

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS

HAGEVEIEN 3A



04

Nøkkelinformasjon/Megler

12

Beliggenhet

18

Eiendommen

26

Tekniske dokumenter

HAGEVEIEN 3A

Prisantydning	4 250 000
Omkostninger	8 289
Totalpris	4 258 289
Fellesutgifter	2 890 pr. mnd.
P-rom	68 m2
Bruksareal	72 m2
Soverom	2
Bad	1
Etasje	2
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	2022



Jeanette Sørvik

Eiendomsmegler MNEF

90 23 95 40 / jeanette@bs-partners.no



Storgaten 47 3126 Tønsberg





STANDARD

Velkommen til Hageveien 3/Doktorgården på Sem - fasademessig stilren og tøff arkitektur. Leiligheten ligger i 2. etasje og fremstår som lys, arealeffektiv og smakfull. På gulvene i oppholdsrom er det lagt lekker, enstavs hvit pigmentert eikeparkett. Veggflater i alle rom foruten bad er sparklet og malt gips. Badet er flislagt og har gulvvarme. Innredet med vegghengt wc, servant i skapinnredning med speil over samt dusj med foldedører i glass. Det er opplegg til vaskemaskin på badet. Det gjenstår montering av kjøkkeninnredning. Kjøkkeninnredningen blir av utbygger levert med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, steketopp og kombinert kjøl/fryseskap. Type innredning er ikke valg, men vil bli levert i normal god standard. Tilvalg er her mulig.

Overbygd p-plasser hvor parkeringsplassene er oppmerket samt har lyssatt innkjørsel. Det medfølger en p-plass til hver leilighet. El-billader kan leveres mot tillegg.

Til hver leilighet medfølger en sportsbod oppført i lettveggssystem med 1 stk. lys punkt og kontakt, tilkoblet fellesanlegget. Felles avfallshandtering er plassert utvendig.

Interiørmessig vil dette appellere til de aller fleste - flytt rett inn i ny og smakfull leilighet - velkommen!







BELIGGENHET

Sameiet Doktorgården Sem i Hageveien ligger på en hjørnetomt i overgangen mellom Sem sentrum og småhusbebyggelsen. En svært sentral beliggenhet, samtidig skjermet fra hovedgata. Kvartalet er i utgangspunktet preget av eneboligbebyggelse og trebygg. Nabobebyggelsen mot nord er relativt gammel trehusbebyggelse, i form av bygårder.

Semsbyen er blitt et populært boligstrøk, og er et satsningsområde for Tønsberg kommune. Gjennom Sem er en trafiksikker miljøgate med fortau og sykkelsti. Tilbudene er mange og varierte og ligger i kort avstand fra boligene slik at du slipper å bruke bort unødig tid på transport. Dagligvareforretninger, post i butikk, restaurant, legekontor samt idrettsanlegg, turområder, skiløyper og badevann ligger i nærområdet. Det er også kort vei til barnehager og skoler. I tillegg er det kun 5 km. til Tønsberg sentrum, hvor det finnes større servicetilbud med jernbane, shoppingmuligheter, kulturtilbud og alt det bylivet har å by. Kort vei til E18 og Torp for deg som pendler.

Her bestemmer du tempoet selv og har du kort vei til det du måtte trenge og god tid til å nyte livet.

Velkommen!

Hageveien 3A

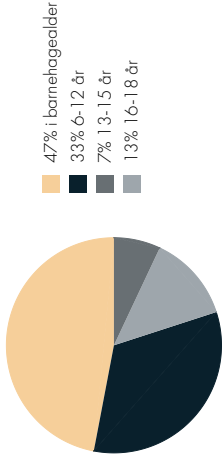
Offentlig transport

🚏 Sem	2 min ⚡ 0.1 km
🚏 Tønsberg stasjon Linje RE 11	7 min ⚡ 5.5 km
✈️ Sandefjord lufthavn Torp	16 min ⚡

Skoler

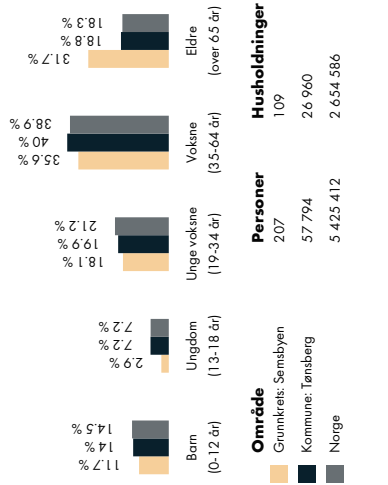
Sem skole (1-7 kl.) 235 elever, 13 klasser	5 min ⚡ 0.4 km
Vear skole (1-10 kl.) 514 elever, 30 klasser	7 min ⚡ 4.8 km
Skagerak Inter. School Tønsberg (8-10 kl.) 33 elever, 3 klasser	9 min ⚡ 5.9 km
WANG Tønsberg (8-10 kl.) 187 elever, 7 klasser	10 min ⚡ 6.5 km
Kongseik ungdomskole (8-10 kl.) 278 elever, 15 klasser	10 min ⚡ 7.1 km
Slottsfjellet videregående Steinerskole 56 elever, 3 klasser	9 min ⚡ 5.9 km
Wang Toppidrett Tønsberg	10 min ⚡

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Innholder på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og del kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situene fra lokal kjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Bokke Servik & Partners, Tønsberg kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Aldersfordeling



Barnehager

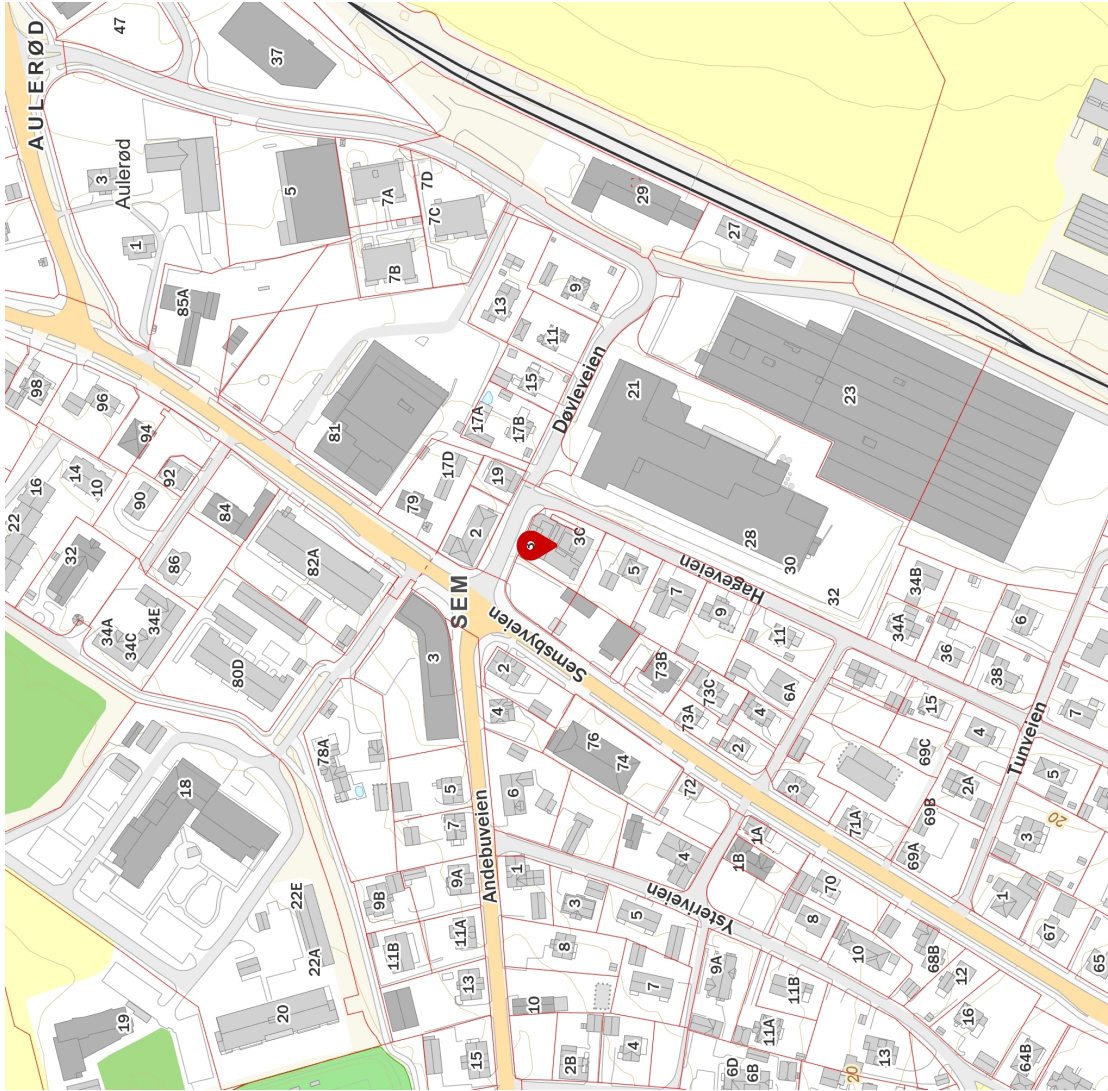
Aulørød barnehage (1-4 år) 11 barn	4 min ⚡ 0.3 km
Semsløkka barnehage (1-5 år) 78 barn	5 min ⚡ 0.4 km
Sembyen barnehage (1-5 år) 37 barn	7 min ⚡ 0.5 km

Dagligvare

Coop Extra Sembyen Post i butikk	3 min ⚡ 0.2 km
Rema 1000 Sem Post i butikk	5 min ⚡ 0.4 km

Sport

🏊 Sem Idrettspark Ballspill, fotball, fridrett	5 min ⚡ 0.4 km
🏊 Sem Skole Ballspill, sandvolleyball	5 min ⚡ 0.4 km
🏊 Sporty24 Sem	2 min ⚡
🏊 Energy Fitness	5 min ⚡



Innholder på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og del kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situene fra lokal kjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Bokke Servik & Partners, Tønsberg kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



INNHold

3-roms selveierleilighet i 2. etasje med spennende planløsning som inneholder følgende:

Entré, 2 soverom, bad, gang, teknisk rom/bod samt stue med åpen kjøkkenløsning (pt. ingen kjøkkeninnredning montert) og utgang til balkong.
Tilhørende utvendig sportsbod og parkeringsplass i carport.
For øvrig tilgang til felles takterrasse på hvert av bygningene - flotte takterrasser med svært gode solforhold.

