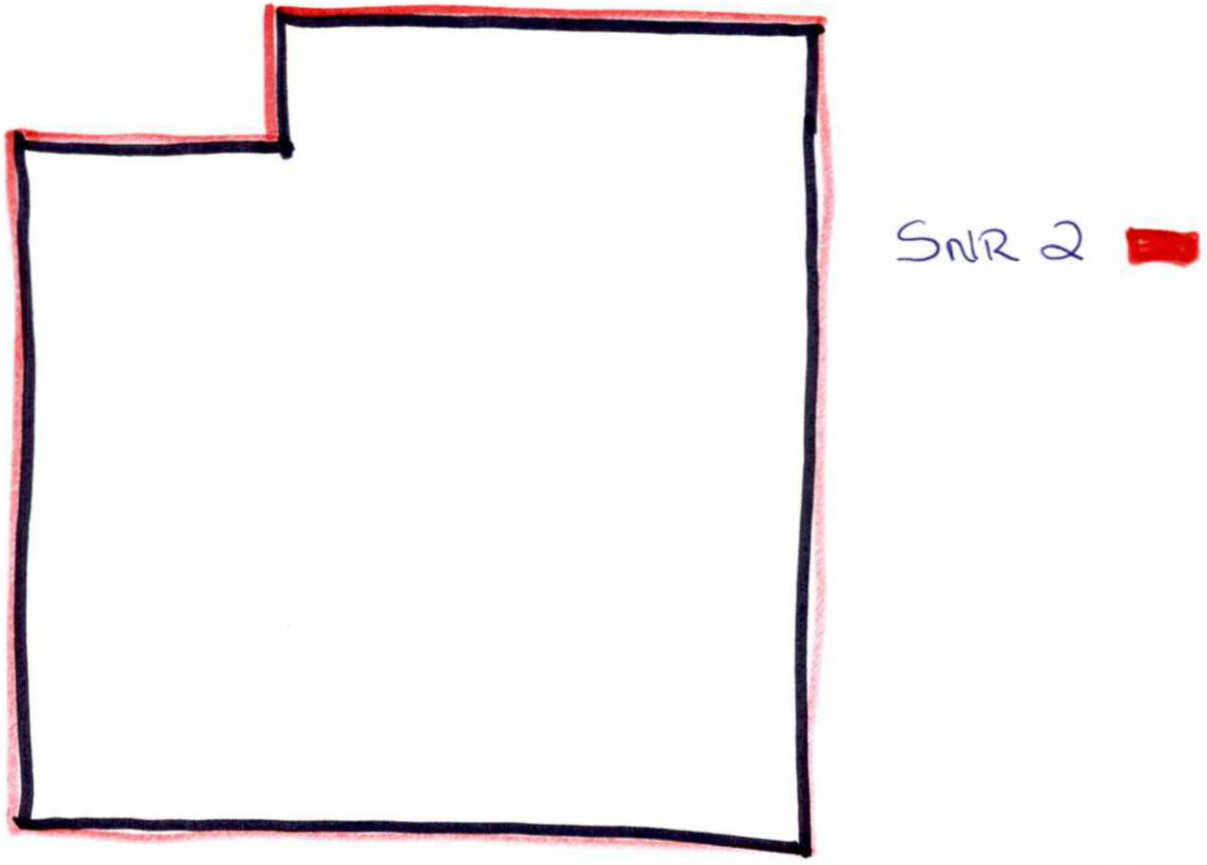
SNR 1


VERANDA
BÆNK
SKAB
KJØKKEN
KAMMER
JOVEV
BOT
ENTRE
18 TRIN
SPISESTUE
SALON
VERANDA
3,70
3,30
3,50
2,30
5,70
4,80
10,50
9,00

