Syrbekkveien 3A, 3123 TØNSBERG



PROPR.NO

Selger
Jørn Dahl
98238921

Prisantydning
8 260 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 3905 Gnr. 82 Bnr. 632

Energieffektiv bolig fra 2024 med varmepumpe, solpaneler, 5 soverom, 2 bad, 2 stuer, eget vaskerom, stor skjermet hage.

PRISANTYDNING
kr 8 260 000 kr

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 19 312 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
217kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
12kvm

ANTALL SOVEROM
5

BOLIGTYPE
Enebolig

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
824kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
2024



Innkjørsel og god parkeringsplass. Det er også utvendig sportsbod.



Hall med stor garderobe



Stue 1.etg



Stue 1.etg



Kjøkken





God plass til spisegruppe på kjøkken



Masterbedroom i 1.etg med utgang til terrasse



Masterbedrrom har walk-in closet.



Bad i 1.etg. Baderomsinnredning med dobbel servant og stor dusj.



Bad i 1.etg



wc rom i 1. etg



Romslig vaskerom i 1. etg, med egen inngang.



Stue i 2.etg



Stue i 2.etg



Stue i 2.etg. Stor plass til forskjellig soner



Soverom 3 i 2.etg



Soverom 4 i 2.etg



Soverom 5 i 2.etg



Bad i 2.etg



Bad i 2. etg



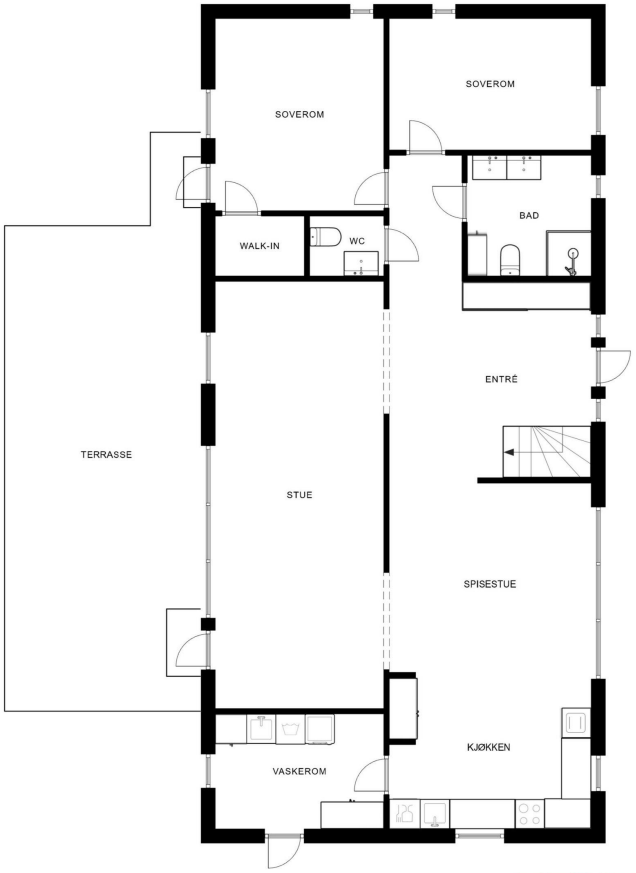
Stor terrasse med god plass til hagemøbler. Utgang fra både stue og soverom.



Inngangspart

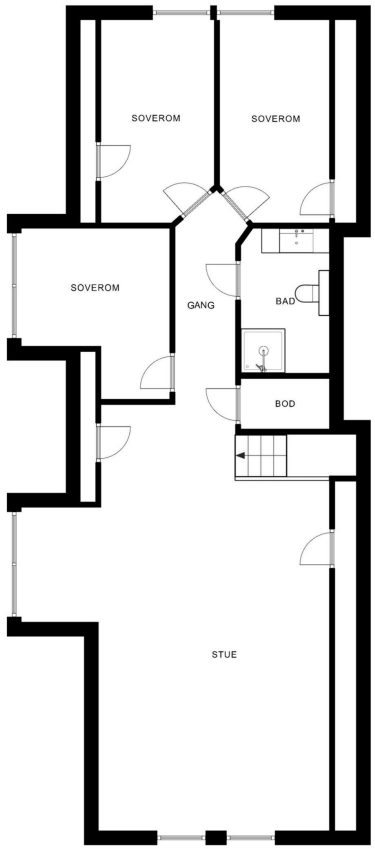


Stor hage for lek og morro.



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Plantegning 1.etg



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Plantegning 2. etg



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

Beliggenhet

Nabolaget rundt Eik i Tønsberg er preget av rolige boligområder med eneboliger og rekkehus. Eiendommen ligger i et barnevennlig område med kort vei til barnehager og skoler, samt lokale butikker, som er tilgjengelige innen gangavstand. Det er gode muligheter for friluftsliv med turområder og sykkelstier i nærområdet. Samtidig er det enkelt å komme seg til sentrum av Tønsberg med offentlig transport eller bil, hvor man finner et godt utvalg av restauranter, kafeer og butikker. Kort vei til E18 utenfor bomring.

Annet

Ta kontakt for å avtale visning
Jørn: 98238921
Henrik: 98238936

Om boligen

Fantastisk flott stor familiebolig fra 2024.

Boligen er utrolig energieffektiv og har et fantastisk inneklima med vannbåren varme utført med radiatorer under vinduer og håndkle tørkere på bader. Her trekkes friskluft filtrert inn gjennom

radiatorene. Avtrekk suges ut og gjenvinnes i Nibe varmepumpe på vaskerommet. Varmepumpen varmer opp både forbruksvann og sirkulert vann.

Boligen er tilpasset storfamilien med soverom og stue i begge etasjer. I 2.etasje kan barna boltre seg fritt med 3 soverom, bad og felles stue.

Foreldrenes sone i 1. etasje med bad, wc-rom og 2 soverom. Masterbedrom har walk-in-closet og utgang til terrasse.
Stor entre fører til separat stue/kjøkken i åpen løsning med god plass til spisebord og sofagruppe. Utgang til stor solrik terrasse og stor plen.
Badene er i moderne farger og håndkleholdere med radiatorvarme. Ved siden av kjøkkenet er det et praktisk vaskerom med egen inngang.

Eiendommen har også en sportsbod med god plass til oppbevaring av sykler, hageredskap o.l

Huset har solceller på taket med ca. 4-5000kwh i årlig produksjon. Dette sammen med varmepumpen gjør at boligen har lave kostnader til strøm/ oppvarming.

Det er montert el-billader.
Huset har smartstyring på lys

Fakta om boligen

Huset har solcellepaneler på tak bod og hus med en produksjon på ca 4-5000 KWH pr år. Dette sammen med varmepumpen gjør at boligen har lave kostnader strøm/oppvarming.
Strømforbruket i 2025 var på kun 12 465 KWT.
Solceller var ikke operativt før i september 2025.

El-billader 7,2 Kw
Smarthus med styring av lys og varmekabler.

Avsatt plass til eventuelt garasje mellom hus og sykkelsti Syrbekkveien.

Mulighet for flere soverom i 2 etg.

Omkostninger

16 900 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
206 500 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

224 490 kr (Omkostninger totalt)

---

8 484 490 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Forsikringen har ingen egenandel. Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.

Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer

med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Arealmålingsrapport

Syrbekkveien 3 A, 3123 TØNSBERG

TØNSBERG kommune

gnr. 82, bnr. 632



Befaringsdato: 12.06.2024 **Rapportdato:** 13.06.2024 **Oppdragsnr.:** 13136-1467 **Referansenummer:** TO1360

Autorisert foretak: Hans Holt **Sertifisert Takstingeniør:** Hans Holt

Gyldig rapport
13.06.2024

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

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

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

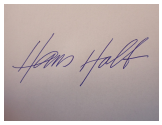
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får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

Hans Holt

Hans Holt har tidligere drevet eget byggmesterfirma siden 1980. Er utdannet til takstmann i 2012. Har jobbet på heltid med boligtaksering siden 2013. Jeg utfører tilstandsrapporter, verditakster, skaderapporter, reklamasjonsrapporter , uavhengig kontroll på nye boliger, og bruksendringer -byggesaker.