Parkering og boder er plassert på bakkeplanet. Fra parkeringen er det heis og felles trappegang opp til leilighetene.

P-ROM | 68 M²
BRA | 72 M²

Leilighet 3



Arealer:
BRA 72 m²
P-rom: 68 m²

Terrasse/balkong: 14 m²

EIENDOMMEN

Eierform

Eierseksjon

Adkomst

Det vil bli skiltet med Bakke Sørvik & Partners Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Byggemåte og standard

Bygget er fundamentert på mark og er oppført hovedsakelig i grunnet tre og betong. Enkelte deler av fasaden har slette flater. Etasjeskiller og skillevegger er oppfør i betong og trekonstruksjoner. Takkonstruksjonen i prefabrickerte elementer og er isolert etter forskriftskrav. Balkong har tregulv og rekkverk i spiler. Overbygd parkeringsplass er oppført hovedsakelig i stål og betongkonstruksjoner. Bygget er sprinklet med direkte tilkobling til brannvesenet. Det kan forekomme avvik mellom tegninger og "som bygget".

Areal

Primærrom: 68 kvm
Bruksareal: 72 kvm

2. etasje:
Bruksareal: 68 m².
Primærrom: 72 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Entré, gang, stue/kjøkken, 2 soverom og bad/wc.

Balkong på ca. 14 m².
Tilhørende parkeringsplass og sportsbod på bakkeplanet.

Arealet av primære rom (P-ROM) er primærrommenes nettoareal (NTA) og arealet som opptas av innvendige vegger mellom disse rommene. I praksis er dette arealet tilnærmet likt primærrommenes bruksareal (BRA). Se vedlagte plantegning leilighet 3 med oppmåling. Arealene er kun oppmålt av takstmann Helge Semb og ikke kontrollert av megler.

Tomt / tomteareal

Eiet tomt på ca. 955 kvm som eies av sameiet. Tomten er fellesareal og disponeres av seksjonseierne i henhold til seksjonsbegjæring/sameievedtekter.

Parkering

Egen parkeringsplass i carport i byggets 1. etasje.

Tilvalg

Kjøper har mulighet til å få utført endrings- og tilleggsarbeider etter særskilt avtale. Alle endrings- eller tilleggsarbeider skal avtales skriftlig mellom partene og i avtalen skal det redegjøre for pris og ev. fristforlengelse som følge av endringene. Kjøperes rett til å få utført endrings- eller tilleggsarbeid er begrenset til 15 % av kjøpesummen.

Utenomhusarealer

Dersom de utvendige arealene ikke er ferdigstilt ved overtakelse av leiligheten, kan kjøper holde tilbake en forholdsmessig del av kjøpesummen.

Ev. gjenstående arbeider skal utføres så snart arbeidet praktisk kan utføres av hensyn til årstid. Selger er forpliktet til å ferdigstille arbeidet og fremskaffe ferdigattest innen rimelig tid og senest før den midlertidige brukstillatelsen er utløpt.

Sameiet / forretningsfører

Sameie: Sameiet Doktorgården Sem, Orgnr: 929701968

Sameiet består av 9 seksjoner; 8 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.
Styreleder i sameiet er Bernard Hilleren.
Forretningsfører i sameiet er Svane Forvaltning AS.

Det er legekontor i 1. etasje og boliger i de to etasjene over. Dette gjør at uteareal og terrasser er løftet en etasje opp fra gata og får en skjermet og fredelig beliggenhet.

Tinglyst legalpant tilsvarende 2 G for panterett til sameiet. Iht. lov om Eierseksjonssameier §31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet lovbestemt pantesikkerhet i den enkelte eierseksjon inntil 2 gang folketrygdens grunnbeløp.

Vedtekter / husordensregler

Det er vedtatt vedtekter for sameiet. Kjøper plikter å sette seg inn i og følge disse vedtektene.

Adgang til utleie

Eiendommen har ikke separat utleieenhet. Det vil normalt være anledning til å leie ut hele eiendommen eller enkeltrom, såfremt utleiearealet er bygningsmessig godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonnivåer.

I henhold til eierseksjonsloven §24 er det ikke tillatt med kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene til sameiet og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på sameiets årsmøtet. Dette gjelder ikke for fritidsboliger.

Forsikring

Fremtind Forsikring AS
Polisenummer: 28096313

Pengeheftelser

Iht. lov om Eierseksjonssameier §30, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet lovbestemt pantesikkerhet i den enkelte eierseksjon inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Vei/vann/avløp

Offentlig vei, vann og avløp i henhold til informasjon fra Tønsberg kommune. Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnett.

Tinglyste rettigheter og servitutter / heftelser

Det er registrert følgende servitutter/heftelser som følger eiendommen:

Seksjonering, tinglyst 02.02.2022, dagboknr. 128145 - gjelder: Opprettet seksjoner med formål bolig hvor denne leiligheten har seksjonsnummer 3. Tilleggsdel bygning.

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

Grunnboken er delt inn etter prioritetsrekkefølge. På bekreftet grunnboks utskrift er alle pengeheftelser og servitutter listet opp etter hverandre under samlebetegnelsen "Heftelser". Heftelsene er ordnet etter tidspunkt for tinglysing. Kjøpers bank får prioritet etter heftelser i eiendommen som ikke skal slettes ved overdragelse, herunder servitutter. Panterett til kjøpers bank vil ha best prioritet av pengeheftelsene, men fremstå med prioritet etter servitutter som allerede hefter i eiendommen.

Formuesverdi

Formuesverdi er ikke fastsatt. Ligningsverdien fastsettes av Ligningskontoret etter ny beregningsmodell som tar hensyn til om boligen er en såkalt «primærbolig» (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) eller «sekundærbolig» (alle andre boliger man måtte eie). Formuesverdien for primærboliger vil utgjøre 25 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. For sekundærboliger vil formuesverdien utgjøre 40% av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. Se <http://www.skatteetaten.no> for nærmere informasjon.

Formuesverdi fastsettes normalt av Skatteetaten i etterkant av at man har overtatt leiligheten. Ta kontakt med ditt lokale skattekontor i forbindelse med innlevering av skattemeldingen/selvangivelsen.

Offentlige forbehold

Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan påheftes servitutter/erklæringer som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet, deriblant erklæring som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, og drift og vedlikehold av energi nettverk m.m.

Konsesjon / odel

Det er ingen konsesjon eller odel knyttet til salget av denne eiendommen.

Prisliste

Det er utarbeidet en separat prisliste som viser bruksareal i hver leilighet (BRA)inkludert eventuell innvendig bod (følger vedlagt).

Omkostninger

4 250 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
6 920,- (Dokumentavgift (avgiftsgrunnlag: 277 800,-))
199,50,- (Pantattest kjøper)
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)

8 289,50,- (Omkostninger totalt)

4 258 289,50,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Dokumentavgift beregnes ut fra andel tomteverdi.

Det tas forbehold om endringer i omkostningsbeløpene som følge av offentlige vedtak. Dette gjelder også endring i gebyr til forretningsfører mv. Eventuell økning dekkes av kjøper.

Estimerte felleskostnader

2 890 pr. mnd. Dekker felles bygningsforsikring, felles strøm, heisservice, snømåking/strøing/plenklipping/div. sommervedlikehold, brannvarsling, ventilasjon service, forretningsførsel med mer..

Kommunale avgifter

Kr. 13 384,- pr. år.
De kommunale avgiftene betales kvartalsvis. Vann- og avløpsgebyrer betales etter målt forbruk. Det gjøres oppmerksom på at beløpet kan øke i 2023.

Oppgjør

Før noen del av kjøpesum blir utbetalt selger må hjemmel til leiligheten være overført kjøper, jf. bustad.

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside på Partners.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS: 90 23 95 40. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

Garantier

Straks etter avtaleinngåelse skal selger stille garanti for oppfyllelse av sine forpliktelser etter avtalen, jf. bustadoppføringslova. § 12. Dersom selger har tatt forbehold skal garanti stilles straks etter at forbeholdene er bortfalt.

Garantien er pålydende 3 % av kjøpesum i byggeperioden frem til overtakelse. Beløpet økes deretter til 5 % av kjøpesummen og gjelder i fem år etter overtakelse.

Garantien gjelder som sikkerhet både for selve leiligheten, og for ideell andel i fellesareal, utvendige arealer, ev. parkeringskjeller, herunder ferdigstillelsen av disse.

Dersom garanti ikke stilles straks etter avtaleinngåelse kan kjøper holde tilbake alt vederlag inntil det er dokumentert at garanti er stilt.

Dersom det er tatt forbehold og garanti ikke stilles straks etter at forbeholdene er bortfalt, eller byggarbeidene igangsettes, gis kjøper en særskilt hevingsadgang. Kjøper kan da varsle selger skriftlig om at de ønsker å benytte seg av hevingsadgangen. Selger må gis en frist på minimum ti virkedager for å bringe forholdet i orden.

Kjøpers betalingsplikt inntreffer ikke før det er stilt garanti etter bustadoppføringslova § 12. Dersom selger har tatt forbehold inntreffer betalingsplikten for ev. forskudd selv om garanti ikke er stilt.

Selger vil ikke få instruksjonsrett over midlene før garanti etter bustadoppføringslova § 47 er stilt. Dersom selger ikke velger å stille garanti vil forskuddsbetalingen bero på meglers klientkonto inntil skjøte er tinglyst. Eventuelle renter av forskuddsbeløpet tilfaller kjøper frem til garanti er stilt og til selger etter at garantien er stilt.

Salgsbetingelser

Ved salg til forbruker selges leilighetene iht. bustadoppføringslova.

Prosjektet retter seg mot forbrukere som ønsker å erverve bolig til eget bruk. Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell/investor. Dersom kjøper ikke er forbruker, kan det avtales at eiendommen likevel selges etter bustadoppføringslova.

Dersom eiendommen er ferdigstilt ved budaksept reguleres handelen av avhendingslova (i slike tilfeller gjelder ny salgsoppgave).

Det forutsettes at hjemmelsdokument tinglyses på ny eier.

Ferdigattest

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for nybygg med næringslokaler datert 05.07.2023.

Tillatelsen gis på følgende betingelser:
1. Tillatelsen omfatter seksjon 1-8, til boligformål.
2. Følgende arbeider må ferdigstilles innen de nevnte frister:
Resterende arbeider. Frist: 01.11.2023.

