

A modern living room with a light beige sectional sofa, a large abstract painting on the wall, and a large window overlooking a red building. The room is bright and airy, with a white ceiling and a light-colored rug.

aktiv.

Hertug Guthorms gate 1E, 3111 TØNSBERG

**Lys og moderne 2-roms leilighet
fra 2018 med attraktiv beliggenhet
i hjertet av Tønsberg**



Eiendomsmegler MNEF / Salgssjef / Partner

Tea Wærland

Mobil 930 50 261

E-post tea.werland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Tønsberg, Færder og Re

Nedre Langgate 43, 3126 TØNSBERG. TLF. 33 33 00 77

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 650 000,-
Omkostn.: Kr 67 640,-
Total ink omk.: Kr 2 717 640,-
Felleskostn.: Kr 3 214,-
Selger: Tonje Waasjø
Heidi Waasjø

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2018
BRA-i/BRA Total 37/45 kvm
Tomtstr.: 489.1 m²
Soverom: 1
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 1001, bnr. 227
Snr. 38
Oppdragsnr.: 1312250111

Er dette ditt nye hjem?

Lys og moderne 2-roms leilighet fra 2018 med sentral beliggenhet i hjertet av Tønsberg. Leiligheten ligger i 2. etasje og har en funksjonell planløsning med åpen stue- og kjøkkenløsning, romslig soverom og flislagt bad. Store vindusflater gir godt med naturlig lys, og fra stuen er det utgang til balkong på ca. 8 m². Boligen har parkettgulv, lyse overflater og et stilrent kjøkken med glatte fronter, men fremstår noe slitt og vil ha behov for enkel oppfriskning og overflatearbeid for å nå sitt fulle potensial. Varmtvann og fyring er inkludert i felleskostnadene. Meget sentral beliggenhet med kort vei til tog, sentrum, brygga og rekreasjonsområder. En god mulighet for førstegangskjøper, pendler eller utleie. Garasjeleie er mulig.

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	31
Tilstandsrapport	33
Egenerklæring	48
Nabolagsprofil	51
Oversiktskart V/A	65
kommuneplankart	67
vei kart	69
Reguleringsplan kart	71
Reguleringsbestemmelser	74
Ferdigattest	80
kommunale avgifter	85
Megleropplysninger OBOS	86
seksjonering	88
Erklæringer	103
Budskjema	115

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 37 m²

BRA - e: 8 m²

BRA totalt: 45 m²

TBA: 8 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 8 m² Bod

2. etasje

BRA-i: 37 m² Entré, soverom, bad, stue/kjøkken

TBA fordelt på etasje

2. etasje

8 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

- Godkjente og byggemeldte tegninger er datert 22.2.2017.

Etter 1.1.2026 er det ikke lenger krav om å opplyse om P-rom og S-rom i rapporten.

Disse arealene er likevel tatt med i en overgangsperioden mellom to forskjellige forskrifter.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

489.1 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er felles for sameiet og opparbeidet med parkeringsplasser og gangstier.

Beliggenhet

Leiligheten har en attraktiv og tilbaketrukket beliggenhet i Hertug Guthorms gate, et veletablert og ettertraktet boligområde i Tønsberg. Her bor du i rolige og velordnede omgivelser, samtidig som du har enkel tilgang til byens fasiliteter.

I nærområdet finnes et godt utvalg av dagligvarebutikker, servicetilbud, treningssentre og kollektivtransport, med hyppige bussforbindelser til Tønsberg sentrum. Sentrum ligger kun en kort kjøretur unna og byr på et rikt tilbud av butikker, caféer, restauranter og kulturopplevelser.

For den som setter pris på rekreasjon og friluftsliv, finnes det flotte tur- og grøntområder i umiddelbar nærhet, samt kort vei til sjøen og kystnære opplevelser. Området kombinerer på en god måte det urbane med det grønne, og gir en behagelig og komfortabel hverdag.

Beliggenheten gir også enkel adkomst til hovedveinettet.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Haugar barnehage (1-5 år) ca. 0.4 km

Knapløkka barnehage (0-5 år) ca. 0.6 km

Belmar barnehage (0-5 år) ca. 0.7 km

Skoler

Skagerak Inter. School Tønsberg (1-10 kl.) ca. 0.2 km

Træleborg skole (1-7 kl.) ca. 1.3 km

Byskogen skole (1-10 kl.) ca. 1.8 km

Granly skole (1-10 kl.) ca. 2.7 km

Slottsfjellet videregående Steinerskole ca. 0.2 km

Færder videregående skole ca. 1.8 km

Skolekrets

Byskogen skolekrets

Offentlig kommunikasjon

Buss: Tønsberg stasjon (totalt 12 ulike linjer) ca. 0.3 km

Tog: Tønsberg stasjon ca. 0.3 km

Fly: Sandefjord lufthavn Torp ca. 23 min med bil

Bygningssakkyndig

Arvid Lysgård AS;

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Rapporten omhandler en leilighet i 2. etg. i en flermannsbolig, med opprinnelse fra 2018. Bygget er oppført i tre og betong over grunnmur i betong. Dette er en leilighet som er organisert i sameie. Dette innebærer at det utvendige vedlikeholdet påhviler sameiet. Denne rapporten tar i hovedsak kun utgangspunkt i tilstand på innvendige arealer. Utvendig fremstår eiendommen som vedlikeholdt, og utvendig er det kun observert svekkelser som skyldes normal elde og slitasje. Innvendig i leiligheten er det imidlertid observert noe skader og merker på overflater, samt at det er avvik på kjøkkeninnredning. På bad er det slitte og misfargede fuger på gulv, samt at det er noe skrue- og spikerhull på vegger etter tidligere innredning. Innvendig er derfor behov for vedlikehold og lokale utbedringer og utskiftninger. Forøvrig henvises det til de respektive bygningsdelene med tilstandsgradering. Tilstandsgraden gis med henblikk på bygningsdelens forventede levetid, samt visuelt inntrykk. Det foretas enkle målinger med fuktindikator og stikktagninger i treverk. Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2018

UTVENDIG

Bygget er oppført i betong og tre, med innfellingsselementer med bindverk i tre. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning. Leiligheten har vinduer med isolerglass i trekarmer, med utvendig aluminiumsbeslag. Leiligheten har inngangsdør i tre samt balkongdør i tre med aluminiumsbeslag. Balkongen er oppført med bærende konstruksjoner i betong, med tremmegulv i tre. Det er rekkverk i galvanisert stål.

INNVEDIG

Innvendig er det gulv av parkett. Det er malte gipsplater på vegger og malte gipsplater i tak. Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Det er etasjeskillere av betongdekke.

VÅTROM

Bad fra byggeår. Innredet med servant, vegghengt toalett, dusj og opplegg for vaskemaskin. Det er sluk i plast. Det er mekanisk ventilasjon med ventil i tak. Det er fliser på gulv og fliser på vegger. Det er malte aluminiumsplater i tak. Badet har baderomskabin med omkringliggende konstruksjoner i betong og stål. Et baderomskabin er en

forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Det er montert vannstoppsystem i skap under vaskekum og det er komfyrvakt over platetopp. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør med inntak i plast, med stoppekran i samleskap på bad. Det er rør-i-rør samt noe kobberør i bygget. Samleskap for rør-i-rør system er plassert på bad, med korrekt drenering av vann til badegulvet. Det er avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjon. På kjøkken er det ventilator med kullfilter. Det er varmtvann til gulvvarme i gang og til forbruksvann fra et felles anlegg. Vedlikeholdsansvaret for felles sentralt- varmeanlegg påhviler sameiet, og dette anlegget er således ikke vurdert.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i gang.

Samsvarserklæring fra da EL- anlegget var nytt ligger i sikringsskapet.

TG2

Andre utvendige forhold

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

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

2. etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Det er registrert noen skrue- og spikerhull i fugene etter tidligere innredning. I tillegg er det tegn til litt fuktskade nederst på den ene dørlisten.

Konsekvens/tiltak: Skrue- og spikerhull bør tettes for å forhindre fuktinntrengning i veggkonstruksjonen. Fuktskadet dørlist bør utbedres eller skiftes for å hindre videre skadeutvikling.

2. etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er på befaringsdagen i hovedsak kun observert normal elde og slitasje, men fuger på gulv er noe misfarget og slitt.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å utbedre misfargede og slitte fuger for å opprettholde gulvets funksjon og forhindre fuktskader.

2. etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene. Det er observert manglende avrenningsspalte fra toalettsistene, men det

opplyses at det finnes andre løsninger med hensyn til sikring av eventuell lekkasje fra sistene.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales nærmere undersøkelse for å avklare om det finnes en tilfredsstillende løsning for å synliggjøre og håndtere eventuell lekkasje fra den innebygde sistene. Manglende avrenningsspalte eller annen dokumentert lekkasjesikring medfører økt risiko for skjulte vannskader i konstruksjonen, dersom lekkasje oppstår.

2. etasje - Stue/kjøkken - Avtrekk

Kjøkkenventilatoren har ikke blitt vedlikeholdt i senere tid, og det ble observert en del matfett i filteret på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak: Kjøkkenventilatoren bør rengjøres og filteret byttes eller renses for å sikre god funksjon og redusere risiko for brannfare samt dårlig inneluft.

Ventilasjon

På befaringsdagen ble det observert en del støv rundt ventiler, noe som tyder på at det ikke har vært utført service på ventilasjonsanlegget i senere tid.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres service og rengjøring av ventilasjonsanlegget for å sikre god luftkvalitet og forhindre redusert funksjon eller økt risiko for fukt og muggdannelse.

TG3

Overflater

Det er stedvis påvist synlige skader på overflater. Innvendige overflater bærer preg av elde og slitasje, og i gang er det en skade/hull i vegg. Det er også en del hull og merker på vegger etter bruk og tidligere innredning, og parkettgulv er ripete og slitt. Det er også noe skader/avskalling av maling på vegg ved siden av kjøleskap, og det er stedvis noe sprekker og riss i overgang tak og vegger og i hjørne på vegger. Elektrisk rullgardin på vindu i stue fungerte ikke på befaringsdagen, dette da bryter til rullgardin manglet. Rullgardin er også montert på en slik måte at vindu ikke kan åpnes.

Konsekvens/tiltak: Overflater bør utbedres eller skiftes for å sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk. Skader og slitasje på overflater kan medføre redusert levetid og økt vedlikeholdsbehov. Manglende utbedring kan føre til ytterligere forringelse og økte kostnader over tid.

2. etasje - Stue/kjøkken - Overflater og innredning

Det er sprekk/skade i platetoppen, og platetoppen fungerte ikke på befaringsdagen. Det er registrert fuktmerker i skapet under vaskekum. Benkeplaten er noe slitt, og det er merker etter kjeler eller lignende på benkeplaten. Skapinnredningen nærmest balkongen er ettermontert, men arbeidet er grovt og ufagmessig utført, og benkeplaten er løs. Det har tidligere vært montert et integrert kjøleskap, men dette er nå erstattet med en frittstående løsning. Det nåværende kjøleskapet fremstår som grovt og ufagmessig montert.

Konsekvens/tiltak: Platetoppen må skiftes ut eller repareres for å sikre sikker

funksjonalitet. Fuktmerker i skapet under vaskekum bør undersøkes nærmere, og eventuelle lekkasjer utbedres for å forhindre fuktskader. Benkeplaten bør vurderes byttet eller overflatebehandles for å forlenge levetiden. Ettermontert skapinnredning og benkeplate bør festes og utføres fagmessig for å sikre stabilitet og unngå videre skader. Kjøleskapet bør monteres korrekt for å sikre trygg bruk og unngå skader på innredningen.

TGIU

Varmtvannstank

Det er varmtvann til gulvvarme i gang og til forbruksvann fra et felles anlegg.

Vedlikeholdsansvaret for felles sentralt- varmeanlegg påhviler sameiet, og dette anlegget er således ikke vurdert.

Helse, miljø og sikkerhet

I henhold til kommunedelsplan/NVE- kartet ligger eiendommen i et aktsomhetsområde for kvikkleireskred.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 07/01/2026 av Arild Lysgård teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Innhold

2. Etasje: Entré, soverom, bad og stue/kjøkken
Balkong på 8 kvm

Kjeller: Bod på 8 kvm

Standard

Velkommen til en bolig som kombinerer funksjonalitet! Kjøkkenet har stilrene, glatte fronter og en slitesterk laminatbenkeplate - perfekt for alt fra raske frokoster til masterchef-øyeblikk. Her er det også montert vannstoppsystem under vasken og komfyrvakt over platetoppen, så du kan lage mat uten å bekymre deg for små "uhell". Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap (noe provisert da det tidligere har vært en integrert løsning her), oppvaskmaskin, komfyr og platetopp, og kjøkkenventilatoren med kullfilter sørger for at lukten av stekeos ikke blir hengende i stua.

Badet er fra byggeår og har fliser på gulv og vegger, kombinert med malte aplater i taket. Elektriske varmekabler i gulvet gjør morgenstellet ekstra behagelig, og rommet

er utstyrt med servant, vegghengt toalett, dusjhjørne med dusjvegger og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk ventilasjon sørger for frisk luft.

Soverommet er koselig og lett å møblere – her er det plass til både seng og oppbevaring. Et perfekt sted å lade batteriene etter en lang dag.

Leiligheten har noe slitasjemerker og kan trenge litt oppgraderinger for å nå helt opp til dagens standard, men utgangspunktet er likevel supert.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

På kjøkken står det et kjøleskap om ikke er helt integrert med kjøkkenet samt at komfyr og stekeplate, oppvaksmaksin medfølger.

Parkering

Det er garasjekjeller hvor man kan leie plass. Ellers er det gateparkering etter gjeldende regler.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring Nuf

Polisenummer

2164175

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen

- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon.

Varmtvann: Varmtvann til forbruksvann og gulvvarme i gang leveres fra et felles anlegg.

Info strømforbruk

Det er ikke inngått avtale om Norgespris på denne boligen.

Energikarakter

B

Energifarge

Lys grønn

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 650 000

Kommunale avgifter

Kr 10 108

Kommunale avgifter år

2026

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr (standard) samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Formuesverdi primær

Kr 715 220

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 2 860 879

Formuesverdi sekundær år

2024

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

38/769

Felleskostnader inkluderer

Dekker blant annet TV/internett (grunnpakke), varmtvann og varme, felles bygningsforsikring, service heis og ventilasjon, renhold fellesareal, vaktmestertjeneste, forretningsførsel og diverse avsetning til vedlikehold.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 214

Kommentar fellesgjeld

Ingen langsiktig lån i sameiet pt.

Sameiet

Sameienavn

Eierseksjonssameiet Hertug Guthormsgate 1

Organisasjonsnummer

822268382

Sikringsordning fellesgjeld

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

De øvrige sameiere har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett, utløsningsrett eller oppløsningsrett.

Regnskap/budsjett

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Styregodkjennelse

Kreves ikke styregodkjenning.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Se selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

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

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1001, bruksnummer 227, seksjonsnummer 38 i Tønsberg kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3905/1001/227/38:

31.01.1984 - Dokumentnr: 1308 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:1001 Bnr:27

Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:1001 Bnr:27 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:1001 Bnr:27 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:1001 Bnr:27 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:1001 Bnr:27 Snr:4

Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:1001 Bnr:27 Snr:5

Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:1001 Bnr:27 Snr:6

Rett til felles containerplass

Overført fra: Knr:3905 Gnr:1001 Bnr:227

Gjelder denne registerenheten med flere

21.11.2018 - Dokumentnr: 1578161 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 38

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 38/769

01.01.2020 - Dokumentnr: 1169953 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0704 Gnr:1001 Bnr:227 Snr:38

01.01.2024 - Dokumentnr: 756164 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3803 Gnr:1001 Bnr:227 Snr:38

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 30.11.2018 vedr. boligbygg med 5 etasjer, 18 boenheter.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

30.11.2018.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Offentlig vann

Tilknytning avløp: Offentlig avløp

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligbebyggelse - blokkbebyggelse

Følger reguleringsplan Hertug Guthormsgate 1 (plan-ID 0704 20130091). Dette er en detaljregulering som regulerer eiendommen til boligbebyggelse-blokkbebyggelse, kjørevege, parkeringshus/-anlegg og uteoppholdsareal.. 04.02.2015

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035, med vedtaksdato 03.04.2024. I kommuneplanen er 488.89 kvm av eiendommen avsatt til boligbebyggelse (nåværende) og 145.21 kvm er avsatt til veg (nåværende).

Det er ikke igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer eller berører eiendommen.