SNR 2



2DEN. ETAGE



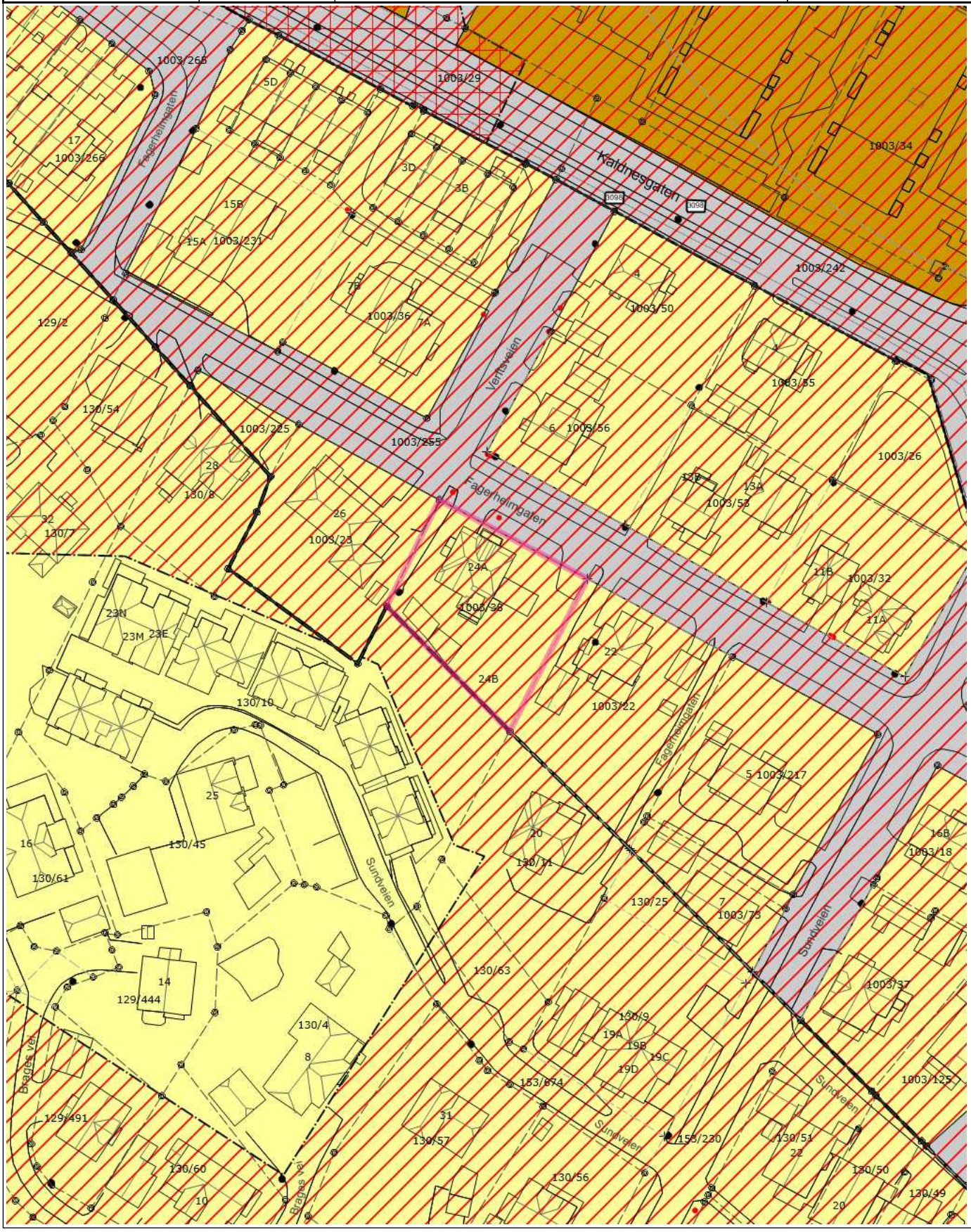
LOFT

Tønsberg kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 1003	Bnr: 38	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Fagerheimgaten 24A 3115 TØNSBERG			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