Midlertidig brukstillatelse er vedlagt i salgsoppgaven. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning.

Selger skal fremskaffe ferdigattest for boligen. Kjøper er kjent med at slik ferdigattest normalt vil foreligge først en tid etter overtakelse. Dersom ferdigattest ikke foreligger gjennomføres overtagelsen mot midlertidig brukstillatelse. Ved overtakelse ved midlertidig brukstillatelse anbefaler eiendomsmegler anbefaler at kjøper vurderer å holde tilbake deler av kjøpesummen tilsvarende forventet kostnad med å ferdigstille eiendommen.

Avbestilling

Kjøper kan avbestille ytelsen eller deler av denne, jf. bustadoppføringslova §§ 52-54. Ved avbestilling før igangsettingsstillatelse er innvilget påløper et avbestillingsgebyr på kr. 30.000,-. Ved avbestilling etter innvilgelse av igangsettingstillatelse påløper et avbestillingsgebyr på 10 % av total kontraktssum (inkl. mva.).

Energimerking

Alle eiendommer som selges/leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 kvm. Det er selger/utbyggers ansvar å innhente lovpålagt energiattest for leiligheten, med en energiklassifisering på en skala fra A- G. Dersom utbygger/selger ikke har fått utarbeidet energiattest og merke på grunnlag av byggets tekniske leveranse, må disse senest i forbindelse med utstedelse av ferdigattest for leiligheten.

Bustadoppføringslova

Bustadoppføringslova av 13. juni 1997 nr. 43. Bustadoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell/investor. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93. og ulovfestet entrepriserett.

Finansiering

Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

Budregler

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside på Partners.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS: 90 23 95 40. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

Øvrige forbehold

Selger forbeholder seg retten til uten varsel å kunne endre priser og betingelser for usolgte seksjoner og parkeringsplasser/boder. Alle opplysninger i dette prospektet er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige. Bygg og eiendom vil være forsikret av utbygger frem til overtakelse, deretter tegnes fullverdiforsikring av sameiet. Kjøper må selv tegne innbo- og løsøreforsikring. Det tas forbehold om eventuelle feil i prospektet.

Oppvarming

Varmekabler på bad og varmepumpe (luft til luft) i stue. Det er balansert ventilasjon. I beboelsesrom hvor det eventuelt ikke skulle finnes panelovner/ andre oppvarmingskilder medfølger dette heller ikke.

Standard

Velkommen til Hageveien 3/Doktorgården på Sem - fasademessig stilren og tøff arkitektur. Leiligheten ligger i 2. etasje og fremstår som lys, arealeffektiv og smakfull. På gulvene i oppholdsrom er det lagt lekker, enstavs hvit pigmentert eikeparkett. Veggflater i alle rom foruten bad er sparklet og malt gips. Badet er flislagt og har gulvvarme. Innredet med vegghengt wc, servant i skapinnredning med speil over samt dusj med foldedører i glass. Det er opplegg til vaskemaskin på badet. Det gjenstår montering av kjøkkeninnredning. Kjøkkeninnredningen blir av utbygger levert med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, steketopp og kombinert kjøl/fryseskap. Type innredning er ikke valg, men vil bli levert i normal god standard. Tilvalg er her mulig.

Overbygd p-plasser hvor parkeringsplassene er oppmerket samt har lyssatt innkjørsel. Det medfølger en p-plass til hver leilighet. El-billader kan leveres mot tillegg.

Til hver leilighet medfølger en sportsbod oppført i lettveggssystem med 1 stk. lys punkt og kontakt, tilkoblet fellesanlegget. Felles avfallshandtering er plassert utvendig.

Interiørmessig vil dette appellere til de aller fleste - flytt rett inn i ny og smakfull leilighet - velkommen!

Barnehage / skole i området

Området eiendommen ligger i sogner til Sem skolekrets. For mer informasjon om barnehager og skoler og ledige plasser - kontakt Tønsberg kommune på tlf. 33 40 60 00

Sameie

Hva skjer i gården/vedlikehold etc.:

Årsmøte for 2023 ble avholdt 07.06.2023. Det ble vedtatt at beboerne møtes etter årsmøtet for å legge en plan for utvendig sommervedlikehold på fellesarealet (lage blomsterkasser, klipping av plen m.m.).

Sameiet fikk i 2022 et overskudd på kr. 147 343,-, Egenkapital pr. 31.12.2022 er kr. 273 903,-.

- Det er midlertidig anledning for seksjonseierne og besøkende til å parkere på parkeringsplassene foran legesenteret mellom kl. 16:00 og 08:00 og i helgene. - Sjøppelkassene ved siden av bygget er felles.

Vedtekter og husordensregler (utdrag fra vedtekter):
- Den enkelte seksjonseier rår som eier over sin seksjon og har en enerett til bruk av bruksenheten.
- Det er ikke tillatt å selge eller leie ut bod og/eller biloppstillingsplass i garasjeanlegg til personer som ikke er seksjonseiere.

Forretningsfører opplyser:
- Dyrehold er tillatt.
- Det kreves eierskiftemelding til forretningsfører.

Opplysninger fra forretningsfører er vedlagt i salgsoppgaven.

Reguleringsplan / reguleringsbestemmelser

Eiendommen ligger i et område som er regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål (bolig/kontor/annen offentlig eller privat tjenesteyting), friskt, lekeplass og annet uteoppholdsareal (felles grøntareal) med plannavn Hjørnetomt Hageveien/Semsbyveien, Vedtatt 22.05.2013 (planID 20110049). Eiendommen ligger også i område med gjeldende regulering med plannavn Sem som er vedtatt 03.02.2019 (planID PP001). Relaterte planer Semsbyveien, vedtatt 16.02.2000 (planID 14009). I henhold til kommuneplan vedtatt 22.05.2019 er området eiendommen ligger i avsatt til sentrumsformål.

For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler. Reguleringskart med bestemmelser er vedlagt i salgsoppgaven.

Seksjonering

Eierseksjonen tilhører et sameie. Seksjonsnummer og eierbrøk og antall sameier bestemmes i forbindelse med seksjonering. Seksjoneringen er tinglyst 02.02.2022. For denne seksjonen er eierbrøk: 72/785. Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jfr. lov om eierseksjoner §23.

Tilbehør

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer som ikke er integrert i innredningen, medfølger ikke i handelen. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Endringsarbeider

Endringsarbeid kan kun kreves for en verdi av inntil 15 % av kjøpesummen. Eventuelle tilvalg faktureres direkte fra entreprenør. Det vil utarbeides egen tilvalgs liste med priser. Muligheter for tilvalg vil være avhengig av hvor langt man er kommet i byggeprosessen.

Energiforbruk

Oversikt over estimert energiforbruk foreligger ikke da eiendommen aldri har vært bebodd. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller har plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre ytterligere undersøkelser knyttet til handelen basert på kjøpers egenkapital eller andre forhold knyttet til kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den delen av kjøpesummen som er egenkapital i en overføring fra egen bankkonto i norsk bank.

Adresse og matrikkel

Hageveien 3A, 3170, Sem, Gnr. 43 bnr. 181 snr. 3 orgnr. 929701968 i Tønsberg kommune

Eier

Utbygger/selger: Doktorgården Sem AS.
Arkitekt: Ola Roald AS.

Oppdragsnummer

28-23-0174

Meglers vederlag

Om meglers vederlag er det avtalt fastpris kr. 50 000,- og oppgjør kr. 5 900,-. Alle tall er opplyst inklusive mva.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på www.partners.no.

Dato

08.09.2023

TEKNISKE DOKUMENTER

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: Saméiet Doktergården Sem
Adresse: Hageveien 3, 3170 Sem
Onr. 929 701 968

Eierinformasjon

Registret eier hos forretningsfører: Bao Quynh Thi Nguyen
Doan Ba Phuc Nguyen

Forsikret i Firebrand Polisenr 28096313 Forfall _____ Betalt _____

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 2890,- Utestående : 36495,- pr. 06.07.2023

Felleskostnader inkluderer se vedlagt budsjett

Fordeling av felleskostnader: renteutgifter Kr _____
 avdrag Kr _____
 og driftsutgifter Kr _____

Det er inngått sikringsordning mot tap av felleskostnader med _____

Avtalens utløpsdato: Oppsigelsesvilkår: _____

Andel felles gjeld kr. 0,- pr _____
Långliver / lånenr. _____ pr _____
Lånets totale saldo _____ pr _____
Lånetype _____ Antall terminer årlig : _____
Årlig rentesats _____ pr _____
Dato siste termin _____

Andel formue kr. 0,- pr _____
Ligningsverdi år _____ kr. _____

Andel fradr.berettigede utgifter kr. _____ Er event. fellesobligasjon tinglyst? _____

Andre opplysninger

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

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

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Praktiserer sameiet individuell nedbetaling av fellesgjeld? ja, men ingen gjeld

Praktiseres det forkjøpsrett for sameiets medlemmer? Nei
om JA: _____
Rettslig grunnlag for forkjøpsretten: Vedtekt §: _____
Evt. annen avtale, spesifiser nærmere: _____

Antall dager for avklaring av forkjøpsrett: Antall dager: _____

Rettslig grunnlag: Vedtekt §: _____
Evt. annen avtale, spesifiser nærmere: _____

Kreves det styregodkjenning av ny kjøper? Nei

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

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr Kr 2500 + mva

Medlemsgebyr Kr _____

Utløsning av forkjøpsrett Kr _____

Innhenting av opplysninger Kr 2000 + mva

Kontonummer for gebyrer: 6009 05 05834

Formann i sameiet

Navn: Bernard Hilleren
Adresse: Hageveien 3, 3170 Sem
Telefon: 46 85 73 74
Fax: _____
E-post: bernard@hilleren.no

Send svar til: anette@bs-partners.no / Fax 33 31 13 00

Dato og sted: 06/07, Tønsberg

[Signature]
Forretningsførers stempel/underskrift

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

VEDEKTER FOR
SAMEIET DOKTORGÅRDEN SEM

1. Eierseksjonssameiet

Sameiets navn er **Sameiet Doktorgården Sem**

Elendommen **gnr. 43 bnr. 181** i Tønsberg kommune.

Sameiet består av 9 eierseksjoner; 8 boligseksjoner, og 1 næringsseksjon.
Fellesarealer i felles P-kjeller og uteområde.