I henhold til reguleringsplanen er eiendommen omfattet av sikringssone for friskt (H140) og båndleggingssone etter lov om kulturminner (H730). I kommuneplanen er eiendommen omfattet av hensynssone for bevaring av kulturmiljø (H570) og en faresone for ras- og skredfare.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene

kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 650 000 (Prisantydning)

Omkostninger

66 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

67 640 (Omkostninger totalt)

79 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

82 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 717 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 729 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 732 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 67 640

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en

rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18000,- oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger kr 3000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket rimelig vederlag, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Tea Wærland
Eiendomsmegler MNEF / Salgssjef / Partner
tea.werland@aktiv.no
Tlf: 930 50 261

Ansvarlig megler bistås av

Tea Wærland
Eiendomsmegler MNEF / Salgssjef / Partner
tea.werland@aktiv.no
Tlf: 930 50 261

Oppdragstaker

Tønsberg og Re Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 922237867
Nedre Langgate 43, 3126 TØNSBERG

Salgsoppgavedato

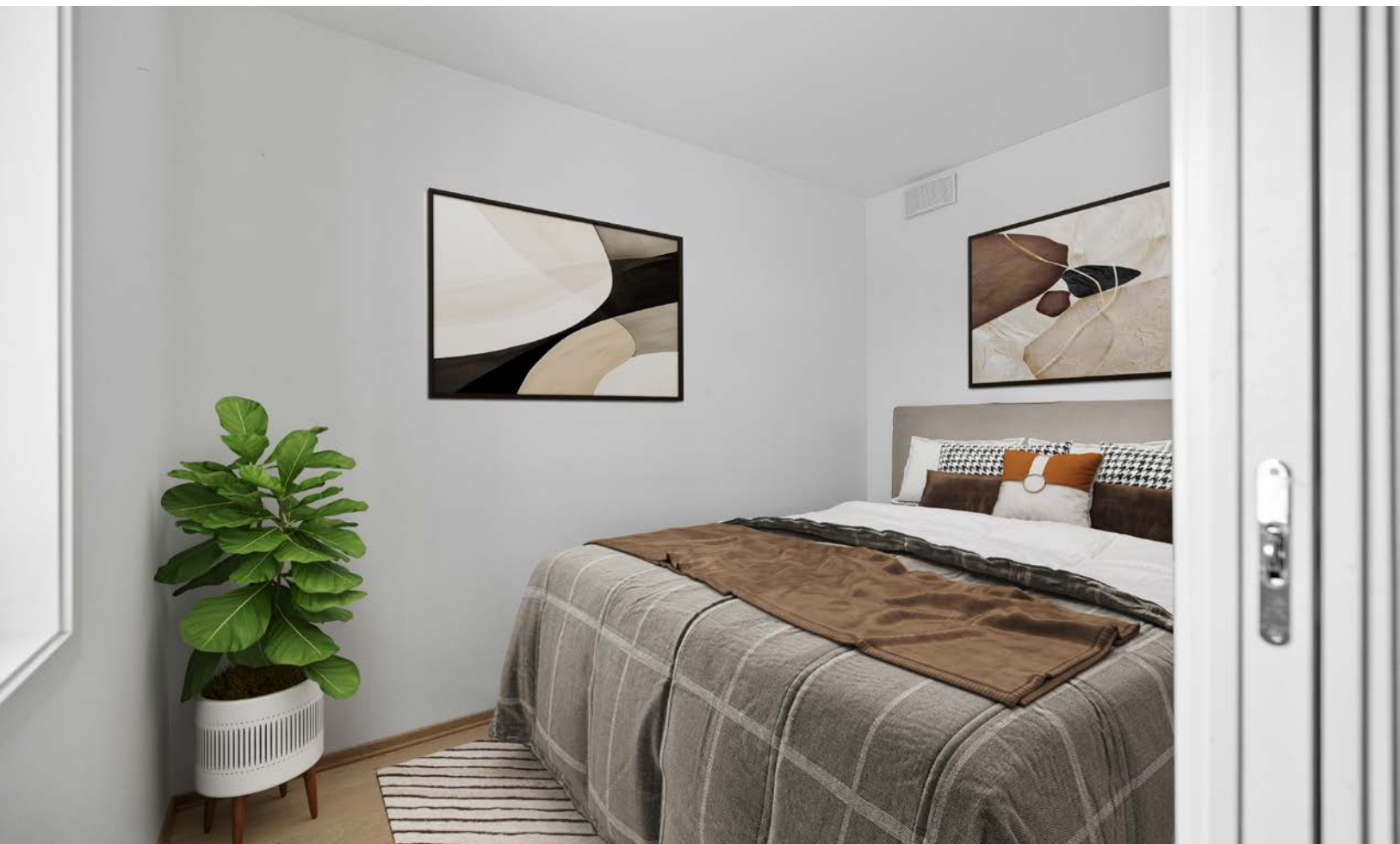
20.01.2026















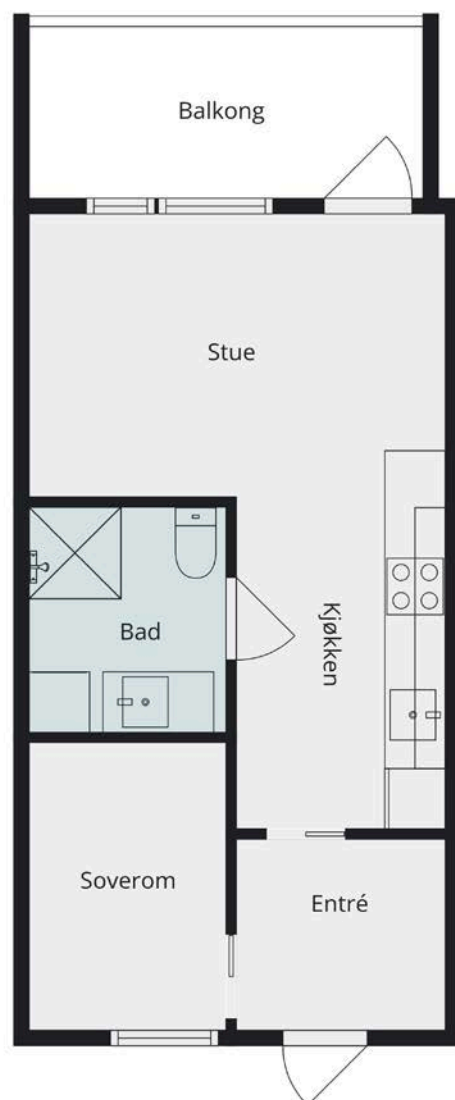




Leiligheten har en attraktiv og tilbaketrukket beliggenhet i Hertug Guthorms gate,



Plantegning



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Hertug Guthorms gate 1E , 3111 TØNSBERG



TØNSBERG kommune



gnr. 1001, bnr. 227, snr. 38

Sum areal alle bygg: BRA: 45 m² BRA-i: 37 m²



Befaringsdato: 07.01.2026

Rapportdato: 12.01.2026

Oppdragsnr.: 12224-1621

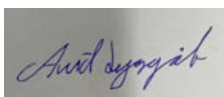
Referansenummer: AR1878

Autorisert foretak: Metiri 2 AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rapportansvarlig

A rectangular box containing a handwritten signature in blue ink. The signature appears to read 'Arvid Lysgård'.

Arvid Lysgård
Uavhengig Takstingeniør
arvid@metiri.no
906 87 327

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.

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 • 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rapporten omhandler en leilighet i 2. etg. i en flermannsbolig, med opprinnelse fra 2018. Bygget er oppført i tre og betong over grunnmur i betong. Dette er en leilighet som er organisert i sameie. Dette innebærer at det utvendige vedlikeholdet påhviler sameiet. Denne rapporten tar i hovedsak kun utgangspunkt i tilstand på innvendige arealer.

Utvendig fremstår eiendommen som vedlikeholdt, og utvendig er det kun observert svekkelser som skyldes normal elde og slitasje. Innvendig i leiligheten er det imidlertid observert noe skader og merker på overflater, samt at det er avvik på kjøkkeninnredning. På bad er det slitte og misfargede fuger på gulv, samt at det er noe skrue- og spikerhull på vegger etter tidligere innredning. Innvendig er derfor behov for vedlikehold og lokale utbedringer og utskiftninger. Forøvrig henvises det til de respektive bygningsdelene med tilstandsgradering. Tilstandsgraden gis med henblikk på bygningsdelens forventede levetid, samt visuelt inntrykk. Det foretas enkle målinger med fuktindikator og stikktagninger i treverk.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2018

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygget er oppført i betong og tre, med innfellingsselementer med bindverk i tre. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning. Leiligheten har vinduer med isolerglass i trekarmen, med utvendig aluminiumsbeslag. Leiligheten har inngangsdør i tre samt balkongdør i tre med aluminiumsbeslag. Balkongen er oppført med bærende konstruksjoner i betong, med tremmegulv i tre. Det er rekkverk i galvanisert stål.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Det er malte gipsplater på vegger og malte gipsplater i tak. Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Det er etasjeskillere av betongdekke.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra byggeår. Innredet med servant, vegghengt toalett, dusj og opplegg for vaskemaskin. Det er sluk i plast. Det er mekanisk ventilasjon med ventil i tak. Det er fliser på gulv og fliser på vegger. Det er malte aluminiumsplater i tak. Badet har baderomskabin med omkringliggende konstruksjoner i betong og stål. Et baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Det er montert vannstoppsystem i skap under vaskekum og det er komfyrvakt over platetopp. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør med inntak i plast, med stoppekran i samleskap på bad. Det er rør-i-rør samt noe kobberør i bygget. Samleskap for rør-i-rør system er plassert på bad, med korrekt drenering av vann til badegulvet. Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon. På kjøkken er det ventilator med

kullfilter.

Det er varmtvann til gulvvarme i gang og til forbruksvann fra et felles anlegg. Vedlikeholdsansvaret for felles sentralt- varmeanlegg påhviler sameiet, og dette anlegget er således ikke vurdert.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i gang.
Samsvarserklæring fra da EL- anlegget var nytt ligger i sikringsskapet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

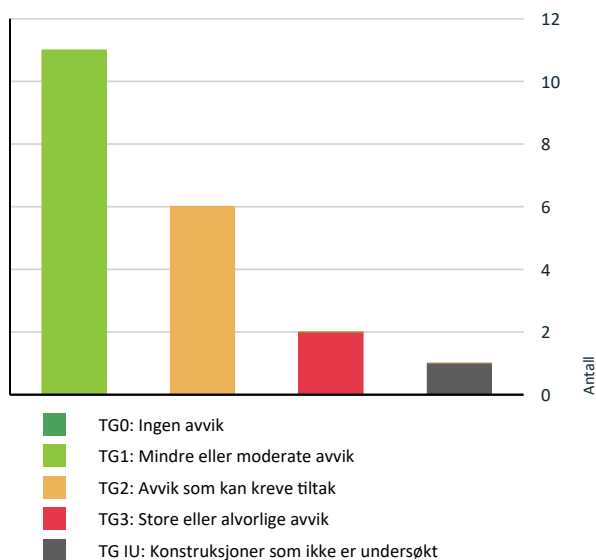
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

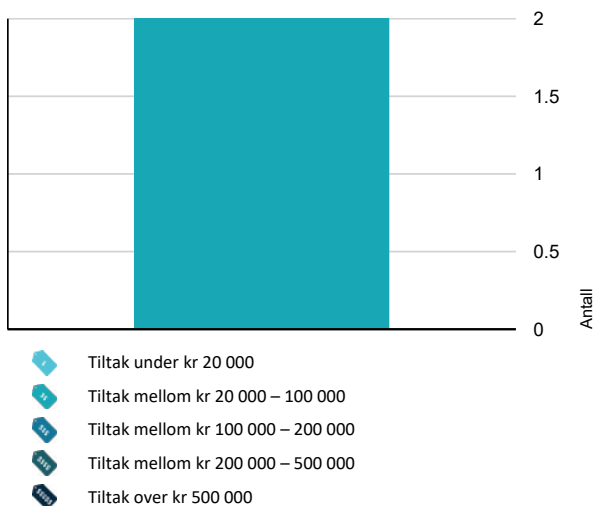
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Godkjente og byggemeldte tegninger er datert 22.2.2017.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det gjøres oppmerksom på at det ved Tilstandsgrad 2 eller høyere må påregnes behov for nærmere undersøkelser av bygningsdelen, dette som en følge av at omfang av svikt ikke kan avdekkes på dette undersøkelsesnivået.

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2018

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligformål

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Veggkonstruksjon

Bygget er oppført i betong og tre, med innfellingsselementer med bindverk i tre. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning.

TG 1 Vinduer

Leiligheten har vinduer med isolerglass i trekarmer, med utvendig aluminiumsbeslag.

TG 1 Dører

Leiligheten har inngangsdør i tre samt balkongdør i tre med aluminiumsbeslag.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkongen er oppført med bærende konstruksjoner i betong, med tremmegulv i tre. Det er rekkverk i galvanisert stål.

TG 2 Andre utvendige forhold

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

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

INNENDIG

TG 3 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Det er malte gipsplater på vegger og malte gipsplater i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Innvendige overflater bærer preg av elde og slitasje, og i gang er det en skade/hull i vegg. Det er også en del hull og merker på vegger etter bruk og tidligere innredning, og parkettgulv er ripete og slitt. Det er også noe skader/avskalling av maling på vegg ved siden av kjøleskap, og det er stedvis noe sprekker og riss i overgang tak og vegger og i hjørne på vegger. Elektrisk rullgardin på vindu i stue fungerte ikke på befaringsdagen, dette da bryter til rullgardin manglet. Rullgardin er også montert på en slik måte at vindu ikke kan åpnes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflater bør utbedres eller skiftes for å sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk. Skader og slitasje på overflater kan medføre redusert levetid og økt vedlikeholdsbehov. Manglende utbedring kan føre til ytterligere forringelse og økte kostnader over tid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport



! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra byggeår. Innredet med servant, vegghengt toalett, dusj og opplegg for vaskemaskin. Det er sluk i plast. Det er mekanisk ventilasjon med ventil i tak. Det er fliser på gulv og fliser på vegger. Det er malte aluminiumsplater i tak. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon er fremvist i form av ferdigattest og gjennomføringsplan.



2. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Det er fliser på vegger. Det er malte aluminiumsplater i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noen skrue- og spikerhull i fugene etter tidligere innredning. I tillegg er det tegn til litt fuktskade nederst på den ene dørlisten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skrue- og spikerhull bør tettes for å forhindre fuktnntrengning i veggkonstruksjonen. Fuktskadet dørlist bør utbedres eller skiftes for å hindre videre skadeutvikling.



2. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørtlensken er 25 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er på befaringsdagen i hovedsak kun observert normal elde og slitasje, men fuger på gulv er noe misfarget og slitt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utbedre misfargede og slitte fuger for å opprettholde gulvets funksjon og forhindre fuktskader.

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Det er observert manglende avrenningsspalte fra toalettssisterne, men det opplyses at det finnes andre løsninger med hensyn til sikring av eventuell lekkasje fra systerne.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelse for å avklare om det finnes en tilfredsstillende løsning for å synliggjøre og håndtere eventuell lekkasje fra den innebygde sisternen. Manglende avrenningsspalte eller annen dokumentert lekkasjesikring medfører økt risiko for skjulte vannskader i konstruksjonen, dersom lekkasje oppstår.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk med ventil i tak. Det er korrekt tilluft i dør.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Badet har baderomskabin i betong og stål og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

Det er ved bruk av fuktindikator på bad og på nederst på omkringliggende vegger ikke indikert fukt av betydning.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Det er montert vannstoppsystem i skap under vaskekum og det er komfyrvakt over platetopp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er sprekk/skade i platetoppen, og platetoppen fungerte ikke på befaringsdagen. Det er registrert fuktmerker i skapet under vaskekum. Benkeplaten er noe slitt, og det er merker etter kjeler eller lignende på benkeplaten. Skapinnredningen nærmest balkongen er ettermontert, men arbeidet er grovt og ufagmessig utført, og benkeplaten er løs. Det har tidligere vært montert et integrert kjøleskap, men dette er nå erstattet med en frittstående løsning. Det nåværende kjøleskapet fremstår som grovt og ufagmessig montert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Platetoppen må skiftes ut eller repareres for å sikre sikker funksjonalitet. Fuktmerker i skapet under vaskekum bør undersøkes nærmere, og eventuelle lekkasjer utbedres for å forhindre fuktskader. Benkeplaten bør vurderes byttet eller overflatebehandles for å forlenge levetiden. Ettermontert skapinnredning og benkeplate bør festes og utføres fagmessig for å sikre stabilitet og unngå videre skader. Kjøleskapet bør monteres korrekt for å sikre trygg bruk og unngå skader på innredningen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenventilatoren har ikke blitt vedlikeholdt i senere tid, og det ble observert en del matfett i filteret på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkenventilatoren bør rengjøres og filteret byttes eller renses for å sikre god funksjon og redusere risiko for brannfare samt dårlig inneluft.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør med inntak i plast, med stoppekran i samleskap på bad. Det er rør-i-rør samt noe kobberør i bygget. Samleskap for rør-i-rør system er plassert på bad, med korrekt drenering av vann til badegulvet.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. På kjøkken er det ventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På befaringsdagen ble det observert en del støv rundt ventiler, noe som tyder på at det ikke har vært utført service på ventilasjonsanlegget i senere tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres service og rengjøring av ventilasjonsanlegget for å sikre god luftkvalitet og forhindre redusert funksjon eller økt risiko for fukt og muggdannelse.



TG IU Varmtvannstank

Det er varmtvann til gulvvarme i gang og til forbruksvann fra et felles anlegg. Vedlikeholdsansvaret for felles sentralt- varmeanlegg påhviler sameiet, og dette anlegget er således ikke vurdert.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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 med automatsikringer, plassert i gang. Siden leiligheten selges som et dødsbo, er ikke spørsmål til eier besvart. Samsvarserklæring fra da EL- anlegget var nytt ligger i sikringsskapet.

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

Tilstandsrapport

rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2018

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?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

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?
Nei
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 I stue er det i overgang gulvlist og vegg observert en løs ledning som bør festet.

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

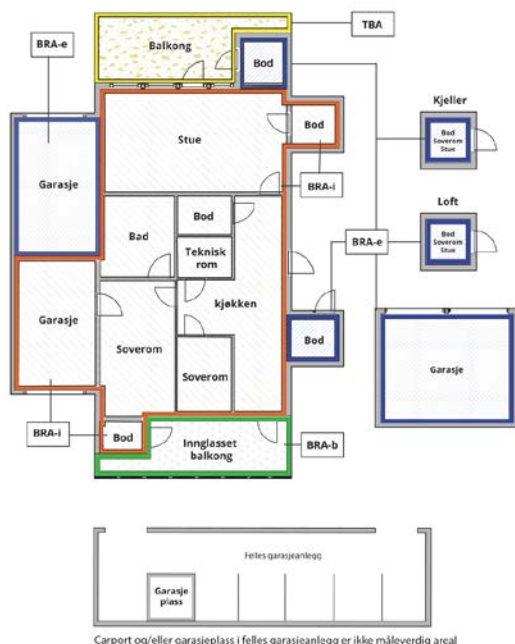
Hva er måleverdig areal?

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.