Rapportansvarlig



Hans Holt

Uavhengig Takstingeniør

hanholt2@online.no

992 52 042

Norsk takst

Hans Holt
Havørnveien 5 A
3124 TØNSBERG

Bygninger på eiendommen

Enebolig



Anvendelse

Byggeår
2024

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

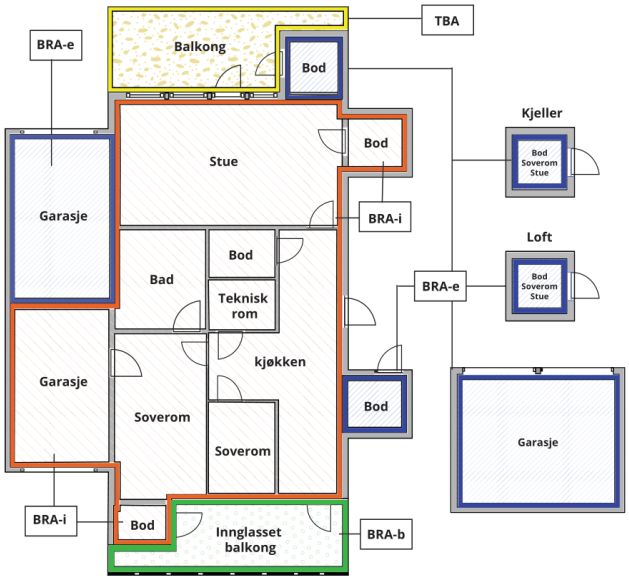
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
1.etasje	130			130	42		130
2.etasje	87			87			87
SUM	**217**				**42**		**217**
SUM BRA	**217**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.etasje	Entré , Bad , Toalettrom , Stue , Kjøkken , Vaskerom , Soverom , Soverom 2, Garderobe		
2.etasje	Bad , Soverom , Soverom 2, Stue , Soverom 3		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Takstmann har så langt ikke kontrollert godkjente bygningstegninger i kommunens arkiv. Eier har oversendt tegninger som viser planløsning av begge etasjer.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Boligen er oppført i 2024

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Enebolig	217	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
12.6.2024	15:00:00	16:00:00	Hans Holt	Takstingeniør
			Jørn Dahl	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	82	632		824.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Syrbekkveien 3 A

Hjemmelshaver
Dahl Henrik, Dahl Inger Therese

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt

Forutsetninger

Generelt

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstmannen for ny befaring og oppdatering.

Arealberegninger for boenheter
Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler. Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall vadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

Personvern
Norsk takst, takstmannen og takstforetaket behandler personopplysninger som takstmannen trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
samtykke.vendu.no/VA6517

Takstmannens rolle
Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk takst etiske retningslinjer på www.norsktakst.no
Reklamasjonsnemda for takstmenn
Er du som forbruker misfornøyd med takstmannens arbeid eller opptreden ved taksering av bolig og fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.

Egne forutsetninger

Oppdraget er arealmåling til bruk salg. Befaring og oppmåling 12.6.2024

Egenerklæring

Syrbekkveien 3A, 3123 TØNSBERG

21 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Syrbekkveien 3A	Syrbekkveien 3A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

1/10 2024

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Siden 1/10 - 2024

Informasjon om selger

Selger

Dahl, Jørn

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2025

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Bad 2 etg. Nytt bad med fliser på gulv.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Alle4 hus, Stex, Hafa Elektro, Powerpex As

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2025

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Kun ny opplegg. 2 Etg. Ute bod. Ute lys. Solceller på tak bod og hus.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Hafa Elektro AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Kommunen skal skifte avløpsnett i veien utenfor tomteområdet.

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Boligen har garanti fra leverandøren som har levert boligen.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Jørn Dahl	**2026-04-21**

Identification

Jørn Dahl

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Jørn Dahl	21/04-2026 15:21:02	BankID OIDC High

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Selger av Syrbekkveien 3A, 3123 TØNSBERG har hentet inn opplysninger fra grunnboken. De neste sidene i prospektet viser disse opplysningene.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 82, Bruksnummer 632 i 3905 TØNSBERG kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	19.04.2026 kl. 15.16
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	19.04.2026 kl. 15.15

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2019/691969-1/200 18.06.2019 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 4 300 000
Omsetningstype: Fritt salg
DAHL INGER THERESE
FØDT: 19.06.1962 IDEELL: 1/2
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2024/2397926-1/200 20.12.2024 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 250 000
Omsetningstype: Fritt salg
DAHL JØRN
FØDT: 21.02.1959 IDEELL: 1/2

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1921/900259-1/91 01.08.1921 **SKJØNN**
Elektriske kraftlinjer
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3905 GNR: 82 BNR: 49

1936/990029-1/91 29.10.1936 **ELEKTRISKE KRAFTLINJER**
Hvittingfoss-Tønsberg-kraftledningen går herover,
se kraftledningssregisteret
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3905 GNR: 82 BNR: 49

1970/501793-1/91 24.04.1970 **BEST. OM ADKOMSTRETT**
Plikt til å opparbeide adkomstvei fra Påls vei
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3905 GNR: 82 BNR: 49

2023/1034231-1/200 22.09.2023 21:00 **BESTEMMELSE OM VEG**

Bestemmelse om vedlikehold
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: TØNSBERG KOMMUNE
ORG.NR: 921 383 681

2023/1034231-2/200 22.09.2023 21:00 **BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK**

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: TØNSBERG KOMMUNE
ORG.NR: 921 383 681

2025/64729-1/200 20.01.2025 08:24 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 5 000 000
Panthaver: SPAREBANK 1 SØR-NORGE ASA
ORG.NR: 937 895 321
Panthaver: SR-BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 915 174 388
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

2023/1034203-1/200 22.09.2023 21:00 **REGISTRERING AV GRUNN**

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3905 GNR: 82 BNR: 49

2024/376531-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 3803 GNR: 82 BNR: 632

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 82, Bruksnummer 632 i 3905 TØNSBERG kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	19.04.2026 kl. 16.28
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	19.04.2026 kl. 16.25

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2019/691969-1/200 18.06.2019 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 4 300 000
Omsetningstype: Fritt salg
DAHL INGER THERESE
FØDT: 19.06.1962 IDEELL: 1/2
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2024/2397926-1/200 20.12.2024 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 250 000
Omsetningstype: Fritt salg
DAHL JØRN
FØDT: 21.02.1959 IDEELL: 1/2

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1921/900259-1/91 01.08.1921 **SKJØNN**
Elektriske kraftlinjer
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3905 GNR: 82 BNR: 49

1936/990029-1/91 29.10.1936 **ELEKTRISKE KRAFTLINJER**
Hvittingfoss-Tønsberg-kraftledningen går herover,
se kraftledningssregisteret
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3905 GNR: 82 BNR: 49

1970/501793-1/91 24.04.1970 **BEST. OM ADKOMSTRETT**
Plikt til å opparbeide adkomstvei fra Påls vei
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3905 GNR: 82 BNR: 49

2023/1034231-1/200 22.09.2023 21:00 **BESTEMMELSE OM VEG**

Bestemmelse om vedlikehold
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: TØNSBERG KOMMUNE
ORG.NR: 921 383 681

2023/1034231-2/200 22.09.2023 21:00 **BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK**

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA: TØNSBERG KOMMUNE
ORG.NR: 921 383 681

2025/64729-1/200 20.01.2025 08:24 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 5 000 000
Panthaver: SPAREBANK 1 SØR-NORGE ASA
ORG.NR: 937 895 321
Panthaver: SR-BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 915 174 388
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

2023/1034203-1/200 22.09.2023 21:00 **REGISTRERING AV GRUNN**

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3905 GNR: 82 BNR: 49

2024/376531-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 3803 GNR: 82 BNR: 632

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

Selger av Syrbekkveien 3A, 3123 TØNSBERG har hentet inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

Tønsberg kommune

Vegadkomst

Eiendom:	Gnr: 82	Bnr: 632	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Syrbekkveien 3A 3123 TØNSBERG			
Adkomst:	Fra off.vei			