2. Formål

Sameiets formål er å administrere og sikre eiernes felles interesser, i overensstemmelse med gjeldende lover og vedtekter.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.06.2017. Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

3. Forholdet mellom sameierne

Den enkelte seksjonseier rår som eier over sin seksjon og har en enerett til bruk av bruksenheten. De delene av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er å anse som fellesareal.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles likt mellom seksjonseierne.

Det er ikke tillatt å selge eller leie ut bod og/eller biloppstillingsplass i garasjeanlegg til personer som ikke er seksjonseiere.

Den enkelte seksjonseier skal vedlikeholde bruksenheten forsvarlig slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten er nærmere beskrevet i eierseksjonsloven § 32.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten er nærmere beskrevet i eierseksjonsloven § 33.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Grøndell, Johnny Karlsen (11.07.1967), 16.06.2022
- Nguyen, Bao Quynh Thi (13.12.1977), 16.06.2022



Dokumentet er signert digitalt av:

- Eldevik, Alf Reidar (22.01.1960), 27.06.2022



4. Årsmøtet

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Regler om årsmøtet fremgår av eierseksjonsloven kapittel VI.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Det ordinære årsmøtet skal behandle styrets årsberetning, behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår, valg av styremedlemmer og styrets leder, samt foravrig behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet. Valg av revisor og foretningfører skjer i årsmøtet.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Årsmøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

5. Styret

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha 3-5 medlemmer, hvorav 1 styreleder. Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene, for et år av gangen. Styrelederen velges særskilt. Bare fysiske personer kan velges som styremedlemmer. Gjenvall kan skje.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Alle saker av betydning, herunder spørsmålet om utførsel av arbeider som påfører fellesskapet vesentlige utgifter, må styret forelegge for årsmøtet til behandling.

Styreleder og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet ved sin underskrift.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel, og skal hvert år utarbeide budsjett for driften. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte. Årsregnskapet skal sendes til den enkelte seksjonseier senest en uke før ordinært årsmøte.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Grøndell, Johnny Karlsen (11.07.1967), 16.06.2022
- Nguyen, Bao Quynh Thi (13.12.1977), 16.06.2022



Dokumentet er signert digitalt av:

- Eldevik, Alf Reidar (22.01.1960), 27.06.2022



6. Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles etter bråk / likt mellom seksjonseierne.

Driftsbudsjettet skal omfatte fellesutgifter av enhver art, så som felles strøm, tekniske anlegg, vedlikehold av fellesanlegg, honorar til foretningfører, vask/rehold av fellesarealer, gårdens forsikringer etc. Det avsettes midler til vedlikehold av fellesarealer/ytre vedlikehold. På budsjettet settes også opp et passende beløp til vedlikehold av eiendommen, og felles innretninger til å møte enkelte års særlige store vedlikeholdsutgifter.

På grunnlag av et års budsjett fastsetter styret månedlige akontobeløp som seksjonseierne innbetaler forskuddsvis kvartalsvis til oppgitt betalingssted. De stipulerte beløp kan av styret endres, såfremt de viser seg å være utilstrekkelige. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet er samsvarende med to ganger folketrygdens grunnbeløp, slik denne er på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Ordensregler

Som ordensregler gjelder de regler som er utgitt av den lokale huseierforening. Årsmøtet kan andre ordensreglene og fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Sameierne er forpliktet til å rette seg etter ordensreglene. Gjentatte og påtalte overtredelser av reglene, betraktes som vesentlig mislighold av sameierpliktene, se pkt. 7.

8. Mislighold

Dersom sameier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret kreve seksjonen solgt i medhold av eierseksjonslovens § 38.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for addeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39.

Tønsberg, den 02.06.2022

Sign.:
Signeres av styret etter gyldig vedtak på stiftelsesmøtet

Dokumentet er signert digitalt av:

- Grøndell, Johnny Karlsen (11.07.1967), 16.06.2022
- Nguyen, Bao Quynh Thi (13.12.1977), 16.06.2022



Dokumentet er signert digitalt av:

- Eldevik, Alf Reidar (22.01.1960), 27.06.2022



Årsmøteprotokoll 2023 – Sameiet Doktorgården Sem

Det ble 07.06.2023 avholdt årsmøte i Sameiet Doktorgården Sem i lokalene til Svane Forvaltning AS i Storgaten 20, 3126 Tønsberg.

På møtet deltok:

Fra sameiet:

Alf Reidar Eldevik, Harald Torstein Ryeng, Bernard Hilleren, Runar Karlsen, Preben Myrvang Haugenes, Jonny Wetterstad og Lise Krottseng.

Fra Svane Forvaltning AS:

Tom Skauen og Heidi Bjørkesett Isaksen

Forfall:

Beo Quynh Nguyen og Johnny Karlsen Grøndell.

Oppsummer:

6 av 9 boenheter var representert fra sameiet.

Sak nr. 01 Innkallelse med godkjenning av sakliste

Vedtak:
Vedtatt.

Sak nr. 02 Valg av møteleder og referent

Vedtak:
Møteleder: Tom Skauen
Referent: Heidi B. Isaksen

Sak nr. 03 Valg av to seksjonseiere til å underskrive protokoll

Vedtak:
Harald Torstein Ryeng og Lise Krottseng.

Sak nr. 04 Styrets årsberetning v/leder

Styrets årsberetning ble gjennomgått i korte trekk av møteleder Tom Skauen.

Vedtak:
Styrets beretning ble godkjent.

Sak nr. 05 Årsregnskap 2022

Resultat og balanse ble fremlegt og gjennomgått.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Ryeng, Harald Torstein (07.05.1945), 15.06.2023
- Krottseng, Lise (24.12.1965), 19.06.2023



Vedtak:
Årsregnskap 2022 vedtatt.

Søk nr. 06 Budsjett 2023

Forslag til budsjett ble framlagt med en samlet årlig økning fra 267 000 kr til 320 000 kr.

Vedtak:
Budsjett vedtatt, økning fra 1. juli 2023.

Søk nr. 07 Valg av styre

Alf Reidar Eldevik fratrer som styreleder.

Styreleder: Bernard Hilleren
Styremedlem: Bao Quynh Thi Nguyen
Styremedlem: Harald Torstein Ryeng
Styremedlem: Johnny Karlsen Gründell
Styremedlem: Preben Myrvang Haugenes

Søk nr. 08 Videreføring av forvaltningsavtale med Svane Forvaltning AS

Vedtak:
Sameiet ønsker å fortsette avtalen med Svane Forvaltning AS.

Søk nr. 09 Innkomne forslag

Det var ingen innkomne forslag.

Søk nr. 10 Eventuelt

Det ble en del snakk om utvendig sommervedlikehold på fellesareal. Lege blomsterkasser, klipping av plen m.m. Beboerne ble enige om å møtes etter årsmøte for å legge en plan.

Sted og dato:

Harald Torstein Ryeng

Lise Krotseng



Sameiet Doktorgården Sem
Hageveien 3
3170 SEM

23.05.2023

Innkalling til ordinært årsmøte 2023

I hht lov om eierseksjoner innkalles det herved til ordinært årsmøte i Sameiet Doktorgården Sem.

Tidspunkt: **onsdag 7. juni 2023 kl. 16:00**

Sted: møterom hos Svane Forvaltning, Storgaten 20, 3126 Tønsberg

Agenda: 1. Valg av møteleder og referent
 2. Valg av to seksjonseiere til å underskrive protokollen
 3. Styrets årsberetning v/leder
 4. Årsregnskap 2022
 5. Budsjett 2023
 6. Valg av styre
 7. Videreføring av forvaltningsavtale med Svane Forvaltning as
 8. Innkomne forslag
 9. Eventuelt

Saker som ønskes behandlet på årsmøtet må sendes undertegnede skriftlig eller på mail, senest innen 2 uker før årsmøtet

Med vennlig hilsen



Heidi Bjørkesett Isaksen
post@svaneforvaltning.no

Storgaten 20
3126 Tønsberg

Tlf 33 36 97 88
www.svaneforvaltning.no

post@svaneforvaltning.no
Org 998 878 292MVA

ÅRSBERETNING 2022 Sameiet Doktorgården Sem

NAVN OG STED

Sameiet Doktorgården Sem består av eiendommen gnr 43 bnr 181, i Tønsberg Kommune som i henhold til oppdelingsbegjæring er delt i 9 seksjoner i henhold til egen fordelingsliste.

Sameiets formål er å forvalte sameiets boliger til beste for deltakerne i sameiet i henhold til gjeldende lover, bestemmelser gitt i medhold av lov og vedtak i sameiermøtet, m.m.

Til informasjon, kan nevnes at **Sameiet Doktorgården Sem** ble registrert i Brønnøysundregistrene 25.08.2022 og har fått tildelt org.nr. 929701968

STYRETS SAMMENSETNING:

Fram til årets ordinære sameiermøte har styret bestått av følgende:

Styreleder: Alf Reidar Eldevik
Styremedlem: Johnny Karlsen Gründell
Styremedlem: Bao Quynh Thi Nguyen
Styremedlem: Bernard Hilleren

ØKONOMI/REGNSKAP

Årsregnskapet er satt opp etter forutsetningen om fortsatt drift og det er ingen forhold som skulle tilsi noe annet i framtiden.

2022 gikk med et samlet overskudd på:	kr. 147 343
Samlet likviditet pr. 31.12.2022:	kr. 126 560
Samlet gjeld:	kr. 0
Egenkapital pr 31.12.2022:	kr. 273 903

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Svane Forvaltning as har vært forretningsfører for sameiet i 2022
www.svaneforvaltning.no

MØTEAKTIVITET

Det har vært avholdt ----- styremøter i perioden fra fjorårets ordinære sameiermøte.

LIKESTILLING

Styret har bestått av 3 menn og 1 kvinne.

ANSATTE

Sameiet har ingen ansatte.

VEDLIKEHOLD

Skriv inn her hvis det er noe dere ønsker å føre inn.

FORSIKRING

Eiendommen er fullverdiforsikret i Fremtind og følger forsikringsvilkår for «huseier Borrettslag og Boligsameie». Forsikringen omfatter ikke innbo og løspøre for beboerne. Egenandelen ved skader er på kr 10 000.

MILJØ/Helse, miljø og sikkerhet

Sameiets virksomhet påvirker ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses normalt for et sameie.