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 bodar
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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	37			37	8
Kjeller		8		8	
SUM	37	8			8
SUM BRA	45				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré, soverom, bad, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Godkjente og byggemeldte tegninger er datert 22.2.2017.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	37	8

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Etter 1.1.2026 er det ikke lenger krav om å opplyse om P-rom og S-rom i rapporten. Disse arealene er likevel tatt med i en overgangsperioden mellom to forskjellige forskrifter.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.1.2026	Arvid Lysgård	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	1001	227		38		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Hertug Guthorms gate 1E							
Hjemmelshaver Waasjø Knut Edvard, sitt bo							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	08.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema		Spørsmål i eiers egenerklæringsskjema er ikke utfyllt, da dette er et dødsbo.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	22.05.2017		Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest	30.11.2018		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning 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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Tonje Waasjø

Heidi Waasjø

Boligen

Hertug Guthorms Gate 1E
3111 Tønsberg

3905-1001/227/0/38

- ♦ Boligen selges som et dødsbo
- ♦ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ♦ Boligen selges med fullmakt
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

2. Tilleggs kommentar

Jeg har ikke kjennskap til andre skader.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Nabolagsprofil

Hertug Guthorms gate 1E - Nabolaget Korten - vurdert av 51 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Studenter
- Godt voksne



Offentlig transport

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

Skoler

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

Ladepunkt for el-bil

Seeberg	4 min
Bjørn Farmand	5 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



Kvalitet på skolene

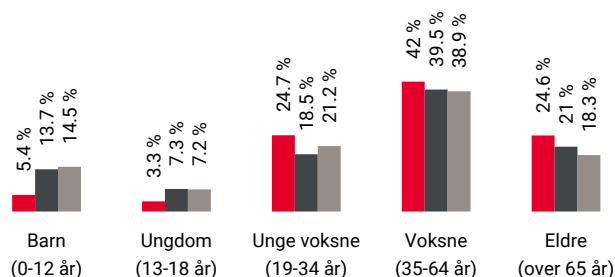
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Høflige 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Korten	1 281	806
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

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

Dagligvare

Meny Farmandstredet	5 min
Coop Prix Farmannsveien	5 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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100



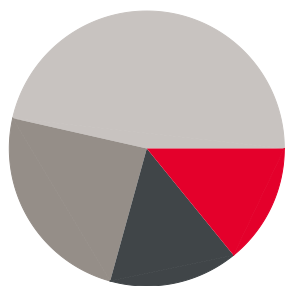
Matvareutvalg

Stort mangfold 80/100

Sport

⚽	Slottsfjellskolen Ballspill	2 min 🚶 0.2 km
⚽	Stoltenberggate Balløkke Ballspill	11 min 🚶 0.9 km
🚴	Spenst Tønsberg	7 min 🚶
🚴	WellnessClub Tønsberg	7 min 🚶

Boligmasse



14% enebolig
15% rekkehus
24% blokk
46% annet

«Pittoresk bydel ved byfjorden under slottsfjellet. Kort vei til bryggerrestauranter og sentrum.»

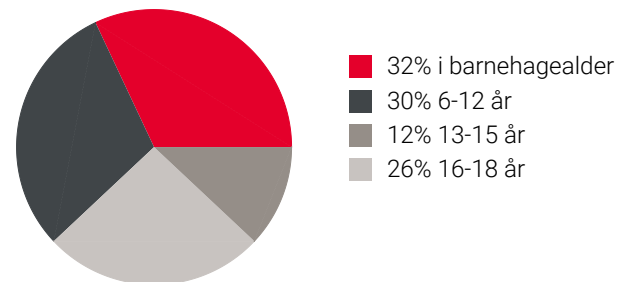
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

📦	Farmandstredet	4 min 🚶
🏪	Apotek 1 Hvalen Tønsberg	3 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

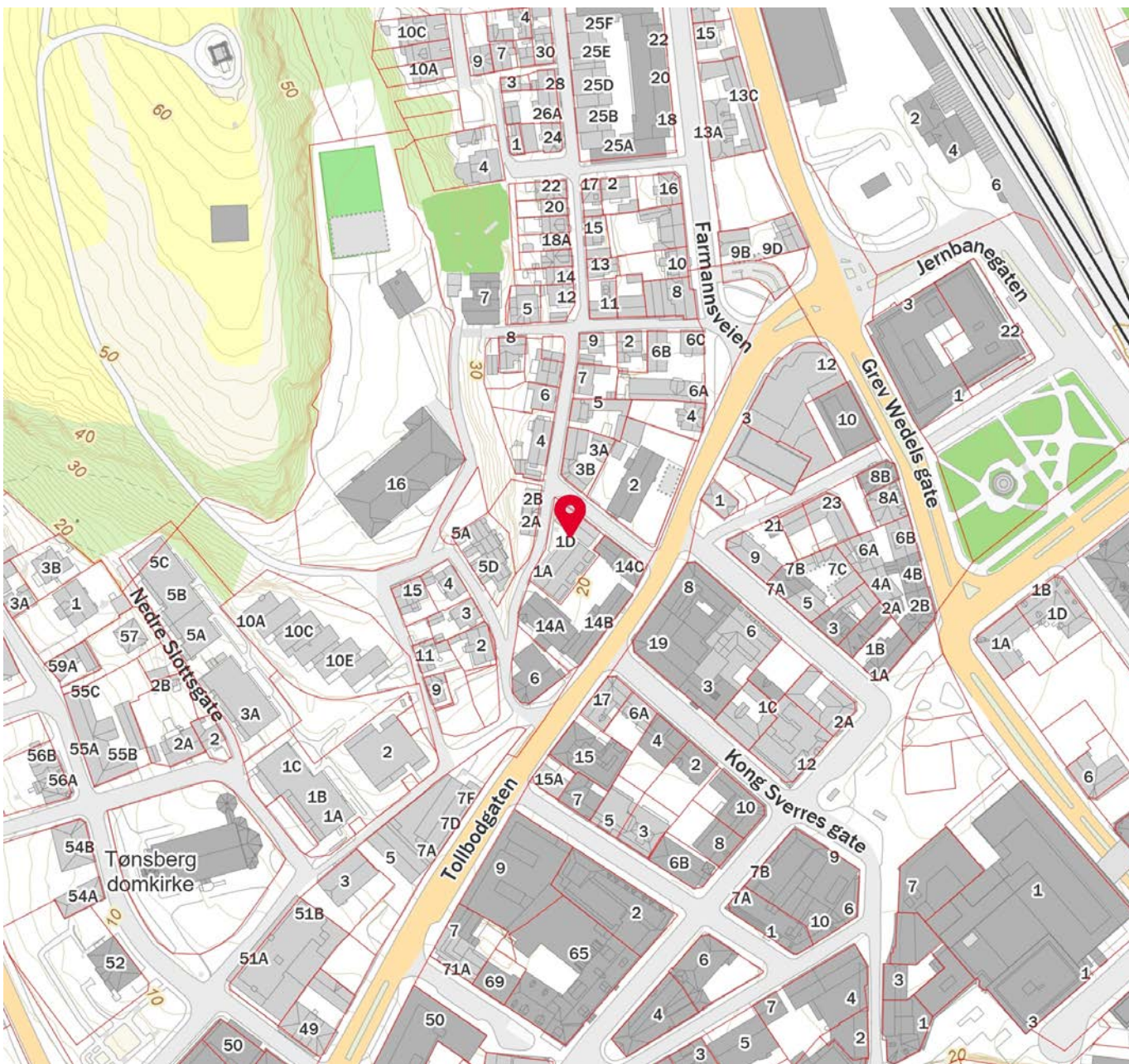
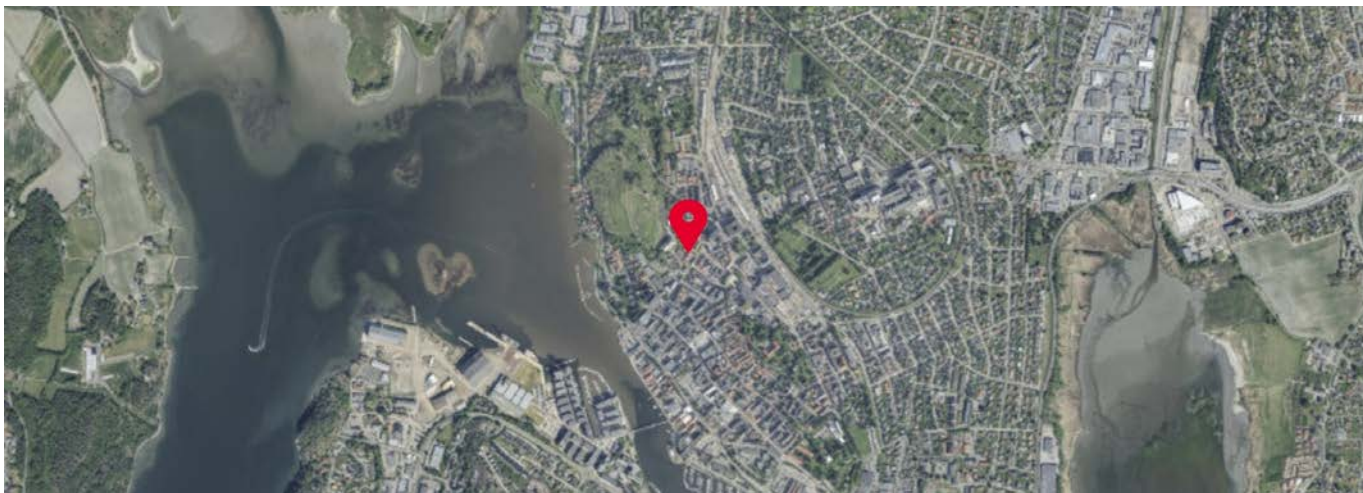


0% 58%

Korten
Tønsberg
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	16%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



HUSORDENSREGLER FOR BOLIGSAMEIET HERTUGEN

Det skal være trivelig å bo i sameiet. Husordensregler innebærer ikke bare plikter, de skal først og fremst sikre sameiets beboere ro, orden og først og fremst hygge og trivsel. Det er normalt styret i sameiet som lager og får vedtatt husordensregler som omhandler dette.

Hver enkelt sameier/beboer skal bidra til å skape et hyggelig bomiljø og dermed fremme trivsel. Som alle andre steder gjelder det selvfølgelig også i sameiet at man tar hensyn til sine naboer.

Leilighetene skal brukes på en slik måte at de øvrige beboere ikke sjeneres unødige av støy. Etter kl. 23.00 må TV, radio og musikklegges dempes, slik at det ikke forstyrrer naboene. Beboerne oppfordres til å varsle naboer dersom det skal holdes arrangement som kan medføre mer støy enn normalt.

Det er naturlig ønske at felles utearealer blir holdt pene og samt at inngangsparti og gangveier holdes ryddig. Det må ikke plasseres større gjenstander i fellesarealer og gangveier som medfører problem med sikkerhet og framkommelighet. Alle har likt ansvar for dette noe som igjen bidrar til å høyne kvalitet og trivsel i sameiet. Det er ikke tillatt å beplante, sette opp lekeapparater, sandkasser og utemøbler og lignende i fellesarealene, utover det som allerede er installert, med mindre styret godkjenner det på forhånd. Styrets leder kan gi slikt samtykke.

Ved vanning / spyling av verandaer så varsles nabo under inntil eventuell annen løsning for avrenning er på plass.

BYGNING. Fasaden ønskes bevart i sin opprinnelige form og utseende så langt det er mulig. Uten styrets samtykke er det ikke tillatt å montere noe på ytterveggene; dette gjelder blant annet utvendige persienner/markiser, parabolantennor og annet teknisk utstyr samt skilter.

HUSDYR: Dyrehold er tillatt med begrensning til ett husdyr pr. boenhet og må ikke være til sjenanse for andre beboere. Lufting av hund bør skje utenfor fellesområdene og «hundepose» skal benyttes uansett. Hold hunden i bånd.

GRILLING PÅ TERRASSE/BALKONG: Bruk av kullgrill ikke tillatt. Gass og elektriske griller er tryggere å bruke og gir mindre røyk og luktproblemer.

RENOVASJON/SANITÆRANLEGG: Alle må sortere eget avfall og kaste dette i avfallsbeholdere i søppelrom. NB: større gjenstander som skal kastes - og som ikke har plass i nevnte beholdere - må eier selv besørge levert på avfallsplass i kommunen. Sameiet ved styret har fullmakt til å sørge for henting og bortkjøring for beboers regning. Kostnaden faktureres beboer med faktiske kostnader.

Når det gjelder sanitæranlegget er det viktig å minne om at det som skal i toalettet er *bare ting vi har spist, drukket og toalett-papir*. Bind, bleier, kaffegrut etc. skal selvfølgelig ikke kastes i toalett, da dette kan medføre tilstopping med påfølgende kostnader for sameiet og den enkelte beboer.

Styret håper alle bidrar til at husordensregler etterleves og at TRIVSEL, RO og ORDEN prioriteres.

Tønsberg 17.08.2021

Styret

VEDTEKTER
FOR
EIERSEKSJONSSAMEIET

Hertug Guthormsgate 1

vedtatt den 05.11.2018

§ 1. GENERELT

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

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

Sameiet består for øvrig av fellesarealer.

§ 2. RETTSLIG RÅDIGHET

1. En seksjon består av en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av en bruksenhet. En bruksenhet består av hoveddel og tilleggsareal som angitt på vedlagte kart.
2. Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen.

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

3. Likeledes har sameier fri og ubegrenset adgang til hel eller delvis utleie.
4. Ethvert salg eller utleieforhold skal meldes til sameiets forretningsfører for registrering og underretning til styret.
5. Innenfor de rammer som eierseksjonsloven oppstiller, kan en seksjon deles i to eller flere seksjoner, og to eller flere seksjoner kan slås sammen.

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

§ 3. FAKTISK RÅDIGHET

1. Den enkelte sameier har foruten enerett til bruk av sin bruksenhet og eventuelle tilleggsdeler, også rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Bruken må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.
2. Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan - eventuelt mot økonomisk kompensasjon til vedkommende - føres gjennom fellesarealer eller andre seksjoner hvis det

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

3. Den enkelte sameier skal besørge og bekoste forsvarlig vedlikehold av sin bruksenhet, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.
4. Med vedlikehold av bruksenheten forstås all innvendig oppussing, istandsettelse og fornyelse av innvendige vegger, maling, tapet, dører, vinduer, dør- og vindusrammer innvendig og utvendig, balkong samt rekkverk, som hører til vedkommende seksjon, låser og nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra seksjonens apparattavle eller sikringsboks, vannkraner, servanter, apparater med tilbehør, klosetter med skål samt istandsettelse og oppsteking av vann- og avløpsrør til og fra egen vannlås.

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

5. Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og/eller reparasjonsarbeider, hvor dette finnes påkrevet av bygningsmessige hensyn. Dersom slikt pålegg ikke etterkommes kan sameiermøte vedta å la arbeidene utføres for vedkommende sameiers regning.
6. Innredningsmessige og/eller bygningsmessige endringer innvendig i de enkelte eierseksjoner kan foretas uten godkjenning. Utvendige tilbygg, oppsetting av markiser/utvendige persienner, skilting/reklame eller andre inngrep i fasadene kan ikke foretas med mindre styret og - i tilfeller som eierseksjonsloven foreskriver; sameiermøtet - har avgitt samtykke, og det foreligger nødvendig godkjenning fra bygningsmyndighetene.

§ 4 SÆRSKILTE RETTIGHETER

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

- Trappeoppgangene og svalegangene er fellesareal i alle etasjer.
- Tekniske rom ligger i parkeringskjeller og sameiet gis tilgang til tekniske rom.
- Samtlige seksjoner skal ha en tidsubegrenset og uhindret atkomstrett til fellesareal som er naturlig tilknyttet sin seksjon.
- Parkeringskjelleren som ligger i egen anleggseiendom er ikke en del av vedtektene og skal heller ikke betale felleskostnader i sameiet.
- Boder til de enkelte leilighetene ligger i parkeringskjelleren som ligger i egen anleggseiendom. Leilighetene har tilgang til sine boder via parkeringskjeller eller trappegang.

§ 5. FELLESUTGIFTER

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

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

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

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

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

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

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

4. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier betale et for hver særskilt fastsatt a konto beløp. Bestemmelse om samlede og den enkelte sameiers andel av felleskostnadene treffes av styret. A konto beløpene kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.
5. A konto beløpene skal betales hver måned med 1/12-del av den beregnede andel av årets fellesutgifter samt eventuell fastsatt avsetning til fremtidig vedlikehold m.v. som faller på vedkommende sameier. Ved for sen betaling svares den til enhver tid gjeldende morarente iflg. morarenteloven.
6. Ved uforutsette forandringer i fellesutgiftene, eller hvis sameiermøtets vedtak avviker vesentlig fra budsjettforslaget - jfr. nedenfor § 8 nr. 2.3, kan styret i løpet av regnskapsåret vedta tilsvarende endringer av a konto beløpene.
7. De øvrige sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til Folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

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

§ 6. SAMEIERMØTE

1. Den øverste myndighet i sameiet utgjøres av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte (årsmøte) avholdes hvert år innen utgangen av juni. Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med et varsel på minst åtte - høyst 20 -dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles i sameiermøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap.
2. Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet skal sendes skriftlig til styret innen den frist som styret har satt for innlevering av saker som ønskes behandlet..
3. Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøtet med forslags-, tale- og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse med vanlig flertall. Forretningsfører og revisor kan møte eller innkalles til sameiermøtet, og har da talerett.
4. Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som til sammen har minst 1/10 del av stemmene skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære sameiermøter som om nødvendig kan innkalles med minst tre dagers varsel.

Bestemmelsene vedrørende ordinært sameiermøte gjelder tilsvarende.

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

§ 7 FLERTALLSKRAV

Hver seksjons har 1 stemme.

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

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

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

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

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

§ 8. BEHANDLING I SAMEIERMØTET

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

2. Det ordinære sameiermøtet skal:
 - 2.1. behandle styrets årsberetning,
 - 2.2. behandle og godkjenne årsregnskapet for foregående kalenderår,
 - 2.3. behandle budsjett med fastsettelse av bidrag til fellesutgiftene,
 - 2.4. behandle andre saker nevnt i innkallingen
 - 2.5. velge styre,
 - 2.6. velge revisor (se § 12).
3. Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.
4. Vedrørende forslag som er fremsatt i møtet, men som ikke er nevnt i innkallingen, kan det med simpelt flertall besluttet innkalt til nytt sameiermøte til avgjørelse av forslaget.
5. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres på sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier som utpekes av sameiermøtet blant de tilstedeværende. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 9. STYRET

1. Sameiet ledes av et styre på tre medlemmer. Ved valg benyttes vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.
2. Styrets medlemmer tjenestegjør i to år, om ikke annet er bestemt av sameiermøtet, og kan gjenvelges.
3. Styrets leder skal påse at styret holder møte så ofte det trengs. Et styremedlem, revisor eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
4. Styremøtet skal ledes av styrets leder eller en valgt møteleder dersom styrets leder ikke er tilstede.
5. Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstedet. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak må likevel utgjøre mer enn 1/3 av alle styremedlemmene.
6. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger, og denne skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.
7. Ingen seksjonseiere kan ha flere enn 1 representant i styret.