Målestokk 1:1000

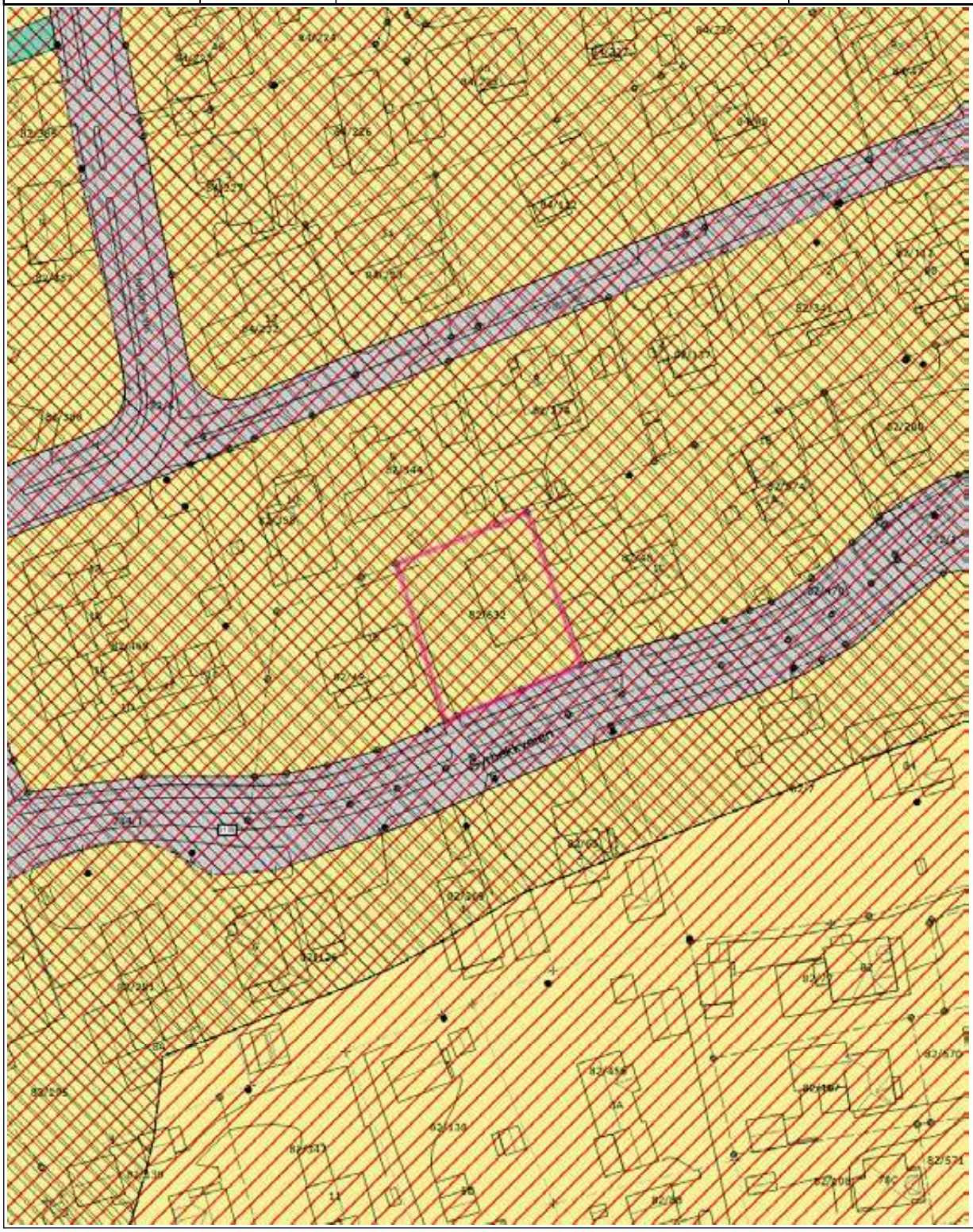


Tønsberg kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 82	Bnr: 632	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Syrbekkveien 3A 3123 TØNSBERG			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Annen sikring
- Nøyaktig grensepunkt
- Gatelys (belysningspunkt)
- Bygningslinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Vegdekkekant
- Fylkesvegboks
- Privatveg gatenavn .
- Grense for arealformål
- Andre sikringssoner
- Blå/grønnstruktur - Nåværende
- Høydekurve
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått grensepunkt
- Mast
- Fasadeliv
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Husnummer
- Fylkesveg gatenavn .
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Grense for sikringsoner
- Boligbebyggelse - Nåværende
- KpOmråde gjeldende
- Anslått eiendomsgrense
- Matrikkelnummer.
- Bygningsdelelinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Husnummer med bokstav
- Kommunalveg gatenavn .
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Ras- og skredfare
- Veg - Nåværende
- Kanal og grøft

Kartverket

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 606240254
Vår referanse: 3501244/24188942
Bestilling: C3 2024-06-05 (2) 115

Dato
05.06.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1034231	200	22.9.2023	BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3905 TØNSBERG	82	49	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

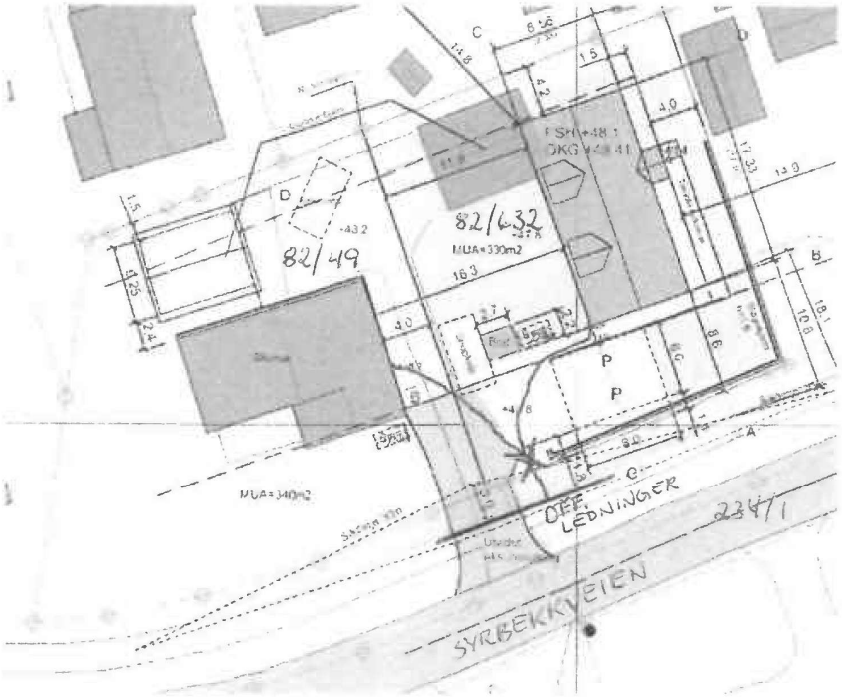
Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Doknr: 1034231 Tinglyst: 22.09.2023
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING

Eier(e) av gnr 82 bnr 49 og eier(e) av gnr 82 Bnr 632 Har samme rett til bruk og vedlikehold av vei ut på offentlig vei i markert(med gult) område vist i kart under.



Eier(e) av gnr 82 bnr 49 og eier(e) av gnr 82 Bnr 632 gir hverandre gjensidig rett til bruk og plikt til feles vedlikehold av feles vann og avløpsledning på sine eiendommer, begge er koblet sammen ved Krys(blå) på tegning.

Hvis denne erklæringen skal opphøre må eier(e) av gnr 82 bnr 49 og eier(e) av gnr 82 Bnr 632 og Tønsberg kommune godkjenne oppheving av denne.

*)orgnr. 921383681

MATRIKKELMYNDIGHETEN
Postboks 2410

19.09.23 Ola Kvande

Signert eier(e) av gnr 82 bnr 49 og gnr 82 bnr 632

Henrik Dahl
Henrik Dahl
Fnr. 300485 41786

Inger Therese Dahl
Inger Therese Dahl
Fnr. 190662 41494

Dato: 18.09.2023

Arealmålingsrapport

Syrbekkveien 3 A, 3123 TØNSBERG

TØNSBERG kommune

gnr. 82, bnr. 632



Befaringsdato: 12.06.2024 **Rapportdato:** 13.06.2024 **Oppdragsnr.:** 13136-1467 **Referansenummer:** TO1360

Autorisert foretak: Hans Holt **Sertifisert Takstingeniør:** Hans Holt

Gyldig rapport
13.06.2024

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

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

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

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

Hans Holt

Hans Holt har tidligere drevet eget byggmesterfirma siden 1980. Er utdannet til takstmann i 2012. Har jobbet på heltid med boligtaksering siden 2013. Jeg utfører tilstandsrapporter, verditakster, skaderapporter, reklamasjonsrapporter , uavhengig kontroll på nye boliger, og bruksendringer -byggesaker.



Rapportansvarlig



Hans Holt

Uavhengig Takstingeniør

hanholt2@online.no

992 52 042

Bygninger på eiendommen

Enebolig



Anvendelse

Byggeår
2024

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Syrbekkveien 3 A, 3123 TØNSBERG
Gnr 82 - Bnr 632
3905 TØNSBERG

Hans Holt
Havørnveien 5 A
3124 TØNSBERG

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

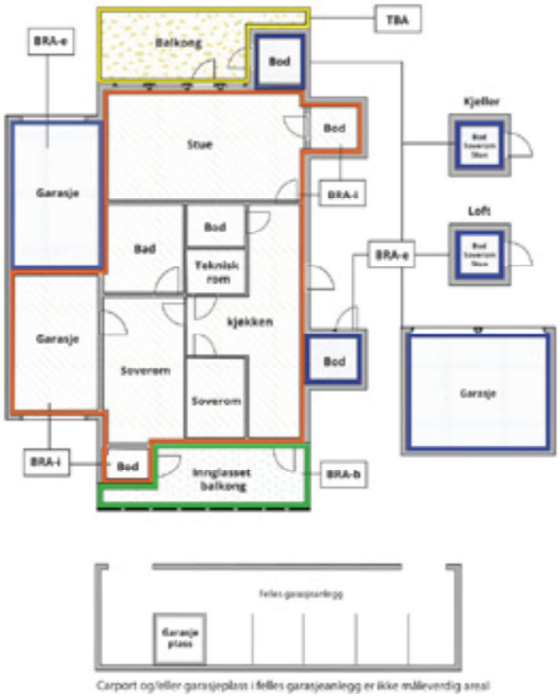
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
1.etasje	130			130	42		130
2.etasje	87			87			87
SUM	**217**				**42**		**217**
SUM BRA	**217**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.etasje	Entré , Bad , Toalettrom , Stue , Kjøkken , Vaskerom , Soverom , Soverom 2, Garderobe		
2.etasje	Bad , Soverom , Soverom 2, Stue , Soverom 3		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Takstmann har så langt ikke kontrollert godkjente bygningstegninger i kommunens arkiv. Eier har oversendt tegninger som viser planløsning av begge etasjer.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Boligen er oppført i 2024

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Enebolig	217	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
12.6.2024	15:00:00	16:00:00	Hans Holt	Takstingeniør
			Jørn Dahl	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	82	632		824.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Syrbekkveien 3 A

Hjemmelshaver
Dahl Henrik, Dahl Inger Therese

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt

Forutsetninger

Generelt

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstmannen for ny befaring og oppdatering.