02.05.2023
For Styret i Sameiet Doktorgården

Alf Reidar Eldevik
Styreleder

Johnny Karlsen Gründell
Styremedlem

Bernard Hilleren
Styremedlem

Bao Quynh Thi Nguyen
Styremedlem

Dokumentet er signert digitalt av:
• Ryeng, Harald Torstein (07.05.1945), 15.06.2023
• Krotseng, Lise (24.12.1965), 19.06.2023

Forsiglet av



Posten Norge

Foreløpig resultatrapport 2022

Sameiet Doktorgården Sem

Regnskapskonto	2022
3200 Fakturerte felleskostnader	222 510
Driftsinntekter	
4311 Forretningsførsel Svane Forvaltning AS	27 500
4311 Forretningsførsel - tillegg utover ordinær avtale	15 000
4312 Forsikring eiendom	20 401
4314 Snømåking	709
4319 Heisservice	5 203
6600 Reperasjon og vedlikehold bygning	3 993
7790 Annen kostnad	2 250
7770 Bank og kortgebyrer	112
Driftskostnader	75 167
Årsregnskap	147 343

Foreløpig balanserapport 2022

Sameiet Doktorgården Sem

	01.01.2022	31.12.2022
1500 Kundefordringer	0	103 200
Kundefordringer	0	103 200
1749 Andre forskuddsbetalte kostnader	0	0
Fordringer	0	103 200
Bankinnskudd, kontanter og lignende		
1920 Banksaldo	0	23 360
Sum bank	0	23 360
Omløpsmidler	0	126 560
Eiendeler	0	126 560
Egenkapital og gjeld		
Udisponert resultat	0	147 343
Sum egenkapital (inkl. udisp. resultat)	0	273 903
Gjeld		
2400 Leverandørgjeld	0	9 375
Sum egenkapital og gjeld	0	283 278

Sameiet Doktorgården Sem

Vedtatt budsjett 2023

9 seksjoner (8 leiligheter og 1 næringsseksjon)
6 ulike leilighets - størrelser
Tot. 2086 m2

Budsjetterte kostnader		Pr. år
Forretningsførsel	Svane Forvaltning AS	30 000
Forsikring eiendom		40 000
Felles strøm		50 000
TV/bredbånd		50 000
Vasking av fellesarealer		20 000
Snømåking / strøing		25 000
Plenklipp og div. sommervedlikehold		10 000
Norsk Heiskontroll (hvert 2. år)		4 000
Heisservice		15 000
Heisalarm - vaktavtale		10 000
Heisalarm - mobilabonnement		5 000
Brannvarsling		5 000
Ventilasjon service		10 000
Sprinkelservice		11 000
Serviceavtale - varme og sanitær		10 000
IKT (internkontroll) - Elektrisk og brann		5 000
Diverse uforutsett		10 000
Avsetning til framtidig vedlikehold		10 000
Sum		320 000

Pr. seksjon	
Snitt pr. år	Snitt pr. mnd.
3 333	278
4 444	370
5 556	463
5 556	463
2 222	185
2 778	231
1 111	93
444	37
1 667	139
1 111	93
556	46
556	46
1 111	93
1 222	102
1 111	93
556	46
1 111	93
1 111	93
35 556	2 963

ant. leil.	Felleskost (F.k.) fordelt med brøk (seksjoner)							Næring
785	60	62	65	68	72	80	245	
9	1	1	2	2	1	1	1	
lik	3 333	3 333	3 333	3 333	3 333	3 333	3 333	3 333
brøk	3 057	3 159	3 312	3 465	3 669	4 076	12 484	
lik	5 556	5 556	5 556	5 556	5 556	5 556	5 556	
lik	6 250	6 250	6 250	6 250	6 250	6 250	-	
lik	2 222	2 222	2 222	2 222	2 222	2 222	2 222	
lik	2 778	2 778	2 778	2 778	2 778	2 778	2 778	
lik	1 111	1 111	1 111	1 111	1 111	1 111	1 111	
lik	444	444	444	444	444	444	444	
lik	1 667	1 667	1 667	1 667	1 667	1 667	1 667	
lik	1 111	1 111	1 111	1 111	1 111	1 111	1 111	
lik	556	556	556	556	556	556	556	
lik	556	556	556	556	556	556	556	
lik	1 111	1 111	1 111	1 111	1 111	1 111	1 111	
brøk	841	869	911	953	1 009	1 121	3 433	
brøk	764	790	828	866	917	1 019	3 121	
lik	556	556	556	556	556	556	556	
brøk	764	790	828	866	917	1 019	3 121	
brøk	764	790	828	866	917	1 019	3 121	
Pr år	33 441	33 647	33 957	34 267	34 679	35 505	46 280	
Pr. mnd.	2 787	2 804	2 830	2 856	2 890	2 959	3 857	
Pr år	33 441	33 647	33 957	34 267	34 679	35 505	46 280	
Pr. mnd.	2 787	2 804	2 830	2 856	2 890	2 959	3 857	



Tønsberg kommune
Byggesak

Saksbehandler:
Direkte telefon:

Eirik Waage

JpID:

23/107559

Vedtaksdato

Saksnummer

05.07.2023

994/23

Eldevik Bygg AS
Korniveien 9
3157 Barkåker

Hageveien 3 - 43/181 - nybygg med næringslokaler - Midlertidig brukstillatelse

Søker: Eldevik Bygg AS, Korniveien 9, 3157 Barkåker
Tiltakshaver: Doktorgården Sem AS, Korniveien 9, 3157 BARKÅKER

	Gårdsnr.	Bruksnr.	Seksjonsnr.
	43	181	1-8
Bygningsnummer:	300609832		
Bruksenhet:	Hageveien 3A – H0201, seksjon 1 Hageveien 3A – H0202, seksjon 2 Hageveien 3A – H0203, seksjon 3 Hageveien 3A – H0204, seksjon 4 Hageveien 3A – H0301, seksjon 5 Hageveien 3A – H0302, seksjon 6 Hageveien 3A – H0303, seksjon 7 Hageveien 3A – H0304, seksjon 8		
Tiltakets formål:	Bolig og tjenesteytting		
Tiltakets art:	Nybygg		
Arkivsaksnummer:	20/22977		
Vedtaksnummer:	Rammetillatelse	UBA 197/16	
	Igangsettingstillatelse 1	DFUB 963/19	
	Igangsettingstillatelse 2	DPB 440/21	
	Midlertidig brukstillatelse	DPB 301/22	
	Midlertidig brukstillatelse	DPB 994/23	

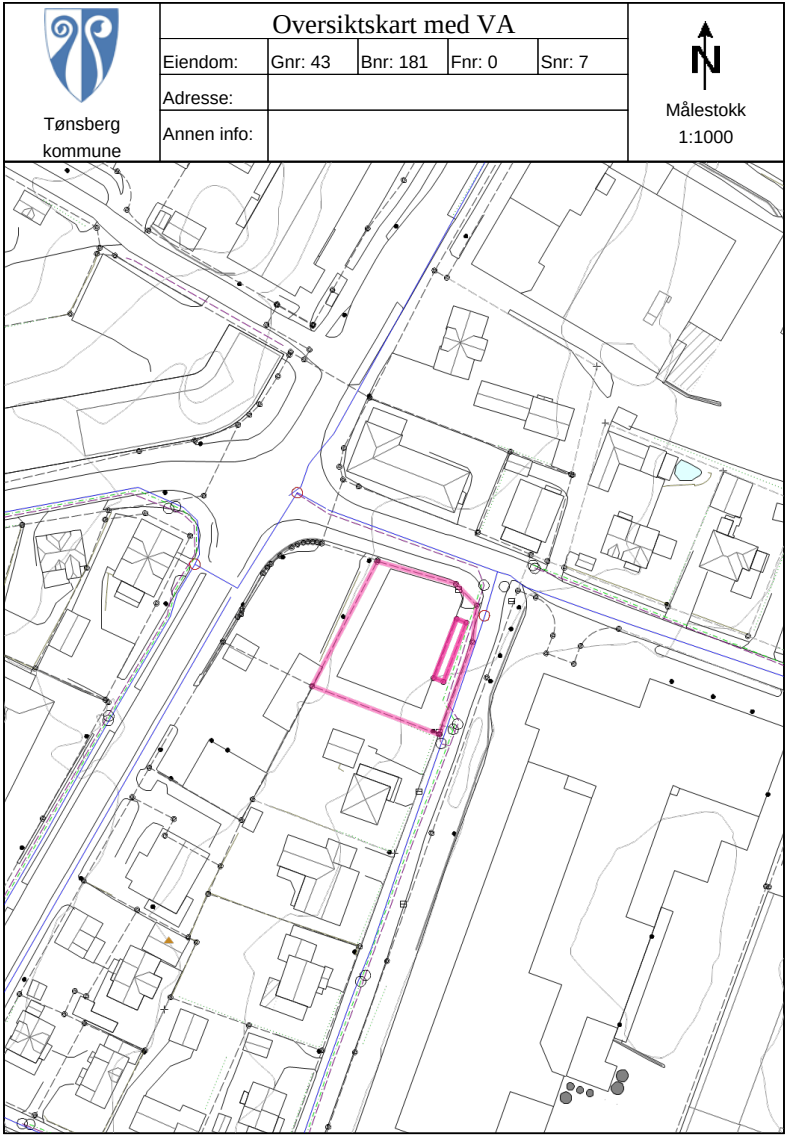
MED HJEMMEL I PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 21-10 GIS DET MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR OVENNEVNT TILTAK.

Tillatelsen gis på følgende betingelser:

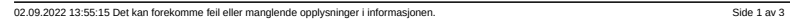
1. Tillatelsen omfatter seksjon 1-8, til boligformål.
2. Følgende arbeider må ferdigstilles innen de nevnte frister:
 - Resterende arbeider. Frist: 01.11.2023

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

Sted	Dato	Underskrift
Tønsberg	05.07.2023	Eirik Waage
Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.		



Tegnforklaring		
 Brannventil	 Kum - annen eier	 Sandfangskum
 Sluk	 Overvannsledning	 Spillvannsledning
 Vannledning - annen eier	 Nøyaktig eiendomsgrense	 Anslått eiendomsgrense
 Nøyaktig grensepunkt	 Anslått grensepunkt	 MurLoddrett
 Hekk	 AnnetGjerde	 Stolpe
 Gatelys	 Masteomriss	 Luftledning trase
 Svømmebassengkant	 Tankkant	 Bygningsdelelinje
 Bygningslinje	 Bygningsavgrensning tiltak	 Mønelinje
 Takkant	 Takoverbyggkant	 Taksprang
 Trapp inntill bygg	 Veranda	 Annet vegareal avgrensning
 Gang- og sykkelvegkant	 Fortauskant	 Vegdekkekant
 Vegkant annet vegareal avgrensning	 Vegkantavkjørsel	 Bolig
 Garasje og uthus	 Annen næring	 Svømmebasseng
 Tank	 Godkjente byggetiltak	 Kommunegrense
 Høydekurve	 Elv og bekk	



02.09.2022 13:55:15 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 2 av 3

02.09.2022 13:55:15 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 3 av 3

Tønsberg kommune Side 1 Reguleringsbestemmelser

- § 3.2 Støy (pbl. § 12-7 pkt. 3) sommer13
Kravene til støynivå skal være oppfylt i hht. gjeldende retningslinjer.
Ved utbygging av området skal bygge- og anleggstøyen ikke overskride gjeldende støygrenser.
- § 3.3 Grunnforhold (pbl. § 12-7 pkt. 4)
Ved graving innenfor planområdet skal det foretas nødvendige undersøkelser av grunnmassene med tanke på forurensing. Dersom forurensing i grunnen påvises, må massene som tas ut behandles og deponeres etter krav fra forurensningsmyndighet.
- § 3.4 Parkering (pbl § 12-7 pkt. 7)
Parkeringsdekningen i p-kjeller under bebyggelsen skal tilsvare 1 plass pr. boenhet og 1 plass pr 50 m² netto gulvareal avsatt til kontor og tjenesteyting. På bakkeplan skal det etableres minst 4 gjesteparkeringsplasser, hvorav 1 skal være HC-parkering. Det skal avsettes sykkelparkering for 2 sykler pr. boenhet og 1 sykkel pr 50 m² netto gulvareal avsatt til kontor og tjenesteyting. Det skal på bakkeplan opparbeides minimum 4 oppstillingsplasser for sykler for besøkende.
Adkomsten til parkeringsplassene for bil på bakkenivå skal anordnes på en slik måte at det ikke er praktisk å rygge ut i Hageveien.
- § 3.5 Utomhusplan (pbl. § 12-7 pkt. 11)
Det skal utarbeides en utomhusplan som skal inneholde følgende:
Kjøre- og gangareal
Areal til snøopplag
Parkering for bil (inkl. HC parkering) og sykkelparkering.
Utforming av grøntområder (inkl. takterrasse), fellesområder og lekeområder.
Løsning for renovasjon i henhold til renovasjonsforskriftens § 9.
Transformatorkiosker og andre bygg for tekniske anlegg.
- § 3.6 Bebyggelse og andre tiltak må ikke hindre siktlinjer som er nødvendig i tilknytning til antennemast ved telebygg på eiendommen gnr. 43, bnr. 10 og 97. Eventuelle avbøtende tiltak gjennomføres i samarbeid med Telenor.

§ 4
BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl. § 12-5 pkt. 1)

- § 4.1 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål
Område K1 nyttes til bebyggelse for boliger, kontorer og annen offentlig eller privat tjenesteyting. 1. etasje over p-kjeller skal nyttes til kontor og tjenesteyting, og 2. og 3. etasje til boliger. Det tillates maks 8 boenheter.
- Tillatt utnyttelse er angitt på plankartet med byggegrense, maks byggehøyde og totalt bruksareal. Der ikke annet er vist skal byggegrense være lik formålsgrense. Balkonger på fasaden mot vest kan overskride byggegrensen inntil 1,0 meter fra 2. etg. over bakkeplan.
- Heishus tillates etablert med maks byggehøyde k + 31,2. Det tillates parkeringsanlegg (inkl. boder og teknisk rom) under bakkenivå innenfor K1. Takterassen skal ligge

- inntrukket med 4 m fra fasadelivet i 3. etg. i nord og sør og 2 m inntrukket fra fasadelivet i 3. etg. i øst og vest.
- Tekniske installasjoner kan gå inntil 1,5 meter opp over tillatt gesimshøyde, og skal ligge innenfor takterrassen. Rekkverk rundt takterrasse kan ha en høyde på maks 1,10 meter. Mot Semsbyveien skal rekkverket fungere som støyskjerm og ha en høyde 1,6 meter, den øvre delen over 1,10 meter i transparent materiale.
- Nedkjøringsrampe til p-kjeller kan anlegges utenfor byggegrense inn til nabogrense mot vest.
- Uteområdene som ikke nyttes til parkering og atkomst, skal gis en parkmessig opparbeidelse og tilrettelegges for uteopphold.
- § 4.2 Uteoppholdsareal
Minste uteoppholdsareal pr. leilighet skal utgjøre minst 65 m² medregnet 10 m² av privat balkong. En inntrukket del av taket opparbeides til felles uteområde (takterrasse) for boligene. Takterrassen tillates som en del av uteoppholdsarealet. Hver leilighet må disponere egen privat terrasse/balkong på minst 10 m². Dersom balkongene må innglasses utover et rekkverk med maks høyde 1,6 m, vil de ikke kunne godkjennes som uteoppholdsareal.
- Uteoppholdsarealene skal ha en høy kvalitet på innhold og utforming. Lekeklassen skal tilrettelegges for barn i alder 1-12 år og opparbeides med minst to lekeapparater og plass for sittebenk. Takterrassen skal tilrettelegges for variert bruk med en inndeling for ulike rekreative aktiviteter for ulike gruppestørrelser. Takterrassen skal fremstå som grønn og frodig og dimensjoneres på en slik måte at den kan beplantes med mindre trær og busker.

§ 5
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl. § 12-5 pkt. 2)

- § 5.1 Fortau
fortau som grenser til planområdet skal oppgraderes til kommunal standard.

§ 6
HENSYNSSONER (pbl. § 12.6)

- § 6.1 Sikringszone - friskt
I frisksone skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiers planum.

§ 7
REKKEFØLGEBESTEMMELSER (pbl. § 12-7 pkt. 10)

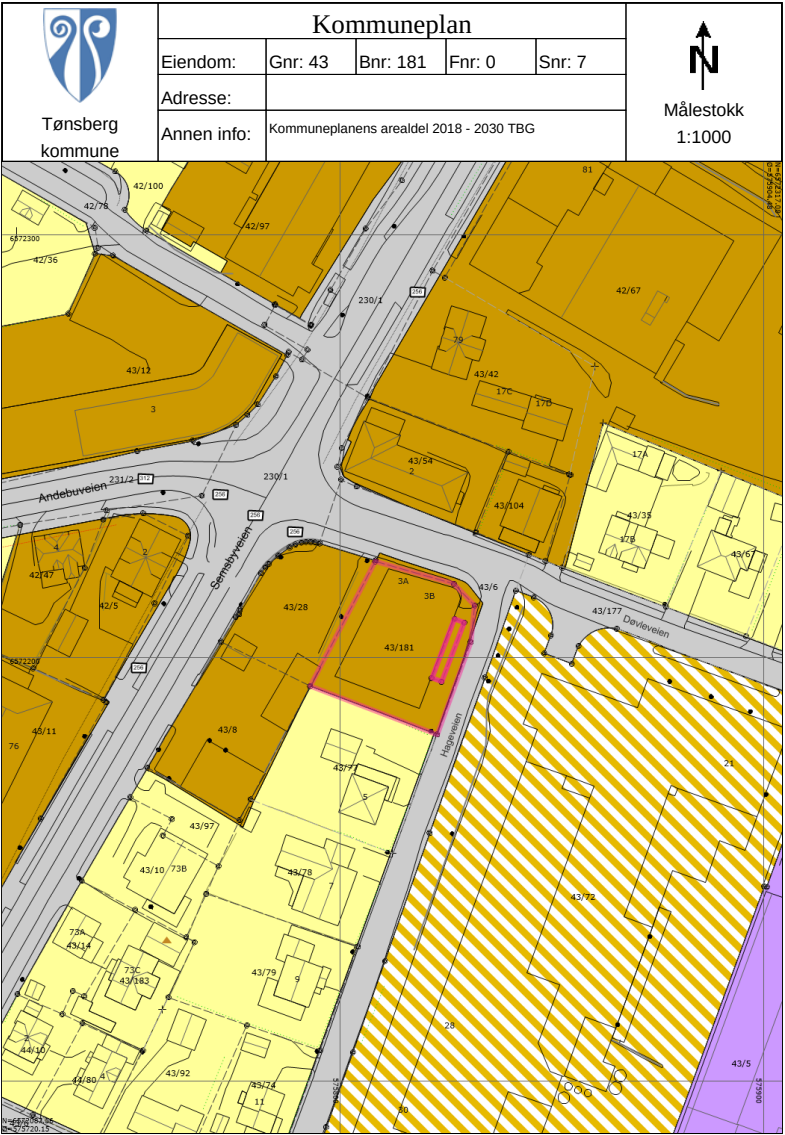
- § 7.1 Dokumentasjonskrav
Ved søknad om rammetillatelse skal følgende dokumentasjon vedlegges:
Utomhusplan iht. § 3.5

- Beskrivelse av nødvendige støyavskjermingstiltak
Veiplan for oppgradering av tilgrensende fortau til planområdet.
- § 7.2 Lekeplass (L1) og annet uteoppholdsareal – felles grøntareal (U1) skal være opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse. Fortau skal være opparbeidet ihht. veiplan før det gis igangsettingstillatelse.
- § 7.3 Før det gis brukstillatelse skal følgende være etablert: (skal være etablert før første bolig i område K1 tas i bruk.)
- Parkeringsplasser iht. § 2.3
 - Takterrasse iht. § 3.2
 - Evt. nødvendige avbøtende støyavskjermingstiltak iht. § 3.1