§ 10. STYRETS OPPGAVER

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

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

2. Styret skal sørge for forsikring, vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.
3. Styret har ansvar for å treffe alle bestemmelser som ikke ved loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.
4. Bestemmelsen i § 7 nr. 5 ovenfor gjelder tilsvarende for styrets vedtak.

§ 11. FORRETNINGSFØRER

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

§ 12. REGNSKAP

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

§ 13. MISLIGHOLD

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

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

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

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

Årsregnskap for
EIERSEKSJONSSAMEIET HERTUG
GUTHORMSGATE 1

822268382

Regnskapsår
01.01.2024 - 31.12.2024

		Hittil i år	Budsjett hele året	Avvik
		2024	2024	
3100	Fakturerte felleskostnader , avgiftsfritt	670 308	670 308	0
3101	Fakturert driftskostnader til Sameiet Tollboden	5 000	5 000	0
3900	Andre driftsrelaterte inntekter	245	0	-245
Inntekter		675 553	675 308	-245
	Lønnskostnader og arbeidsgiveravgift	0	0	0
	Godtgjørelse til styremedlemmer		25 000	25 000
5330	Vann/ varme - strøm	196 184	180 000	-16 184
6200	Vaktmestertjenester	36 678	55 000	18 322
6360	Renhold lokaler	50 176	48 000	-2 176
6399	Brannvarslingsystem	18 637		-18 637
6420	Leie datasystemer			0
6551	TV/internett	107 995	112 500	4 505
6552	Serviceavtale heis	30 900	195 431	164 532
6554	Serviceavtale Ventilasjonsanlegg	39 536		-39 536
6560	Rekvisita	1 725		-1 725
6600	Reparasjon og vedlikehold bygninger	45 603		-45 603
6620	Reparasjon og vedlikehold utstyr	5 513		-5 513
6690	Reparasjon og vedlikehold utarealer	1 099		-1 099
6705	Regnskapshonorar, inkl. lisenser	33 810	32 285	-1 525
6790	Annen fremmed tjeneste, opplysningspliktig			0
6800	Kontorrekvisita	1 342		-1 342
7500	Forsikringspremie	39 605	35 230	-4 375
7770	Bank- og kortgebyrer	6 032		-6 032
7771	Øreavrundning	20		-20
7798	Annen kostnad		0	0
8155	Rentekostnad leverandørgjeld			0
Kostnader		614 855	683 446	68 591
Resultat		60 698	-8 138	-68 836

		Totalt	
		2023	2021
		670 308	602 575
		10 000	0
		0	35
680 308		602 575	381 243
		9 156	1 410
			10 000
		175 894	192 941
		54 968	62 989
		47 144	45 051
		62 593	14 479
			0
		112 447	102 602
		21 904	28 722
		37 674	29 750
		0	21 154
		17 177	5 250
		1 891	2 549
		32 285	35 995
		15 000	23 539
		35 230	32 943
		4 780	4 274
		-3 786	4 305
		175	22
624 532		573 280	474 373
55 776		29 295	-93 130

Saldo bank 181 308

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

Balanserapport - EIERSEKSJONSSAMEIET HERTUG GUTHORMSGATE 1

9. januar 2025

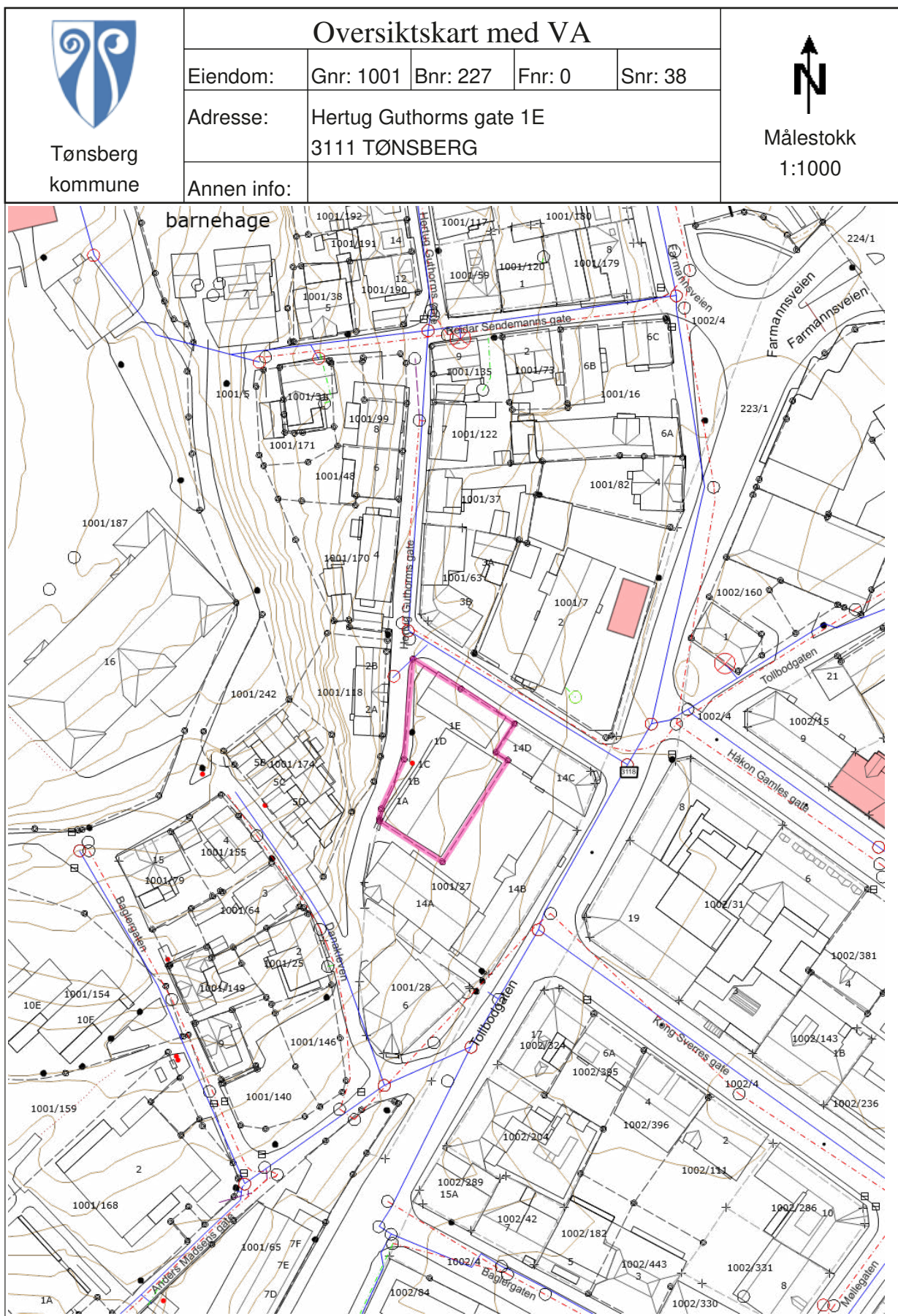
	01.01.2024	Bevegelse	31.12.2024	31.12.2023
Anleggsmidler	0	0	0	0
Kundefordringer	-191	-1 563	-1 754	-191
Forskuddsbetalt kostnad, påløpt inntekt, o.l.	32 278	-1 929	30 349	32 278
Bankinnskudd, kontanter o.l.	105 828	75 480	181 308	105 828
Omløpsmidler	137 915	71 988	209 903	137 915
Eiendeler	137 915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

Dato:

John Olav Næss
Styreleder

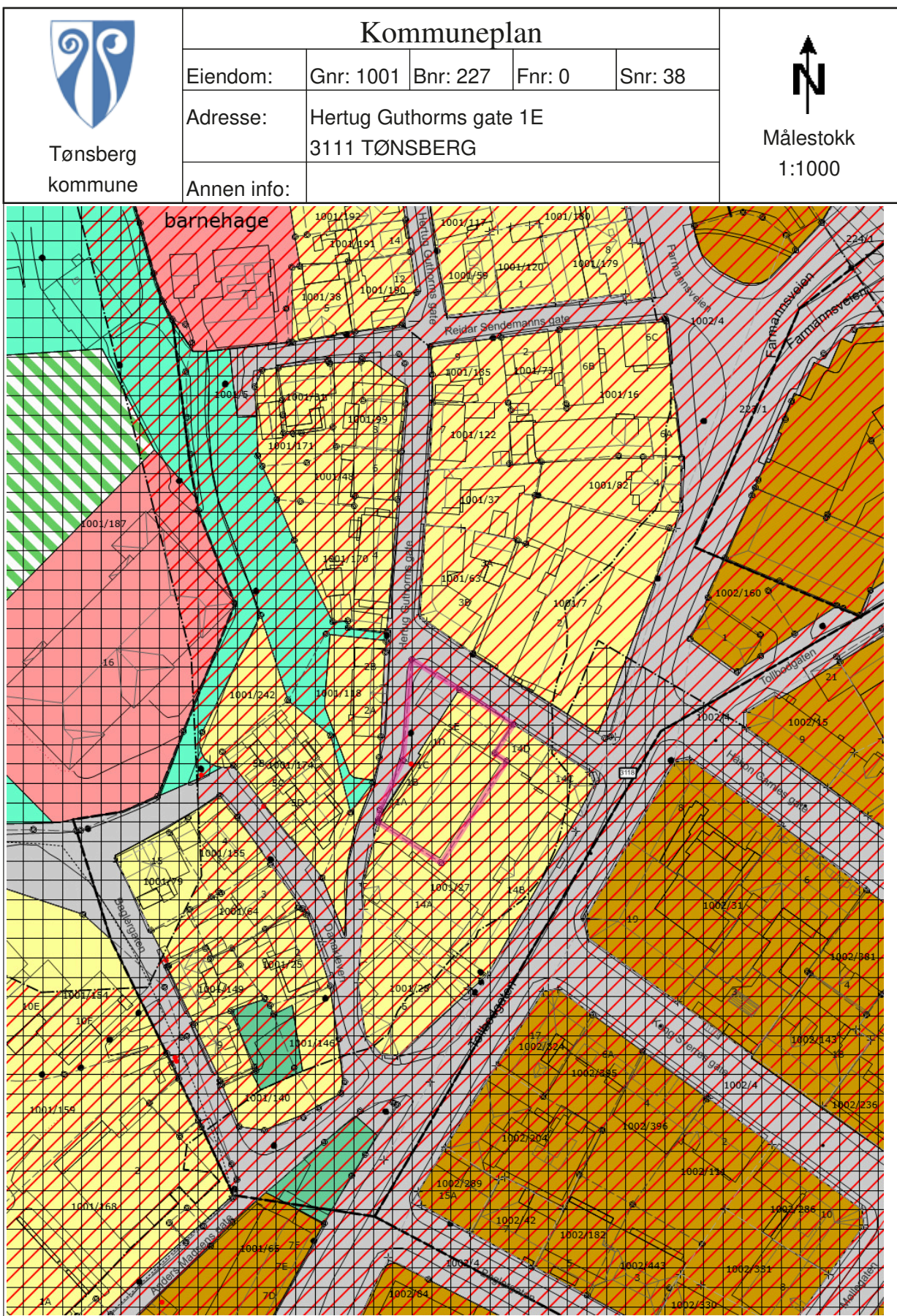
Dag Erik Sommerud
Styremedlem

Jørgen Adrian Ødegård
Styremedlem



Tegnforklaring

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



Tegnforklaring

	Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt
	Anslått grensepunkt		Matrikkelnummer.		MatrikkelnummermedSnr.
	Bygg og anlegg		Gatelys (belysningspunkt)		Gatelys (Lysarmaturt)
	Mast		Skap		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Mønelinje		Takkant
	Takoverbyggkant		Taksprang		Trapp inntill bygg
	Veranda		Skiltportal		Annet vegareal avgrensning
	Vegbom		Vegdekkekant		Sti
	Husnummer		Husnummer med bokstav		Fylkesvegboks
	Fylkesveg gatenavn .		Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .
	KpBestemmelseGrense		KpBestemmelseOmråde		KpBestemmelseGrense
	KpBestemmelseOmråde		Hovedveg - På bakken - Nåværende		Sykkelveg - På bakken - Nåværende
	Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende		Grense for arealformål		Grense for båndleggingssoner
	Grense for faresoner		Grense for gjennomføringssoner		Grense for støysoner
	Båndlegging etter lov om kulturminner - Nåværende		Ras- og skredfare		Omforming
	Boligbebyggelse - Nåværende		Sentrumsformål - Nåværende		Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
	Uteoppholdsareal - Nåværende		Veg - Nåværende		Blå/grønnstruktur - Nåværende
	Kombinerte grønnstrukturformål - Fremtidig		KpOmråde gjeldende		Forsenkingskurve
	Høydekurve				



Tegnforklaring

Sluk	 Kumlokk	Matrikkelnummer
MatrikkelnummermedSnr	A Bygg og anlegg	• Gatelys (belysningspunkt)
• Gatelys (Lysarmaturl)	● Mast	• Skap
 Flaggstang	 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje
 Mønelinje	 Takkant	 Takoverbyggkant
 Taksprang	 Trapp inntill bygg	 Veranda
 Godkjente byggetiltak	 Takoverbygg	 Udefinerte bygg
 Bolig	 Garasje og uthus	 Annen næring
 Steingjerde	 Annet gjerde	 Idrettsanlegg
 MurFrittstående	 Loddrett mur	 Innmålt tre
 Hekk	 Skiltportal	 Annet vegareal avgrensning
 Vegbom	 Vegdekkekant	 Sti
 Parkdetalj	 Trapp	 Nøyaktig grensepunkt
 Anslått grensepunkt	 Teiggrense	Husnummer
Husnummer med bokstav	Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn .
Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .	 Gang- og sykkelveg
 Veg	 Forskningskurve	 Høydekurve
 Lekeplass	 Sport- og idrettsplass	 Bebygd område
 Annet		

Tegnforklaring

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

 Kjøreveg	 Fortau	 Gatetun
 Gang-/sykkelveg	 Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte hovedformål	 Grønnstruktur
 Park	 Forsenkningskurve	 Høydekurve

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

§ 1 PLANENS HENSIKT

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

§ 2 REGULERINGSFORMÅL

§ 2.1 Bebyggelse og anlegg (pbl. §12-5, pkt 1)

Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (BB1 – BB2)

Uteoppholdsareal (U)

§ 2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. 12-5, pkt. 2)

Kjørvei (KV)

Fortau (F)

Parkeringshus/- anlegg i vert. nivå (under grunnen)

§ 2.3 Hensynssoner (§ 11-8 a, jf. § 12-6):

Sikringssone – Frisikt (H140)

Båndleggingssone - Båndlegging etter lov om kulturminner (H 730)

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Utforming og Estetikk

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

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

Bebyggelse skal ha saltak med takvinkel og taktekking tilpasset omkringliggende bebyggelse. Vinduer i takflaten tillates.

Svalganger skal ligge innenfor omsluttende bygningsvolum.

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

§ 3.2 Plassering og avkjørsel

Der ikke annet er vist, er byggegrense lik formålsgrensen. Avkjørsel skal være som vist i plankartet.

§ 3.3 Støy

Kravene til støynivå skal være oppfylt i hht. gjeldende retningslinjer.

Ved utbygging av området skal bygge- og anleggsstøyen ikke overskride gjeldende støygrenser.

Ved utendørs støynivå høyere enn Lden 55dB på felles uteoppholdsareal må det etableres støydempende tiltak mot Hertug Guthorms gate og Håkon Gamles gate.

§ 3.4 Kulturminner i grunnen

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

Kulturminneforvaltningen avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker – om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan under gitte forhold forlenges.

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

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

§ 3.5 Grunnforhold

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

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

§ 3.6 Parkering

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

§ 3.7 Utomhusplan

Det skal utarbeides en utomhusplan for hele planområdet som skal inneholde følgende:

Eiendomsgrenser

Bebyggelsens plassering med koteangivelse

Eksisterende og planlagt terreng med koteangivelse

Atkomster

Areal for snøopplag

Løsning for renovasjon

Gjerder og skjermvegger

Renovasjon

Utendørs belysning

Eksisterende og ny vegetasjon

Belegg og kantmarkeringer

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

§ 3.8 Renovasjon

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

§ 3.9 Energiløsninger

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

§ 3.10 Overvann

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

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BB1 – BB2)

Innenfor området BB1 og BB2 kan det etableres bebyggelse for bolig. Det tillates oppført inntil 18 boenheter.

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

Bebyggelsen skal ha saltak.

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

§ 4.2 Uteopphold (f_U)

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

Lekeplass skal etableres mellom boligbebyggelse og Hertug Guthorms gate og skal tilpasses barn i alderen fra 1 – 6 år.

Det tillates svalgang/sammenkobling for BB1 og BB2 i plan 2 og 3 over bakkenivå. Ferdsel og opphold på bakkenivå skal ivaretas i mellomrommet mellom BB1 og BB2.

Arealene skal ha et grønt preg, opparbeides med god materialbruk og være tilpasset områdets særpreg.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Offentlig areal

Følgende arealer skal være offentlige:

Kjørevei (o_KV)

Fortau (o_F)

§ 5.2 Parkeringshus/- anlegg i vert. nivå (under grunnen)

Ved utbygging av parkeringskjeller under veibane skal det etableres kulvert for fremføring av kommunaltekniske anlegg i vei.

§ 6 HENSYNSSONER

§ 6.1 Frisikt H 140

Det skal i alle kryss og atkomster være fri sikt i en høyde på 0,5 m over tilstøtende veiers planum. Arealene innenfor frisiktsonen må ikke benyttes slik at sikten blir hindret på noe tidspunkt.