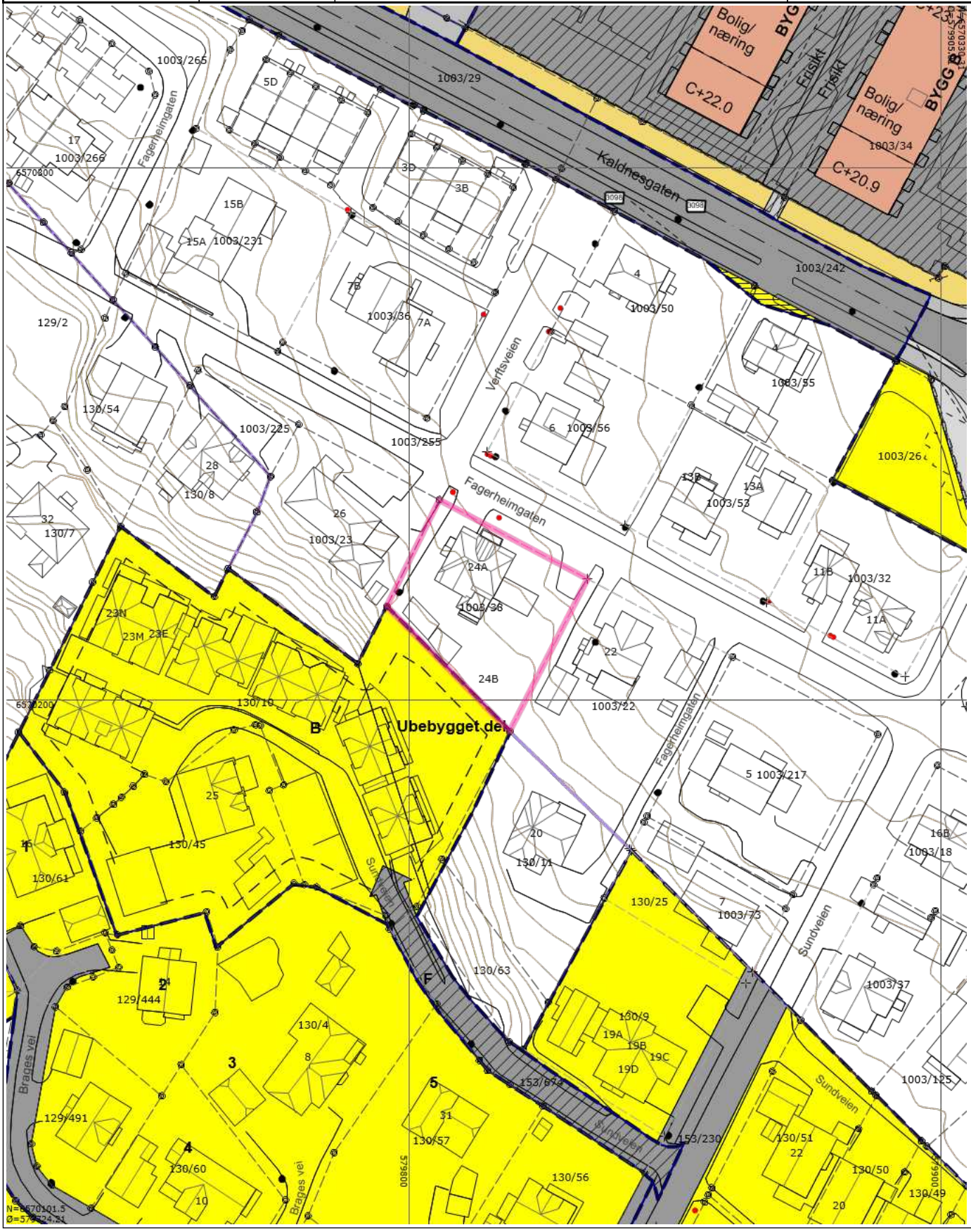
- Strandlinje sjø
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Matrikkelnummer.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Fasadeliv
- Grunnmur
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- KpBestemmelseGrense
- KpBestemmelseOmråde
- KpBestemmelseGrense
- KpBestemmelseOmråde
- Plangrense
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for båndleggingsoner
- Grense for faresoner
- Båndlegging for regulering etter pbl. - Fremtidig
- Ras- og skredfare
- Annen fare
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Sentrumsformål - Nåværende
- Veg - Nåværende
- KpOmråde gjeldende
- Kommunegrense
- Forsenkningskurve
- Høydekurve
- Høydekurve

Tønsberg kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 1003	Bnr: 38	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Fagerheimgaten 24A 3115 TØNSBERG			
Annen info:	Byfjorden terrasse,gbnr. 130/10 og 130/4			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

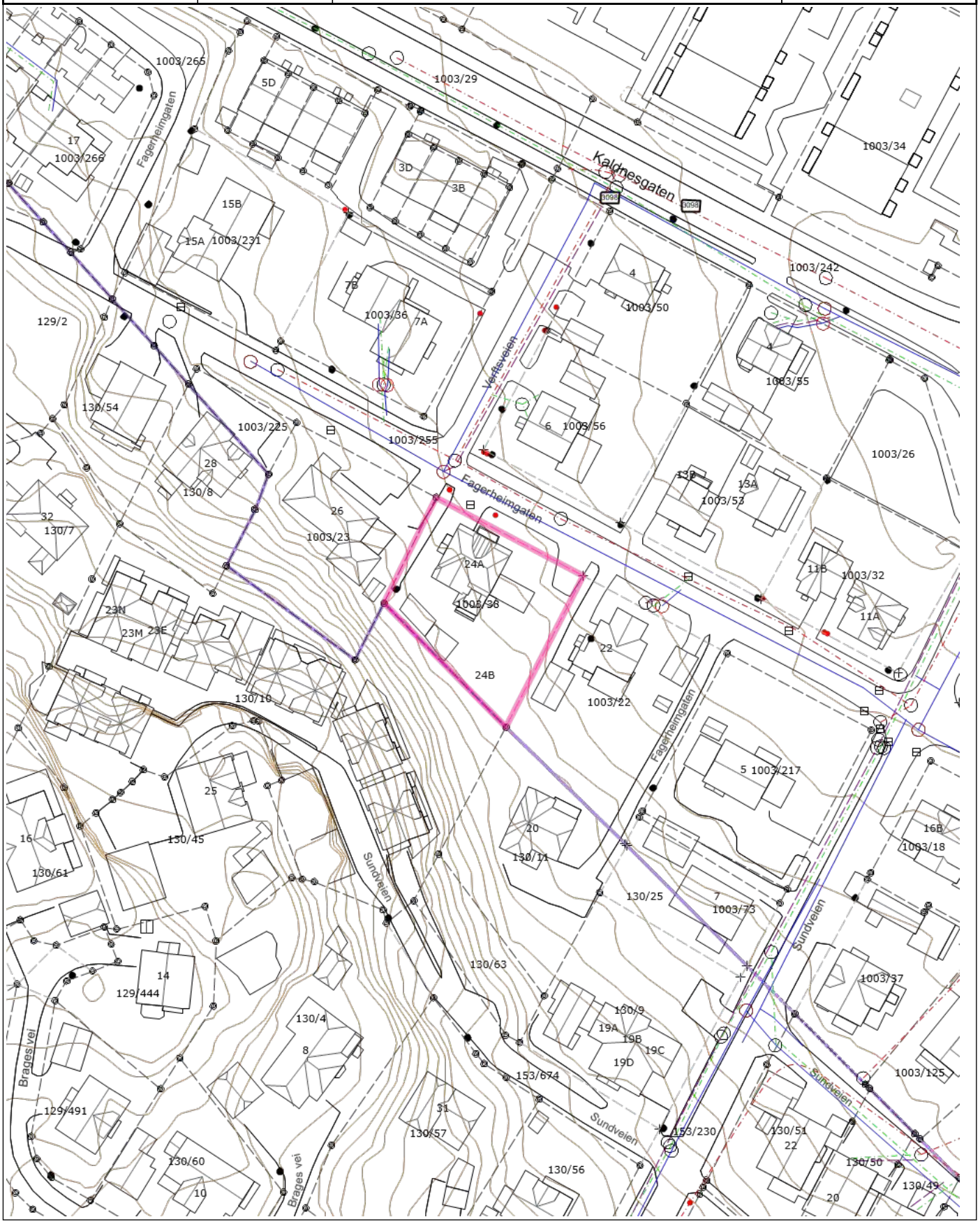
Nøyaktig eiendomsgrense	Anslått eiendomsgrense	Nøyaktig grensepunkt
Anslått grensepunkt	RpOmråde detaljregulering/mindre endring	RpOmråde vedtatt på bakkenivå
Matrikkelnummer.	Gatelys (belysningspunkt)	Mast
Skap	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Bygningsavgrensning tiltak	Fasadeliv	Grunnmur
Mønelinje	Takkant	Takoverbyggkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant	Husnummer
Husnummer med bokstav	Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn .
Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .	RpGrense
RpFormålgrense	Byggegrense	Bebyggelse som forutsettes fjernet
Regulert senterlinje	Frisiktlinje	Regulert støyskjerm
Frisiktsone ved veg	Boligområde	Annet byggeområde
Offentlig trafikkområde	Kjøreveg	Annen veggrunn
Gang-/sykkelveg	Gangveg	Gatetun
Annet spesialområde	Felles avkjørsel	Felles gangareal
Felles gårdsplass	Kommunegrense	Forsenkningskurve
Høydekurve	Høydekurve	

Tønsberg kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 1003	Bnr: 38	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Fagerheimgaten 24A 3115 TØNSBERG			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Brannventil
- Kran
- Kum - annen eier
- Sandfangskum
- Sluk
- Avløp felles
- Overvannsledning
- Spillvannsledning
- Vannledning uten Vestfold vann
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Matrikkelnummer.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Fasadeliv
- Grunnmur
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Kommunegrense
- Forsenkningskurve
- Høydekurve
- Høydekurve

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:
Fagerheimgaten 24A, 3115 Tønsberg
Gnr. 1003, Bnr. 38, Snr. 1, Tønsberg kommune

Oppdragsnummer:
13250137

Meglerforetak: PrivatMegleren Tønsberg

Saksbehandler: Morten Liland

Telefon / Mobil: 40 00 23 25 / 913 54 141

E-post: morten.liland@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.