Vedtatt i Tønsberg bystyre
den 22.05.2013, sak: 045/13

Riga Regbo
By- og arealplansjefen

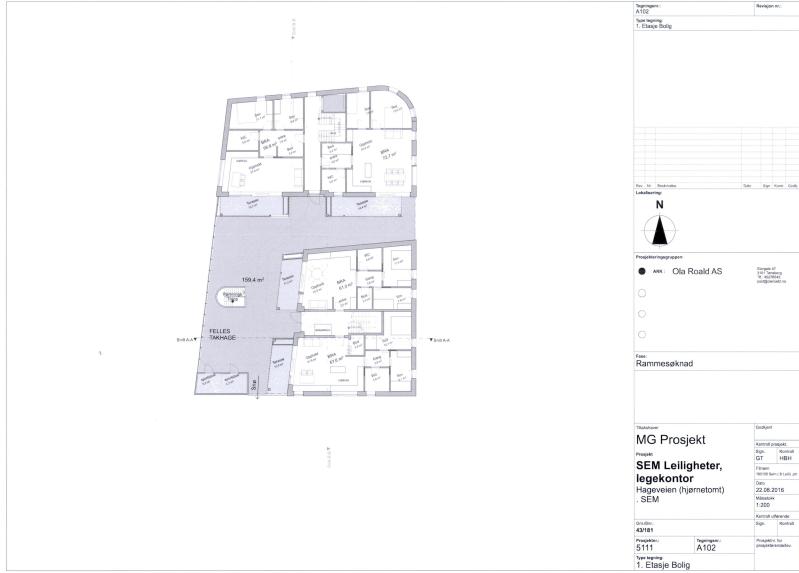
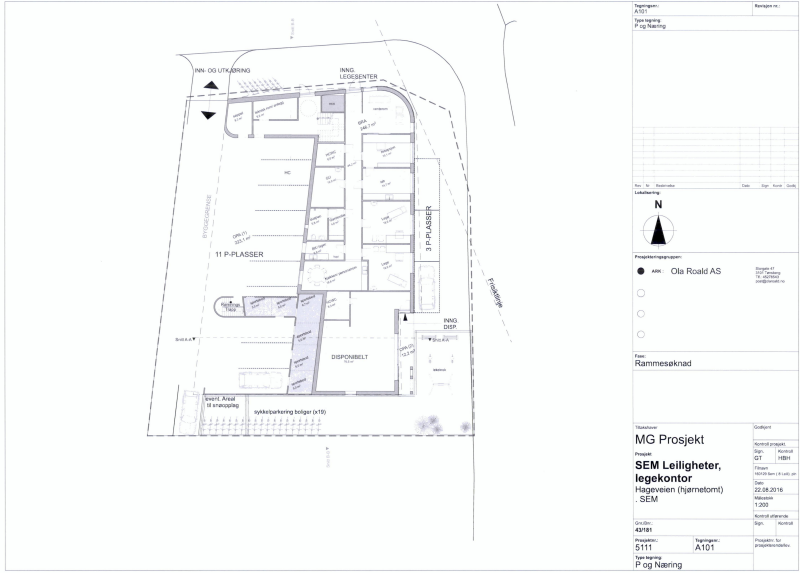
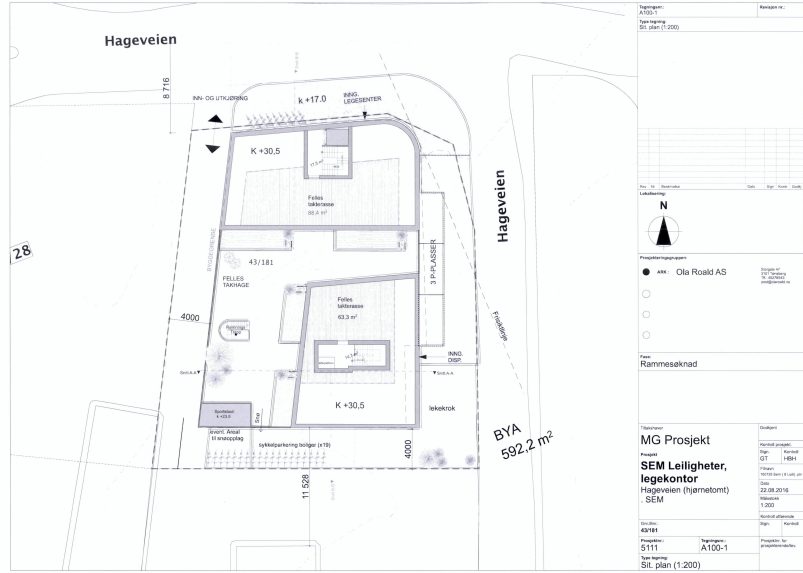
Bystyrets vedtak den 16.03.16, sak nr. 025/16 (PlanID 0704 20150112)



Tegnforklaring

	Langsiktig utviklingsgrense		Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense
	Nøyaktig grensepunkt		Anslått grensepunkt		Matrikelnummer.
	MatrikelnummermedSnr.		MurLoddrett		Hekk
	AnnetGjerde		Stolpe		Gatelys
	Masteomriss		Luftledning trase		Svømmebassengkant
	Tankkant		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Bygningsavgrensning tiltak		Mønelinje		Takkant
	Takoverbyggkant		Taksprang		Trapp inntill bygg
	Veranda		Annet vegareal avgrensning		Gang- og sykkelvegkant
	Fortauskant		Vegdekkekant		Vegkant annet vegareal avgrensning
	Vegkantavkjørsel		Husnummer		Husnummer med bokstav
	Fylkesvegboкс		Fylkesveg gatenavn .		Kommunalveg gatenavn .
	Privatveg gatenavn .		Bolig		Garasje og uthus
	Annen næring		Plangrense		Hovedveg - På bakken - Nåværende
	Samleveg - På bakken - Nåværende		Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende		Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig
	Grense for arealformål		Grense for angitt hensynsoner		Bevaring naturmiljø
	Boligbebyggelse - Nåværende		Sentrumsformål - Nåværende		Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
	Næringsvirksbebyggelse - Nåværende		Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende		Veg - Nåværende
	Bane - Nåværende		LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
	KpOmråde gjeldende		Kommunegrense		Høydekurve







BAKKE SØRVIK & PARTNERS
POSTBOKS 1100 KALDNES
3119 TØNSBERG

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 28-22-0250 (Lena Pedersen-Kjøle)
Vår referanse: 2963004/19545834
Bestilling: C3 2022-09-09 93

Dato
09.09.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.: 128145 Embete: 200 Registrert: 2.2.2022 Rettsstiftelse: SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr. 3803 TØNSBERG Gnr. 43 Bnr. 181 Fnr. 0 Snr. 0

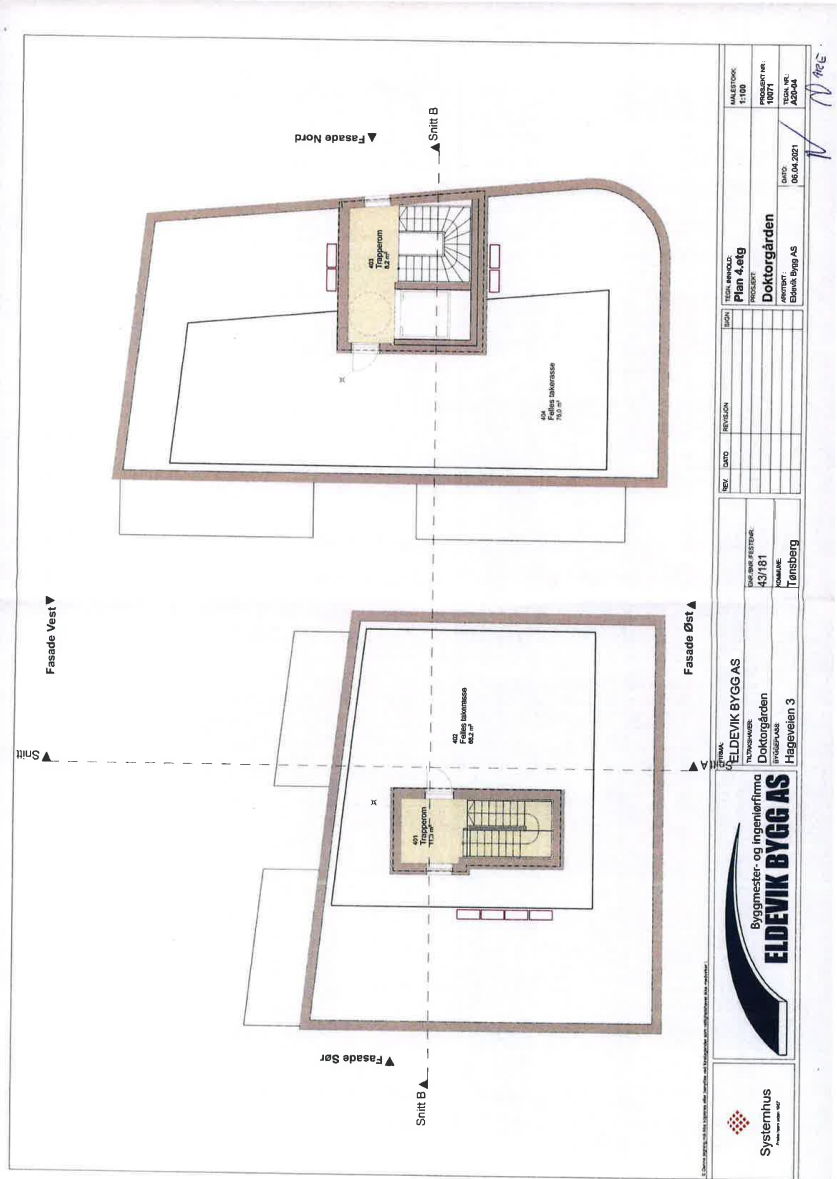
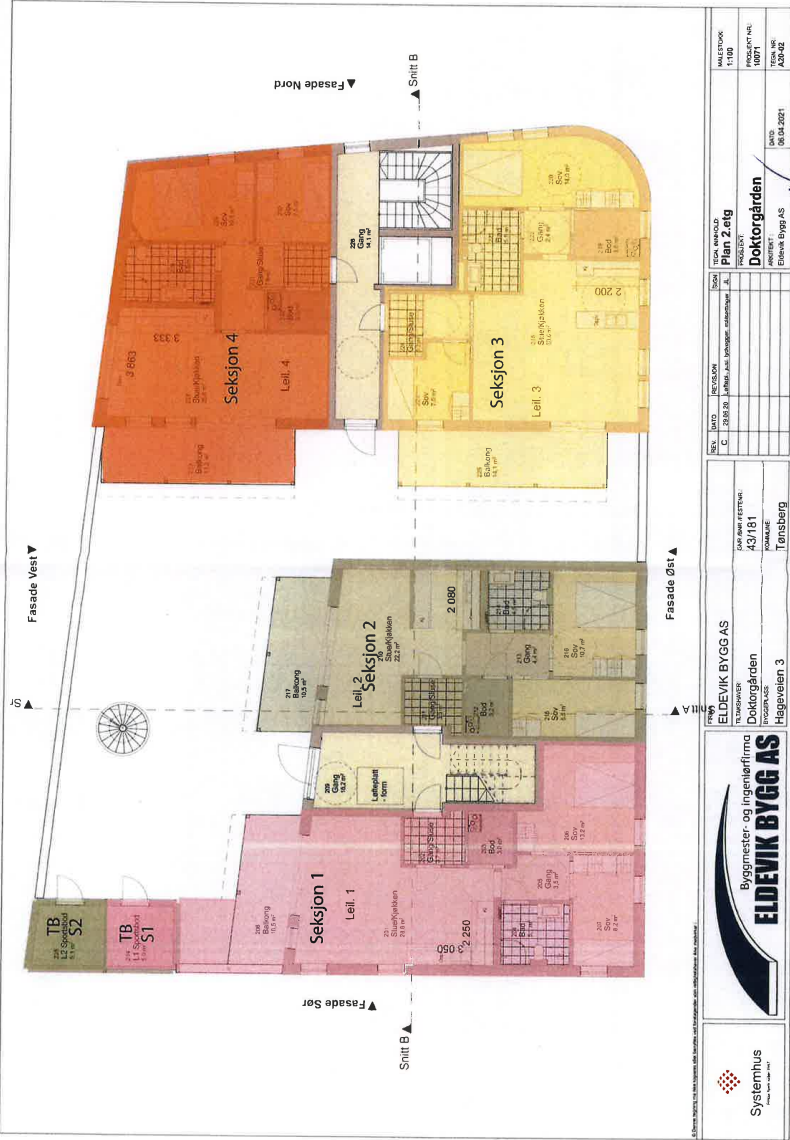
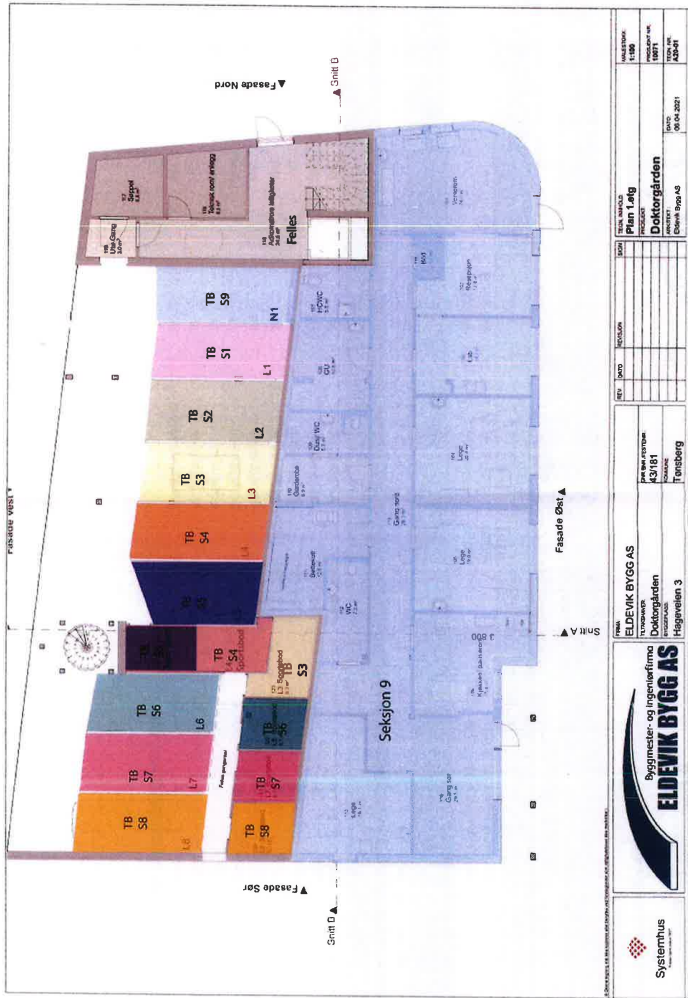
- ☒ Dokumentet følger vedlagt.
☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