Nedkjøring til parkeringskjeller skal utstyres med speil og varslingslys.

§ 6.2 Bevaring kulturmiljø H 570

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

§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 7.1 Støytiltak

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

Støyregistreringer for uteoppholdsarealer skal foreligge før det gis rammetillatelse.

§ 7.2 Uteoppholdsareal

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

§ 7.3 Kompenserende tiltak i forhold til uteopphold

Før det gis igangsettingstillatelse, skal avbøtende tiltak i forhold til uteoppholdsareal være gjennomført.

Ny trapp fra Reidar Sendemannsgate til Fjerdingen barnehage/Slottsfjellet skal etableres. Ved siden av trappa skal det etableres et eget trappeløp for barn som fremmer fysiske ferdigheter og innehar avsatser til å leke på. I terrenget mellom trappene skal det etableres lave busker. Trappene skal oppføres i treverk med god materialbruk og være tilpasset områdets særpreg.

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

§ 7.4 Dokumentasjonskrav

Ved søknad om rammetillatelse skal følgende dokumentasjon være vedlagt:

- Utomhusplan i henhold til § 3.7
- Utomhusplan for kompenserende tiltak i forhold til uteopphold i henhold til § 7.3.

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

Vedtatt av Tønsberg bystyre
04.02.2015, sak: 003/15

Rita Regbo
by- og arealplansjef



0 4 V i L / 227469
1001/227/0/0, 1001/253/0/0 2015 1
braArkiv Tønsberg



Tønsberg kommune
Kommuneutvikling

Saksbehandler: Kristin Hogstad Elvestad
Direkte telefon: 33 34 86 00

JplD: 18/95158
Vedtaksdato Saksnummer
30.11.2018 954/18

HERTUG GUTTORMSGATE 1 AS
Reservatveien 8
3118 TØNSBERG

**Hertug Guttormsgate 1 A-E - 1001/0227 - 1001/0253 - boliger og garasje -
Ferdigattest**

Søker: KRISTIANSEN & BERNHARDT ARKITEKTER AS, Postboks 333
Sentrum, 3101 TØNSBERG
Tiltakshaver: Hertug Guttormsgate 1 AS, Tollbodgaten 22, 3111 TØNSBERG

Gårdsnr.	Bruksnr.
1001	0253,0227

Bygningsnummer: 300638686

Tiltakets formål: Boligbygg med 5 etg., 18 boenheter

Tiltakets art: Bolig

Arkivsaksnummer: 13/8206

Vedtaksnummer:	Rammetillatelse	UBA-sak 100/15, datert 18.05.2015
	IG1	UBA-sak 463/17, datert 17.08.2017
	IG2	UBA-sak 095/18, datert 26.02.2018
	IG3	UBA-sak 393/18, datert 03.07.2018

MED HJEMMEL I PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 21-10 UTFERDIGES FERDIGATTEST
FOR OVENNEVNTE TILTAK

Sted
Tønsberg

Dato
30.11.2018

Underskrift
Kristin Hogstad Elvestad
*Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur,
i henhold til interne rutiner.*



Tønsberg kommune
Kommuneutvikling

Saksbehandler: Kristin Hogstad Elvestad
Direkte telefon: 33 34 86 00

JpID: 18/83383

Vedtaksdato **Saksnummer**
19.10.2018 752/18

KRISTIANSEN & BERNHARDT ARKITEKTER AS
Postboks 333 Sentrum
3101 TØNSBERG

Hertug Guttormsgate 1 A-E - 1001/0227 - boliger - Forlengelse av midlertidig brukstillatelse

Søker: KRISTIANSEN & BERNHARDT ARKITEKTER AS, Postboks 333
Sentrum, 3101 TØNSBERG
Tiltakshaver: HERTUG GUTTORMSGATE 1 AS, Reservatveien 8, 3118
TØNSBERG

	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
	1001	0253,02		
		27		
Bygningsnummer:	300638686			
Tiltakets formål:	Boligbygg med 5 etg., 18 boenheter			
Tiltakets art:	Bolig			
Arkivsaksnummer:	13/8206			
Vedtaksnummer:	Rammetillatelse	UBA-sak 100/15, datert 18.05.2015		
	IG1	UBA-sak 463/17, datert 17.08.2017		
	IG2	UBA-sak 095/18, datert 26.02.2018		
	IG3	UBA-sak 393/18, datert 03.07.2018		
Gjennomføringsplan:	Versjon 6, datert 12.10.2018			

MED HJEMMEL I PLAN- OG BYGNINGSLOVEN 2008 § 21-10 UTFERDIGES MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR OVENNEVNTE TILTAK.

Tillatelsen gis på følgende betingelser:

1. Tillatelsen omfatter hele tiltaket.
2. Følgende arbeider må ferdigstilles innen nevnte frist:
 - Lekeplass i Reidar Sendemannsgate

Frist: 01.12.2018

Ettersom ikke annet er opplyst i søknaden, forutsetter kommunen at resterende arbeid, nevnt

i midlertidig brukstillatelse datert 26.09.2018, er ferdigstilt. Dersom gjenstående arbeider ikke ferdigstilles innen fristen, bortfaller brukstillatelsen. Kommunen vil da vurdere å fatte vedtak med pålegg om ferdigstillelse og sanksjoner etter plan- og bygningsloven kapittel 32.

Behandlingsgebyr:	Type:	Varenr:
<u>Kr 3 080,-</u>	<u>Gebyrreg. pkt. 2.4.5</u>	<u>1537</u>
Sum	Kr 3 080,-	

Med hilsen

Kristin Hogstad Elvestad
Saksbehandler

Kontroll: AGHAM

*Dokumentet er elektronisk
godkjent og har derfor ingen
signatur.*



Tønsberg kommune
Kommuneutvikling

Saksbehandler: Solbjørg Mathisen
Direkte telefon: 18/76784
Vår ref.: GBR-1001/0227, GBR-
Arkiv: 1001/0253.0227
Deres ref.:

Dato: 26.09.2018

KRISTIANSEN & BERNHARDT ARKITEKTER AS
Postboks 333 Sentrum
3101 TØNSBERG

Hertug Guttormsgate 1 A-E - 1001/0227 - boliger - søknad om midlertidig brukstillatelse

Tiltakets formål : Boligbygg med 5.etg, 18 boenheter
Tiltakets art : Bolig
ArkivsakID : 13/8206
Gbnr. : 1001/0227
Bygningsnummer : 300638686
Vedtaksnr. : Rammetillatelse UBA-sak 100/15, datert 18.05.2015
IG1 UBA-sak 463/17, datert 17.08.2017
IG2 UBA-sak 095/18, datert 26.02.2018
IG3 UBA-sak 393/18, datert 03.07.2018
Gjennomføringsplan : Versjon 4, datert
09.09.2018

MED HJEMMEL I PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 21-10 UTFERDIGES MIDLERTIDIG
BRUKSTILLATELSE FOR OVENNEVNTE TILTAK.

Tillatelsen gis på følgende betingelser:

1. Tillatelsen omfatter hele tiltaket.
2. Følgende arbeider må ferdigstilles innen de nevnte frister:
 - Mindre utomhusarbeider, listverk og utvendig kledning.
 - Lekeplass i Reidar Sendemannsgate
 - Innregulering av luftmengder og oppløring.

Frist: 15.10.2018

Det opplyses at tiltaket ikke har tilstrekkeligsikkerhetsnivå til å tas i bruk.
Følgende arbeider vil bli utført innen 14.09.2018:

- Type arbeider: Flis og håndløper i hovedtrapp.
- Mindre elektriske arbeider
- Heiskontroll

Bekreftelse på at disse arbeidene er utført vil være i kommunens hende innen:
Frist: 14.09.2018

Postadresse:	Postboks 2410 3104 Tønsberg	E-post:	postmottak@tonsberg.kommune.no	Bank:	2400.05.09988
Besøksadresse:	Halfdan Wilhelmsens Allé 1c	Internett:	www.tonsberg.kommune.no	Org.nr.	950 611 839
Telefon:	33 34 80 00				

Dersom gjenstående arbeider ikke ferdigstilles innen fristen, bortfaller brukstillatelsen. Kommunen vil da vurdere å fatte vedtak med pålegg om ferdigstillelse og sanksjoner etter plan- og bygningsloven kapittel 32.

1537	2.4.5	Midlertidig brukstillatelse	kr. 3 080
------	-------	-----------------------------	-----------

Med hilsen

Solbjørg Mathisen
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Kopi til:
HERTUG
GUTTORMSGATE 1 AS
Wenche Petersen

Reservatveien 8 3118 TØNSBERG
saksbehandler
Geodata



Megleropplysning				
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
1001	227	0	38	Hertug Guthorms gate 1 E

**Kommunale årsgebyr
2026**

Varenavn		Grunnlag	Enhet	Pris	Årsbeløp inklusiv mva
Forskudd vann - VM		54	m ³	22,21	1 199,34
Fastledd vann		1	stk	1 562,85	1 562,85
Forskudd avløp - VM		54	m ³	31,56	1 704,24
Fastledd avløp		1	stk	2 807,15	2 807,15
Tilsyn og feiegebyr uten mva.		0	stk	501,00	0,00
Standard renovasjon		1	stk	3 688,00	3 688,00
Tillegg volum restavfall		0	stk	1 800,00	0,00
Leie 240 L, 1 ab.		0	stk	400,00	0,00
Rabatt fellesløsning		1	stk	-553,20	-553,20
Rabatt delt standardvolum		0	stk	-1 290,80	0,00
Rabatt redusert restavfallsvolum		0,167	stk	-1 800,00	-300,60
Totalt årsbeløp inklusiv mva					10 107,78

Merknader:

Vann- og avløpsgebyrer betales etter målt forbruk.

Sandefjord og Andebu Eiendomsmegling AS
Tønsberg og Re Eiendomsmegling AS v/Martine Skaara
Møllegaten 8, 3111 TØNSBERG
E-post: martine.skaara@aktiv.no

Deres ref.: 1312250111 . Vår ref.: 10155-1-38

Dato: 13.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Eierseksjonssameiet Hertug Guthormsgate 1
Organisasjonsnr: 822268382
Seksjonseier: Waasjø (bo), Knut Edvard
Medeier:
Leilighetsnummer: 38
Adresse: Hertug Guthorms gate 1E, 3111 TØNSBERG
Seksjonsnummer: 38
Gnr. 1001
Bnr. 227

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer SP2164175.7.1.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 896,00,-

Herav:

Felleskostnader	Pr. dags dato 2 896,00	Evt. fremtidig endring:
-----------------	---------------------------	-------------------------

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader

og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no, med kopi til styreleder.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Styrets kontaktinfo:

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Melding til tinglysning

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

Løpenummer for forretning: 602423704
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysning

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
950611839	TØNSBERG KOMMUNE	Postboks 2410, 3104 TØNSBERG

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
893001662	HERTUG GUTTORMSGATE 1 AS		Tollbodgaten 22, 3111 TØNSBERG

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0704	1001	227

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0704	1001	227	0	27	61 / 769	Boligseksjon	Nei	Nei
0704	1001	227	0	28	65 / 769	Boligseksjon	Nei	Nei
0704	1001	227	0	29	30 / 769	Boligseksjon	Nei	Nei
0704	1001	227	0	30	37 / 769	Boligseksjon	Nei	Nei
0704	1001	227	0	31	39 / 769	Boligseksjon	Nei	Nei
0704	1001	227	0	32	38 / 769	Boligseksjon	Nei	Nei
0704	1001	227	0	33	57 / 769	Boligseksjon	Nei	Nei
0704	1001	227	0	34	35 / 769	Boligseksjon	Nei	Nei
0704	1001	227	0	35	30 / 769	Boligseksjon	Nei	Nei
0704	1001	227	0	36	37 / 769	Boligseksjon	Nei	Nei
0704	1001	227	0	37	38 / 769	Boligseksjon	Nei	Nei
0704	1001	227	0	38	38 / 769	Boligseksjon	Nei	Nei
0704	1001	227	0	39	57 / 769	Boligseksjon	Nei	Nei
0704	1001	227	0	40	62 / 769	Boligseksjon	Nei	Nei
0704	1001	227	0	41	30 / 769	Boligseksjon	Nei	Nei
0704	1001	227	0	42	40 / 769	Boligseksjon	Nei	Nei
0704	1001	227	0	43	38 / 769	Boligseksjon	Nei	Nei
0704	1001	227	0	44	37 / 769	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysning er hjemlet i Matrikkelloven § 24

14.11.2018 10.23

Side 1 av 2



 **Melding til tinglysing**

14.11.2018 10:23

Side 2 av 2

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Tønsberg Kommune	Postboks 2410, 3104 Tønsberg	

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Hertug Guttormsgate 1 AS	893 001 662	firmapost@micasa.no	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Tollbodgaten 22	3111	Tønsberg	33354100

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0704	Tønsberg	1001	227	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
893 001 662	Hertug Guttormsgate 1 AS	1 / 1

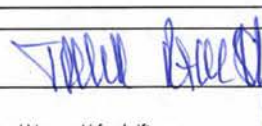
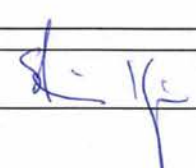
4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.															
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.															
Seksjonsnummer	Seksjonens formål				Sameiebrøk (teller)				Tilleggsareal						
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)						
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1				13				25				37	B	38	
2				14				26				38	B	38	
3				15				27	B	61		39	B	57	
4				16				28	B	65		40	B	62	
5				17				29	B	30		41	B	30	
6				18				30	B	37		42	B	40	
7				19				31	B	39		43	B	38	
8				20				32	B	38		44	B	37	
9				21				33	B	57		45			
10				22				34	B	35		46			
11				23				35	B	30		47			
12				24				36	B	37		48			
Sum tellere:				769				Nevner =				769			

Dato	Innsenderens underskrift
03.10.18	

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.
--

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt Hjemmelshaver(ne) erklærer at: a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnet d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal i) ☒ det er fastsatt vedtekter. Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365
--

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt Hjemmelshaver(ne) erklærer at: ☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller ☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

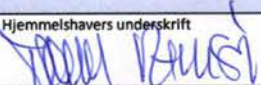
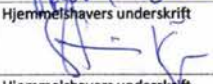
Dato 03.10.18	Innsenderens underskrift 	
------------------	---	---

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 2 av 4

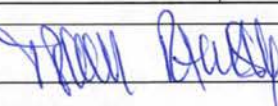
8. Vedlegg som skal følge søknaden
a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
c) Sameiets vedtekter
d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameleandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger
☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter		
Sted og dato Tønsberg 03.10.18	Hjemmelshavers underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver TROND A. RASMUSSEN
Sted og dato Tønsberg 03.10.18	Hjemmelshavers underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver STEINAR KRÜGER
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

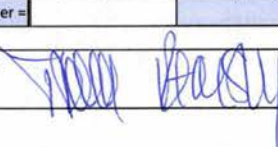
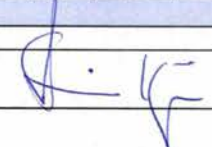
11. Kommunens saksbehandling
a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):				
Kommunenr. 0704	Kommunens navn TØNSBERG	Gårdsnr. 1001	Bruksnr. 227	Festenr.
Dato 13/10-18	Underskrift 	Stempel TØNSBERG KOMMUNE MATRIKKELMYNDIGHETEN Postboks 2410 3104 TØNSBERG		

Dato 03.10.18	Innsenderens underskrift  
------------------	---

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

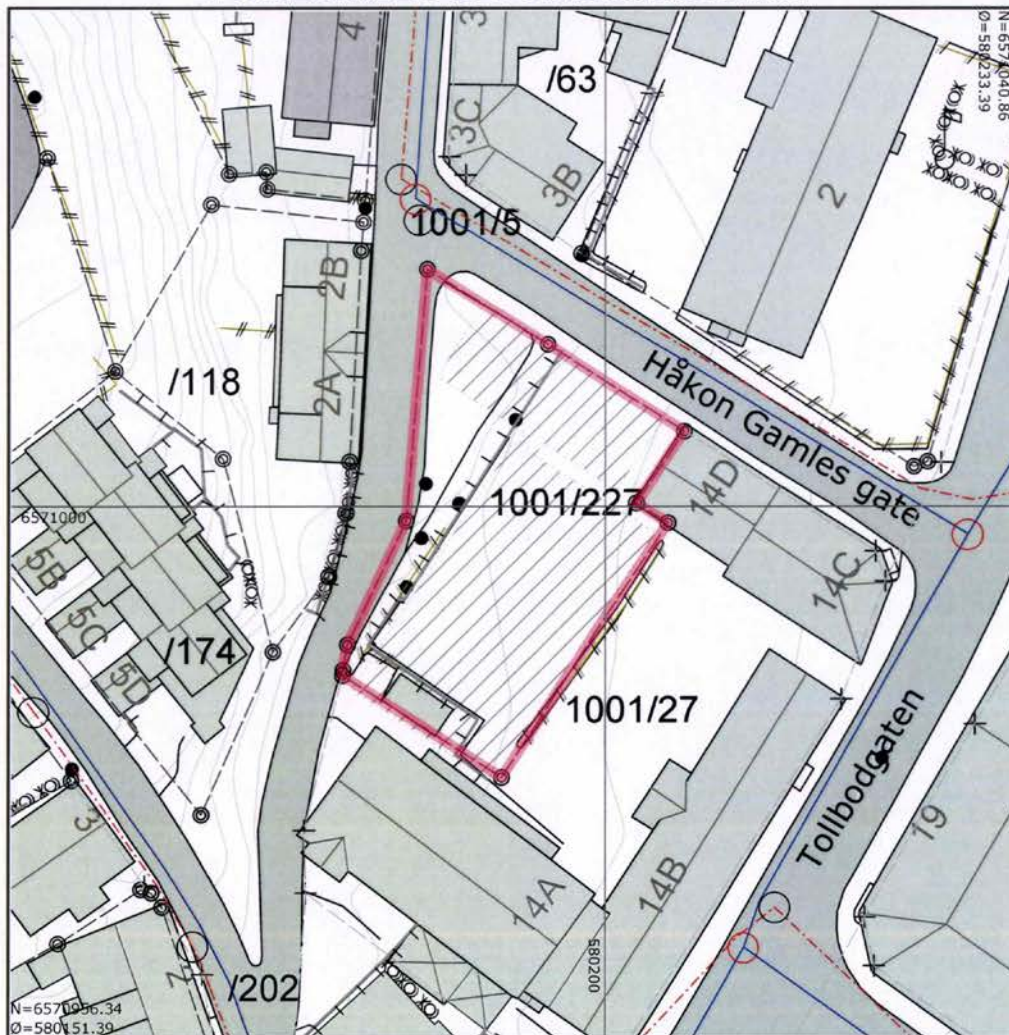
Side 3 av 4

4. Søknaad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor															
Seksjonsnummer		Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)					
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
61				85				109				133			
62				86				110				134			
63				87				111				135			
64				88				112				136			
65				89				113				137			
66				90				114				138			
67				91				115				139			
68				92				116				140			
69				93				117				141			
70				94				118				142			
71				95				119				143			
72				96				120				144			
73				97				121				145			
74				98				122				146			
75				99				123				147			
76				100				124				148			
77				101				125				149			
78				102				126				150			
79				103				127				151			
80				104				128				152			
81				105				129				153			
82				106				130				154			
83				107				131				155			
84				108				132				156			
Sum tellere:								Nevner =							
Dato		Innsenderens underskrift													
03.10.18		 													