Arealberegninger for boenheter
Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler. Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall vadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

Personvern
Norsk takst, takstmannen og takstforetaket behandler personopplysninger som takstmannen trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
samtykke.vendu.no/VA6517

Takstmannens rolle
Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på www.norsktakst.no
Reklamasjonsnemda for takstmenn
Er du som forbruker misfornøyd med takstmannens arbeid eller opptreden ved taksering av bolig og fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.

Egne forutsetninger

Oppdraget er arealmåling til bruk salg. Befaring og oppmåling 12.6.2024



VEST



NORD



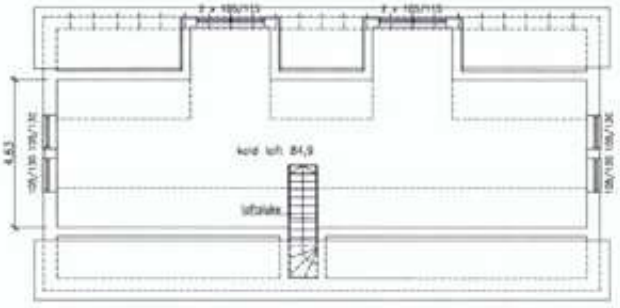
FASADE MOT ØST



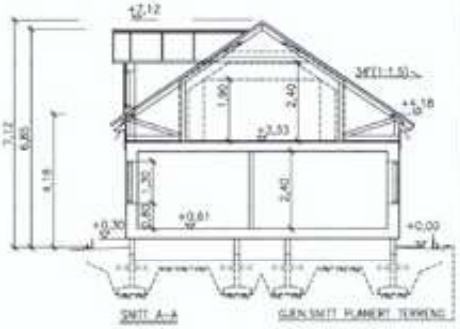
SØR

REV.		
A - 11.01.23 - Bytlet til speilvendt - LH		
ÄLVSBYHUS HOVEDKONTOR: STALLVERKSVAGEN, S-942 81 ÄLVSBYN TEL. 0929-162 00		Kontroll: L.H Dato: 14.12.22 Tegn: WilliamA. Dato: 14.12.22
Prosjekt: ENEBOLIG NO1129534 Edvard	BYA: 152 m2	Målestokk: 1:100
Byggherre: Henrik Dahl	BRA: 148/236 m2	Saksnr:
Byggested: Syrtekvasen 3	BRA: 128/214 m2	Tegningsnr: 48218
Tegning: FASADER		Kommune: Tønsberg





LOFTSPLAN

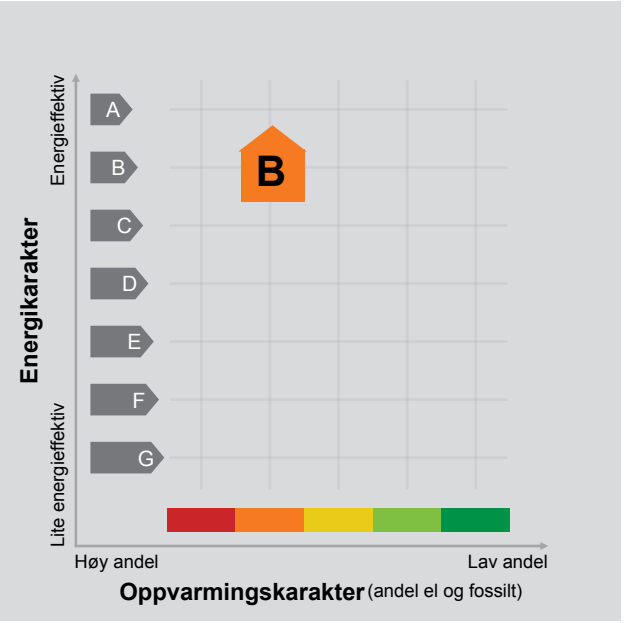


SNITT A–A GJENSNITT PLANERT TERRENG

REV:		
A – 11.01.23 – Bytter til speilvendt – LH		
ÄLVSBYHUS HUNGLOKONTOR STALLVERKSVÄGEN, S-943 81 ÄLVSBYN TEL. 0929-102 00 ÄRITAB		Kontroll: LJH Dato: 14.12.22 Tegn: William A. Dato: 14.12.22
Prosjekt: ENEBOLIG NO1298534 Eidsvoll	BYA: 152 m2	Målestokk: 1:100
Byggherre: Henrik Dahl	BTA: 148/236 m2	Sökann:
Byggeadresse: Syrtekleiveien 3	BRA: 129/214 m2	Tegningsnr: 68218
Tegning: PLANER–SNITT		Kommune: Tønsberg

ENERGIATTEST

Adresse	Syrbekkveien 3A
Postnummer	3123
Sted	TØNSBERG
Kommunenavn	Tønsberg
Gårdsnummer	82
Bruksnummer	632
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301241442
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	34e88ed5-ada7-49e5-a47b-73341ad499f6
Dato	24.06.2024



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Isolering av varmerør, ventiler, pumper
- Montere urbryter på motorvarmer
- Vask med fulle maskiner
- Bruk varmtvann fornuftig

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2023
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	217
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Varmepumpe
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 05 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 05 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Syrbekkveien 3A
Postnummer: 3123
Sted: TØNSBERG
Kommune: Tønsberg
Bolignummer: H0101
Dato: 24.06.2024 19:48:54
Energimerkenummer: 34e88ed5-ada7-49e5-a47b-73341ad499f6

Kommunenummer: 3905
Gårdsnummer: 82
Bruksnummer: 632
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 301241442

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak utendørs

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 5: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 14: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 15: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

TØNSBERG KOMMUNE
– der barn ler

Byggesak

Saksbehandler:	Kathinka Marie Urke
Vår ref.:	24/74691
Arkiv:	GBNR-82/632
Dato:	18.06.2024

Henrik Dahl
Påls vei 6
3123 TØNSBERG

Utvalg	Saksnummer
Utvalg for plan og bygg	784/24

Syrbekkveien 3A - 82/632 - bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - tillatelse (§ 20-4)

Tiltakshaver			
Henrik Dahl	Påls vei 6	3123	TØNSBERG

Følgende vedtak er fattet i medhold av plan- og bygningsloven etter delegert fullmakt

VEDTAK:

Ett-trinns søknad om tillatelse til bruksendring av loft fra tilleggsdel til hoveddel, bestående av dokumentasjon som angitt i søknaden, godkjennes i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-4 og bestemmelser gitt i medhold av loven på følgende betingelser:

Tiltaket kan ikke tas i bruk før:

- Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse foreligger. Dette kan utstedes etter skriftlig anmodning fra ansvarlig søker.

De godkjente tegninger, beskrivelser og situasjonsplan må ikke fravikes uten skriftlig samtykke fra bygningsmyndigheten.

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Disse bestemmelser gjelder tilsvarende for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges.

Syrbekkveien 3A - 82/632 - bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - tillatelse (§ 20-4)

Bygningstype	:	Enebolig
Tiltakstype	:	Bruksendring
ArkivsakID.	:	24/7105
Gbnr.	:	82/632
Bygningsnummer	:	301241442
Bruksenhet:	:	H0101
Vedtaksnr.	:	DPB 784/24 Tillatelse

Søknaden består av:

Søknad	:	26.03.2024
Situasjonsplan	:	26.03.2024
Byggetegninger	:	14.12.2022 og 26.03.2024
Nabovarsel	:	Unntatt

Saksopplysninger:

Henrik Dahl har søkt om bruksendring av loft fra tilleggsdel til hoveddel.

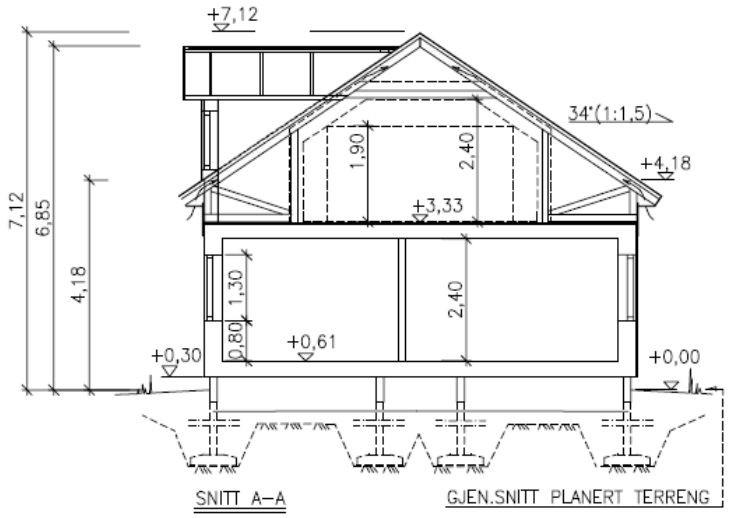
Søknaden omfatter:

Situasjonsplan:

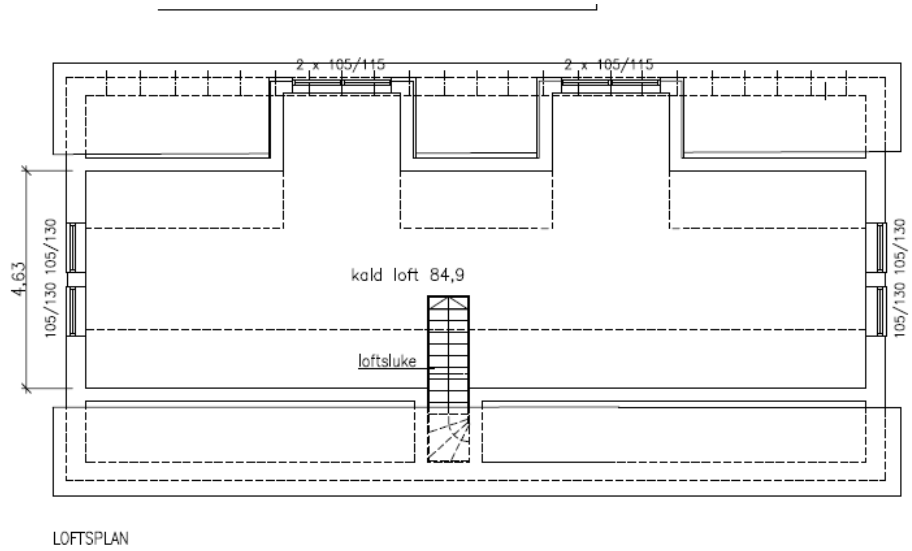


Tegninger:

Snitt:

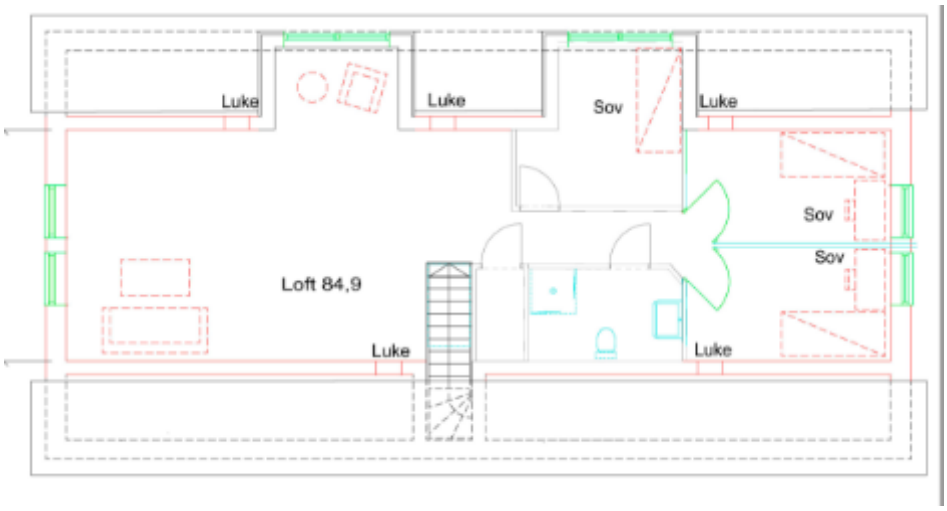


Eksisterende plan:



LOFTSPLAN

Ny plan:



Areal:

Bruksareal på loft som bruksendres: 84,9 m^2

Høyde:

Romhøyde loft: 2,4 meter.

Nabomerknader:

Kommunen har vurdert at arbeidet ikke, eller i liten grad, berører interessene til naboer og gjenboere og derfor er unntatt kravet til nabovarsling etter pbl. § 21-3.

Rettslig grunnlag:

Kommuneplan:

Eiendommen er avsatt til bolig i kommuneplanens arealdel – 2023-2035, PlanID 3803 99010, vedtatt 03.04.24

Regulering:

Det er ingen reguleringsplan og gjeldende kommuneplan legges til grunn for den videre vurdering.

Plan- og bygningsloven:

§ 20-1. Tiltak som omfattes av byggesaksbestemmelsene
§ 29-1. Utforming av tiltak
§ 29-2. Visuelle kvaliteter
§ 29-4. Byggverkets plassering, høyde og avstand fra nabogrense
§ 31-2. Tiltak på eksisterende byggverk

Forskrift om byggesak (SAK10)

§ 2-1. Varig og tidsbestemt bruksendring
§ 3-1. Mindre tiltak på bebygd eiendom

Teknisk forskrift (TEK17):

§ 1-2. Forskriftens anvendelse på særskilte tiltak.
(8) ledd

§ 12-7. Krav til utforming av rom og annet oppholdsareal
(3) ledd

Lov om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven)

§ 7. *(prinsipper for offentlig beslutningstaking i §§ 8 til 12)*

Vurderinger:
Tiltaket i forhold til gjeldende arealplan:

Tiltaket er i tråd med gjeldende kommuneplan.

Plassering/høyde:

I henhold til preaksepterte ytelser i TEK 17 § 12-7 (3) må romhøyden være minimum 2,2 meter ved bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i eksisterende boenhet.
Romhøyde er opplyst til å være 2,4 og er i tråd med TEK17 § 12-7.

Minste avstand til eiendomsgrense er opplyst til å være 5,1 m. Tiltakets plassering er i tråd med pbl. § 29-4.

Visuell utforming:

Kommunen har vurdert at bygningens karakter ikke endres og har dermed ingen merknader til utformingen.

Grunnforhold:

Det er i søknaden krysset av for at tiltaket ikke skal plasseres i flom- eller skredutsatt område, og at det ikke foreligger fare eller vesentlig ulempe som følge av andre natur- og miljøforhold.

Naturmangfold:

Kommunen har ikke vurdert det biologiske naturmangfoldet da det i all hovedsak søkes om innvendige arbeider.

Ansvar og kontroll:

Du står selv ansvarlig for at tiltaket, dvs. bruksendringen, er prosjektert og blir utført i tråd med plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter. Dette innebærer blant annet at du er ansvarlig for at kravet til dagslys, rømningsveier, radon og fuktsikring etter dagens byggtekniske forskrift blir ivaretatt.

Konklusjon:

Vilkårene for å gi tillatelse er tilstede. Tiltaket godkjennes.

Opplysninger om gebyr:
Saksbehandlingen vår er gebyrbelagt. Dette inkluderer også en eventuell avvisning eller om søknaden trekkes. Faktura sendes ut separat.

Gebyrregulativet finner du på nettsiden til kommunen.

Med hilsen

Kathinka Marie Urke
rådgiver

Kontroll: twe

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Opplysninger om klagerett m.v:
Vedtaket kan påklages til Statsforvalteren i Vestfold og Telemark.

Eventuell klage sendes Tønsberg kommune, v/postmottaket innen 3 uker fra mottakelse av denne melding.

Vedtaket er fattet kun etter reglene i plan- og bygningsloven og bygningsrådets myndighet for øvrig. Vedtaket gir ingen rettigheter etter andre lover og bestemmelser, og innebærer heller ingen avgjørelse av eventuelle private avtaler og rettsforhold.

Klageskjema kan hentes her: Klageskjema - Regjeringen.no

Tønsberg kommune
Byggesak

Saksbehandler: Kathinka Marie Urke

JpID: 24/117401

Vedtaksdato	**Vedtaksnummer**
20.08.2024	1071/24

Henrik Dahl
Påls vei 6
3123 TØNSBERG

Syrbekkveien 3 A - 82/632 - bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - ferdigattest

Tiltakshaver			
Henrik Dahl	Påls vei 6	3123	TØNSBERG

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 gis det ferdigattest for følgende tiltak:

	Gårdsnr.	**Bruksnr.**	**Festenr.**	**Seksjonsnr.**
	82	632	0	
Bygningsnummer:	301241442-1			
Bruksenhet:	H0101			
Bygningstype:	Enebolig			
Tiltakstype:	Bruksendring			
Arkivsaksnummer:	24/7105			
Vedtaksnummer:	DPB 784/24	Tillatelse		
	DPB 1071/24	Ferdigattest		

Sted	**Dato**	**Underskrift**
Tønsberg	20.08.2024	Kathinka Marie Urke *Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.*

Tønsberg kommune
Byggesak

Saksbehandler: Solbjørg Mathisen
Direkte telefon:

JpID: 24/1745

Vedtaksdato	**Vedtaksnummer**
05.01.2024	036/24

Älvsbyhus Norge As
Postboks 2008 Høyden
1520 MOSS

Syrbekkveien 3A - 82/632 (82/49) - oppføring av enebolig og flytting av garasje - ferdigattest

Søker			
Älvsbyhus Norge As	Postboks 2008 Høyden	1520	MOSS

Tiltakshaver			
Henrik Dahl	Påls Vei 6	3123	TØNSBERG

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 gis det ferdigattest for følgende tiltak:

	Gårdsnr.	**Bruksnr.**	**Festenr.**	**Seksjonsnr.**
	82	632 (49)		
Bygningsnummer:	301241442			
Bruksenhet:	H0101			
Bygningstype:	Enebolig			
Tiltakstype:	Nybygg			
Arkivsaksnummer:	23/4250			
Vedtaksnummer:	DPB 618/23	Ett-trinns tillatelse		
	DPB 036/24	Ferdigattest		

Sted	**Dato**	**Underskrift**
Tønsberg	05.01.2024	Solbjørg Mathisen *Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.*

TØNSBERG KOMMUNE
– der barn ler

Byggesak

Saksbehandler:	Kristoffer Colban Eriksen
Direkte telefon:	
Vår ref.:	23/52840
Arkiv:	GBNR-82/49
Deres ref.:	AR538117997
Dato:	03.05.2023

Älvsbyhus Norge As
Ekholtveien 114
1520 MOSS

Utvalg	Saksnummer
Utvalg for plan og bygg	618/23

Syrbekkveien 3 - 82/49 - oppføring av enebolig og flytting av garasje - tillatelse, § 20-3

Søker			
Älvsbyhus Norge As	Postboks 2008 Høyden	1520	MOSS

Tiltakshaver			
Henrik Dahl	Påls Vei 6	3123	TØNSBERG

Følgende vedtak er fattet i medhold av plan- og bygningsloven etter delegert fullmakt

VEDTAK:

Ett-trinns søknad om tillatelse til oppføring av enebolig, bestående av dokumentasjon som angitt i søknaden, godkjennes i samsvar med plan- og bygningsloven, § 21-4 og bestemmelser gitt i medhold av loven.

Arbeidet må ikke igangsettes i marken før:

- Kommunal vannledning som ligger over tomtas østre del i dag må være lagt om/dødlagt i samråd med kommunens kommunaltekniske avdeling.
- Tilknytningsavgifter må være betalt.
- Gravetillatelse må foreligge. Denne kan innhentes ved henvendelse til Gravemeldingstjenesten på tlf. 09146 eller www.gravemelding.no .
- Melding om dato for igangsetting må være gitt til kommunens byggesaksavdeling

Tiltaket kan ikke tas i bruk før:

- Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse må foreligge. Dette kan utstedes etter skriftlig anmodning fra ansvarlig søker.
- Det skal innsendes opplysninger av bygningens plassering på sosi-format ved å koordinatfeste dens fasade-/veggliv, i tillegg skal det vedlegges utplott av tiltakets plassering i forhold til eiendomsgrenser. Koordinatene skal være i EUREF89/UTM32 og skal i tillegg angi høyde på ferdig gulv innvendig i henhold til NN 2000 (kote o.k ferdig gulv 1 etasje).

- Husnummerskilt må være oppsatt på husvegg slik at det er godt synlig fra veien.

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Disse bestemmelser gjelder tilsvarende for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges.

De godkjente tegninger, beskrivelser og situasjonsplan må ikke fravikes uten skriftlig samtykke fra bygningsmyndigheten.

Syrbekkveien 3 - 82/49 - oppføring av enebolig og flytting av garasje - tillatelse, § 20-3

Bygningstype	:	Enebolig	
Tiltakstype	:	Nybygg	
ArkivsakID.	:	23/4250	
Gbnr.	:	82/49	
Bygningsnummer	:	Blir påført senere	
Vedtaksnr.	:	DPB 618/23	Ett-trinns-tillatelse

Søknaden består av:

Søknad	:	Datert 21.02.23
Situasjonsplan	:	Datert 14.12.22
Byggetegninger	:	Datert 14.12.22
Nabovarsel	:	Mottatt
Gjennomføringsplan	:	Datert 21.02.23, versjonsnummer 01

Saksopplysninger:

Til behandling foreligger søknad fra Älvsbyhus Norge AS på vegne av Henrik Dahl:

Søknaden omfatter:

KORT BESKRIVELSE AV TILTAKET:
Tiltakshaver vil fradele en grunneiendom og på denne eiendommen oppføre eneboliger fra hus leverandør Älvsbyhus Norge AS. Tomtearealet på eksisterende eiendom vil være 968,7 meter, og arealet på den fradelte tomten vil være 808 m2.
På fradelt tomt søkes det om tillatelse til oppføring av en enebolig på 1 ½ plan. 1 plan har ett bruksareal på 129 m² (BRA) og på kaldt loft er bruksarealet på 85 m2(BRA). Bebygd areal er på 152 m² (BYA). Tiltakshaver vil flytte eksisterende garasje over til den eksisterende eiendommen

Fra tidligere har eiendommen fått dispensasjon fra avstandskravet i veglovens § 29

REDEGJØRELSE:
Dette er en tidløst klassisk bolig på 1 ½ plan med tømmermannspanel. Kjøkken og stue i åpen løsning, vaskerom, hall, wc, bad, og to soverom, med takhøyde 2,4 meter.

Tiltaket skal ha kryp kjeller, tilgang til krypkjeller skjer via en kjeller luke i gulvet på ett av soverommene. Loftet blir levert som ett kaldt loft og tilgang til loftet skjer via en isolert lofts luke.

Tiltakshaver er blitt informert om at byggesøknad omfatter ikke etasjeplan H02 – Dette må omsøkes i egen sak om det skal benyttes til beboelse.

Tiltakshaver har valgt ark på tak, med denne arken må gesimshøyden måles fra topp ark og er målt til 6,85 meter. Gesimshøyden for hovedtaket er på 4,18 meter. Mønehøyden er på 7,12 meter og takvinkelen er på 34 grader.

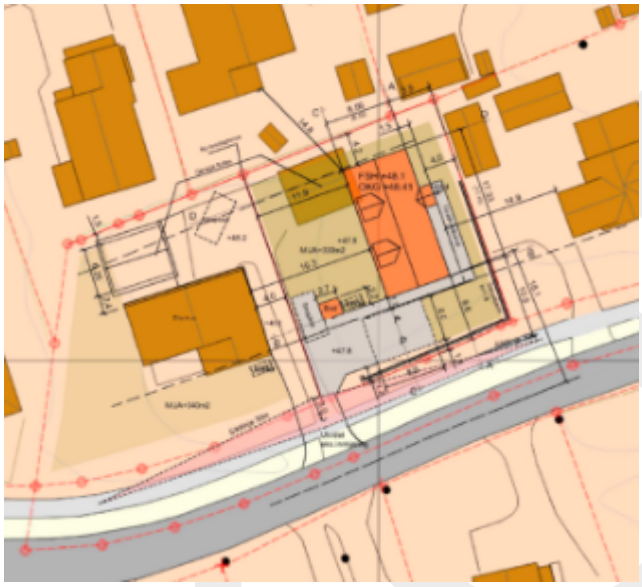
Det skal monteres vannbåren radiatorvarme. Krav om skorstein kan derved frafalles, jamfør unntaksbestemmelser TEK 17 § 14.4.

Tiltaket har trinnfri gangadkomst til ett trinnfritt inngangsparti. Terrasse døren i stue er forberedt til trinnfrihet. Det vil si at høyden mellom stue gulv og topp terskel på terrassedør har en nivåforskjell på maksimum 25 mm.

Tiltaket innehar etter ansvarlig søker skjønn gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon, naturlige omgivelser og plassering, jf. pbl § 29-2.

Alt av tak-/overflate- og drensvann skal ivaretas på eiendommen og på en måte at dette ikke fører til ulempe for naboer

Situasjonsplan:

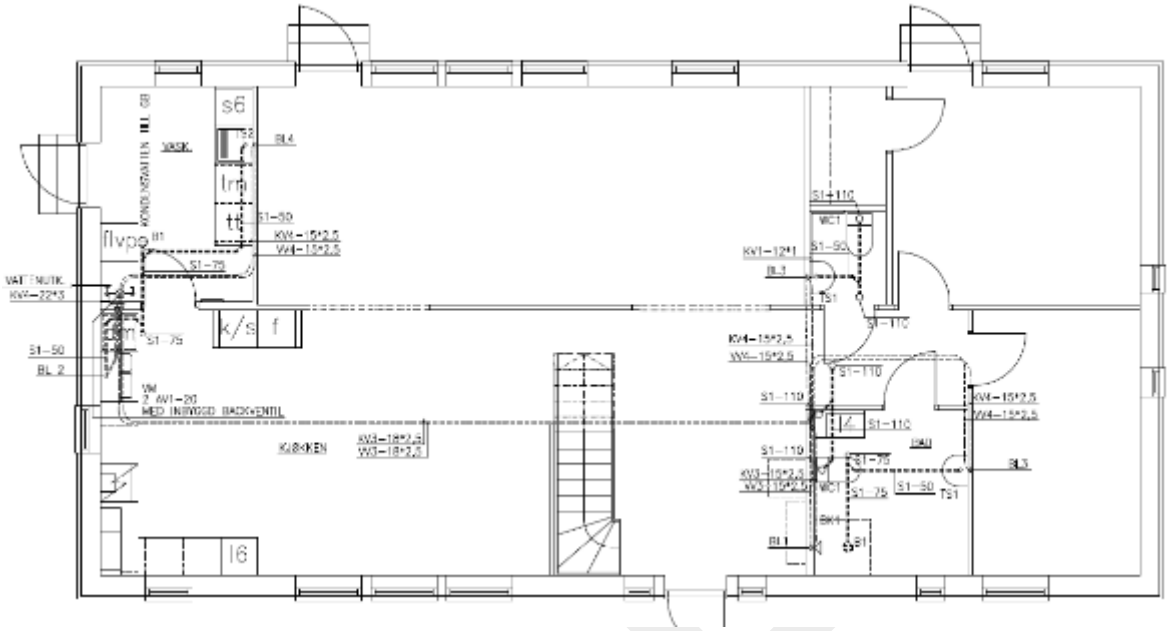


Tegninger:

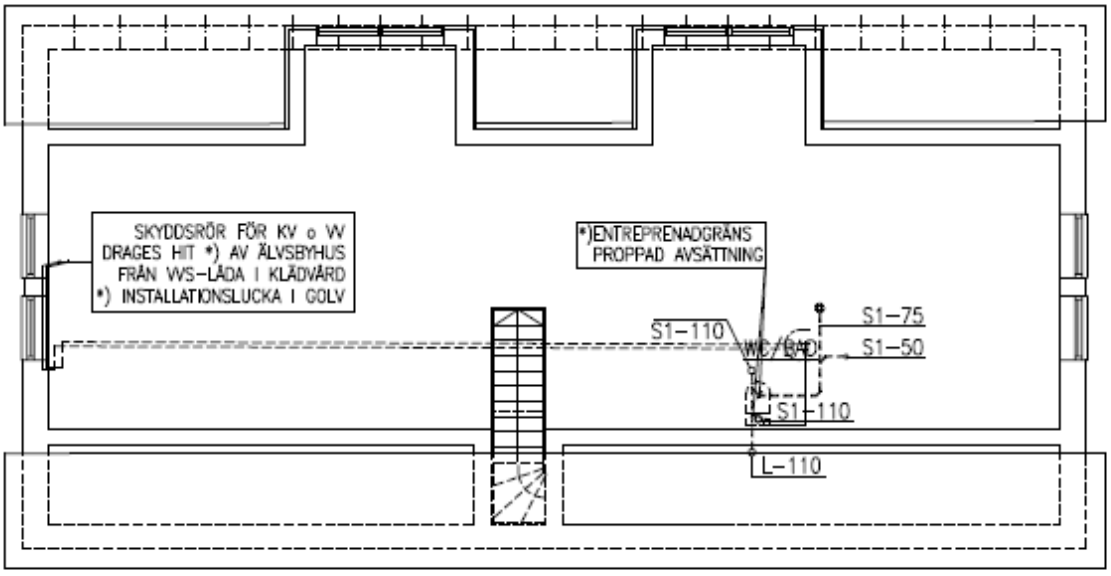
Fasadetegninger:



Plantegning 1. etasje:

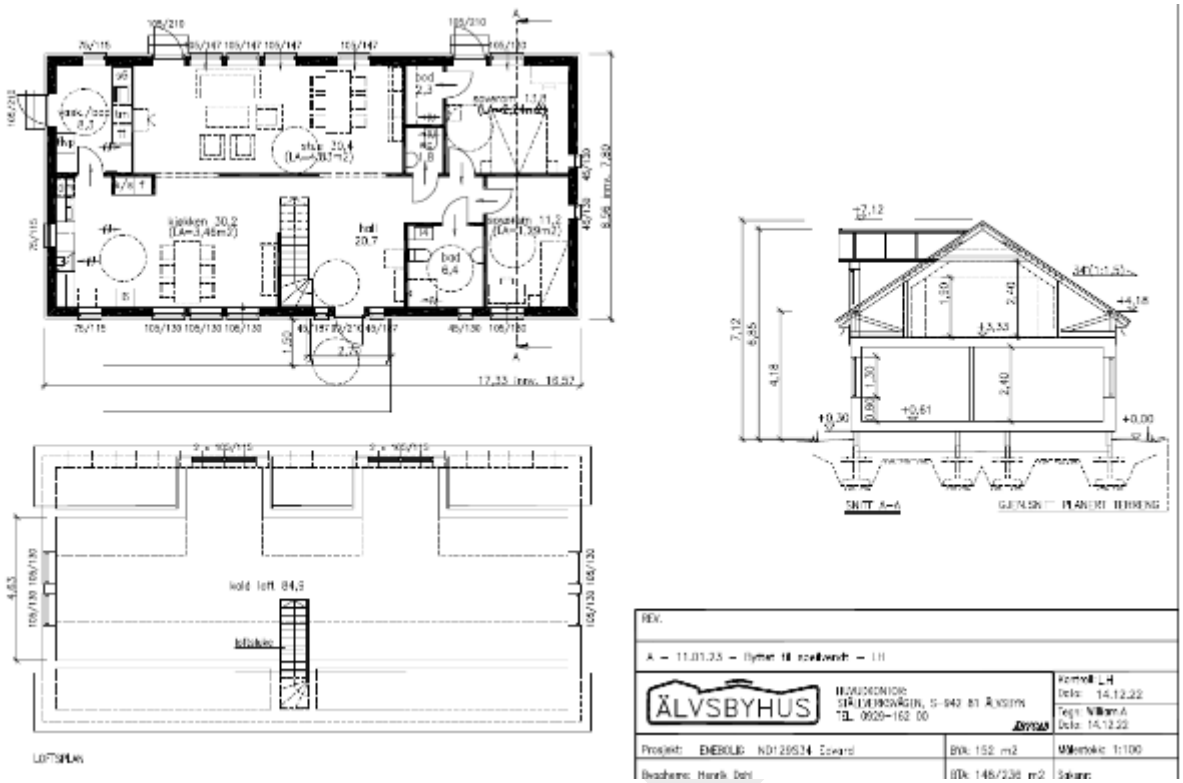


Loft plan:



LOFT PLAN, IKKE INNREDET

Plan- og snittegninger:



Terrengsnitt:



<u>Areal:</u>

Tomteareal: 808 m^2

Areal ny bebyggelse: 152 m^2

Parkeringsareal: 48 m^2

Totalt areal: 200 m^2

Utnyttelsesgrad (BYA): 24,75 %

Etasjeantall: 2

Bruksenheter: 1

Garasjen som skal flyttes har et bebygd areal på ca. 48 m².

Høyde:

Gesimshøyde: 6,82 meter

Mønehøyde: 7,12 meter

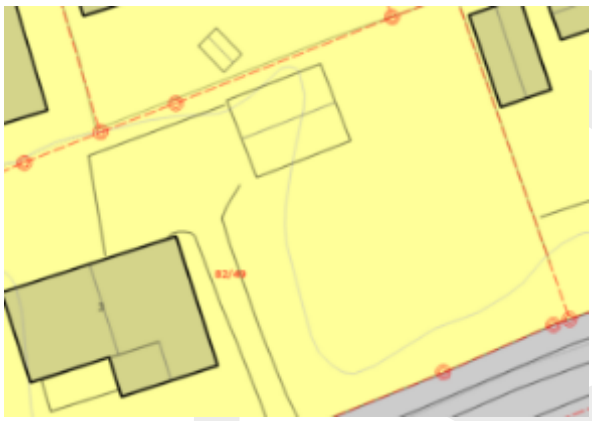
Nabomerknader:

Kommunen er ikke kjent med merknader fra varslede naboer.

Rettslig grunnlag:

Kommuneplan:

Eiendommen er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel - 2018 – 2030- ikrafttredelsesdato: 22.5.2019.



Reguleringsplan:

Eiendommen er uregulert.

Plan- og bygningsloven:

§ 29-1 – Utforming av tiltak

§ 29-2 – Visuelle kvaliteter

§ 29-4 – Byggverkets plassering, høyde og avstand fra nabogrense

Forskrift om byggesak (SAK10)

Teknisk forskrift (TEK17):

Lov om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven)

§ 7. *(prinsipper for offentlig beslutningstaking i §§ 8 til 12)*

Prinsippene i §§ 8 til 12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet, herunder når et forvaltningsorgan tildeler tilskudd, og ved forvaltning av fast eiendom. Vurderingen etter første punktum skal fremgå av beslutningen.

Uttalelse andre myndigheter:
Vestfold og Telemark fylkeskommune som vegmyndighet:

Vedtak

Med hjemmel i vegloven §30 og §34, gir vi dispensasjon fra byggegrensen mot fylkesveg 3138 for å oppføre to nye boliger og støyskjerm på gnr. 82 bnr. 49 i Tønsberg kommune.

Vilkår for dispensasjonen

1. Tiltaket skal etableres/utformes i tråd med situasjonsplan mottatt i epost datert 05.02.2021.
2. Avstanden fra bolig (inkludert takutspring) til senterlinjen på fylkesveg 3138 skal være minst 16,5 meter.
3. Støyskjerm skal i sin helhet stå på privat eiendom og minimum 1,5 meter fra eiendomsgrensen mot veg.
4. Bygningen må ikke brukes til andre formål enn det dispensasjonen gjelder.
5. Grenseverdiene for støy og luftkvalitet i Klima- og miljøverndepartementets rundskriv T-1442 og T-1520 må tilfredsstilles.
6. Det kan ikke kreves erstatning for skader og ulemper som følge av at bygningen/innretningen ligger nær fylkesveg 3138.
7. Arbeidet må være påbegynt innen tre - 3 - år fra dispensasjonen er gitt, ellers faller dispensasjonen bort.

Arbeidet må ikke settes i gang før andre nødvendige tillatelser er gitt.

Vurderinger:
Det er meningen at tiltakshaver selv skal innrede loftsetasjen. Det er ikke anført romfunksjon på plantegningen, og det er derfor ikke tatt stilling til om arealet skal tolkes som en hoveddel eller tilleggsdel. Dette betyr at enhver endring i ettertid – enten det er til tilleggsdel eller hoveddel utløser en søknadspliktig bruksendring jf. plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav d), jf. også SAK10 § 3-1 første ledd bokstav c).

Tiltaket i forhold til gjeldende arealplan:

Tiltaket er i samsvar med gjeldende arealplan.

Plassering/høyde:

Disse kravene er ivaretatt.

Visuell utforming:

Kommunen skal se til at ethvert arbeid som omfattes av loven blir planlagt og utført slik at det får en god arkitektonisk utforming i samsvar med sin funksjon, og etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter i seg selv og i forhold til omgivelsene, se plan- og bygningsloven §§ 29-1 og 29-2.

Kommunen mener at den klassiske eneboligen på halvannet plan har gode visuelle kvaliteter i seg selv, og er godt tilpasset omgivelsene med sitt saltak. Tiltaket er dermed i tråd med kommuneplanens og plan- og bygningslovens bestemmelser om visuell utforming.

Grunnforhold:

Det er i søknaden krysset av for at tiltaket ikke skal plasseres i flom- eller skredutsatt område, og at det ikke foreligger fare eller vesentlig ulempe som følge av andre natur- og miljøforhold.

Det er ikke registrert kvikkleire på eiendommen i kommunens kartløsning. Kommunen har ikke opplysninger om at det finnes kvikkleire eller andre naturfarer på eiendommen.

Biologisk naturmangfold:

Ved søk i relevante naturdatabaser fremkommer det ikke kjente forekomster som er underlagt særskilt vern.

Ansvar og kontroll:

Älvsbyhus Norge AS– 975955885 – 16.02.23

Rolle	Ansvarsområde	Tiltaksklasse
SØK	Ansvarlig søker	1
PRO	Arkitekturprosjektering av ny bolig med liten vanskelighetsgrad eller kompleksitet. Utarbeidelse av situasjonsplan	1
UTF	Oppføring av 1½ etasjes småhus, med alle relevante arbeider som inngår i oppføringen av ett småhus.	1

Älvsbyhus AB– 989410709 – 16.02.23

Rolle	Ansvarsområde	Tiltaksklasse
PRO	Innvendig plassering av sanitærutstyr med tilhørende rørsystemer, herunder vann- og avløpsledninger – Prosjektering av vannbåren – radiatorvarme	1
UTF	Innvendig utførelse av sanitærinstallasjoner omfatter montering av komplett rørsystem og tilhørende komponenter og utstyr – Utførelse av vannbåren – radiator varme	1

Ingeniør Svein Bonnegolt – 981817680 – 16.02.23

Rolle	Ansvarsområde	Tiltaksklasse
PRO	Oppmålingsteknisk	1
UTF	Utstikking og innmåling av tiltak	1

Rørleggergutta AS – 992604131 – 16.02.23

Rolle	Ansvarsområde	Tiltaksklasse
PRO	Plassering av bunnledninger i krypkjeller	1
UTF	Legging og påkobling av bunnledninger i krypkjeller	1

Almenning Maskin AS – 824452172 – 17.02.23

Rolle	Ansvarsområde	Tiltaksklasse
PRO	Kartlegging av grunnforhold	1
PRO	Stikkledninger. Håndtering av overvann	1
UTF	Grunnarbeid og landskapsutforming. Graving, sprenging, og etablering av trinnfri adkomst.	1
UTF	Legging av stikkledninger. Håndtering av overvann.	1

Norsk Eiendomstakst AS – 928737233 – 16.02.23

Rolle	Ansvarsområde	Tiltaksklasse
KONT	Kontroll av tetthetsmåling – Kontroll av våtromsmodul	1

Tiltaket fremstår som tilstrekkelig belagt med ansvar og plassert i riktig tiltaksklasse.

Konklusjon:

Vilkårene for å gi tillatelse er tilstede. Tiltaket godkjennes.

Opplysninger om gebyr:
Saksbehandlingen vår er gebyrbelagt. Dette inkluderer også en eventuell avvisning eller om søknaden trekkes. Faktura sendes ut separat.

Gebyrregulativet finner du på nettsiden til kommunen.

Opplysninger om klagerett m.v:
Vedtaket kan påklages til Statsforvalteren i Vestfold og Telemark.

Eventuell klager sendes Tønsberg kommune, v/postmottaket innen 3 uker fra mottakelse av denne melding.

Dersom vedtaket også omfatter igangsettingstillatelse, kan tiltaket vanligvis iverksettes straks, med mindre det treffes eget vedtak om utsatt iverksetting. Igangsetting før klagefristen er ute eller eventuell klage eller overprøving er avgjort, skjer for byggherrens/søkers egen økonomiske risiko. Iverksetting er avhengig av at eventuelle vilkår i vedtaket oppfylles. Ansvar for oppfyllelse av vilkår ligger i regelen hos søker.

Vedtaket er fattet kun etter reglene i plan- og bygningsloven og bygningsrådets myndighet for øvrig. Vedtaket gir ingen rettigheter etter andre lover og bestemmelser, og innebærer heller ingen avgjørelse av eventuelle private avtaler og rettsforhold.

Klageskjema kan hentes her: Klageskjema - Regjeringen.no

Med hilsen

Kristoffer Colban Eriksen
rådgiver

Kontroll: KJBAD

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

KOPI

Kopi til:

Henrik Dahl	Påls Vei 6	3123	TØNSBERG
KomTek Postmottak			
Tibor Vari	Geodata	3104	TØNSBERG

KOPI

TØNSBERG KOMMUNE
– der barn ler

ALMENNING MASKIN
Att: Almenning Magne
Hortensveien 226
3157 BARKÅKER

Refnr.	*Arkivkode*	*Saksnr.*	*Saksbehandler*	*Dato*
GLHR8480	GID 82/49	2023/4713	Adam Suliman	TØNSBERG, 13.03.23

Syrbekkveien 3 - 82/49 - Godkjent sanitærsøknad

Mottatte søknad gjelder første gangs tilknytning av vann og spillvann til kommunalt nett, Overvann håndteres lokalt.

Søknad er godkjent med følgende betingelser :

- Stikkledninger for vann og avløp skal legges i ht. Standard Abonnementsvilkår, Tekniske og Administrative bestemmelser.
- **Kontroll** Alle tiltak skal kontrolleres. Ta kontakt med kontrollør **Fredrik Johansson (tlf. 41275925)** ved kommunens driftsavdeling for avtale om tidspunkt for kontroll.

Drikkevann

Stoppekran skal installeres på hver eiendom, og merkes med skilt på vegg. **Peiletråd** skal legges med vannledningen, minst dimensjon 25 mm2 kobber, den må være synlig ved utvendig stoppekran. Ved utskifting av vannledning fra stål til plast må huseieren / entreprenøren ivareta **jording**.

Spillvann

Stakekum skal installeres på hver eiendom, og merkes med skilt på vegg.

Overvann

Dokumentasjon på overvannshåndtering er mottatt, det forutsettes at dette er utarbeidet iht Tønsberg kommune overvannsveileder.

Høyde over kommunal avløpsledning

Det skal være minst 90 cm høydeforskjell mellom laveste vannlås i bygningen og kommunal spillvannledning, målt i stikkledningens forgreningspunkt på hovedledning. Laveste vannlås skal ligge minst 2,7 m.o.h.

Utkobling av septiktank hvis finnes

Kommunen dekker kostnadene ved siste tømming av septiktanken (hvis det finnes), når det er gitt pålegg om utkobling av denne. Eier eller det firma som utfører arbeidet med stikkledningene, må selv bestille tømming hos Spyleteknikk AS, tlf. 33 31 82 30, senest dagen før. Gi beskjed til tømmefirmaet om at det gjelder siste tømming før utkobling av tanken.

Ferdigmelding

Ferdigmelding innsendes umiddelbart etter at anlegget er tatt i bruk. Nytt stikkledningsanlegg og tilknytningspunkt tegnes inn på kartutsnitt. Anlegget målsettes fra fast punkt eller med GPS.

Tinglyst avtale

Ved legging av ledninger på annens eiendom, eller ved tilknytning til privat VA- anlegg, kreves skriftlig avtale med eieren. Avtalen skal tinglyses.

Tilknytningsgebyr

Tiltaket vil utløse krav om tilknytningsgebyr for vann, spillvann og overvann.

Tilknytningsgebyr betales for hver boenhet eller seksjon. Se punkt 2.1 i Gebyrregulativ (se kommunes nettside).

Det er flere bygninger på denne eiendommen. Det må opplyses hvilke bygg som skal kobles til kommunalt vann og avløp.

Faktura for tilknytningsgebyr sendes til tiltakshaver. Entreprenør kan ikke starte opp graving/kobling før tilknytningsgebyret er betalt.

TØNSBERG KOMMUNE
– der barn ler

Med hilsen

Adam Suliman
Saksbehandler

Kopi til:

Navn	Adresse	Postnummer	Sted
Dahl Henrik	Påls Vei 6	3123	Tønsberg

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboerkontrakt og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 600kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-,tomannsbolig og tomt	16 900kr

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 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 300/5 200/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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.