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

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverkveien 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



TØNSBERG KOMMUNE
 Virksomhet
 Nr. 21/14964 Saksnr.
 Sakstasjon Båge off. 11
 Søknað or
 23 NOV. 2021
 Ask kande P
 Kontakt

2. Opplysninger om elendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3803	Tønsberg	43	181	

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i elerseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.

Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Dato 7/11-21 Innsenderens underskrift *[Signature]*

Side 1 av 4



ADVOKATFORENINGEN


EIENDOM NORGE

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

i henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljer oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3- og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmonterte kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. **UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste uteannganger som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



Boligkjøperpakken

Riktig forsikret fra start.

If Huspakke

Boligkjøperforsikring

Du får juridisk og teknisk hjelp til å finne ut om det er en rettslig mangel ved det nye huset ditt. Hvis det er sannsynlig at en slik mangel foreligger, dekkes juridisk bistand til å fremme krav mot selgeren, eller selgerens forsikringselskap.

Hustforsikring

Huset ditt er forsikret for det meste som kan gå galt, blant annet mot brann, vann og naturskade. I tillegg får du råd og tips om både oppussing og vedlikehold av våre eksperter.

Innbøforsikring

Med en av markedets beste innbøforsikringer er alle tingene dine godt forsikret.

Renteforsikring

Mange kjøper ny bolig før den gamle er solgt. Og noen ganger tar det lengre tid å selge den gamle boligen enn du regner med. Å måtte betale renter på to lån kan ta nattesøvnen fra de fleste. Med renteforsikring hjelper if deg med rentekostnaden på boligen, så du kan sove godt om natten.

Priser

Boliger med eget gnr/bnr, under 230 kvm BRA 15 050 kroner
Boliger med eget gnr/bnr, over 230 kvm BRA 17 550 kroner

Merk: For alle boliger med seksjonsnummer eller andelsnummer er ikke bygningsforsikring inkludert i pakken.

If Leilighetspakke

Boligkjøperforsikring

Du får juridisk og teknisk hjelp til å finne ut om det er en rettslig mangel ved den nye boligen din. Hvis det er sannsynlig at en slik mangel foreligger, dekkes juridisk bistand til å fremme krav mot selgeren, eller selgerens forsikringselskap.

Innbøforsikring

Med en av markedets beste innbøforsikringer er alle tingene dine godt forsikret.

Renteforsikring

Mange kjøper ny bolig før den gamle er solgt. Og noen ganger tar det lengre tid å selge den gamle boligen enn du regner med. Å måtte betale renter på to lån kan ta nattesøvnen fra de fleste. Med renteforsikring hjelper if deg med rentekostnaden på boligen, så du kan sove godt om natten.

Priser

Boliger med andels- eller aksjenummer 8 250 kroner
Boliger med seksjonsnummer 9 250 kroner

“ Godt å se at forsikringen virker når man har krav på det. *Martin, Viken*

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

IPID (standardisert informasjons dokument)

Vi vedlegger her en link til IPID-er for de produktene som inngår i pakken. Du finner de relevante IPID'er under «Hus og Innbo».

<https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/klage-muligheter>

Leverandørinformasjon og godtgjørelse

Forsikringen er plassert hos If Skadeforsikring NUF, og er formidlet gjennom Buysure AS. Buysure er registrert som et forsikringsagentforetak av If i Finanstilsynets virksomhetsregis- ter, og formidler boligkjøperforsikring kun for dem.

I forbindelse med inngåelsen av avtale om ovennevnte forsikringspakke mottar forsikringsagenten godtgjørelse for salget. Distribusjonskostnad til eiendomsmeglerforetaket (3 400 kroner), honorar til Buysure (900 kroner) og admin- istrasjonsgebyr (250 kroner) er medregnet i pristabellen. Du betaler altså bare den oppgitte prisen.

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med vår avgjørelse i din sak, eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, fin- ner det du trenger å vite om dine klagemuligheter her: <https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/klage-muligheter>

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringstjenesten levert av Buysure har du anledning til å sende en klage til Buysure. Om du er uenig i vurderingen kan klagen sendes videre til Finans- lagenemda, eventuelt direkte dit i første omgang.

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

Løvgivning og verneting

Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøper- forsikringen kjøpes alene. Gii så fall beskjed til din eiendoms-

Spørsmål om If Boligpakke

If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
boligkjoper@if.no

Forsikringsformidler

Buysure AS
Munkedamsveien 45 D, 0250 Oslo
Telefon: 95 46 06 60
post@buysure.no

Bruke Boligkjøperforsikringen

If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
[Juridisk hjelp](#)

If Kundeombud

[Send klage](#)

Buysure sin klageinstans

Buysure AS
Munkedamsveien 45 D, 0250 Oslo
klage@buysure.no

Finanslagenemda

Pb. 53 Skøyen, 0212 Oslo
Telefon: 23 13 19 60
post@fnkn.no

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeidlerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig. Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere. Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen. Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Huseierne



Norsk takst



- Hovedpunkter og råd om de nye reglene:**
- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
 - Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøpere må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
 - Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøpere kan ha mindre forventinger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
 - Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørg for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fyll ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningsskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Les grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningsskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningsskyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningsskyndige vurderer	boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.
---	--

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningsskyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

- Huseierne.no/boligsalg
- Norsktakst.no
- NEF.no
- Forbrukerrådet.no
- EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokattforening ved Eiendoms-
meglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av
blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved
budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

For det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen,
herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. For formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MiniID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert for forbeholdet er avklart. Konterer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonerte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgiver og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

Norges Eiendomsmeglerforbund - www.nef.no - firmapost@nef.no

BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 28230174

Adresse: Hageveien 3A, 3170 Sem

Betegnelse: GNR 43, BNR 181, snr 3 i Tønsberg kommune

Gis herved bud stort kr.

skriver

Budet er bindende til dato / - kl:

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital

Kr

Lån (bank og saksbehandler)

Kr

Til sammen

Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1:

PERSONNR:

NAVN 2:

PERSONNR:

ADR:

POSTNR/STED:

E-POST 1:

MOBIL 1:

E-POST 2:

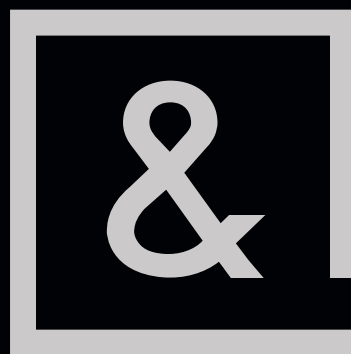
MOBIL 2:

STED/DATO/KL:

UNDERSKRIFT:

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

Egne notater Hageveien 3A



WWW.BS-PARTNERS.NO