Utskrift - Situasjonsskart

Side 1 av 1

FORENKLET SITUASJONSKART



©TØNSBERG
KOMMUNE

Dato: 15/10-2018

Adresse: Hertug Guthorms gate 1A, 3111 TØNSBERG, med flere

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 1001/227/0/0

UTM32 Euref89

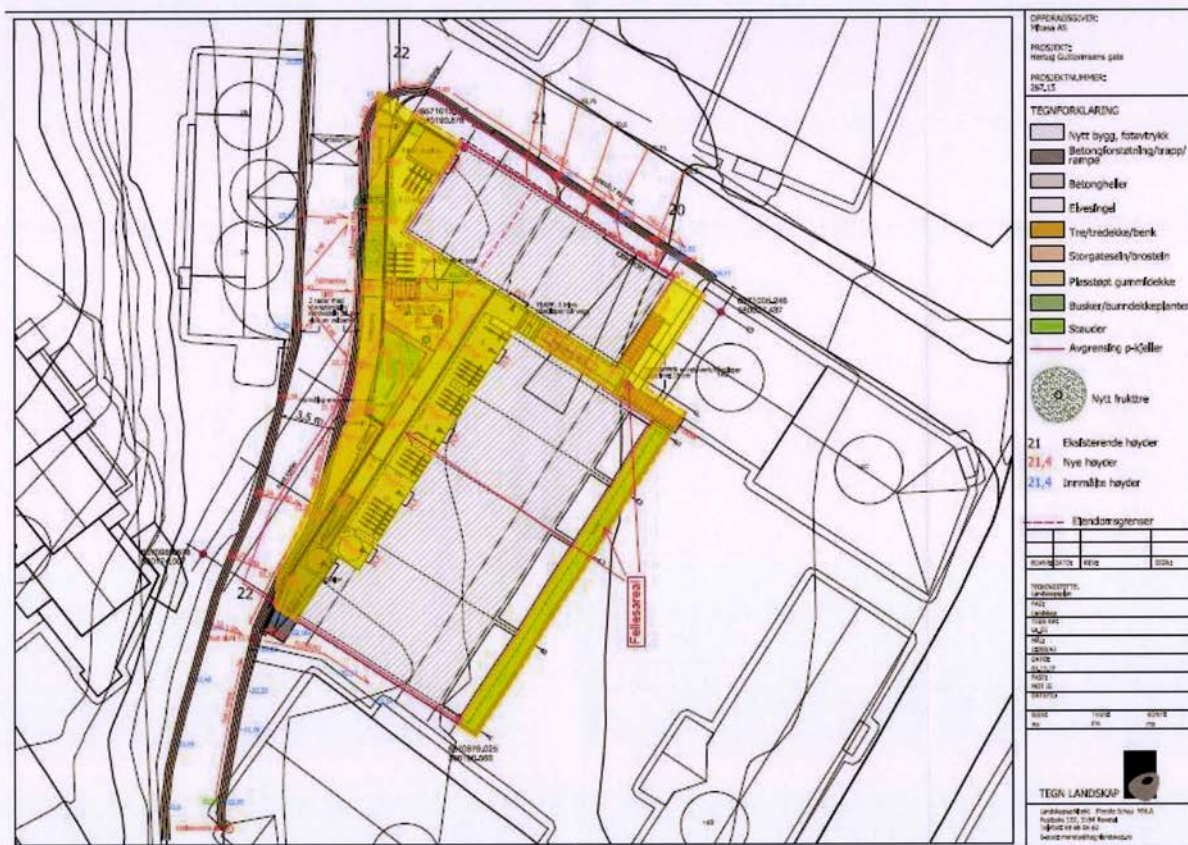
Tegnforklaring:

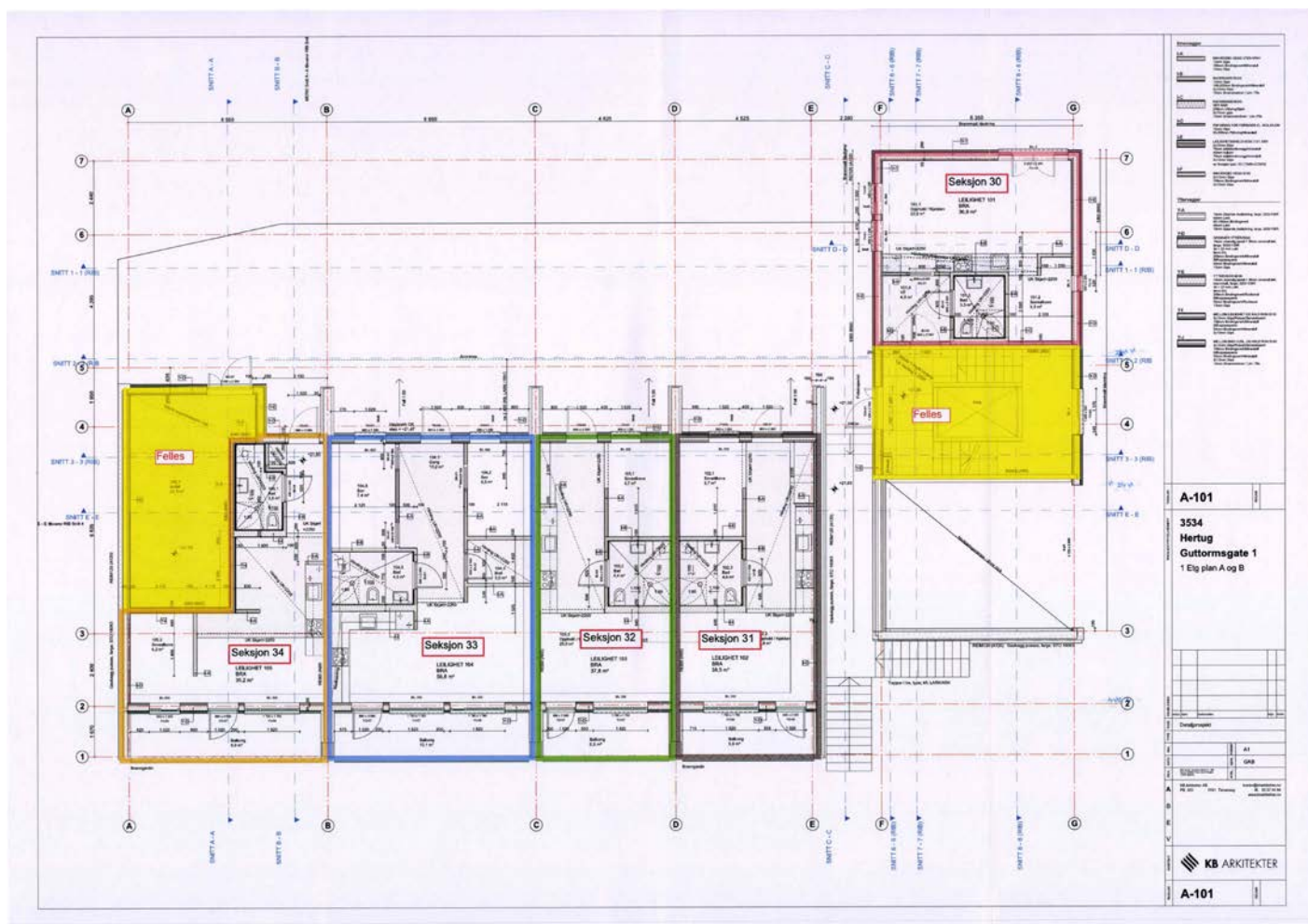
- Eiendomsgrense, anslått
- Eiendomsgrense, nøyaktig
- Vannledning, uten Vestfold Vann
- Overvannsledning
- Avløp felles
- Spillvann

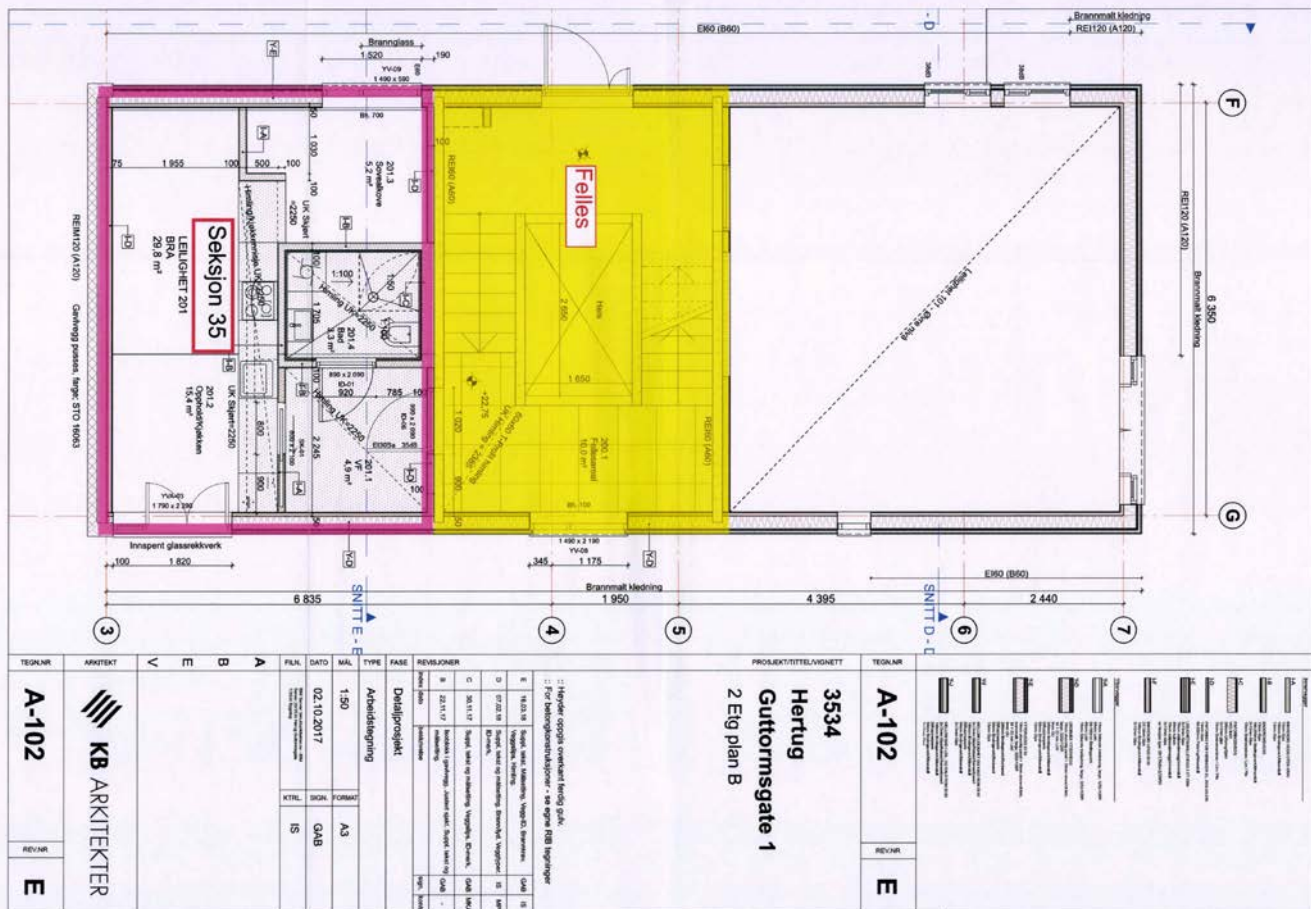
- Mur
- Gjerde
- Hekk
- Bygg takkant - nøyaktig beliggenhet
- Bygg fasadeliv - anslått beliggenhet
- Bygg fasadeliv - nøyaktig beliggenhet

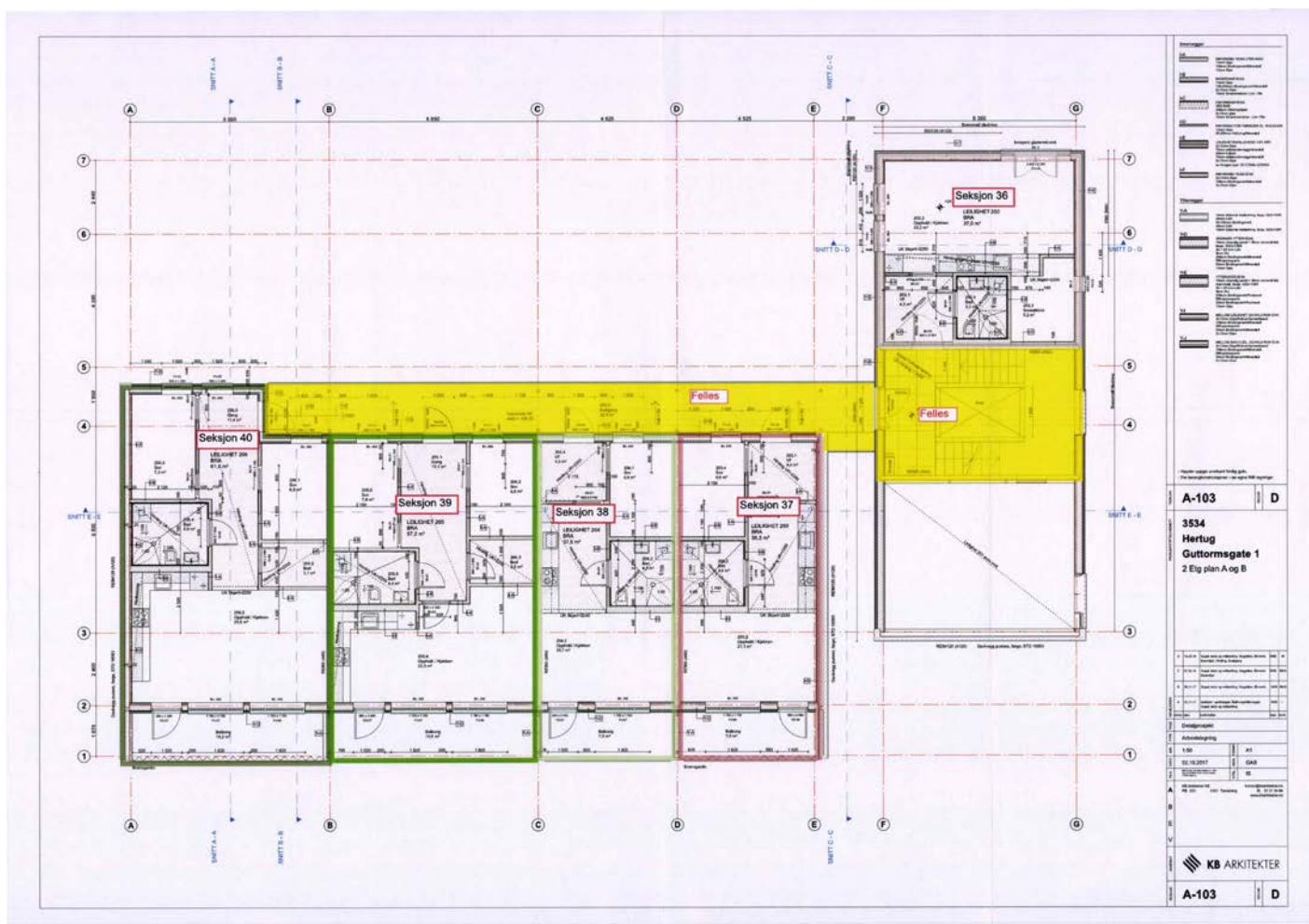


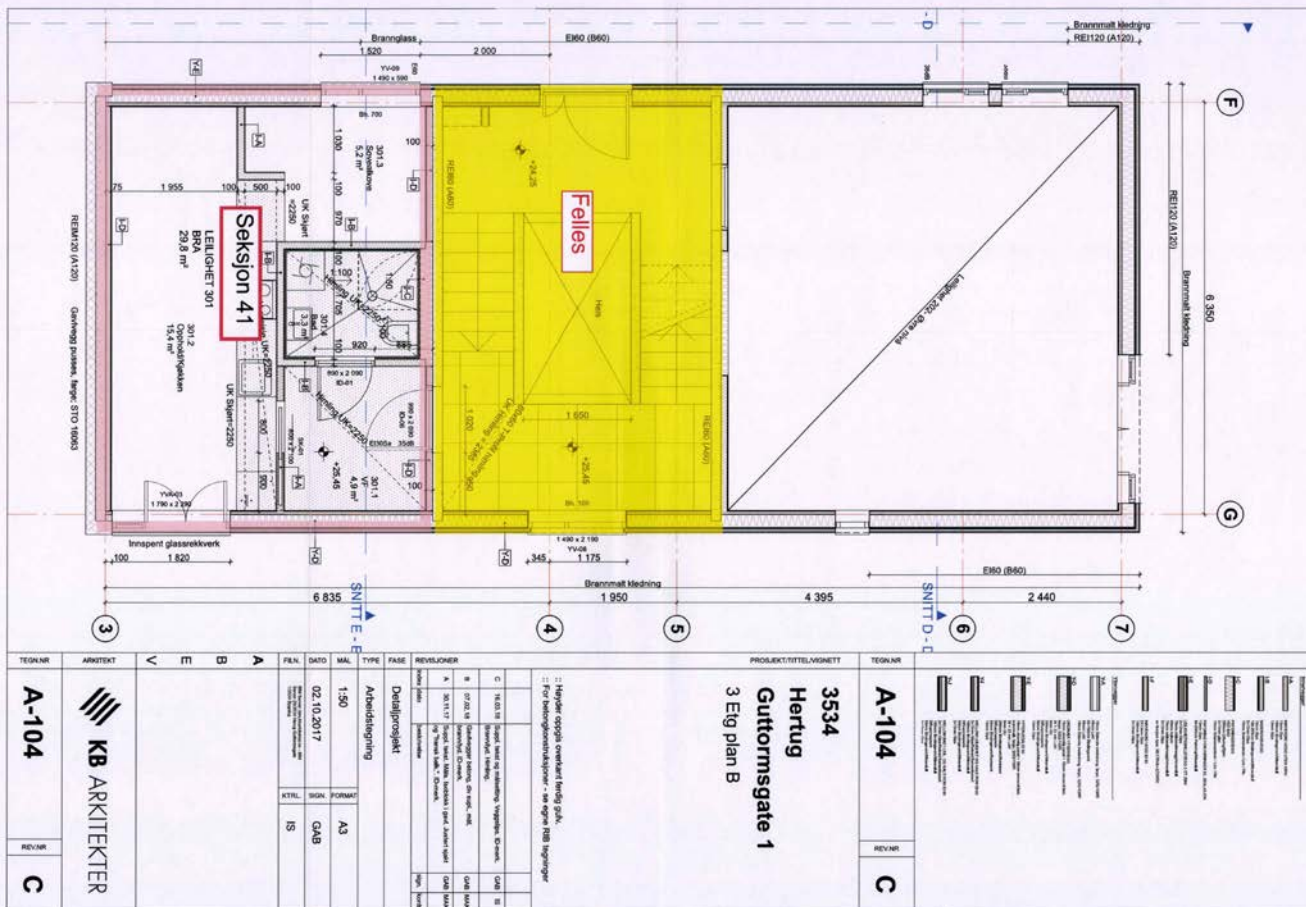
Kontroller målestokk, rutenettet skal være 10cm x 10cm. Det tas forebehold om eventuelle feil eller mangler i kartet.

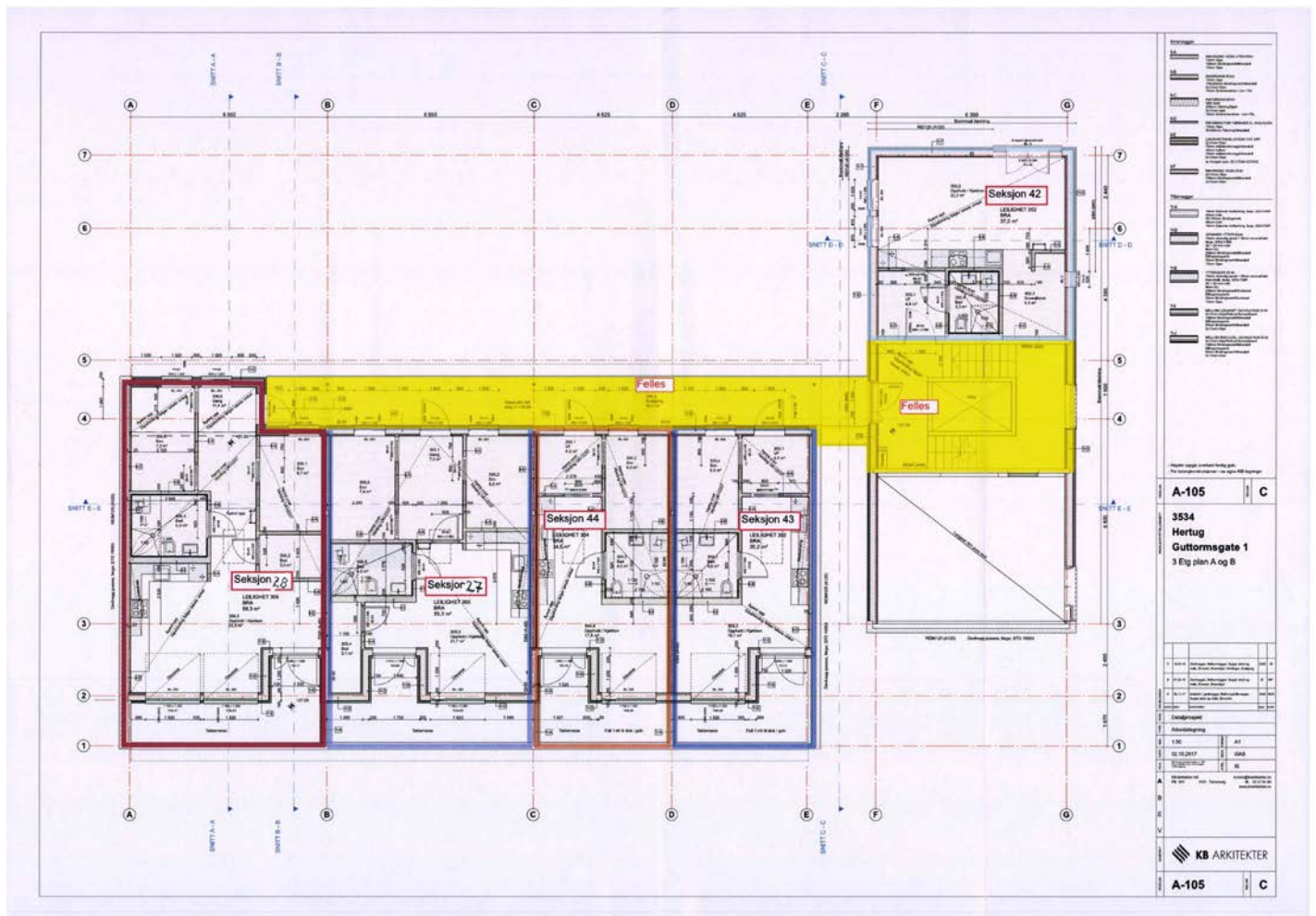


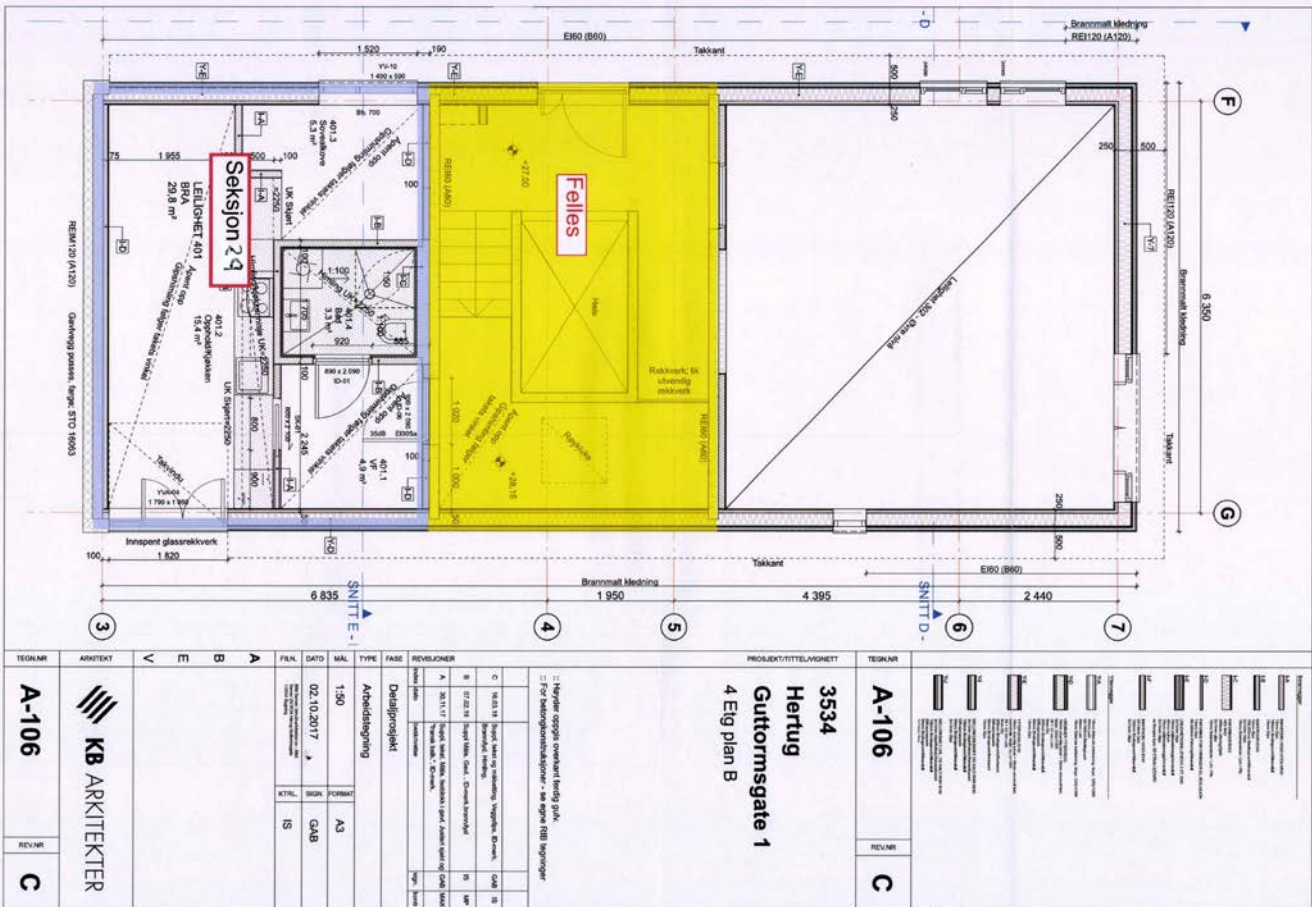


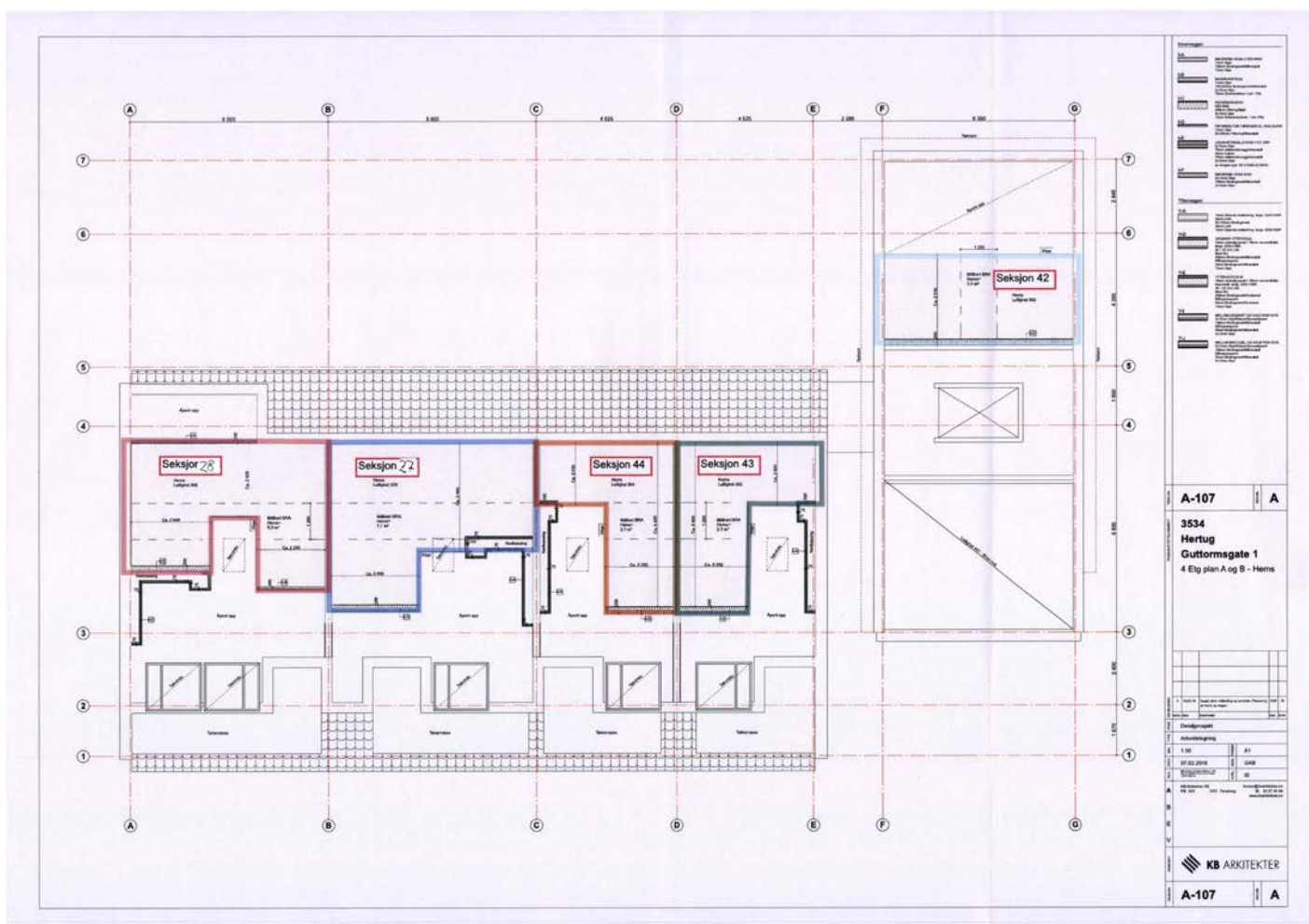












DAGBOKFØRT
20. APR 83 5161
TØNSBERG BYRETTBEGJÆRING
til
TØNSBERG BYRETTom oppdeling av eiendommen Hertug Guttormsgt.
1, gnr. 1, bnr. 227 i Tønsberg, i eierseksjoner.

1. På eiendommen skal det oppføres et boligbygg med tilsammen 12 boliger. I underetasjen er det dertil et garasjeanlegg.
2. Vi begjærer bebyggelsen delt opp i 13 eierseksjoner, 12 boligseksjoner og 1 garasjeeksjon. Hver seksjon består av den ideelle andel som svarer til sameiebrøken. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett over bruksenheten.
3. Sameiet forbeholdes panterett for kr. 10.000,- i hver seksjon til dekning av fellesutgifter. Denne panterett skal ha prioritet etter første tinglyste ervervssum for hver seksjon. Senere etter 90% av lånetakst avholdt av en av Forsikringsrådet godkjente takstmenn. Panteretten skal nå som senere være uten opptretningsrett.
4. Sameierene gir avkall på evnetuell forkjøpsrett, innløsningsrett og eller rett til å kreve sameiet oppløst, som de etter norsk lov og rett måtte ha eller få i forhold til de øvrige sameiere.
5. Fordelingslisten følger som eget blad til denne begjæring. Videre følger situasjonskart og etasjeplaner, alt med tinglysningsgjennpart.

Tønsberg, den 18.04 1983

BORGEGÅRD AS

Thomas Borge (S)

Underskriveren er over 18 år. Thomas Borge har undertegnet dette dokument i mitt nærvær.

(S)

JAHN H. JAHNSEN
Statsaut. eiendomsmegler

RAGNAR JAHNSEN AS

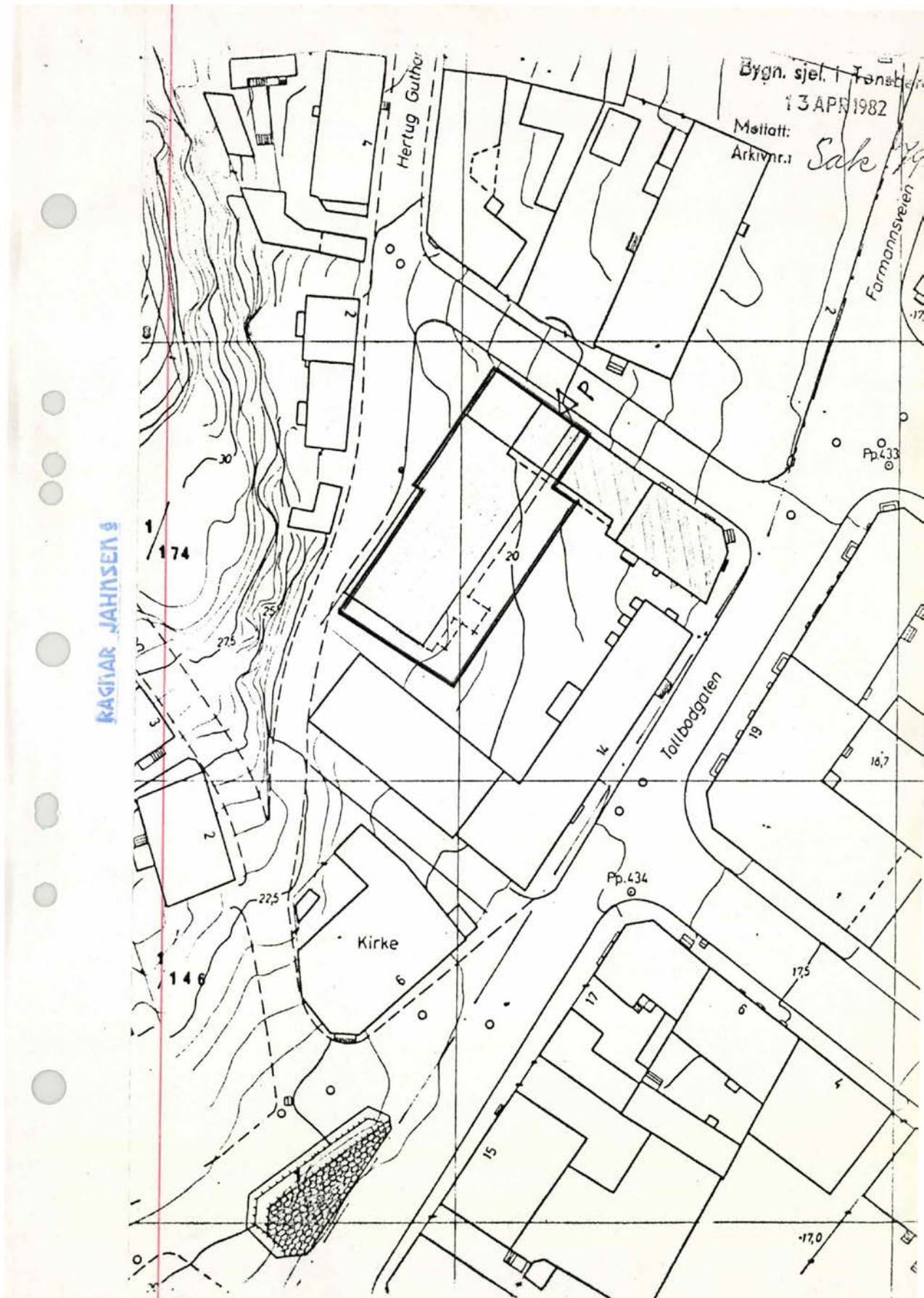


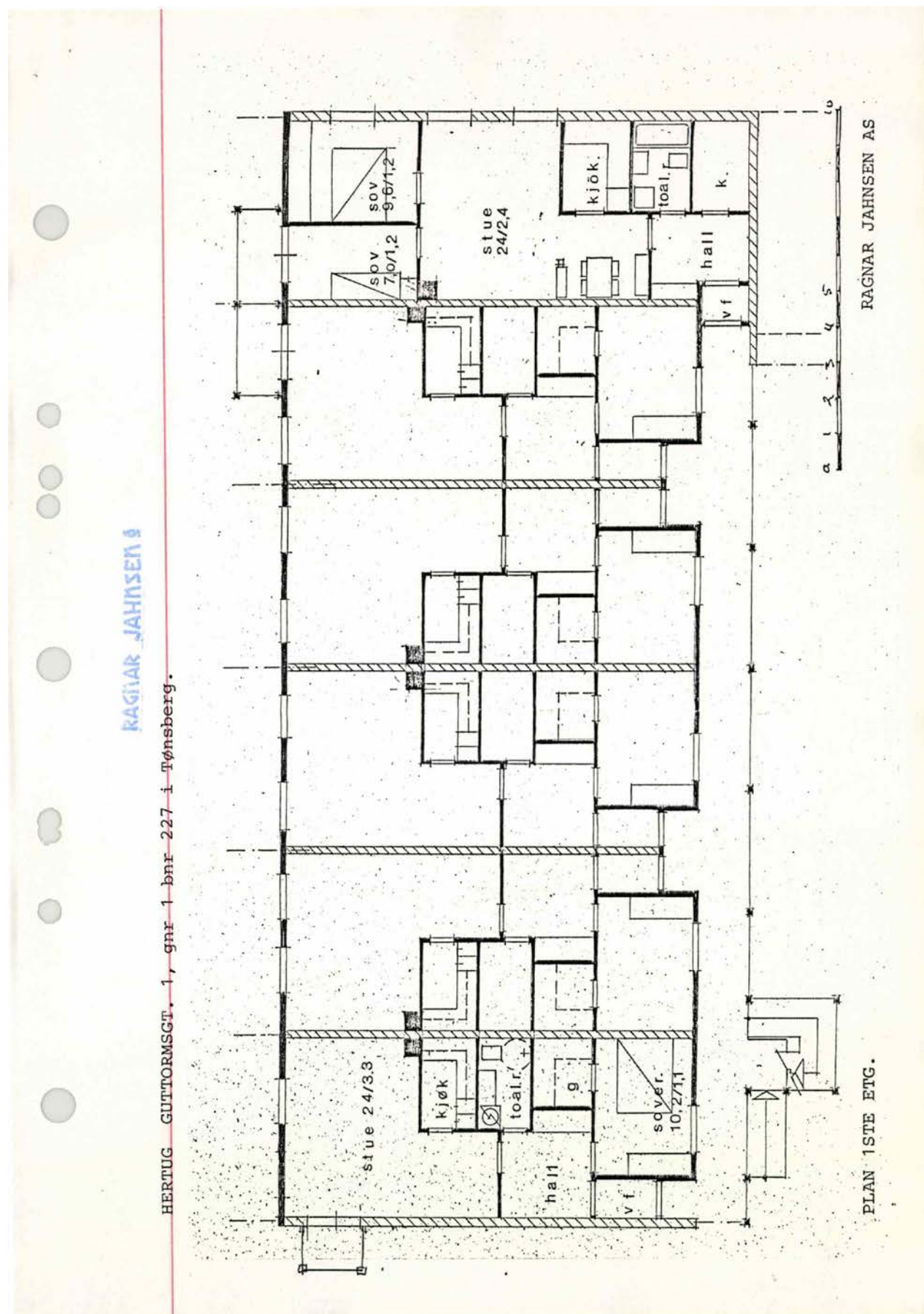
RAGNAR JAHNSEN 3

FORDELINGSLISTE

HERTUG GUTTORMSGATE 1, GNR. 1 BNR. 227 I TØNSBERG,

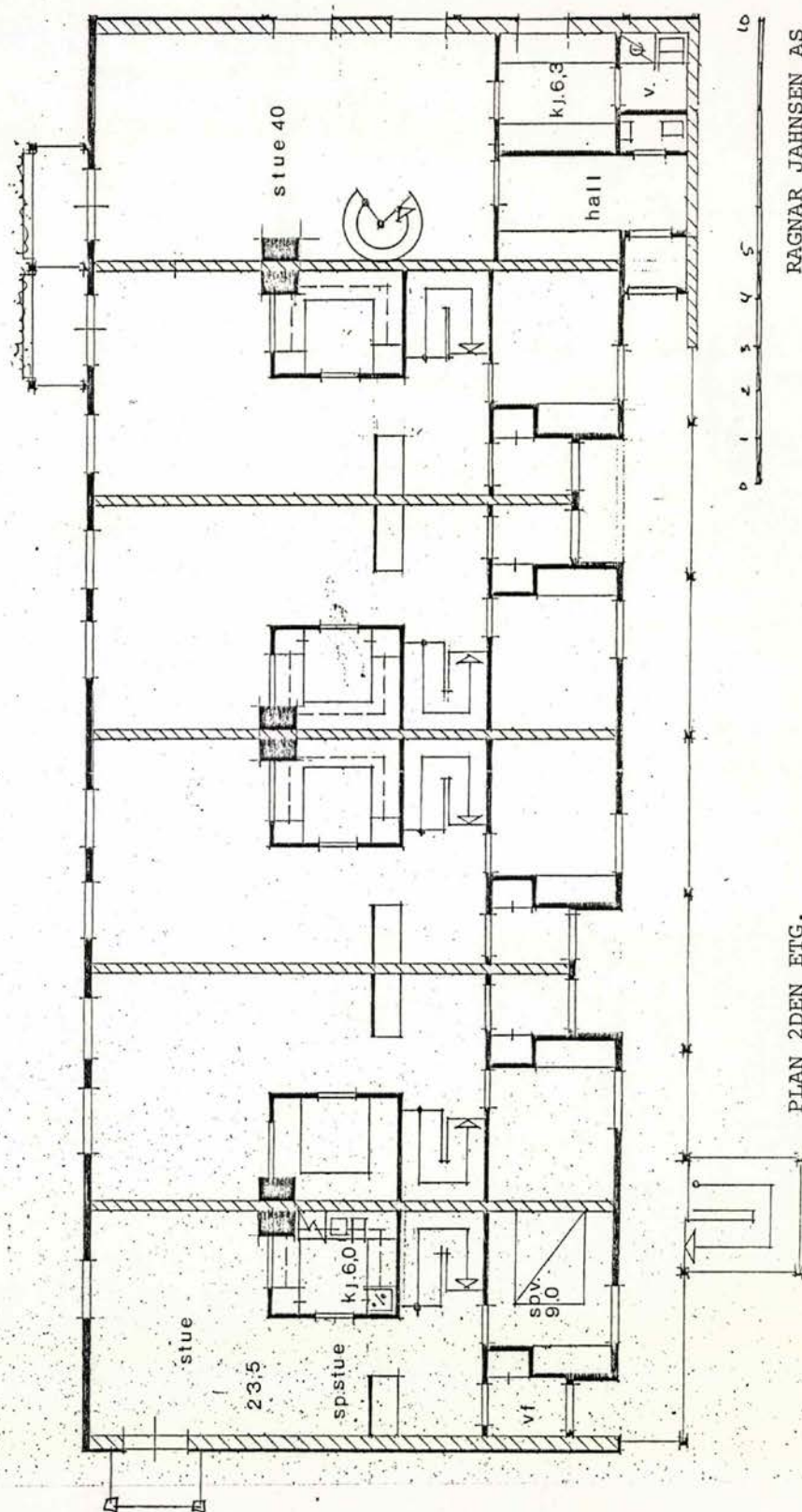
Seksj. nr:	Leil. type:	Etg:	Ant. rom:	Brto. areal:	Balkong areal:	Lofts- areal:	Eierbrøk:
01	-	U	-	355,-	-	-	15,48/100
10	A	1	2+kj.	65,-	2,1	-	5,56/100
11	A	1	2+kj.	65,-	-	-	5,56/100
12	A	1	2+kj.	65,-	-	-	5,56/100
13	A	1	2+kj.	65,-	-	-	5,56/100
14	A	1	2+kj.	65,-	2,8	-	5,56/100
15	B	1	2+kj.	73,5	2,8	-	6,18/100
21	C	2+3	4+kj.	103,5	2,1	14,-	8,35/100
22	C	2+3	4+kj.	103,5	-	14,-	8,35/100
23	C	2+3	4+kj.	103,5	-	14,-	8,35/100
24	C	2+3	4+kj.	103,5	-	14,-	8,35/100
25	C	2+3	4+kj.	103,5	2,8	14,-	8,35/100
26	D	2+3	4+kj.	109,5	2,8	14,-	8,79/100
							100,00/100

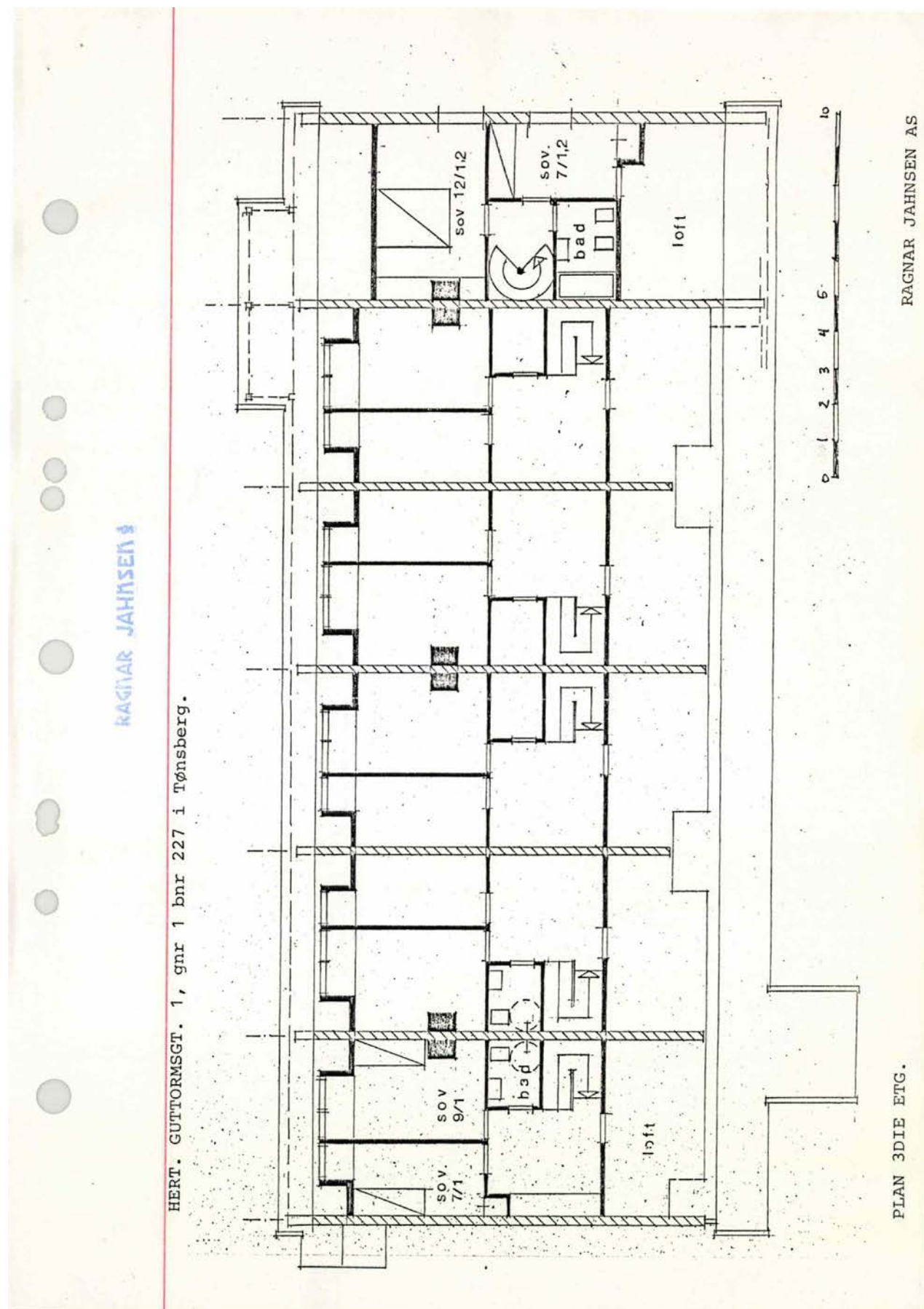


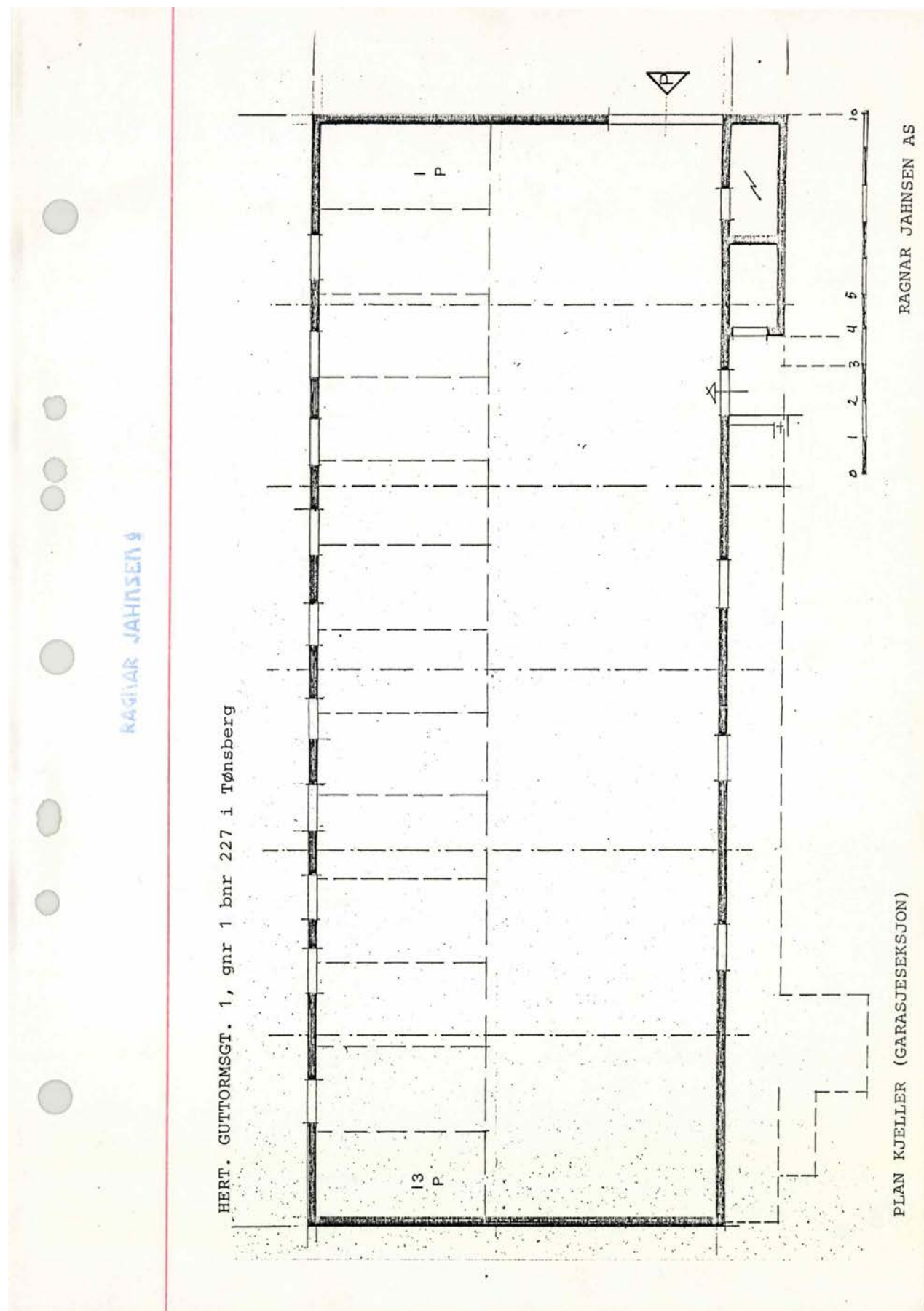


RAGNAR JAHNSEN

HERTUG GUTTORMSGT. 1, gnr 1 bnr 227 i Tønsberg.









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 eieendom (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-antennene 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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

For eiendommen:

Adresse: Hertug Guthorms gate 1E
3111 TØNSBERG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tea Wærland

Oppdragsnummer:

Telefon: 930 50 261
E-post: tea.werland@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefremidlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre