

The image shows a modern interior space with a prominent red brick wall. A large, ornate gold-framed mirror is mounted on the wall, reflecting a kitchen area with a blue cabinet and a window. In the foreground, a glass-topped table holds a decorative brass candelabra with five lit candles. Two clear glass jars with blue lids are also on the table. The ceiling is white with a recessed light fixture. The overall atmosphere is warm and contemporary.

aktiv.

St Olavs gate 1B, 3126 TØNSBERG

**Spektakulær sentrumsleilighet
med særpreg over 2 plan, hybel og
lukket gårdsrom med egen
parkeringsplass, solrik balkong.**



Eiendomsmegler MNEF / Salgssjef / Partner

Tea Wærland

Mobil 930 50 261

E-post tea.werland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Tønsberg, Færder og Re

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 750 000,-
Omkostn.: Kr 120 100,-
Total ink omk.: Kr 4 870 100,-
Felleskostn.: Kr 2 230,-
Selger: Anders Julian Faugli
Erlend Bratland

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1910
BRA-i/BRA Total 142/142 kvm
Tomtstr.: 1257.5 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 1002, bnr. 188
Snr. 5
Oppdragsnr.: 1312250085

Er dette ditt nye hjem?

I Tønsbergs hjerte finner du en leilighet som like gjerne kunne vært kulisse for en episk TV-serie, fordelt over to etg. Dette er hjemmet der store rom, speil, autentiske murvegger og lekre detaljer setter scenen for et liv i dramatikk og stil. Her er ingenting overlatt til tilfeldighetene: interiøret er eksentrisk, sofistikert og fullt av personlighet. Du får også fast parkering i et lukket gårdsrom, midt i sentrum! Er du mer nøytral av deg, er det din tur til å sette ditt personlige preg på stedet, så vær kreativ, bruk malekosten og gled deg over fasiliteter som egen parkeringsplass, balkong, fransk balkong, sol, sentralt og rolig. Dette er en bolig med muligheter og gull i veggene.

Det er i dag etbl en hybel i hovedetg. (2.etg.). Dette krever et samtykke fra kommunen.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	59
Nabolagsprofil	92
Budskjema	137

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 142 m²

BRA totalt: 142 m²

TBA: 5 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 54 m² Gang, toalettrom, stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom

3. etasje

BRA-i: 88 m² Trapperom, bad, 2 soverom, stue/kjøkken

TBA fordelt på etasje

2. etasje

5 m² Terrasse- og balkongareal

Ikke målbare arealer

Det er to kott på loft som ikke har målbart areal som følge av lav takhøyde. Gulvareal på kott er ca. 5 m².

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Byggetegninger

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

Kommentar: Kjøkken i 3. etg. er ikke tegnet inn på godkjente tegninger, og bad/

vaskerom i 2. etg. er opprinnelig en bod/garderobe. Det er

også noe avvik på delevegger og planløsningen i 2. etg. Ellers stemmer tegninger i

hovedsak med dagens bruk. Siden

opprinnelig bod/garderobe er tatt i bruk som vaskerom, mangler leiligheten i dag en

bod. Det er i utgangspunktet karv til

bodplass på ca. 5 m² i leiligheter.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk

forskrift? Ja Nei

Kommentar: Det opplyses at eldre bygg sjeldent tilfredsstiller dagens krav til branncelleinndeling. Dette da forskrifter av 2017 er vesentlig endret i forhold til tidligere krav

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Det mangler en godkjent rømningsvei fra 3. etg. Det er montert en nedfellbar stige på yttersiden av luftedør, men denne løsningen tilfredsstiller ikke dagens krav til rømningsvei. Rømningsstiger som tilfredsstiller dagens krav skal ha ryggbøyle som beskytter mot fall.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1257.5 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er felles for sameiet.

Beliggenhet

St. Olavs gate 1B har en attraktiv plassering i Gunnarsbø - et populært og trivelig nabolag i Tønsberg, passer perfekt for enslige, studenter og godt voksne. Her bor du sentralt med kort vei til alt du trenger i hverdagen, samtidig som området byr på rolige omgivelser og gode rekreasjonsmuligheter.

Kollektivtilbudet er svært godt, med Fylkeshuset kun 3 minutters gange unna, hvor hele 8 busslinjer gir enkel tilgang til både nærområdet og nabobyene. Tønsberg stasjon ligger ca. 12 minutters gange fra eiendommen, mens Sandefjord lufthavn Torp kan nås på rundt 25 minutter med bil.

For barnefamilier er området godt tilrettelagt med flere skoler i nærheten. Træleborg skole og Skagerak International School Tønsberg ligger begge innen 10 minutters gange, mens Byskogen skole og Elihu Kristne grunnskole nås på få minutters kjøretur. Færder videregående skole er også i gangavstand, ca. 13 minutter unna.

Dagligvarehandelen er praktisk ivaretatt med Rema 1000 Oseberg og Coop Extra St. Olavsgate bare 5 minutters gange fra boligen. Gunnarsbøparken, med sandvolleyballbane, og Stoltenberggate Balløkke ligger begge innen få minutters gange og byr på gode muligheter for sport og fritid.

Det finnes også et godt utvalg av barnehager i nærheten, med Haugar barnehage kun 5

minutters gange fra boligen, samt Velle Træleborg og Belmar barnehage innen 10–11 minutters gange.

Med nærhet til butikker, restauranter, kaféer, kulturtilbud, parker og sjøen er dette et område som passer for alle som ønsker en kombinasjon av byliv, natur og et trygt bomiljø.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består av boligbebyggelse som boligblokker og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Haugar barnehage ca. 0.4 km

Velle Træleborg barnehage (0-5 år) ca. 0.7 km

Belmar barnehage (0-5 år) ca. 0.9 km

Skoler

Træleborg skole (1-7 kl.) ca. 0.7 km

Skagerak Inter. School Tønsberg (1-10 kl.) ca. 0.8 km

Byskogen skole (1-10 kl.) ca. 2.4 km

Elihu Kristne grunnskole (1-10 kl.) ca. 3 km

Slottsfjellet videregående Steinerskole ca. 0.8 km

Færder videregående skole ca. 1.1 km

Skolekrets

Træleborg skolekrets

Offentlig kommunikasjon

Fylkeshuset (Totalt 8 ulike linjer) ca. 0.3 km

Tønsberg stasjon ca. 1 km

Sandefjord lufthavn Torp 25 min med bil

Bygningssakkyndig

Arvid Lysgård AS;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Rapporten omhandler en leilighet over to etasjer i et sameie bestående av flere boenheter. Bygget er oppført i pusset teglstein og tre. Eiendommen har opprinnelse fra

ca. 1910. Opprinnelig var eiendommen en næringseiendom, som på 1980- og 1990-tallet ble bygget om til leiligheter. I ca. 2005 ble takkonstruksjonen bygget om, og 3. etg. ble tatt i bruk som bolig. Dette er en leilighet som er organisert i sameie. Dette innebærer at det utvendige vedlikeholdet påhviler sameiet. Denne rapporten tar i hovedsak kun utgangspunkt i tilstand på innvendige arealer. Eiendommen er pusset opp og oppgradert over flere perioder, men det er fortsatt behov for en del vedlikehold og utbedringer. På generelt grunnlag opplyses det om at dette er en eldre bolig, med påfølgende risiko for skjulte skader o.l. For øvrig henvises det til de respektive bygningsdelene med tilstandsgradering. Tilstandsgraden gis med henblikk på bygningsdelens forventede levetid, samt visuelt inntrykk. Det foretas enkle målinger med fuktindikator og stikk tagninger i treverk. Eier har ifølge opplysninger gitt til takstmann ikke kjennskap til sopp- og råteangrep, vannskade eller angrep av skadedyr. Leilighet over to plan i en flermannsbolig - Byggeår: 1910

UTVENDIG

Bygget er oppført i teglstein som er pusset. Yttervegger i 3. etg. består av bindingsverk i tre med liggende trekledning. Innvendig er vegger i 2. etg. etter isolert og lektet ut med vegger i tre. Trekledning i 3. etg. er fra ca. 2005. Selger opplyser at murfasader mot nord og mot veien ble renoveret på nytt i ca. 2022. Ellers er deler av veggkonstruksjoner og fasader av eldre dato/byggeår. Det er taktekkingen er av betong takstein, med takrenner og beslag i plastbelagt stål, fra ca. 2005. Det er takkonstruksjon i plassbygget tre. Deler av takkonstruksjon er av eldre dato/byggeår. Oppløft ble bygget i ca. 2005. Det er inspeksjonsluker til to små kott på værside av leiligheten i 3. etg. Bygningen har malte trevinduer med 2-lagsglass. I 2. etg. er det vinduer fra 2016. I 3. etg. er det vinduer fra 2005. Det er ytterdører i tre, fra ca. 2005. Balkongen er oppført i tre med belegg/membran på gulv.

INNVEDIG

Innvendig er det gulv av laminat. Det er malte plater og tapet på vegger. Noen vegger er også forblendet med teglstein. Det er malte plater/panelplater i tak. Overflater er fra 1990-tallet og fra 2005, men noen vegger er malt på nytt de senere år. Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Mellom 1. etg. og 2. etg. er det etasjeskillere av betongdekke. Mellom 2. etg. og 3. etg. er det etasjeskillere av tre.

VÅTROM

Bad/vaskerom i 2. etg. av eldre dato/1997. Innredet med dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er sluk i soil. Det er naturlig ventilasjon med ventil i vegg. Det er fliser på gulv. Det er malte murflater på vegger og malte flater i tak. Bad i 3. etg., fra ca. 2005 iflg. selger. Innredet med servant, vegghengt toalett og dusj. Det er fliser på gulv og vegger, og kulesteinsfliser på gulv i dusj. Det er malte flater i tak.

KJØKKEN

Hybelkjøkken i 3. etg. med slette fronter, fra 2025 iflg. selger. Det er ventilator med kullfilter over komfyr. Det er laminat på gulv. I 2. etg. er det kjøkkeninnredning med

slette fronter, fra 2010 iflg.selger. Det er ventilator over komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Det er laminat på gulv.

SPESIALROM

Toalettrom i 2. etg., fra ca. 1997 iflg. selger. Rommet er innredet med vegghengt toalett og servant. Det er mekanisk ventilasjon med vifte i vegg. Det er fliser på gulv. Det er malt murpuss på vegger og malte flater i tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Det er vannrør med inntak i kobber, med stoppekran plassert bak en luke i vegg på soverom i 2. etg. Det er kobberrør i bygget. Det er avløpsrør av plast. Vann- og avløpsrør er av eldre dato, og fra 1997/2005. Varmtvannsbereider på ca. 200 liter fra 1997, plassert i bad/vaskerom i 2. etg. Sikringsskap med automatsikringer, plassert i kott/loft i 3. etg. EL-anlegget er av eldre dato og fra 1997/2005. Det er røykvarslere i begge etasjer, og det er brannslukker i boligen. Disse er av nyere dato

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Nedløp og beslag

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

- Veggkonstruksjon

Avvik: Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader. Fasader som er av eldre dato/byggeår bærer preg av elde og slitasje, og på murfasader er det stedvis avskalling av maling, samt at det er sprekker og riss i murpuss. Trekledning er noe værslitt, og det er noe svartesopp på overflater.

- Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. I stue i 3. etg. er det montert downlights i himling mot kaldt loft, dette er generelt en risikokonstruksjon med tanke på kondens o.l. Det ble på befaringsdagen ikke observert tegn til kondens. Luker til kott er noe utette med hensyn til varmetap og luftlekkasjer, og på kott er det observert manglende lufting mot raft.

- Vinduer

Avvik: Vinduer er normalt vedlikeholdt, og det er på befaringsdagen kun observert normal elde og slitasje. Som følge av alder kan det ikke utelukkes punkterte vindusglass. Tilstandsgrad 2 satt som følge av alder på vinduer som er fra 2005.

- Dører - 2

Avvik: Døren er litt skjev, og dette fører til at døra går tregt.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Balkongen bærer preg av noe elde og slitasje, og det er stående rekkverksbordene som er stedvis løse.

- Andre utvendige forhold

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

- Overflater

Avvik: Det er stedvis noe fuktsvellinger i skjøter på laminatgulv, samt at det er noe merker og hull på vegger etter bruk og tidligere innredning.

- Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Radon

Avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

- Innvendige trapper

Avvik: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det mangler håndløper på den ene siden, og det opplyses at det er krav til håndløper på begge sider i en trapp.

- Våtrom - 3. etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: På vegg i skap under servant ble det i forbindelse med arbeid utført på kjøkken, laget ett hull i vegg, og veggen er således ikke tett. Ved eventuelt vannlekkasje fra servant øker hull i vegg faren for fuktskader. Tilstandsgrad 2 også satt som følge av alder på membran o.l., da mer enn halve antatte levetid er oppbrukt.

- Våtrom - 3. etasje - Bad - Overflater Gulv

Avvik: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er registrert lite fall til sluk, samt at sokkellist på dusjvegger hindrer tilgang til sluk ved eventuelle vannlekkasjer.

- Våtrom - 3. etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Våtrom - 3. etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene. Vegghengt toalett har ikke drenshull nederst mot gulv. Ved eventuell vannlekkasje fra innebygget sistene er lekkasjen vanskeligere å oppdage.

- Våtrom - 3. etasje - Bad - Ventilasjon

Avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Det er ikke tilluft i dør, og dette fører til redusert effekt på ventilasjon.

- Våtrom - 3. etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: På vegg i skap under servant er det laget ett hull i vegg, og veggen er således ikke tett.

- Kjøkken - 2. etasje - Stue/kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: Benkeplate er ripete og slitt, og det er riss/krakelering i vaskekum.

- Kjøkken - 3. etasje - Stue/kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: På befaringsdagen var det gjenstående arbeid med tilkobling av vann- og avløpsrør.

- Kjøkken - 3. etasje - Stue/kjøkken - Avtrekk

Avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/ mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

- Spesialrom - 2. etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene. Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Vegghengt toalett har ikke drenshull nederst mot gulv. Ved eventuell vannlekkasje fra innebygget sistene er lekkasjen vanskeligere å oppdage. Manglende tilluft i dør fører til redusert effekt på ventilasjon. Ved belastning av toalett, er det svikt i vegg under toalettet. Dette fører til at fuge i overgang gulv og vegg sprekker.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Varmtvannstanken er tilkoblet strøm med bruk av skjøteledning, dette er avvik iht. dagens krav.

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Avvik: Som følge av alder og manglende dokumentasjon på utført arbeid bør hele det elektriske anlegget kontrolleres.

Forhold som har fått TG3:

- Våtrom - 2. etasje - Bad/vaskerom - Generell

Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Bad/vaskerom bærer preg av elde og slitasje. Sluk ved varmtvannsbereder ligger høyere enn gulvet ved dusjkabinett, og det er ikke oppkant på membran ved dør. Ved lekkasje fra kabinett vil vann renne ut i tilstøtende soverom. Det er sprekker og løse fliser på gulv, og det er sprekk på vegg ved siden av dør. Avløpsrør fra dusjkabinett er tilkoblet avløpsrør i vegg, og overgang mellom avløpsrør og vegg er ikke tett. Naturlig ventilasjon har noe begrenset effekt med hensyn til dagens normale bruk. Ved oppgradering av bad/vaskerom anbefales det å etablere mekanisk ventilasjon, samt tilluft i dør. Tilstandsgrad 3 også satt som følge av alder, da normal levetid er oppbrukt.

- 2. etasje - Bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader. Det er ikke tilgang til sluk fra dusjkabinett, og det er utett overgang mellom gulv og vegg. Ved eventuell lekkasje fra vaskemaskin eller dusjkabinett vil dette føre til fuktskader på tilstøtende rom.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 26/9-2025 av Arvid Lysgård teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2019.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Vennetjeneste fra faglært: 2 sikringer, to nye stikkontakter, ordnet dinere i stue nede.

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

Ja

Beskrivelse: Er hybel på ca 45kvm

Innhold

Leilighet går over 2 etasjer.

2. Etasje: Gang, toalettrom, stue/kjøkken, bad/vaskerom og soverom. Balkong.

3. Etasje: Trapperom, bad, 2 soverom og stue/kjøkken

Man har også to mindre kott på loftet.

Standard

Velkommen til en sjarmerende leilighet over to etasjer i et sameie bestående av flere boenheter. Bygget, som opprinnelig ble oppført rundt 1910 som næringseiendom, ble ombygget til boliger på 1980- og 90-tallet. I ca. 2005 ble takkonstruksjonen ombygd, og loftsetasjen innredet som bolig. Sameiet har ansvar for det utvendige vedlikeholdet. Boligen har hatt flere oppgraderinger over flere perioder.

Leiligheten har en arealeffektiv planløsning fordelt på to plan, med både kjøkken og bad i hver etasje. I 2. etasje finner du et kjøkken fra ca. 2010 med opplegg for oppvaskmaskin, bad/vaskerom av eldre dato samt separat toalettrom. I tillegg har etasjen laminat gulv og flere innslag av teglsteinsvegger som gir boligen særpreg. Solrik balkong

I 3. etasje ligger et nyere hybelkjøkken fra 2025 (vann er ikke tilkoblet, men tilrettelaget) og et bad fra ca. 2005 med flislagte overflater, servant, vegghengt toalett og dusj. To praktiske kott i tilknytning til skråtakene. Franske balkong som gir et særpreg i stuen.

Dette er en bolig med sjel og "modernisme" hånd i hånd, beliggende i en eldre bygård, og den vil kunne passe godt for deg som ønsker en leilighet med særpreg og unike løsninger og planløsninger. Ønsker du beholde hybelløsningen, eller vil du bo i hele leiligheten selv? Det er relativt enkle grep å reversere dagens løsninger, men det kreves også et samtykke fra kommunen å beholde leiligheten slik den er innredet i dag.

- Verisure alarm og brannvarsling på eget abonnement i leilighetene
- Yale dørlås
- I følge sameiet er det mulig å søke om takterrasse (dette er opp til kommunen å godkjenne etter egen søknad)
- Det er generelt mye skap - og lagringsplass i leiligheten
- Egen parkeringsplass i lukket gårdsrom
- Veldrevete sameie

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer

og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer medfølger salget.

Moderniseringer og påkostninger

2025:

- Hybelkjøkken i 3. etg. med slette fronter (ikke tilkoblet vannrørene)

2016:

- vinduer fra 2016

2010:

- Kjøkkeninnredning med slette fronter
- kjøkkenventilator med avtrekk ut

2005:

- 3. etg. ble innredet som bolig.
- vinduer fra 2005
- Entredører i tre og balkongdør i 2. etg.
- luftedør i tre
- Bad i 3. etg.
- Det antas at det meste av EL- anlegget er oppgradert i forbindelse med arbeid/ ombygning av boligen i 2005

1997:

- I ca. 1997 ble 2. etg. innredet som leilighet.
- Bad/vaskerom i 2. etg.
- Toalettrom i 2. etg.
- Varmtvannsbereder på ca. 200 liter
- Det antas at det meste av EL- anlegget er oppgradert i forbindelse med arbeid/ ombygning av boligen i perioden 1997

TV/Internett/Bredbånd

Hver seksjonereier har eget internett etter egen avtale.

Parkering

Parkering i lukket bakgård. Det er mulig å etablere lader om ønskelig.

Forsikringsselskap

Landkreditt Forsikring

Polisenummer

51138787802

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk, varmepumpe og ved.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 1997, plassert i bad/vaskerom i 2. etg.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i kott/loft i 3. etg. EL-anlegget er av eldre dato og fra 1997/2005.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 750 000

Kommunale avgifter

Kr 12 161

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer renovasjon, fastledd vann, forskudd vann, fastledd avløp, forskudd avløp

Formuesverdi primær

Kr 1 221 242

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 884 969

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

82/1096

Felleskostnader inkluderer

181,- likt beløp for alle, 2490,- etter eierbrøk og inkl; Felles byggforsikring, port og måking.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 671

Kommentar fellesgjeld

Sameiet har ingen langsiktig gjeld.

Sameiet

Sameienavn

Sameiet St. Olavsgate 1B

Organisasjonsnummer

997191919

Om sameiet

Sameiet er et lite sameiet med intern forretningsførsel. Henning Andersen er styreleder. Det er tillatt med dyrehold og utleie av egen boenhet er tillatt. St Olavs gate 1 A og B blir nå ett sameiet. Økonomiene vil bli adskilt per bygg slik det er i dag.

Sameiet disponerer grøntarealet utenfor A bygget

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har ingen langsiktig gjeld pt.

Vedtekter/husordensregler

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

Forretningsfører

Forretningsfører

henning andersen

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1002, bruksnummer 188, seksjonsnummer 5 i Tønsberg kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3905/1002/188/5:

13.09.2016 - Dokumentnr: 830283 - Bruksrett

Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:426 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:426 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:426 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:426 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:426 Snr:5
Bestemmelse om bruksrett til to parkeringsplasser og plass til søppelcontainer
Gjelder denne registerenheten med flere

13.09.2016 - Dokumentnr: 830283 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:426 Snr:1
Bestemmelser vedr. adkomstrett til parkeringsplass
Gjelder denne registerenheten med flere

21.08.2003 - Dokumentnr: 11038 - Resek/deling av seksjon
Seksjon som deles:
Snr: 2
Formål: Næring
Sameiebrøk: 378/1096
Ny seksjon:
Snr: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 82/1096

13.09.2016 - Dokumentnr: 830283 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighet hefter i: Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:426 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:426 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:426 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:426 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:426 Snr:5
Bestemmelse om garasjeport
Gjelder denne registerenheten med flere

13.09.2016 - Dokumentnr: 830283 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:426 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:426 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:426 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:426 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:426 Snr:5
Bestemmelse om adkomstrett i forbindelse med vedlikeholdsarbeid på yttervegg
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på bruksendring fra næring til 3 leiligheter datert 27/2-2006
Det foreligger ferdigattest på ombygging og innredning av loftsetasje tilhørende leilighet i 2. etasje, datert 11/03-2008.
Det foreligger ferdigattest på 2 hybelleiligheter i 2. etg. bruksendring og innvendig ombygging. datert 06/06-1997

Det foreligger ferdigattest på verksted ombygging og oppussing datert 31/8-1982. Ved etablering av 3.etg. ble det sendt inn en søknad med nye byggetegninger for begge etasjene hvor eksisterende leilighet i 2.etg. på nye tegninger hadde et nytt bad der det var og fortsatt er soverom. Det ble ikke endret noe i 2.etg. slik søknaden sa og kun søkt ferdigattest på 3.etg. Dette til orientering da kommunens arkiver viser at det er etablert et bad i 2.etg. som ikke er etablert.

Ved å innrede en hybel i egen bolig har man etter § 13 i kommuneplanen plikt til å søke samtykke. Dette er ikke gjort. Det betyr i praksis at hybel ikke er lovlig etablert. Dette er en enkel søknad som kan ettersendes til kommunen, hvis ikke denne godkjennes må man reversere tiltaket. Det er også relativt enkelt å reversere da det kun er satt opp en garderobe og en lettvegg i denne forbindelse.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.
Eiendommen er tilknyttet

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Sentrumsformål og boligbebyggelse.

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (plan-ID 3905 99010), vedtatt 03.04.2024. Hele eiendommen på 1257.49 kvm er i kommuneplanen avsatt til Sentrumsformål.

Det er ikke igangsatt planleggingsarbeid som berører eiendommen.

Eiendommen omfattes av hensynssone H570 for bevaring av kulturmiljø og H310 for ras- og skredfare.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave,

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 750 000 (Prisantydning)

Omkostninger

118 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

120 100 (Omkostninger totalt)

131 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

133 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 870 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 881 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 883 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 120 100

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglerns vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,20% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18 000,- oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger kr 1500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 55 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket rimelig vederlag, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

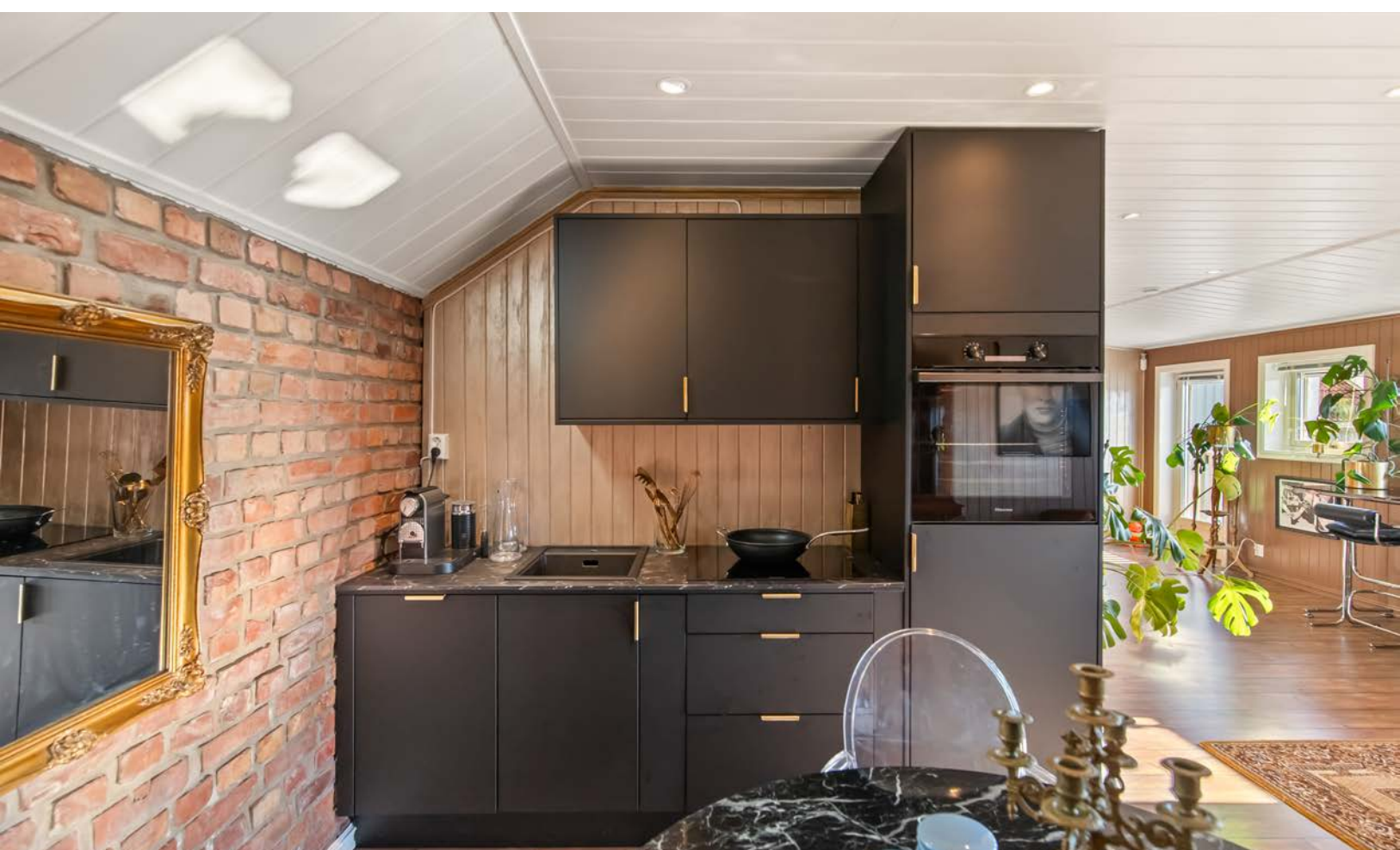
Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

06.10.2025























Delikat baderom med romslig dusjsone















Hovedsoverommet i 3.etg. er i dag innredet
som en ekstra stue/gjesterom





Selv gangen i denne leiligheten har et unikt preg



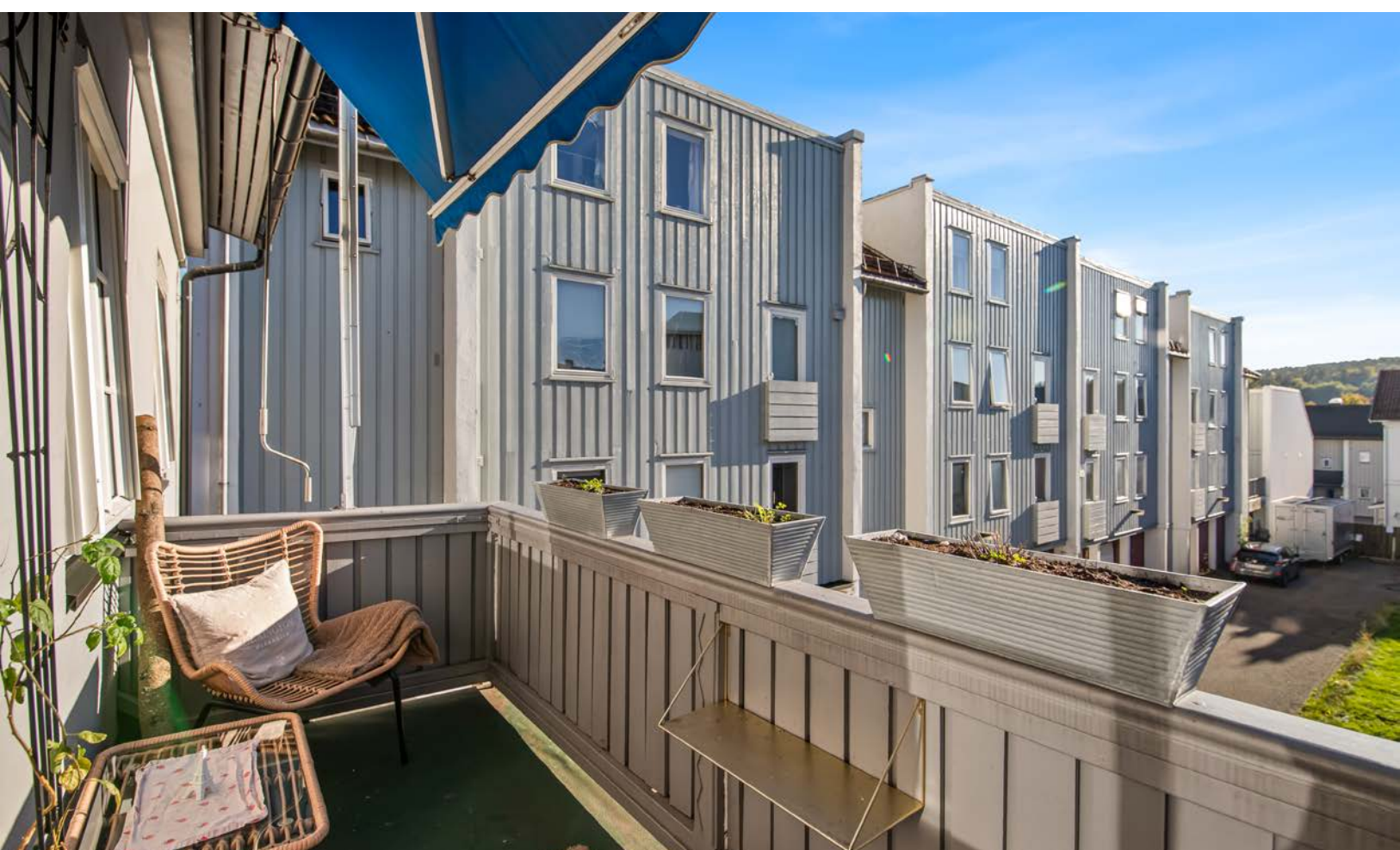
Det er en praktisk skyvedørgarderobe i gangen. Veggene du ser her er satt opp i forbindelse med etablering av hybelen











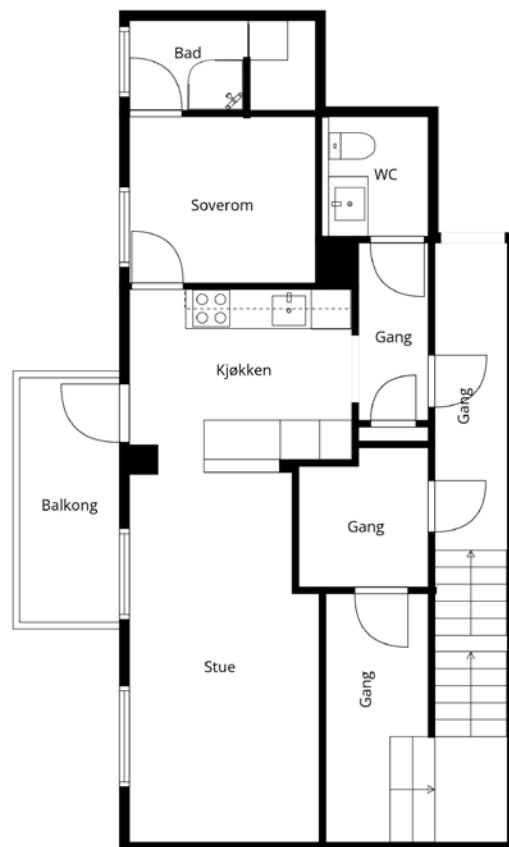


Bad/vaskerom har opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett. Separat toalettrom.



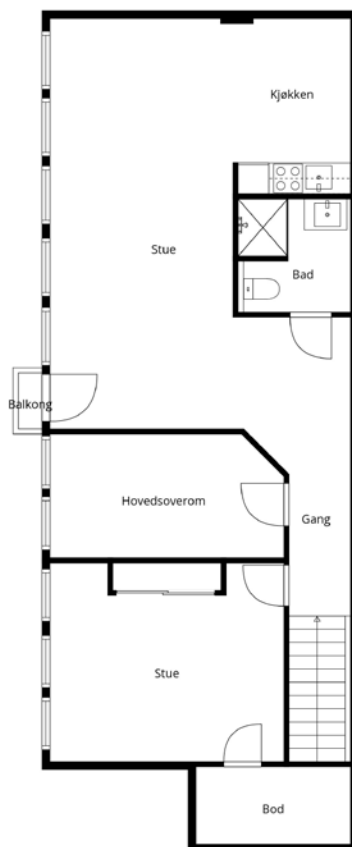
Soverommet i 2. etasje er av god størrelse med plass til seng og oppbevaring. I 2005 når loftet ble innredet var dette søkt om til et badrom. Det ble ikke gjennomført og 2.etg. har med det beholdt innredningen fra godkjente tegninger fra -97





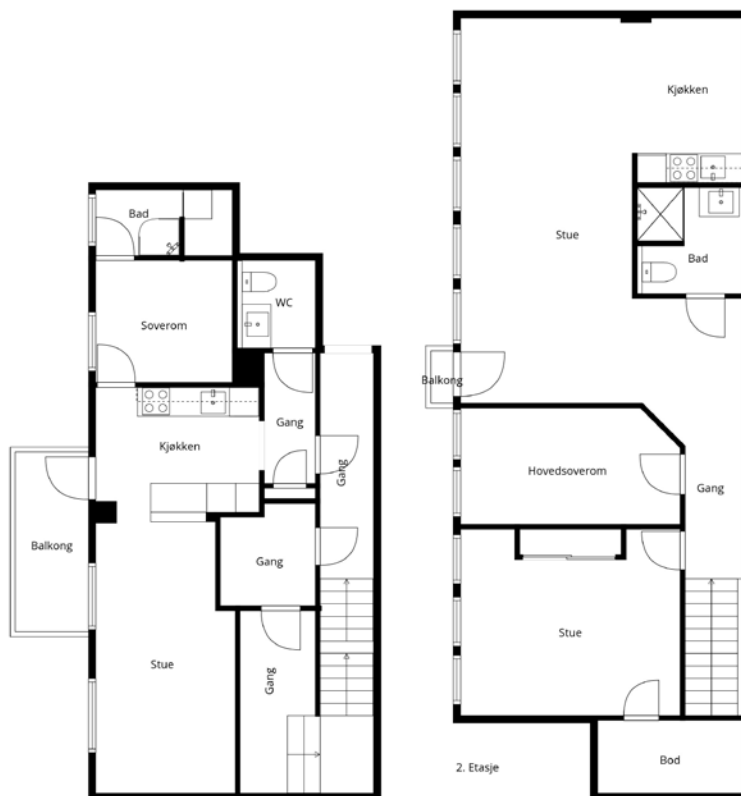
Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



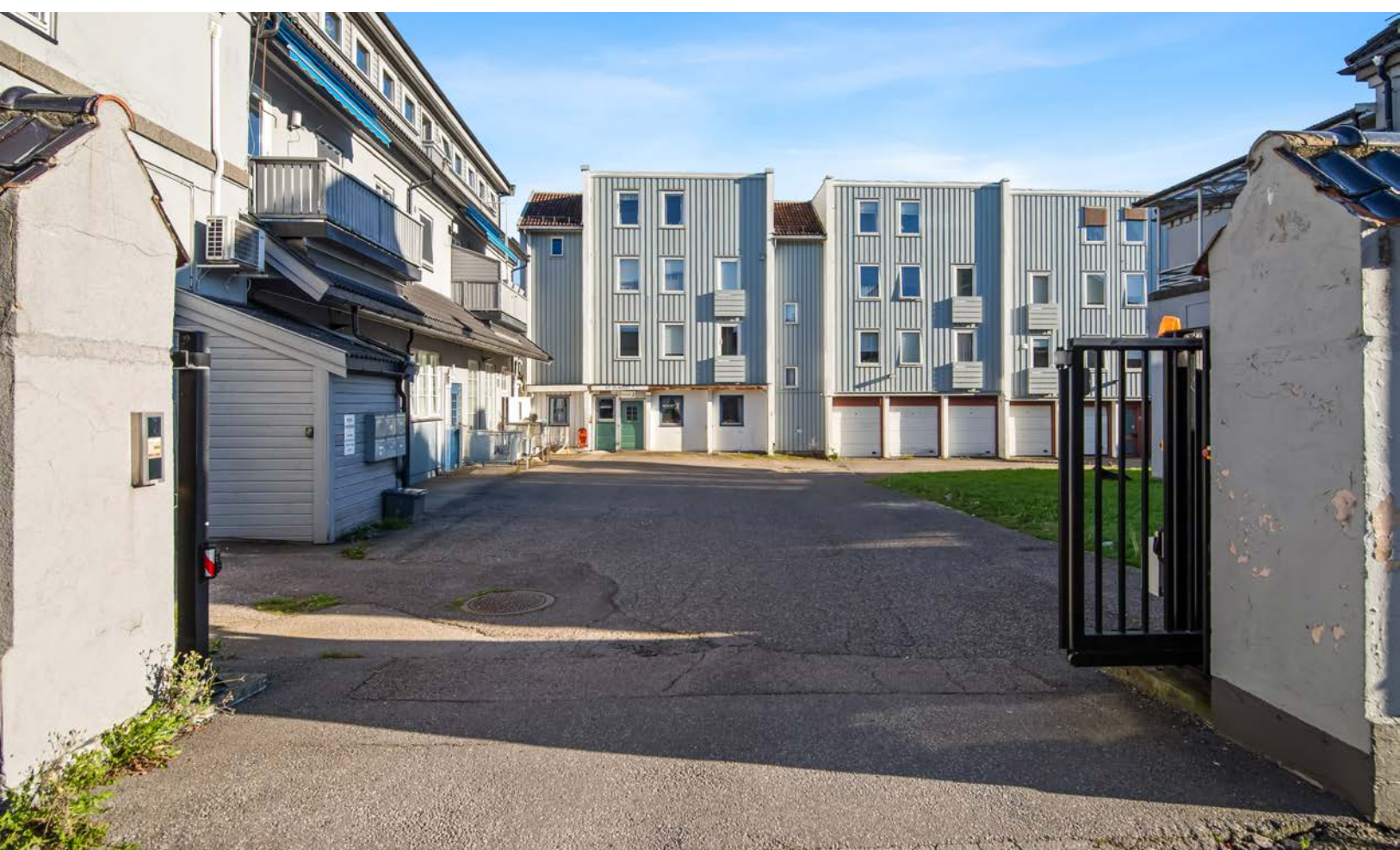
1. Etasje

2. Etasje



Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.







Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Tønsberg, Færder og Re	
Oppdragsnr.	
1312250085	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Erlend Bratland	Anders Julian Faugli
Gateadresse	
St Olavs gate 1B	
Poststed	Postnr
TØNSBERG	3126
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1312250085

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Vennetjeneste fra faglært: 2 sikringer, to nye stikkontakter, ordnet dinere i stue nede.

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Er hybel på ca 45kvm

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1312250085

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1312250085

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Erlend Bratland	7c01428d5dc9c40324d8 806d10a1f5368c13e225	01.10.2025 13:53:11 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anders Julian Faugli	baa2f70c4cabf71c1d8e8c 95251ebeceffe0bc7b	01.10.2025 13:38:36 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1312250085

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Tilstandsrapport

 Leilighet over to plan i en flermannsbolig

 St Olavs gate 1 B, 3126 TØNSBERG

 TØNSBERG kommune

 gnr. 1002, bnr. 188, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 142 m² BRA-i: 142 m²



Befaringsdato: 26.09.2025

Rapportdato: 06.10.2025

Oppdragsnr.: 12224-1585

Referansenummer: VE9279

Autorisert foretak: Metiri 2 AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Arvid Lysgård

Uavhengig Takstingeniør

arvid@metiri.no

906 87 327



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Rapporten omhandler en leilighet over to etasjer i et sameie bestående av flere boenheter. Bygget er oppført i pusset teglstein og tre. Eiendommen har opprinnelse fra ca. 1910. Opprinnelig var eiendommen en næringseiendom, som på 1980- og 1990 tallet ble bygget om til leiligheter. I ca. 2005 ble takkonstruksjonen bygget om, og 3. etg. ble tatt i bruk som bolig. Dette er en leilighet som er organisert i sameie. Dette innebærer at det utvendige vedlikeholdet påhviler sameiet. Denne rapporten tar i hovedsak kun utgangspunkt i tilstand på innvendige arealer.

Eiendommen er pusset opp og oppgradert over flere perioder, men det er fortsatt behov for en del vedlikehold og utbedringer. På generelt grunnlag opplyses det om at dette er en eldre bolig, med påfølgende risiko for skjulte skader o.l. Forøvrig henvises det til de respektive bygningsdelene med tilstandsgradering. Tilstandsgraden gis med henblikk på bygningsdelens forventede levetid, samt visuelt inntrykk. Det foretas enkle målinger med fuktindikator og stikktagninger i treverk. Eier har ifølge opplysninger gitt til takstmann ikke kjennskap til sopp- og råteangrep, vannskade eller angrep av skadedyr.

Leilighet over to plan i en flermannsbolig - Byggeår: 1910

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygget er oppført i teglstein som er pusset. Yttervegger i 3. etg. består av bindingsverk i tre med liggende trekledning. Innvendig er vegger i 2. etg. etterisolset og lektet ut med vegger i tre. Trekledning i 3. etg. er fra ca. 2005. Selger opplyser at murfasader mot nord og mot veien ble renoveret på nytt i ca. 2022. Ellers er deler av veggkonstruksjoner og fasader av eldre dato/byggeår. Det er taktekingen er av betongtakstein, med takrenner og beslag i plastbelagt stål, fra ca. 2005. Det er takkonstruksjon i plassbygget tre. Deler av takkonstruksjon er av eldre dato/byggeår. Oppløft ble bygget i ca. 2005. Det er inspeksjonsluker til to små kott på vær side av leiligheten i 3. etg. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. I 2. etg. er det vinduer fra 2016. I 3. etg. er det vinduer fra 2005. Det er ytterdører i tre, fra ca. 2005. Balkongen er oppført i tre med belegg/membran på gulv.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Det er malte plater og tapet på vegger. Noen vegger er også forblendet med teglstein. Det er malte plater/panelplater i tak. Overflater er fra 1990 tallet og fra 2005, men noen vegger er malt på nytt de senere år. Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Mellom 1. etg. og 2. etg. er det etasjeskillere av betongdekke. Mellom 2. etg. og 3. etg. er det etasjeskillere av tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom i 2. etg. av eldre dato/1997. Innredet med dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er sluk i soil. Det er naturlig ventilasjon med ventil i vegg. Det er fliser på gulv. Det er malte murfalter på vegger og malte flater i tak.

Bad i 3. etg., fra ca. 2005 iflg. selger. Innredet med servant, vegghengt toalett og dusj. Det er fliser på gulv og vegger, og kule - steinsfliser på gulv i dusj. Det er malte flater i tak.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Hybelkjøkken i 3. etg. med slette fronter, fra 2025 iflg. selger. Det er ventilator med kullfilter over komfyr. Det er laminat på gulv.

I 2. etg. er det kjøkkeninnredning med slette fronter, fra 2010 iflg. selger. Det er ventilator over komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Det er laminat på gulv.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i 2. etg., fra ca. 1997 iflg. seler. Rommet er innredet med vegghengt toalett og servant. Det er mekanisk ventilasjon med vifte i vegg. Det er fliser på gulv. Det er malt murpuss på vegger og malte flater i tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er vannrør med inntak i kobber, med stoppekran plassert bak en luke i vegg på soverom i 2. etg. Det er kobberrør i bygget. Det er avløpsrør av plast. Vann- og avløpsrør er av eldre dato, og fra 1997/2005. Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 1997, plassert i bad/vaskerom i 2. etg.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i kott/loft i 3. etg. EL-anlegget er av eldre dato og fra 1997/2005.

Det er røykvarslere i begge etasjer, og det er brannslukker i boligen. Disse er av nyere dato.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet over to plan i en flermannsbolig

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

Kjøkken i 3. etg. er ikke tegnet inn på godkjente tegninger, og bad/vaskerom i 2. etg. er opprinnelig en bod/garderobe. Det er også noe avvik på delevegger og planløsningen i 2. etg. Ellers stemmer tegninger i hovedsak med dagens bruk. Siden opprinnelig bod/garderobe er tatt i bruk som vaskerom, mangler leiligheten i dag en bod. Det er i utgangspunktet karv til bodplass på ca. 5 m² i leiligheter.

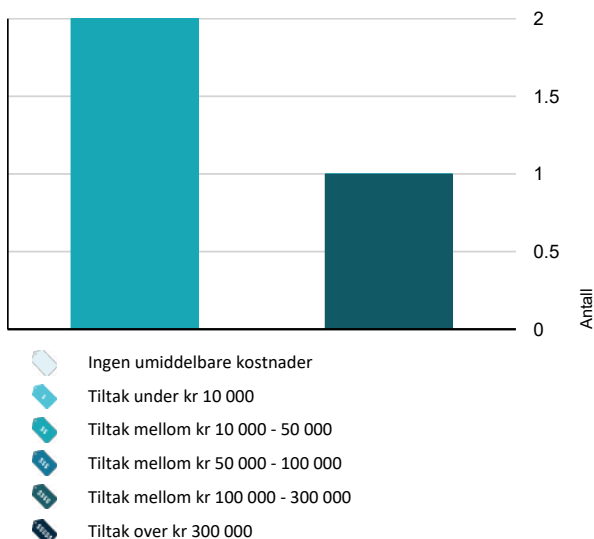
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen kan ikke sammenlignes med dagens forskrifter, hva gjelder isolering, brann og lydkrav. Dette da forskrifter av 2017 er vesentlig endret i forhold til tidligere krav. Det vises til rapportens punkter med tilstandsgradering av hver bygningsdel.

Graden TG 2/3 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse og der normal restlevetid er marginal.

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

Oppsummering av avvik

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

Leilighet over to plan i en flermannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 3. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 3. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 3. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
!	Våtrom > 3. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
!	Kjøkken > 3. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 3. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET OVER TO PLAN I EN

Byggeår
1910

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Tilbygg / modernisering

1990	Ombygging	Tidlig på 1990 tallet ble eiendommen bygget om fra næring til boligbygg.
1997	Ombygging	I ca. 1997 ble 2. etg. innredet som leilighet.
2005	Ombygging	I ca. 2005 ble takkonstruksjon bygget om og 3. etg. ble innredet som bolig.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takteking er fra ca. 2005 iflg. selger. Vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet, og takteking er således ikke grundig vurdert.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og beslag i plastbelagt stål e.l., fra ca. 2005.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav, men snøfangere anbefales montert. Vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.

TG 2 Veggkonstruksjon

Bygget er oppført i teglstein som er pusset. Yttervegger i 3. etg. består av bindingsverk i tre med liggende trekledning. Innvendig er vegger i 2. etg. etterisolert og lektet ut med vegger i tre. Trekledning i 3. etg. er fra ca. 2005. Selger opplyser at murfasader mot nord og mot veien ble renoveret på nytt i ca. 2022. Ellers er deler av veggkonstruksjoner og fasader av eldre dato/byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Fasader som er av eldre dato/byggeår bærer preg av elde og slitasje, og på murfasader er det stedvis avskalling av maling, samt at det er sprekker og riss i murpuss. Trekledning er noe værslitt, og det er noe svertesopp på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er behov for vedlikehold og oppgradering av eldre murfasader, og trekledning bør påregnes vasket og malt på nytt. Eier opplyser at sameiet har vurdert renovering av fasade mot gårds plass, men eventuelt tidspunkt for dette er ikke bestemt.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Det er takkonstruksjon i plassbygget tre. Deler av takkonstruksjon er av eldre dato/byggeår. Oppløft ble bygget i ca. 2005 iflg. selger. Det er inspeksjonsluker til to små kott på hver side av leiligheten i 3. etg. Ellers er det meste av takkonstruksjoner uten inspeksjonsmulighet, og derfor er ikke konstruksjoner med lufting o.l. grundig vurdert. Kott er heller ikke grundig vurdert som følge av lagrede gjenstander.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

I stue i 3. etg. er det montert downlights i himling mot kaldt loft, dette er generelt en risikokonstruksjon med tanke på kondens o.l. Det ble på befaringsdagen ikke observert tegn til kondens. Luker til kott er noe utette med hensyn til varmetap og luftlekkasjer, og på kott er det observert manglende lufting mot raft.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er på befaringsdagen ikke observert avvik som krever strakstiltak. Vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. I 2. etg. er det vinduer fra 2016. I 3. etg. er det vinduer fra 2005.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer er normalt vedlikeholdt, og det er på befaringsdagen kun observert normal elde og slitasje. Som følge av alder kan det ikke utelukkes punkterte vindusglass. Tilstandsgrad 2 satt som følge av alder på vinduer som er fra 2005.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke observert avvik som krever strakstiltak, utover normalt vedlikeholdsbehov.

TG 1 Dører

Entredører i tre og balkongdør i 2. etg., fra ca. 2005.

TG 2 Dører - 2

Tilstandsrapport

I 3. etg. er det en luftedør i tre, fra ca. 2005.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren er litt skjev, og dette fører til at døra går tregt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dør i 3. etg. bør påregnes justert.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i 2. etg., fra ca. 2005. Balkongen er oppført i tre med belegg/membran på gulv.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Balkongen bærer preg av noe elde og slitasje, og det er stående rekkverksbordene som er stedvis løse.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekkning.

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav, men de løse rekkverksbordene må påregnes festet/utbedret.

TG 2 Andre utvendige forhold

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Det er malte plater og tapet på vegger. Noen vegger er også forblendet med teglstein. Det er malte plater/panelplater i tak. Overflater er fra 1990 tallet og fra 2005, men noen vegger er malt på nytt de senere år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis noe fuktsvellinger i skjøter på laminatgulv, samt at det er noe merker og hull på vegger etter bruk og tidligere innredning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er på befaringsdagen ikke observert avvik som krever strakstiltak, utover normalt vedlikeholdsbehov.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Mellom 1. etg. og 2. etg. er det etasjeskillere av betongdekke. Mellom 2. etg. og 3. etg. er det etasjeskillere av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det mangler håndløper på den ene siden, og det opplyses at det er krav til håndløper på begge sider i en trapp.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Bad/vaskerom i 2. etg. av eldre dato/1997. Innredet med dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er sluk i soil. Det er naturlig ventilasjon med ventil i vegg. Det er fliser på gulv. Det er malte murflater på vegger og malte flater i tak. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 1997 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Bad/vaskerom bærer preg av elde og slitasje. Sluk ved varmtvannsbereider ligger høyere enn gulvet ved dusjkabinett, og det er ikke oppkant på membran ved dør. Ved lekkasje fra kabinett vil vann renne ut i tilstøtende soverom. Det er sprekker og løse fliser på gulv, og det er sprekk på vegg ved siden av dør. Avløpsrør fra dusjkabinett er tilkoblet avløpsrør i vegg, og overgang mellom avløpsrør og vegg er ikke tett. Naturlig ventilasjon har noe begrenset effekt med hensyn til dagens normale bruk. Ved oppgradering av bad/vaskerom anbefales det å etablere mekanisk ventilasjon, samt tilluft i dør. Tilstandsgrad 3 også satt som følge av alder, da normal levetid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsoner, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Det er ikke tilgang til sluk fra dusjkabinett, og det er uttett overgang mellom gulv og vegg. Ved eventuell lekkasje fra vaskemaskin eller dusjkabinett vil dette føre til fuktskader på tilstøtende rom.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

3. ETASJE > BAD

Generell

Bad i 3. etg., fra ca. 2005 iflg. selger. Innredet med servant, vegghengt toalett og dusj. Det er fliser på gulv og vegger, og kule- steinsfliser på gulv i dusj. Det er malte flater i tak. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

3. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På vegg i skap under servant ble det i forbindelse med arbeid utført på kjøkken, laget ett hull i vegg, og veggen er således ikke tett. Ved eventuelt vannlekkasje fra servant øker hull i vegg faren for fuktskader. Tilstandsgrad 2 også satt som følge av alder på membran o.l., da mer enn halve antatte levetid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hull i vegg må påregnes tettet igjen.

3. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Det er fliser på gulv, og kule- steinsfliser på gulv i dusjsone. Rommet har elektriske varmekabler. Fall rundt sluk er målt til 10. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er registrert lite fall til sluk, samt at sokkellist på dusjvegger hindrer tilgang til sluk ved eventuelle vannlekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Dersom det ikke utføres tiltak på fliser med bom/løse fliser, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.

3. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport

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

3. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjvegg/hjørne.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Vegghengt toalett har ikke drenshull nederst mot gulv. Ved eventuell vannlekkasje fra innebygget sistene er lekkasjen vanskeligere å oppdage.

Konsekvens/tiltak

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

3. ETASJE > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk med vifte i tak.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er ikke tilluft i dør, og dette fører til redusert effekt på ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

3. ETASJE > BAD

1 TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktmåling er foretatt fra åpning i vegg fra kjøkken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

På vegg i skap under servant er det laget ett hull i vegg, og veggen er således ikke tett.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter, fra 2010 iflg. selger. Det er ventilator over komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Det er laminat på gulv.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Benkeplate er ripete og slitt, og det er riss/krakelering i vaskekum.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Benkeplate har behov for vedlikehold, og vaskekum kan påregnes skiftet.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2010 Kilde: Eier

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Hybelkjøkken i 3. etg. med slette fronter, fra 2025 iflg. selger. Det er ventilator med kullfilter over komfyr. Det er laminat på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På befaringsdagen var det gjenstående arbeid med tilkobling av vann- og avløpsrør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må utføres tiltak for å lukket avviket.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Det opplyses at kullfilter i kjøkkenventilator må skiftes ved behov. Kjøkkenventilator med kullfilter har også noe lavere effekt enn hva som er dagens anbefaling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det er vanskelig å etablere andre løsninger, men om mulig bør ventilasjonsrør fra kjøkkenventilator føres ut i friluft.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTRUM

1 TG 2 Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Toalettrom i 2. etg., fra ca. 1997 iflg. seler. Rommet er innredet med vegghengt toalett og servant. Det er mekanisk ventilasjon med vifte i vegg. Det er fliser på gulv. Det er malt murpuss på vegger og malte flater i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Vegghengt toalett har ikke drenshull nederst mot gulv. Ved eventuell vannlekkasje fra innebygget sistene er lekkasjen vanskeligere å oppdage. Manglende tilluft i dør fører til redusert effekt på ventilasjon. Ved belastning av toalett, er det svikt i vegg under toalettet. Dette fører til at fuge i overgang gulv og vegg sprekker.

Konsekvens/tiltak

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

Svikt i vegg øker faren for rørbrudd og vannlekkasje, og tiltak bør påregnes utført.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør med inntak i kobber, med stoppekran plassert bak en luke i vegg på soverom i 2. etg. Det er kobberrør i bygget. Vannrør er av eldre dato, og fra 1997/2005.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast, og noe støpejern. Avløpsrør er av eldre dato, og fra 1997/2005.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 1 Ventilasjon

Det er naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på ca. 200 liter fra 1997, plassert i bad/vaskerom i 2. etg.

Årstall: 1997 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannstanken er tilkoblet strøm med bruk av skjøteledning, dette er avvik iht. dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Ellers er det ikke behov for andre utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i kott/loft i 3. etg. Selger opplyser at det i senere tid er montert to nye sikringer og to nye stikkontakter. Det ble også ordnet dimmer i stue. Ellers er EL- anlegget er av eldre dato og fra 1997/2005. Det opplyses at undertegnede ikke har elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det opplyses imidlertid at eldre EL -anlegg sjelden tilfredsstiller dagens normale bruk, og oppgraderinger bør derfor påregnes.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1997 Det antas at det meste av EL- anlegget er oppgradert i forbindelse med arbeid/ombygning av boligen i perioden 1997 og i 2005. Det kan ikke utelukkes at deler av EL- anlegget er av eldre dato.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Selger opplyser at det i senere tid er montert to nye sikringer og to nye stikkontakter. Det ble også ordnet dimmer i stue. Dette arbeidet ble utført som en vennetjeneste av en faglært elektriker. Ellers har ikke eier kjennskap til hvem som har utført arbeid på resten av EL- anlegget, og det foreligger heller ingen dokumentasjon.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider

Tilstandsrapport

på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det mangler dokumentasjon og samsvarserklæring på EL- anlegget. Manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999 er avvik iht. dagens krav.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ukjent

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

Ja Som følge av alder og manglende dokumentasjon på utført arbeid bør hele det elektriske anlegget kontrolleres. Stedvise utskiftninger og oppgraderinger bør påregnes som følge av det normale vedlikeholdsbehov. Tilstandsgrad 3 er satt som følge av at arbeid utført i senere tid ikke er utført av et en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Branntekniske forhold

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

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

Det er røykvarslere i begge etasjer, og det er brannslukker i boligen. Disse er av nyere dato.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

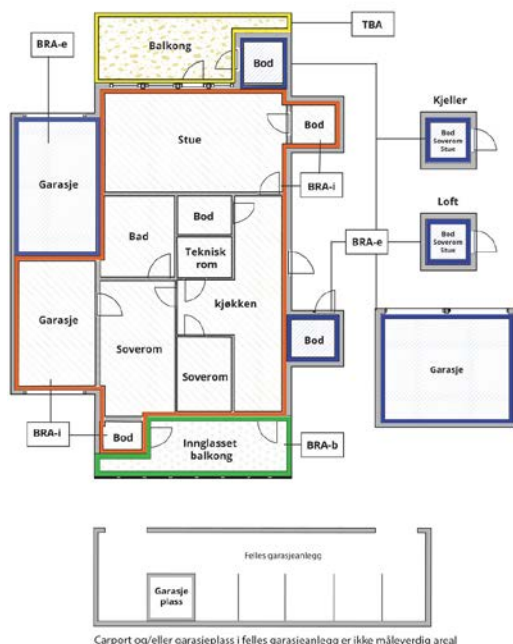
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet over to plan i en flermannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	54			54	5
3. etasje	88			88	
SUM	142				5
SUM BRA	142				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Gang, toalettrom, stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom		
3. etasje	Trapperom, bad, 2 soverom, stue/kjøkken		

Kommentar

Det er to kott på loft som ikke har målbart areal som følge av lav takhøyde. Gulvareal på kott er ca. 5 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Kjøkken i 3. etg. er ikke tegnet inn på godkjente tegninger, og bad/vaskerom i 2. etg. er opprinnelig en bod/garderobe. Det er også noe avvik på delevegger og planløsningen i 2. etg. Ellers stemmer tegninger i hovedsak med dagens bruk. Siden opprinnelig bod/garderobe er tatt i bruk som vaskerom, mangler leiligheten i dag en bod. Det er i utgangspunktet karv til bodplass på ca. 5 m² i leiligheter.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det opplyses at eldre bygg sjeldent tilfredsstiller dagens krav til branncelleinndeling. Dette da forskrifter av 2017 er vesentlig endret i forhold til tidligere krav.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det mangler en godkjent rømningsvei fra 3. etg. Det er montert en nedfellbar stige på ytersiden av luftedør, men denne løsningen tilfredsstiller ikke dagens krav til rømningsvei. Rømningsstiger som tilfredsstiller dagens krav skal ha ryggbøyle som beskytter mot fall.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet over to plan i en flermannsbolig	142	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.9.2025	Arvid Lysgård	Takstingeniør
	Anders Julian Faugli	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	1002	188		5	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
St Olavs gate 1 B							
Hjemmelshaver							
Faugli Anders Julian, Bratland Erlend							

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
3 785 000	2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.10.2025		Gjennomgått	5	Nei
Tegninger	23.02.2007		Ikke gjennomgått	7	Nei
Ferdigattest	11.03.2008	Ferdigattesten gjelder for ombygging og innredning av loftsetasje.	Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest	27.02.2006	Ferdigattesten gjelder for bruksendring fra næringsdel til 3 leiligheter.	Gjennomgått	1	Nei
Tegning	01.12.1996		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VE9279>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon



VEDTEKTER

FOR St. Olavs gate 1b

Vedtatt i årsmøte

den 24.06.2024

i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. Navn og opprettelse

Sameiets navn er St. Olavs gate 1b, og har gårdsnummer 1002 og bruksnummer 188 i Tønsberg kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 24.06.2024. Sameiet består av 5 boligseksjoner og 1 næringsseksjoner.

2. Disposisjonsretten over seksjonene

2.1 Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie, med de unntak som følger av eierseksjonsloven § 23.

2.3 Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseier skal informere styret i forkant av utleien om når, hvem som leier og hvor lenge de skal leie.

2.4 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.



En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på sameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

En seksjonseier som har rett til å parkere på sameiets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

I sameier som inneholder næringsseksjoner, kan det fastsettes i vedtektene at én eller flere seksjonseiere har enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene inntil tretti år. I vedtektene kan det også fastsettes at to eller flere seksjonseiere har slik enerett i mer enn tretti år, eller uten tidsbegrensning. I sameier hvor næringsseksjonene bare skal brukes av boligseksjonene til parkering, boder eller annet, kan slik enerett likevel ikke gjelde for mer enn tretti år. Vedtektene kan fastsette nærmere regulering av enerett etter første til tredje punktum, for eksempel om kostnadsfordeling eller vedlikeholdsplikt. Etablering av enerett for inntil tretti år krever samtykke fra seksjonseierne som får eneretten, mens samtykke fra alle seksjonseierne kreves hvis eneretten varer i mer enn tretti år eller er uten tidsbegrensning. Endring av en etablert enerett krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen. Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

2.5 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

2.6 Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Felleskostnader skal fordeles slik:

- S2 - Lorentzen (45/332)
- S3 - MediX (27/332)
- S4 - Solberg (44/332)
- S5 - Faugli (142/332)
- S6 - Aanestad (36/332)
- S7 - Andersen (38/332)

Kostnader til brøyting og port - så fordeles kostnaden likt - 1/6

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter én måneds varsel.

4. Panterett for seksjonseierens forpliktelser

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5. Vedlikehold

5.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmmer
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører
- j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.



Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader på fellesareal eller andre seksjoner som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, før sameiets forsikring benyttes.

Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som har vedlikeholdsansvaret for stedet hvor skaden oppsto betale forsikringens egenandel, dersom erstatningsansvar etter eierseksjonsloven foreligger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Hvis sameiets forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon, og skadeutbedringen etter disse vedtektene er seksjonseierens ansvar, bærer seksjonseierens selv det tapet egenandelen utgjør.

5.2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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 omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3 Bygningmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før søknad kan sendes.

6. Mislighold

6.1 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6.2 Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. Årsmøtet

7.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2 Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

7.3 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4 Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.



7.5 Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets eventuelle årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer.

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.

7.6 Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7 Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8 Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
- f) samtykke til sammenslåing av sameier som nevnt i eierseksjonsloven § 22 a
- g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering)
- h) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav



7.10 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.11 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

7.12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptre ved eller som fullmektig.

7.13 Beregning av flertall og optelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøken om ikke annet er fastsatt i vedtektene. En slik vedtektsbestemmelse krever at de seksjonseierne det gjelder, uttrykkelig har sagt seg enige.

Ved optelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.14 Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. Styret

8.1 Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning



Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3 medlemmer.

8.2 Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.3 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Bestemmelsene i tredje ledd gjelder ikke for styrer som består av alle seksjonseierne, jf. 8.1 annet ledd. For slike styrer beregnes stemmene på samme måte som bestemt for årsmøter, og styret er beslutningsdyktig når styremedlemmer som representerer mer enn halvparten av stemmene, er til stede.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5 Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7 Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.



9. Forretningsfører

9.1 Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.2 Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. Regnskap og revisjon

10.1 Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2 Revisor

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. Forholdet til lov om eierseksjoner

Eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65 er ufravikelig og vil gjelde for sameiet med mindre sameiet har gjort endringer i vedtektene som loven åpner for.

Nabolagsprofil

St Olavs gate 1B - Nabolaget Gunnarsbø - vurdert av 28 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



Offentlig transport

Fylkeshuset	3 min
Totalt 8 ulike linjer	
0.3 km	
Tønsberg stasjon	12 min
Linje RE11, RX11	
1 km	
Sandefjord lufthavn Torp	25 min

Skoler

Træleborg skole (1-7 kl.)	8 min
216 elever, 14 klasser	
0.7 km	
Skagerak Inter. School Tønsberg (1-10 kl.)	10 min
145 elever, 8 klasser	
0.8 km	
Byskogen skole (1-10 kl.)	6 min
538 elever, 61 klasser	
2.4 km	
Elihu Kristne grunnskole (1-10 kl.)	7 min
90 elever, 9 klasser	
3 km	
Slottsfjellet videregående Steinerskole	10 min
56 elever, 3 klasser	
0.8 km	
Færder videregående skole	13 min
750 elever	
1.1 km	

Ladepunkt for el-bil

Zeiner	3 min
Munkegaten 3	3 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 77/100



Kvalitet på skolene

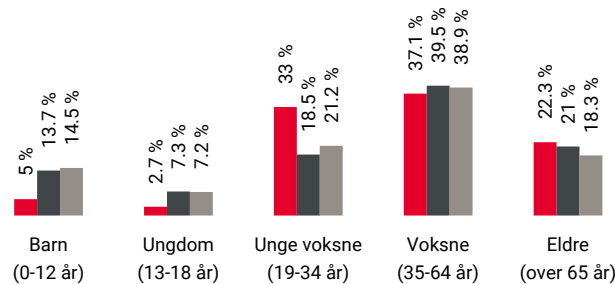
Bra 65/100



Naboskapet

Høflige 54/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gunnarsbø	785	542
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Haugar barnehage (1-5 år)	5 min
30 barn	
0.4 km	
Velle Træleborg barnehage (0-5 år)	9 min
65 barn	
0.7 km	
Belmar barnehage (0-5 år)	11 min
74 barn	
0.9 km	

Dagligvare

Rema 1000 Oseberg	5 min
Post i butikk, PostNord	
0.4 km	
Coop Extra St. Olavsgate	5 min
PostNord	
0.4 km	



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Matvareutvalg

Stort mangfold 84/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 76/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 73/100

Sport

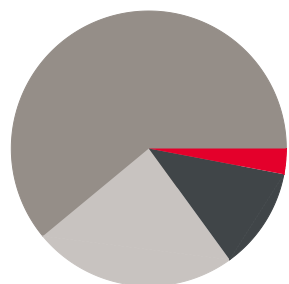
Gunnarsbøparken sandvolleyballbane 4 min
Sandvolleyball 0.3 km

Stoltenberggate Balløkke 4 min
Ballspill 0.4 km

Spenst Tønsberg 7 min

WellnessClub Tønsberg 7 min

Boligmasse



■ 3% enebolig
■ 12% rekkehus
■ 61% blokk
■ 24% annet

Varer/Tjenester



Torvgården

5 min



Apotek 1 Løven Tønsberg

6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 30% i barnehagealder
■ 35% 6-12 år
■ 17% 13-15 år
■ 18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



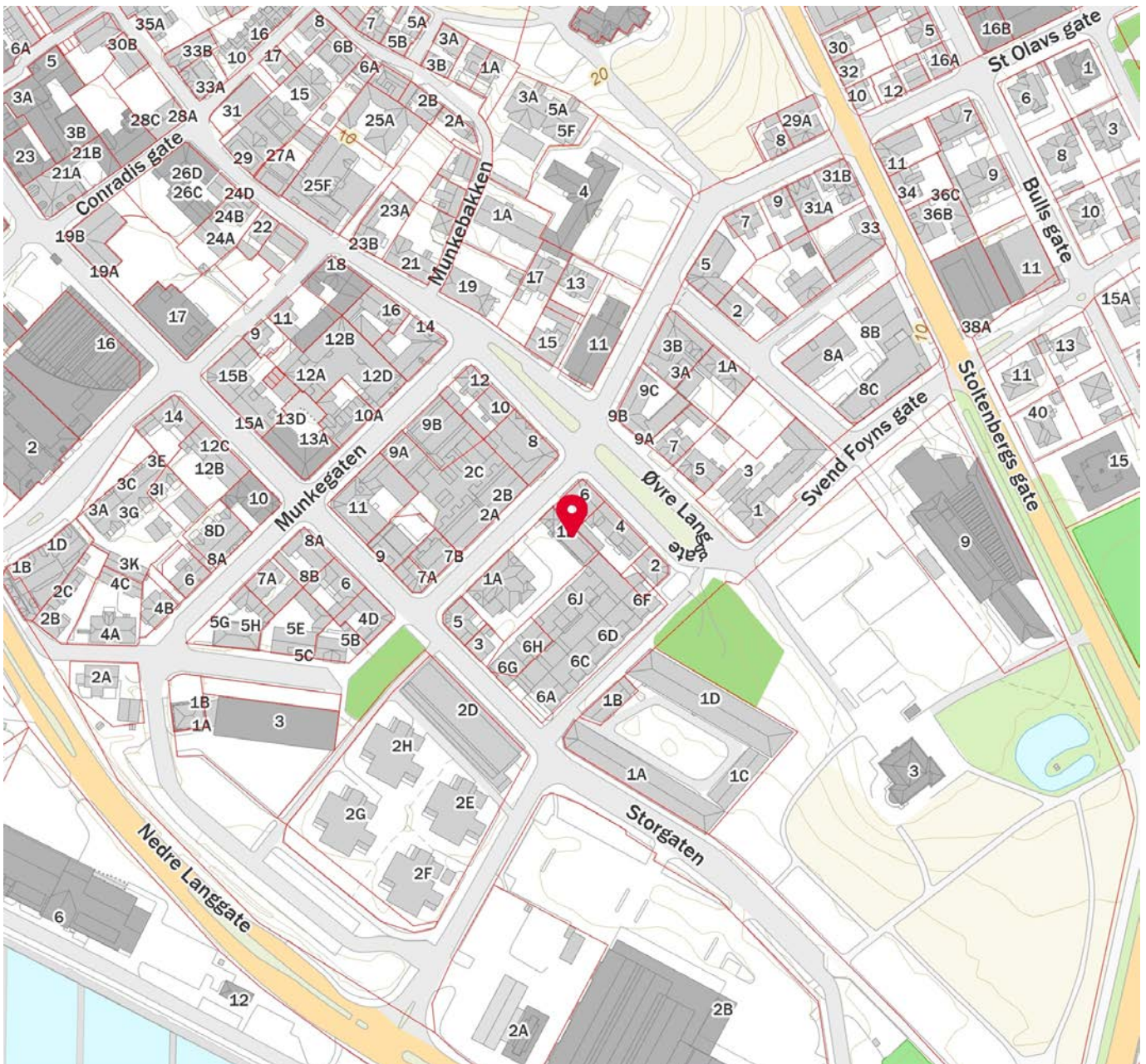
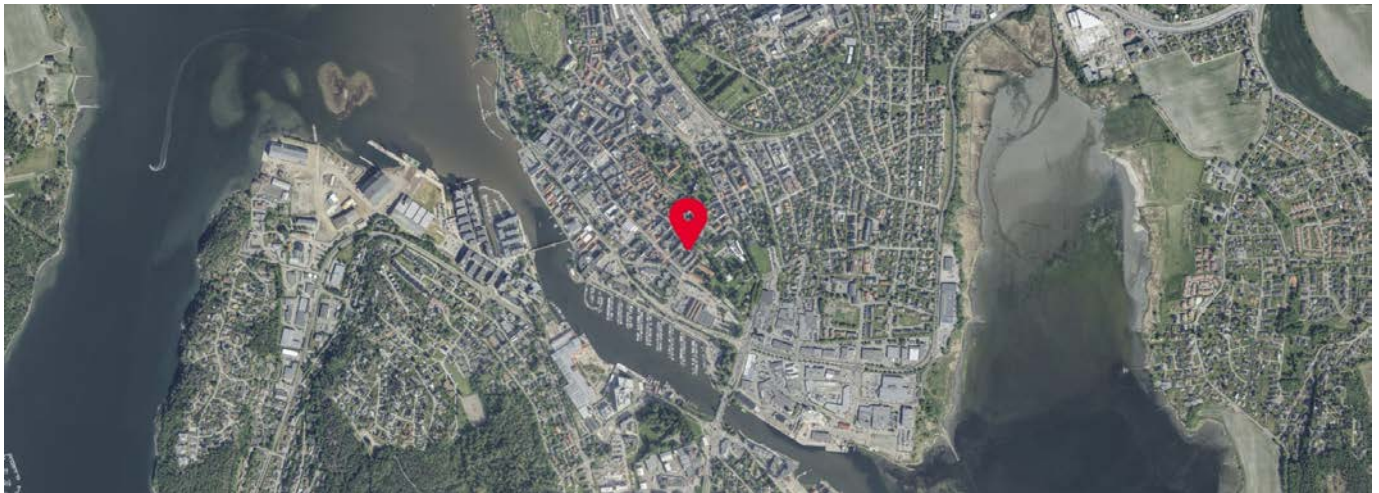
0%

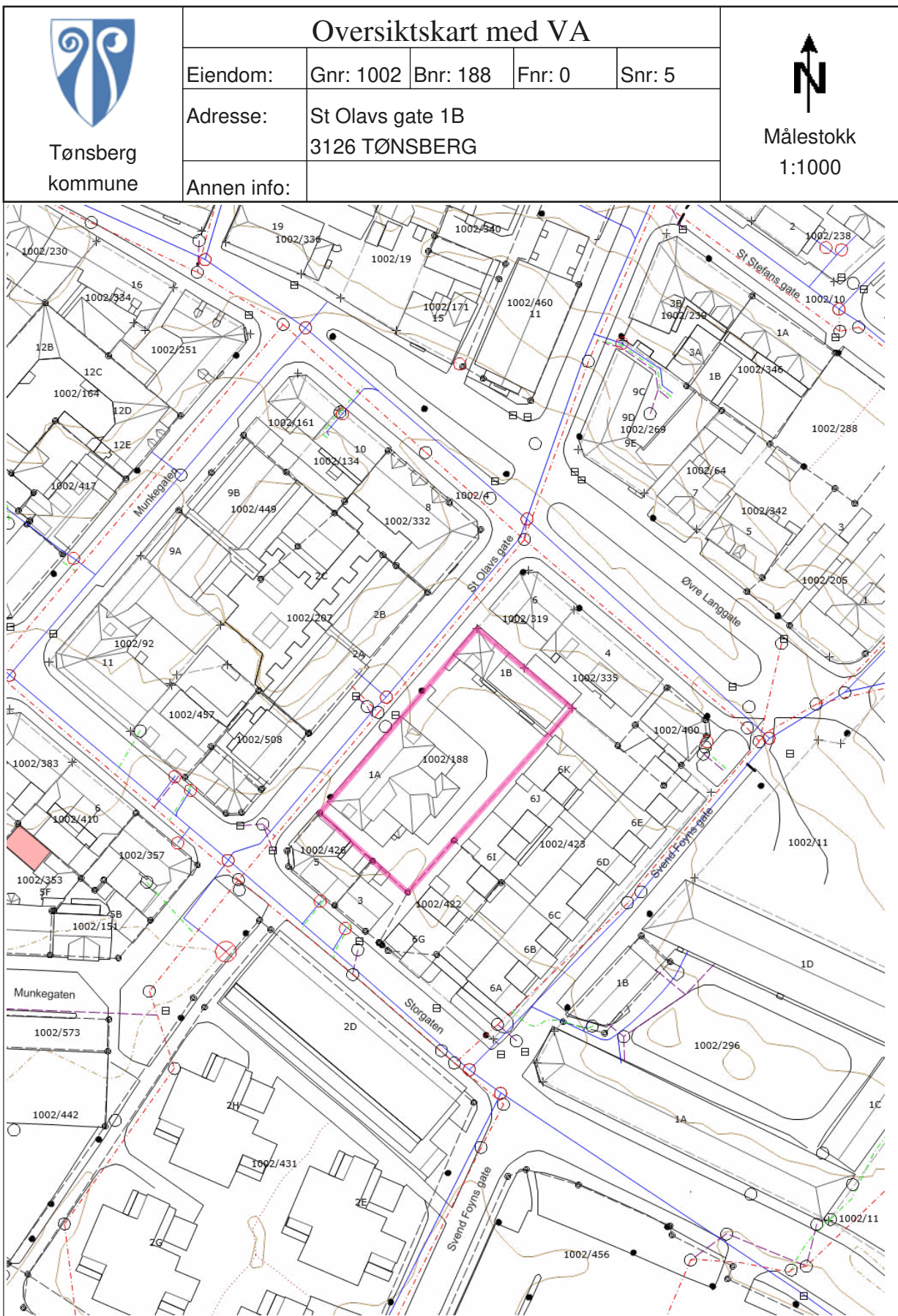
67%

■ Gunnarsbø
■ Tønsberg
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	21%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	17%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





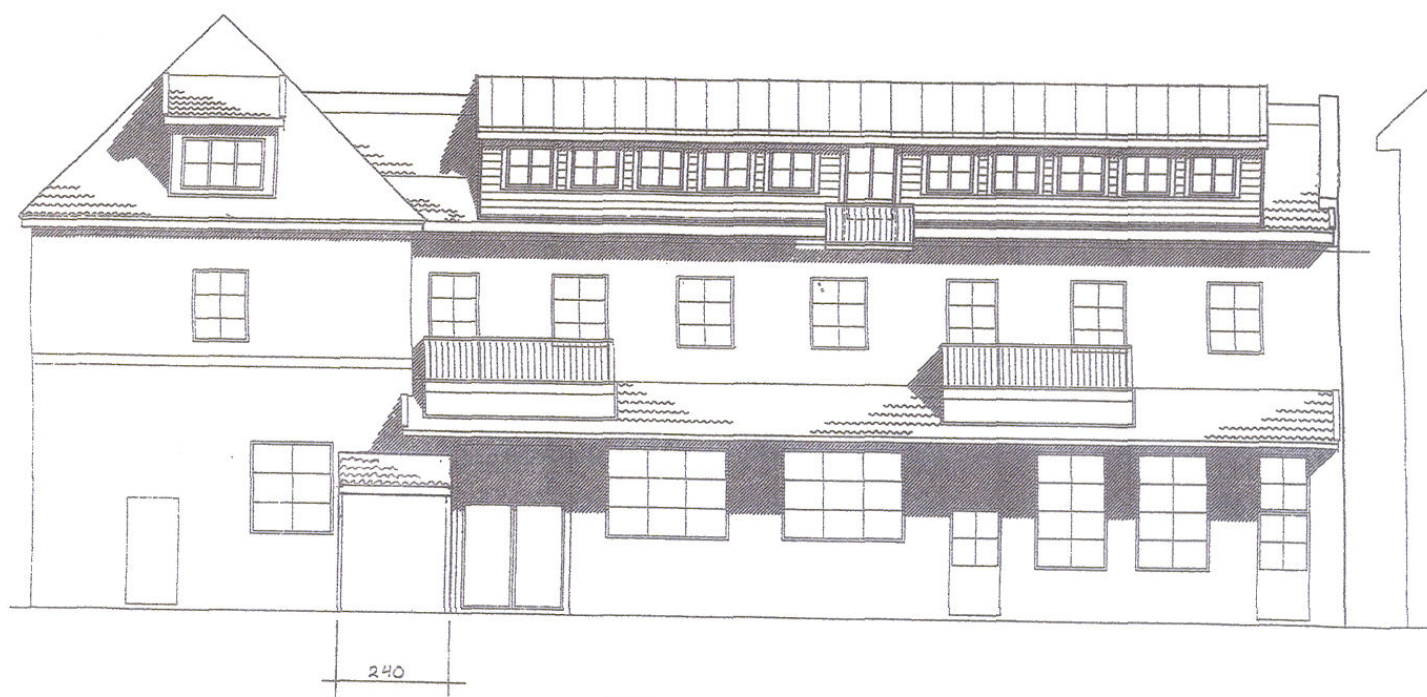
Tegnforklaring

	Brannventil		Hydrant		Kran
	Kum - annen eier		Sandfangskum		Sluk
	Avløp felles		Drensledning		Overvannsledning
	Spillvannsledning		Vannledning uten Vestfold vann		Nøyaktig eiendomsgrense
	Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt		Anslått grensepunkt
	Matrikkelnummer.		Samferdsel		Gatelys (belysningspunkt)
	Gatelys (Lysarmaturt)		Mast		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Bygningsavgrensning tiltak		Låvebru
	Mønelinje		Takkant		Takoverbyggkant
	Taksprang		Trapp inntill bygg		Veranda
	Godkjente byggetiltak		Annet vegareal avgrensning		Vegbom
	Vegdekkekant		Sti		Husnummer
	Husnummer med bokstav		Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .
	Forsenkingskurve		Høydekurve		

1
E



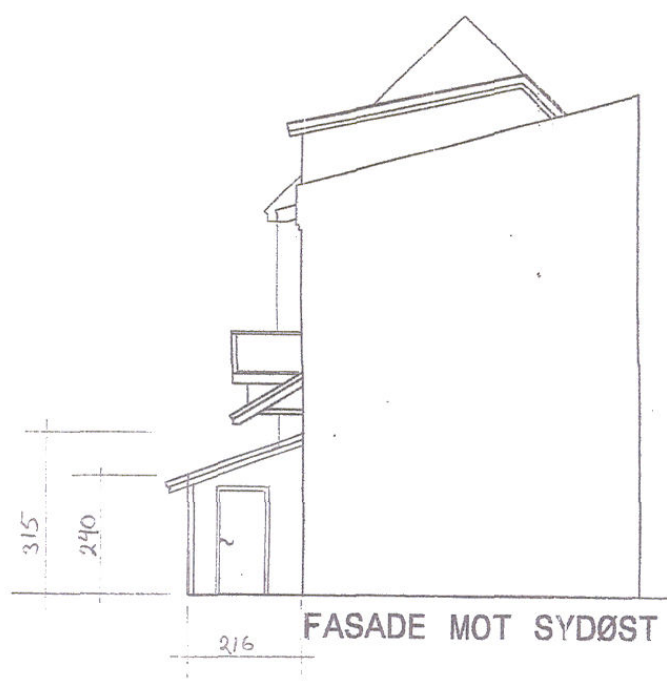
03 V1 H / 180809 Geometri
1002/188/0/0 2011 6 - Tegninger
braArkiv Tønsberg



FASADE MOT SYDVEST

Tiltakshaver		Mål	1.100
Byggeplass			
Gnr. Bnr.		Tegner	
Kommune	Tønsberg	Dato	
Tegn. Innhold	Inntegnet bod	Sign.	

E1

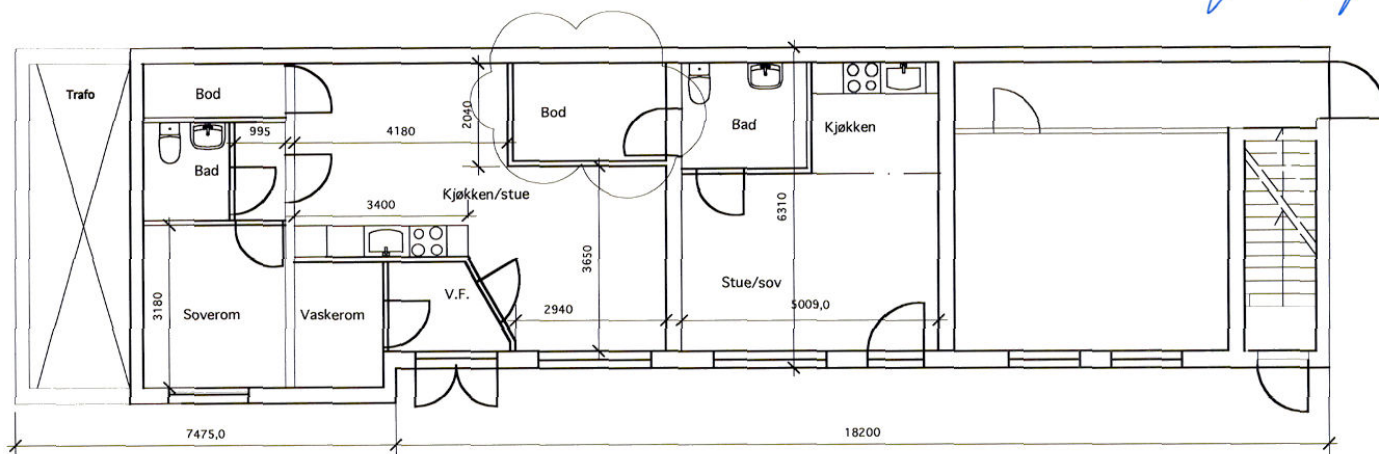


Tiltakshaver		Mål	1.100
Byggeplass			
Gnr. Bnr.		Tegner	
Kommune	Tønsberg	Dato	
Tegn. Innhold	Inntegnet bod	Sign.	



REVIDERT TEGNING
sak DFUB 557/06
dato 13.12.06

Jan Bryner



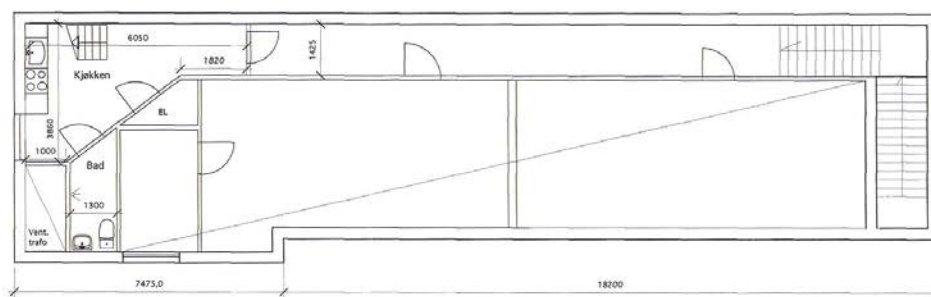
PLAN 1.ETG.

Rev. A. Som bygget. OJW 20.10.06

OJW

ST. OLAVSGT 1 G/bmr 1002/188 TØNSBERG

E 2



PLAN 2. ETG.

Godkjent av bygningsrådet
i Tønsberg på vilkår

29/04-04 sak 234/04

ARKITEKT - BRUKSENDRING

ST. OLAVSGT 1 G/bmr 1002/188 seksjon 2.

Vestfold Takst-Forum
Øvre Langgate 71 3110 TØNSBERG
Ole J. Wellesen SIV. ARK. MNAL

TLF : 33 31 12 11
FAX : 33 31 16 47

REVISJONER

0 -

MÅL : 1:100

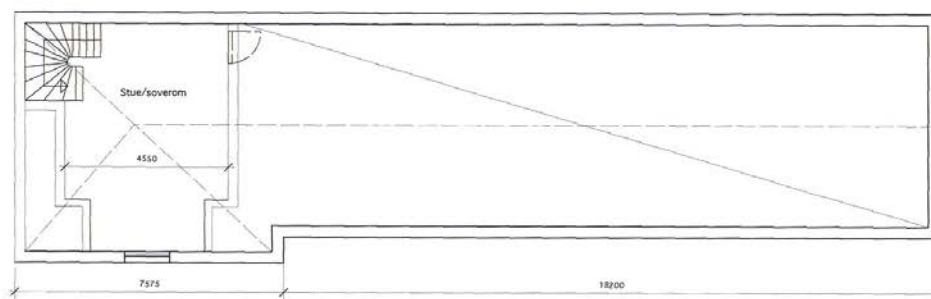
DATO : 14-05-04

TEGN. OJW

T.NR.

A 102

E 3



PLAN 3. ETG.

Godkjent av bygningsrådet
i Tønsberg på vilkår
29.04.04 sak 224/04.....

ARKITEKT - BRUKSENDRING

ST. OLAVSGT 1 G/bmr 1002/188 seksjon 2.

Vestfold Takst-Forum
Øvre Långgate 71 3110 TØNSBERG
Ole J. Wetlesen SIV. ARK. MNAL

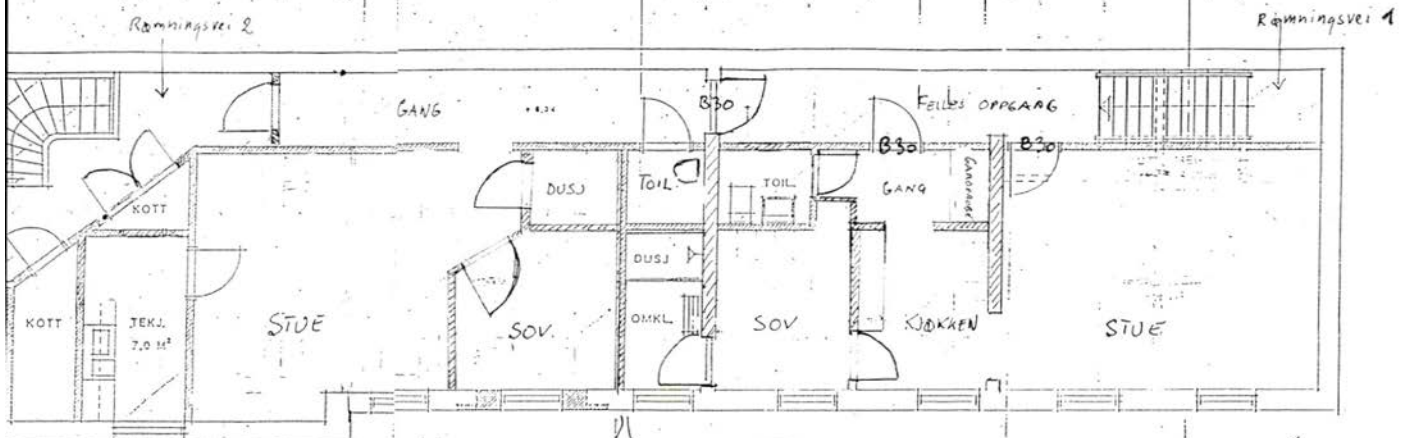
TLF : 33 31 12 11
FAX : 33 31 16 47

REVISJONER	
-	---
-	---
MÅL :	1:100
DATO :	14-05-04
TEGN.	OJW
T.NR.	A 103



*Bruksendring og
ombygging 2. etg.
del av gem. 1002/88.*

Godkjent av bygningsseksjonen
i Tønsberg på vilkår
12.3.97 sak 125/97....



2. ETASJE

LEILIGHET NORD
(BRANNCELLE: MUR + GIPS (GANG) + B 30 DØR)

LEILIGHET SYD
(BRANNCELLE: MUR (ALLE VEGGER) + B 30 DØR)

PLAN 2. ETASJE		
TONSBERG EL. VERK		OMHVERVING VERKSTEDBYGNING
PEERSEN OG WOLLERT-NIELSEN		M 1/50
ARKITEKTER - MINAL - TØNSBERG	24.3.81	336.02
MEDI-X H. Hillestad	01.12.96	
ST. OLAVSØT. 1	H. Hillestad	
SEKSJON II		
dat. 1002/188		

/// Vaskes.

TØNSBERG KOMUNALE ELEKTRISITETSVERK.

LADESTATION.

Bygn. Arkiv, No

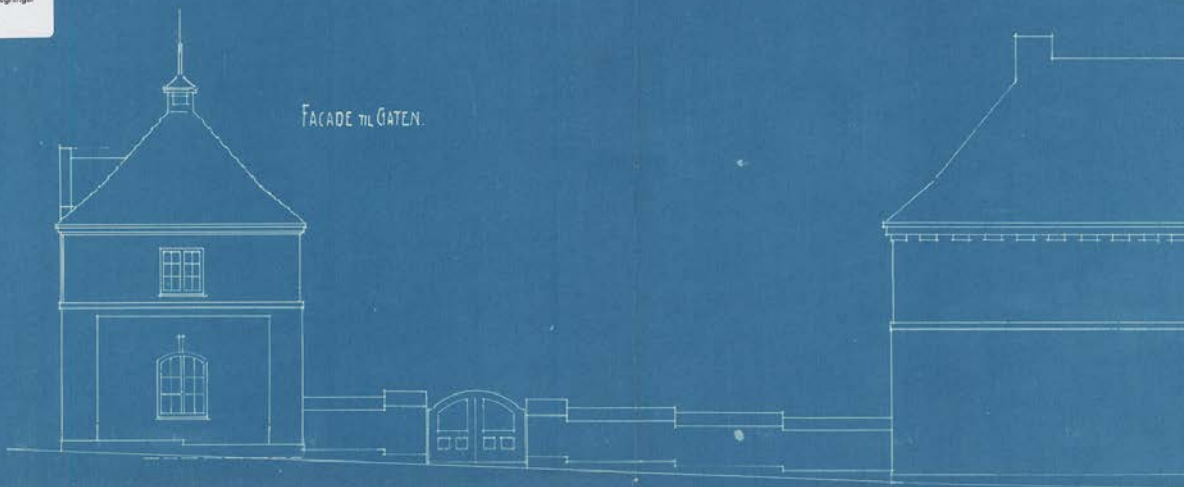
74
10 19



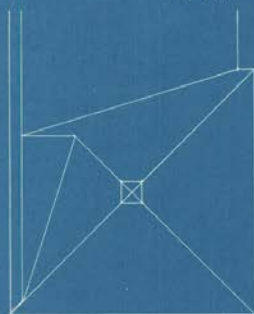
03 V K 9 / 190873
1002/185/00 1919 6 - Tegninger
traArkiv Tønsberg



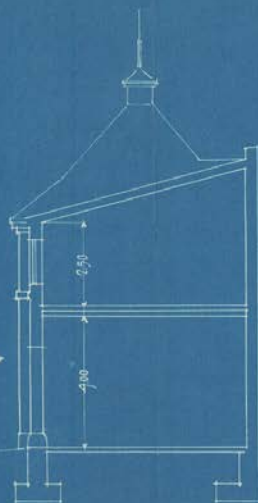
FACADE TIL GATEN.



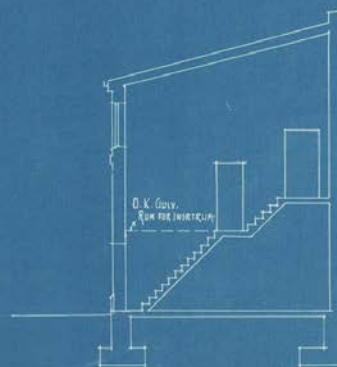
TAKPLAN



SNIT A-A.



SNIT B-B.



1002/185/00 1919 6 - Tegninger

LADESTATION.

Byggn. Antm. Nr.

1870

PLAN AV ZOEÏ ETAGE.

FACADE TIL GÅRDSPLASS

TØNSBERG KOMUNALE ELEKTRISITETSVERK.

LADESTATION.

FLINDAMENTSPLAN.

LÆNGDESIT.

KRA. 19-14 BLOW. 44



03VIP/180817
1002/188/0/0 2007 6 - Tegninger
braArkiv Tønsberg

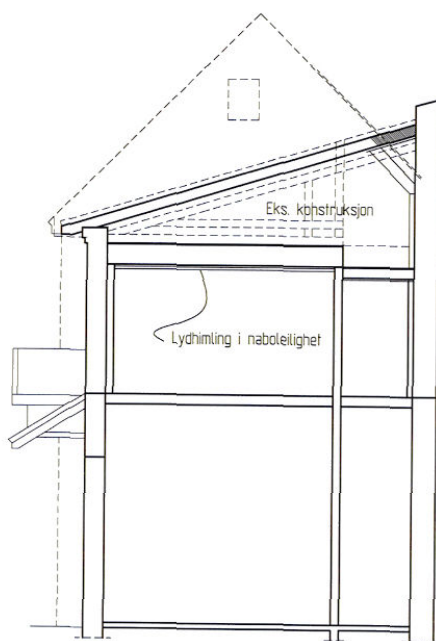
PÅBYGG 15460

1540

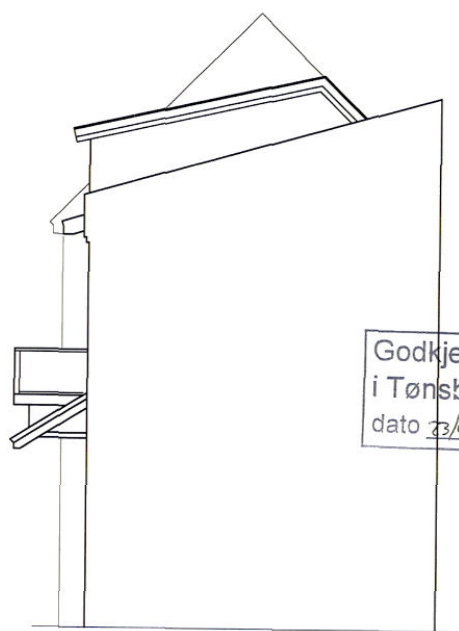
FASADE MOT SYDVEST

Godkjent av FUP
i Tønsberg på vilkår
dato 23/02/07 sak 1057/07

Tegningen omfatter: påbygg leilighet	Tilraskshaver: Fredrik Norheim	Målestokk: 1:100	REVISJONSFELT:	UTkast	Vårdal Arkitekter AS
Tegningsobjekt: FASADE	Adresse: St. Olavsgt. 1b, 3110 Tønsberg	Dato: 12.05.05	Rev. A 17.01.07 HBO Tegnet "as built"	Søknadstegning	Tlf: 33 06 49 23 • Fax: 33 06 49 24 • post@vardal.no
	Byggeplass: samme	Kontor: av: Sign:	Rev. Dato: Rev.av: Endring:	Arbeidstegning	Postboks 80, 3164 REVETAL
				Eksisterende	Tegnr.: 10242.E-5A
				Som bygget	



SNITT I KOTT/BOD

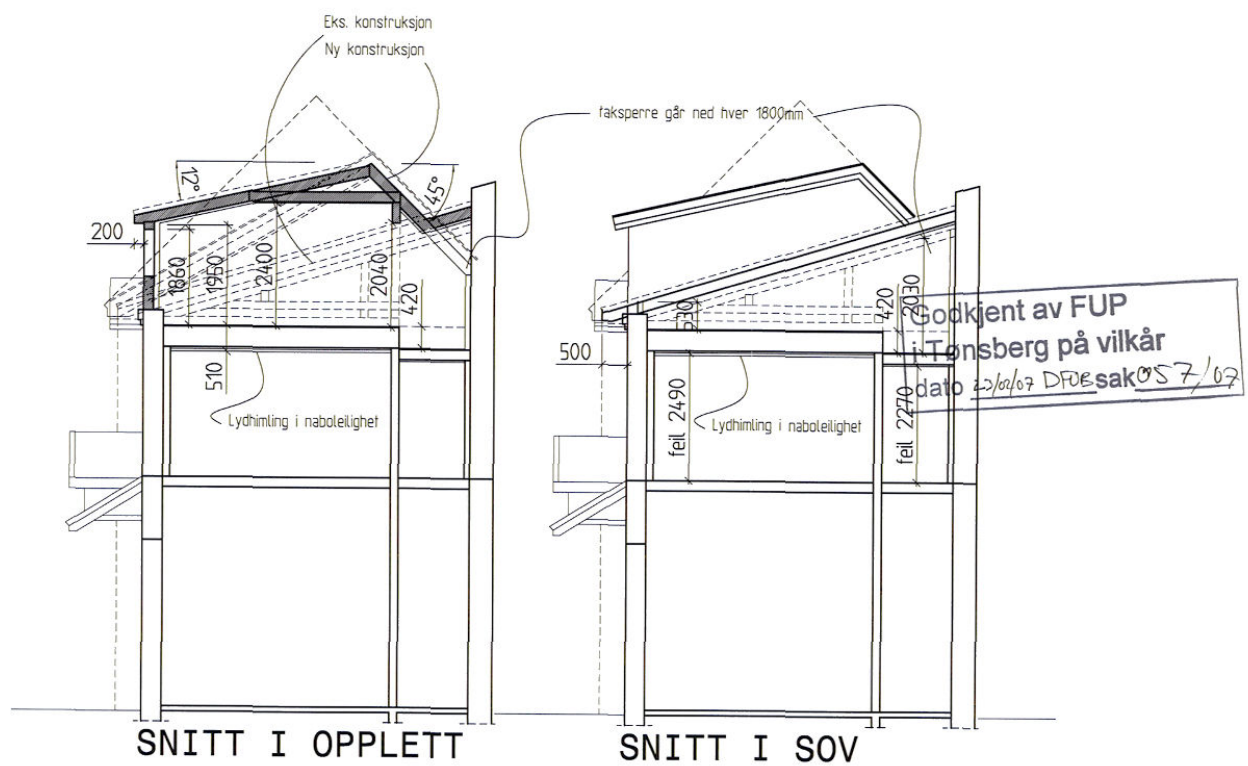


FASADE MOT SYDØST

Godkjent av FUP
i Tønsberg på vilkår
dato 23/07/07 DFUSak 057/0

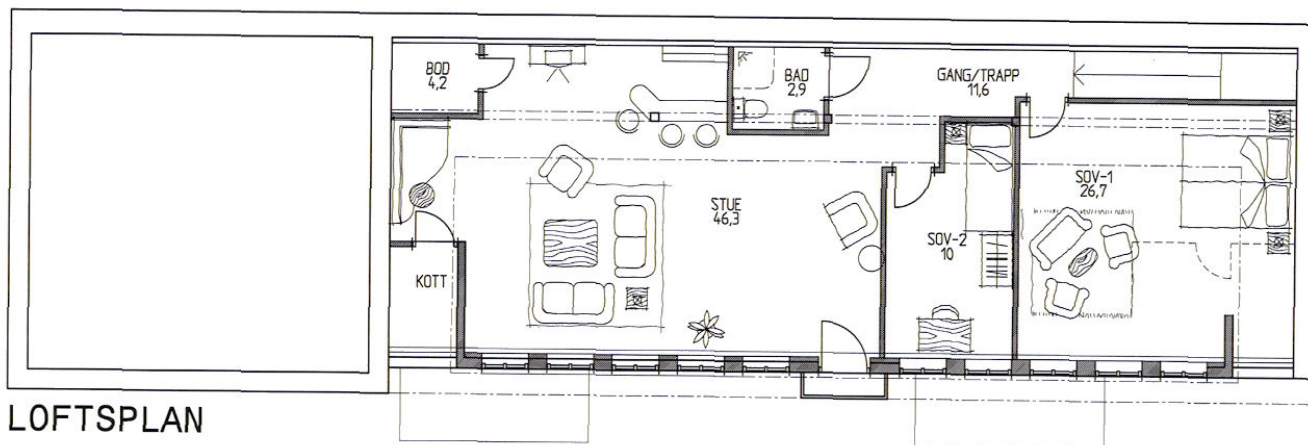
All ny konstruksjon er skravert slik:

Tegningen omfatter: påbygg leilighet	Tilraksnavn: Fredrik Norheim	Målestokk: 1:100	REVISJONSFELT: B 17.01.07 HBO Tegnet "as built" A 02.08.05 TOV Markert ny konstruksjon	Utkast Søknadstegning Arbeidstegning Eksisterende Som bygget	Vårdal Arkitekter AS Tlf. 33 06 49 23 • Fax 33 06 49 24 • post@vardal.no Postboks 80, 3164 REVETAL Tegnr.: 10242.E-4A
Tegningsobjekt: SNITT OG FASADE	Adresse: St. Olavsgt. 1b, 3110 Tønsberg	Dato: 12.05.05	Rev.: Dato: Rev.av: Endring:		
	Byggeplass: samme	Kontr. av: Sign:			



All ny konstruksjon er skravert slik:

Tegningen omfatter: påbygg leilighet	Tiltakshaver: Fredrik Norheim	Målestokk: 1:100	REVISJONSFELT: B 17.01.07 HBO Tegnet "as built" A 02.08.05 TOV Markert ny konstruksjon	Utkast Søknadstegning Arbeidstegning Eksisterende Som bygget	Vårdal Arkitekter AS Tlf: 33 06 49 23 • Fax: 33 06 49 26 • post@vardal.no Postboks 80, 3964 REVETAL Tegnr.: 10242.E-3B
Tegningsobjekt: SNITT	Adresse: St. Olavsgt. 1b, 3110 Tønsberg	Dato: 12.05.05	Rev: _____		
	Byggeplass: samme	Kontr. av: _____	Sign: _____		
			Rev: _____		
			Date: _____		
			Rev.av: _____		
			Endring: _____		



LOFTSPLAN

Godkjent av FUP
i Tønsberg på vilkår
dato 23/02/07 sak PFUB-sak 057/07
All ny konstruksjon er skravert slik:

Tegningen omfatter: påbygg leilighet Tegningsobjekt: PLAN	Tiltakshaver: Fredrik Norheim Adresse: St. Olavsgt. 1b, 3110 Tønsberg Byggeklass: samme	Målestokk: 1:100 Dato: 12.05.05 Kontr. av: Sign:	REVISJONSFELT: B 17.01.07 HBO Tegnet "as built" A 02.08.05 TOV Markert ny konstruksjon Rev: Dato: Rev.av: Endring:	Utkast Søknadstegning Arbeidstegning Eksisterende Som bygget	Vårdal Arkitekter AS Tel: 33 06 49 23 • Fax: 33 06 49 24 • post@vardal.no Postboks 80, 3164 REVETAL Tegnr.: 10242.E-2B
--	---	--	---	--	---

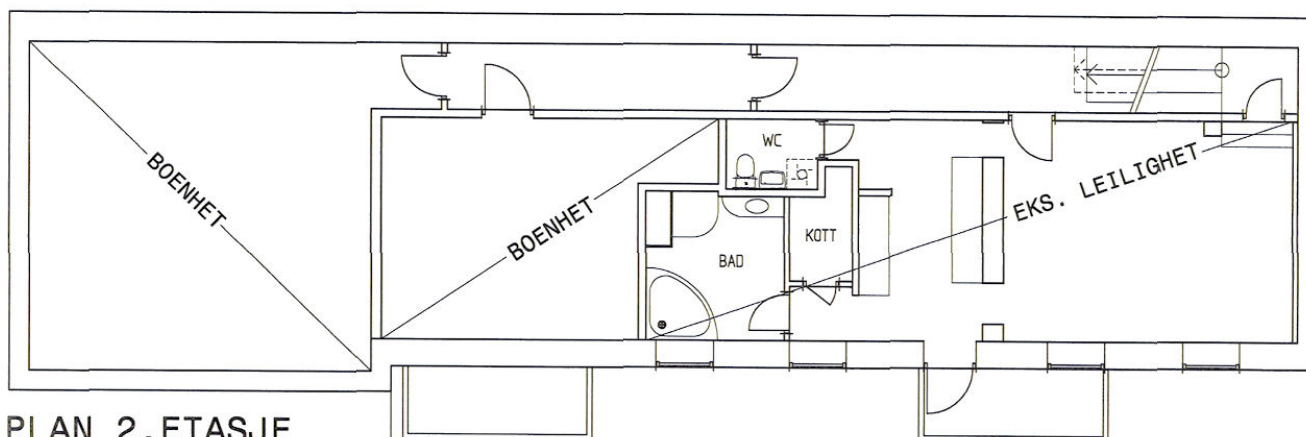


FASADE MOT SYDVEST

Borettslagsbestyrer, Sørbyen borettslag.
 Dato 17.01.07 Per Ove Hildre
 - godtal endelig iht. tegning.

Tegningen omfatter: påbygg delighet	Tilrasker: Fredrik Norheim	Målestokk: 1:100	Rev. 1	Utkast	Vårdal Arkitekter AS
Tegningsobjekt: FASADE	Adresse: St. Olavsgt. 1h, 3110 Tjønsberg	Dato: 12.05.05	Rev. 2	Søknadstegning	Tlf: 33 06 49 23 • Fax: 33 06 49 24 • post@vardal.no
	Byggeplott: samme	Kontr. av: Sign	Rev. 3	Arbeidstegning	Postboks 81, 2864 REVETAL
			Rev. 4	Eksisterende	Tegning: 10242.E-5A
			Rev. 5	Som bygget	

NABOSAMTID

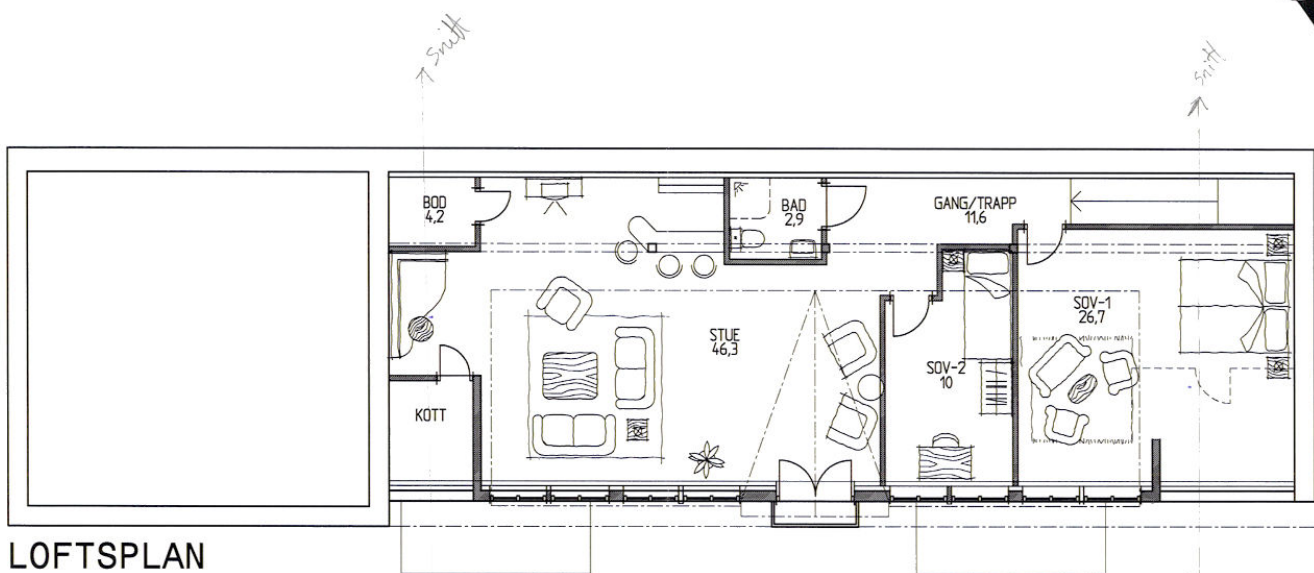


PLAN 2. ETASJE

Godkjent av bygningsrådet
i Tønsberg på vilkår

31/08:05 sak 233/05

Tegningen omfatter: påbygg leilighet Tegningsobjekt: PLAN	Tiltakshaver: Fredrik Norheim Adresse: St. Olavsgt. 1b, 3110 Tønsberg Byggeplass: samme	Målestokk: 1:100 Dato: 12.05.05 Kontr. av: Sign:	REVISJONSFELT: Rev.: Dato: Rev.av: Endring:	Tegning levert av: 	Postboks 80, 3164 REVETAL Tlf: 33 06 49 23 Fax: 33 06 49 24 Tegnr.: 10242.E-1
--	--	---	---	---	---



LOFTSPLAN

Godkjent av bygningsrådet
i Tønsberg på vilkår

31/08.05 sak 253/05

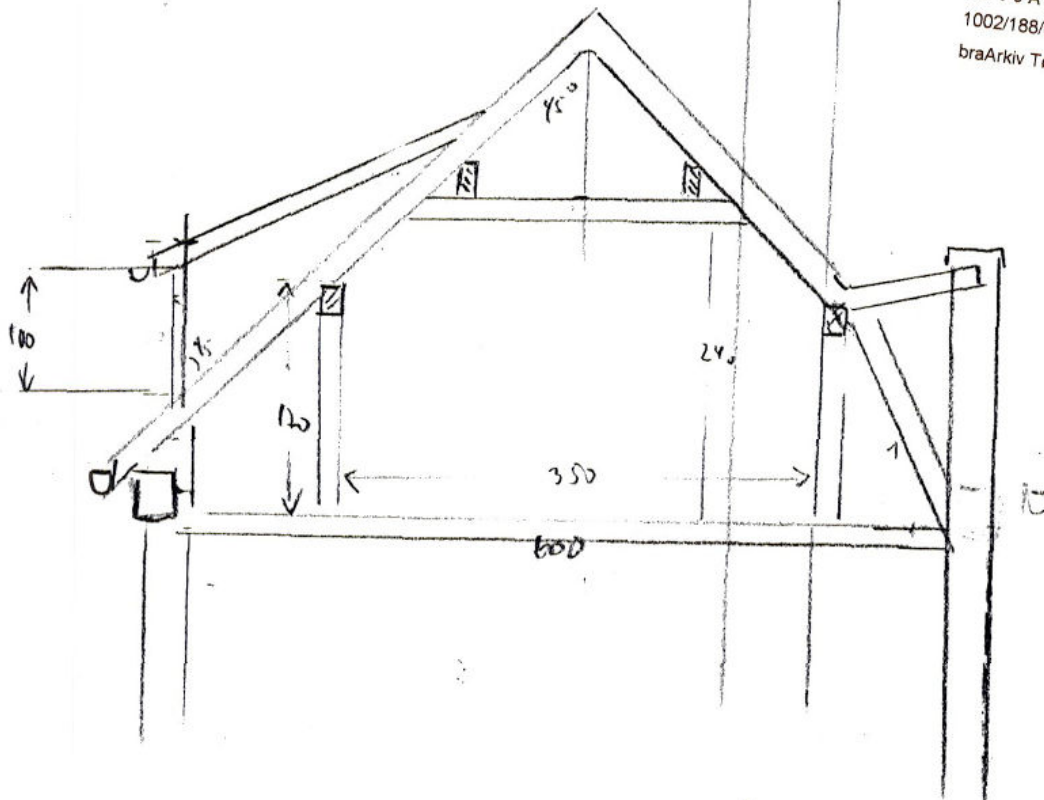
All ny konstruksjon er skravert slik:

Tegningen omfatter: påbygg leilighet	Tiltakshaver: Fredrik Norheim	Målestokk: 1:100	REVISJONSFELT:	Tegning levert av:	Postboks 80, 3164 REVETAL Tlf: 33 06 49 23 Fax: 33 06 49 24
Tegningsobjekt: PLAN	Adresse: St. Olavsgt. 1b, 3110 Tønsberg Byggeplass: samme	Dato: 12.05.05	A 02.08.05 TOV Markert ny konstruksjon	10ÅRDAL BYGGDESIGN A/S	Tegning: 10242.E-2A
		Kontr. av: Sign:	Rev: Dato: Rev. av: Endring:		

Målsatt skisse utarbejdet

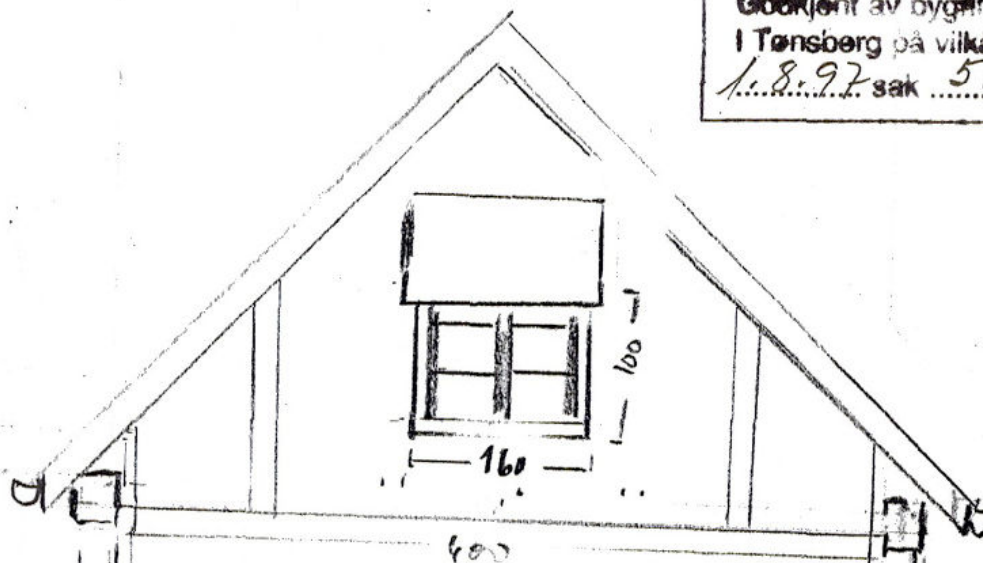


03 VJA / 180838
1002/188/0/0 1997 6 - Tegninger
braArkiv Tønsberg



Side

Godkjent av bygningssjefen
i Tønsberg på vilkår
1.8.97 sak 518/97

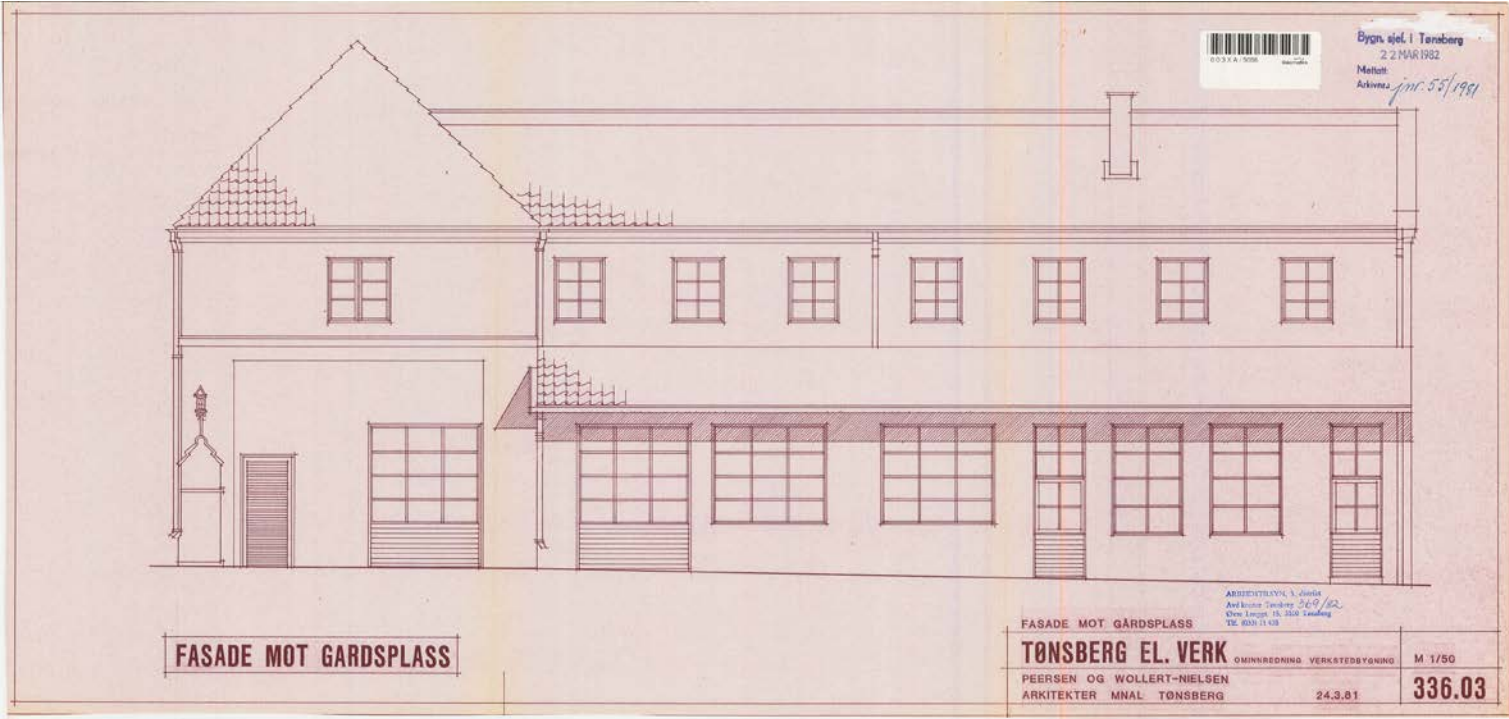


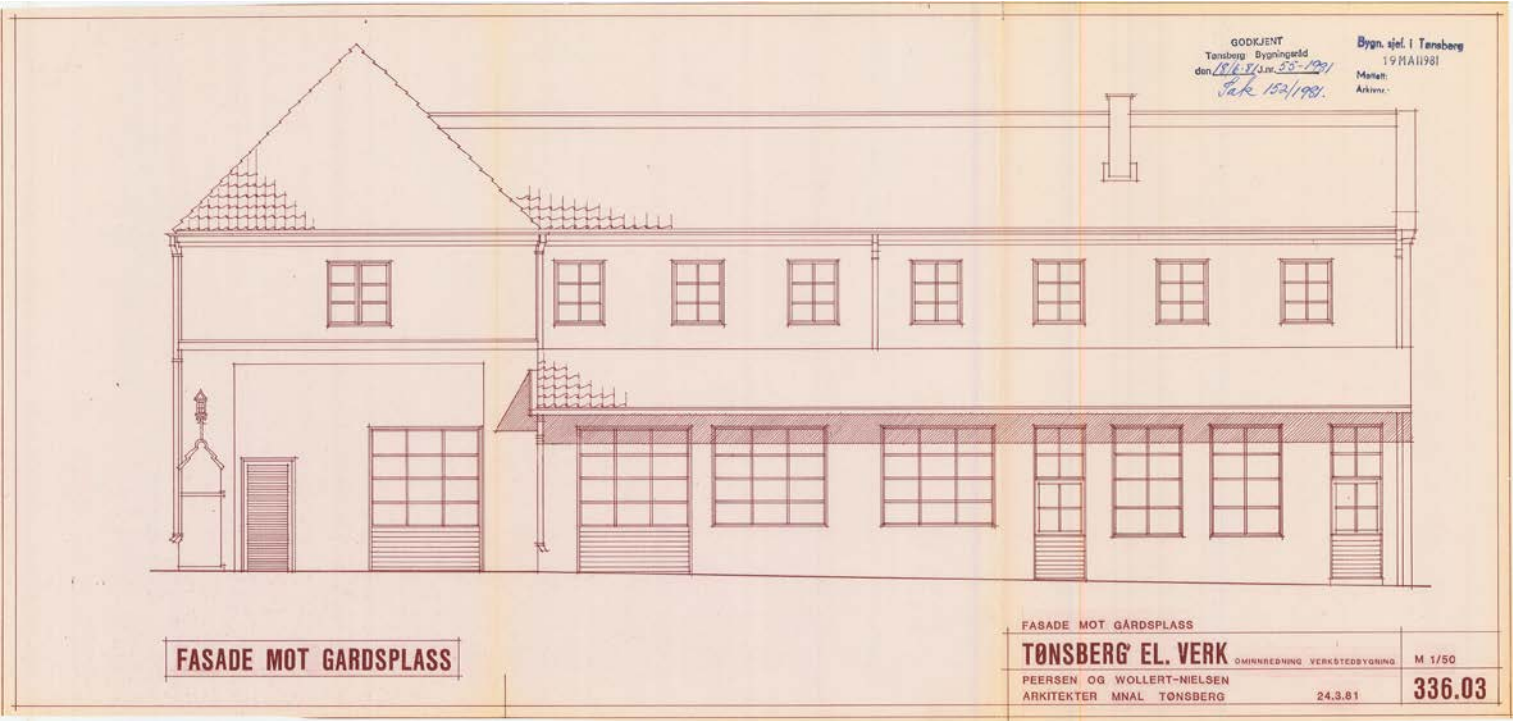
Front

Pakopppløff
innledning kontor. REV. TEGN.

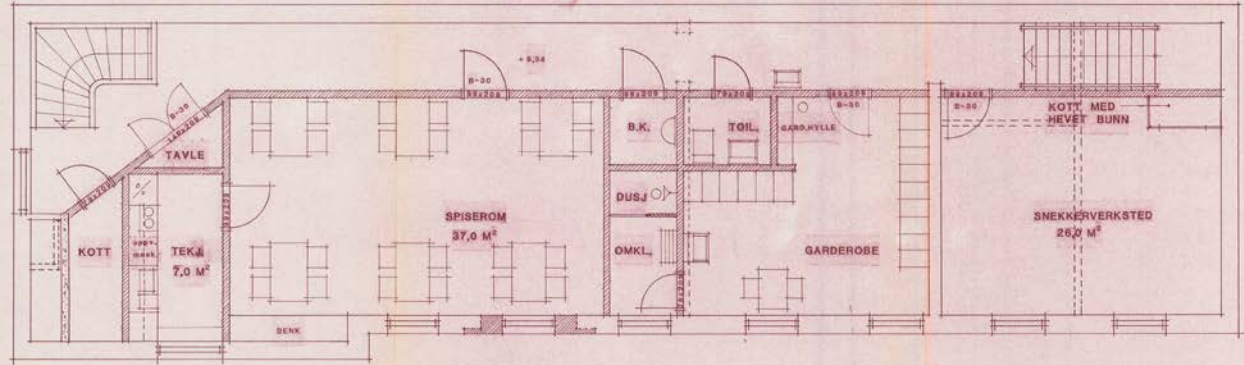
St. Olevgt 1. TB
Seksjon 2
1:50

DAT. 24.07.97





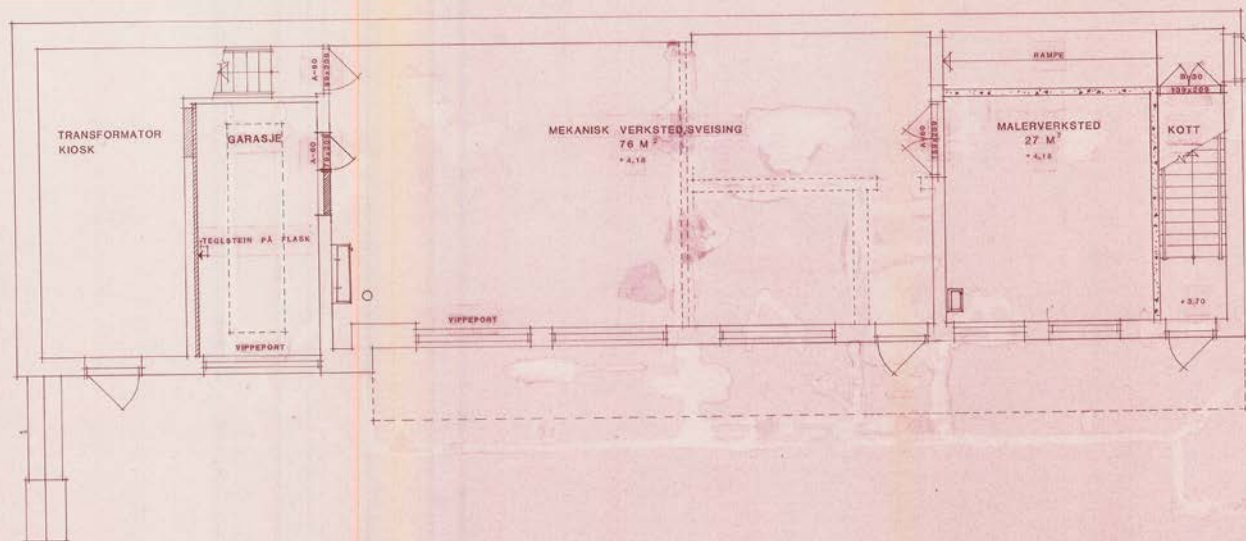
Rev. tegning
 Bygn. etel. i Tønsberg
 2.2. MAR 1952
 Målest.:
 Arkivnr. for 55/199



PLAN 2. ETASJE

ARKITEKTER: M. NAL & Sunde
 Arkitekt Tønsberg 26.9/52
 Oslo Langel. 31, 1100 Tønsberg
 Tel. 6105 1150

PLAN 2. ETASJE		14.1.52
TØNSBERG EL. VERK		21.12.51
PEERSEN OG WOLLERT-NIELSEN		M 1/50
ARKITEKTER MNAL TØNSBERG		336.02



Rev. tegning
Bygn. sket. I Tønsberg
22 MAR 1982
Maltudt
Arkitekt for 55/1981

PLAN 1.ETASJE

PLAN 1.ETG.

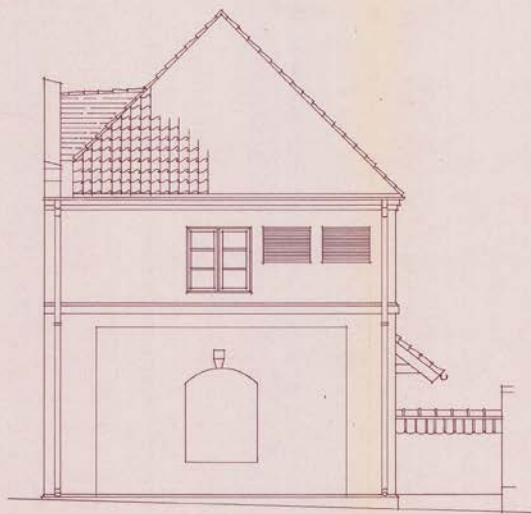
TØNSBERG EL.VERK

PEERSEN OG WOLLERT-NIELSEN
ARKITEKTER MNAL TØNSBERG

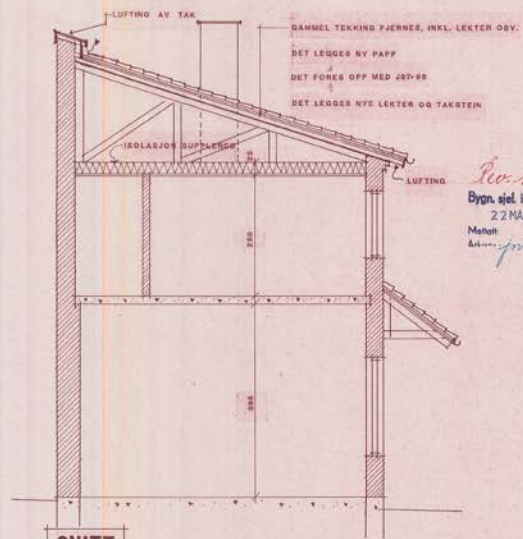
OMMÅLING VERKSTEDTILNING
8.12.80

14.1.82
23.12.81
24.3.81
9.2.81

M=1/50
336.01



FASADE MOT ST. OLAVS GT.



SNITT

Rev. tegning.
Bygn. sjet i Tønsberg
22 MAR 1982
Mønst
Ark. nr. 55/1981

ARKITEKTEN: K. Gunde
Arkitekt-Tekst: 26.9/82
Dns. Løst. 15.11.82
TNC 0000 11.000

FASADE MOT ST.OLAVSGT.-SNITT

21.9.81

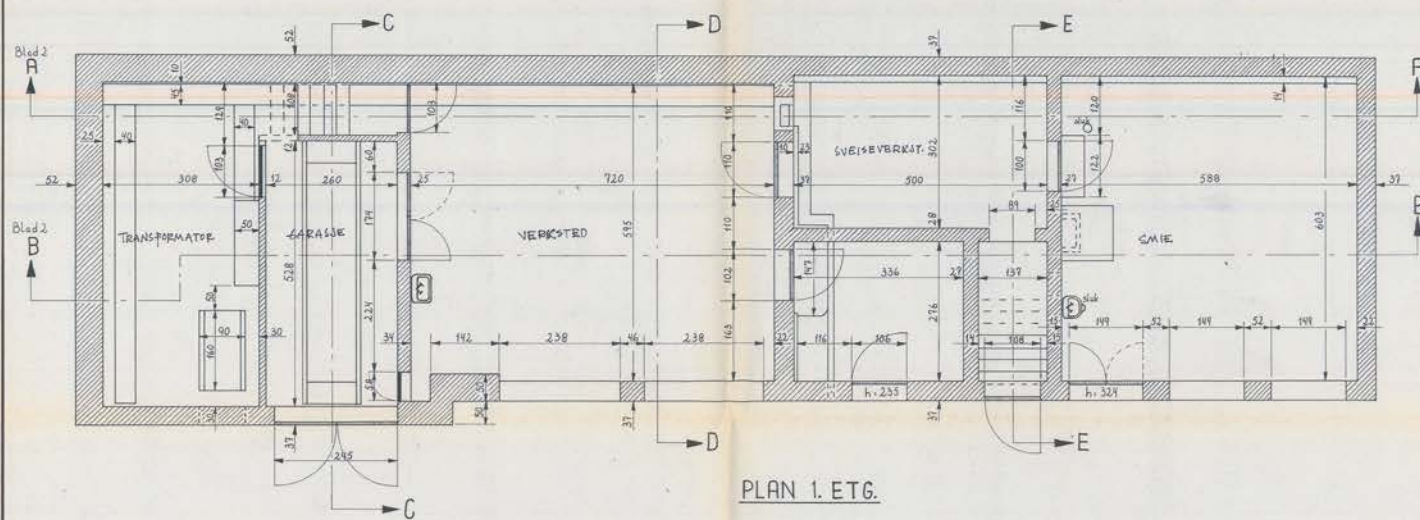
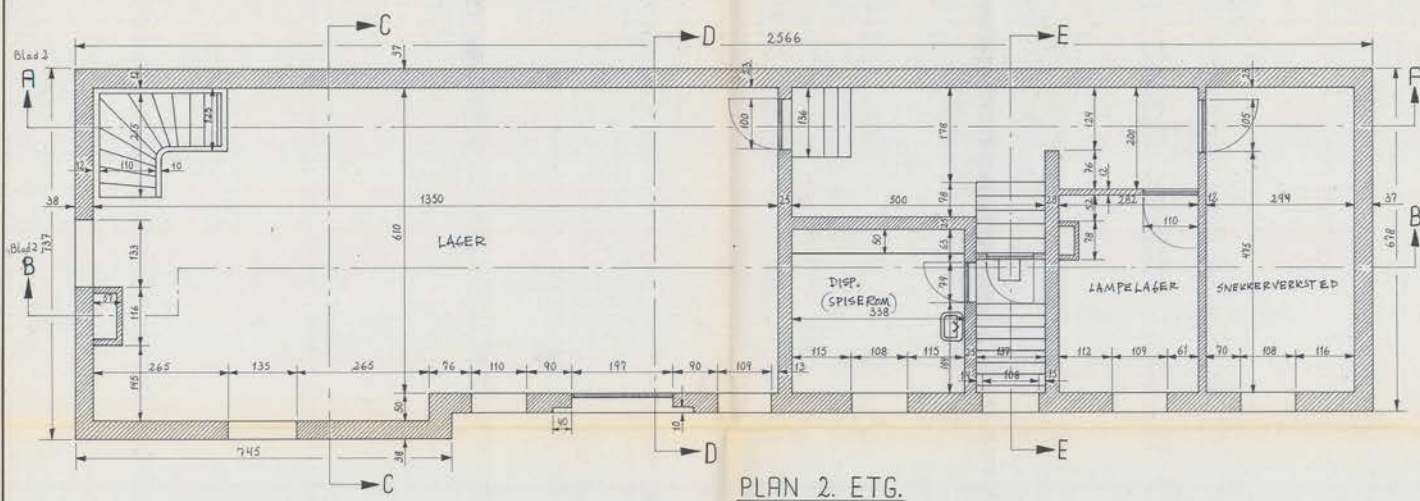
TØNSBERG EL.VERK

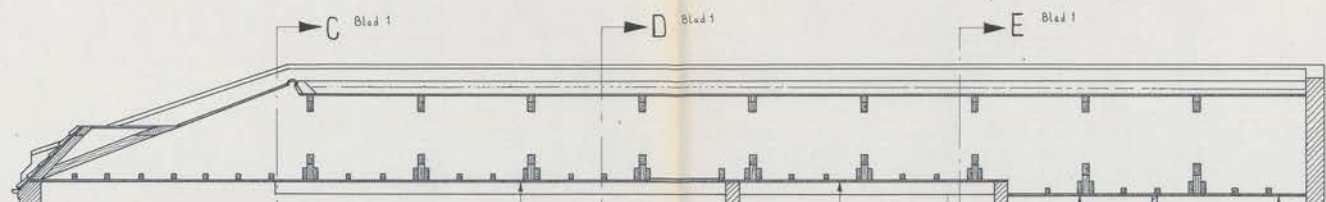
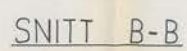
M 1/50

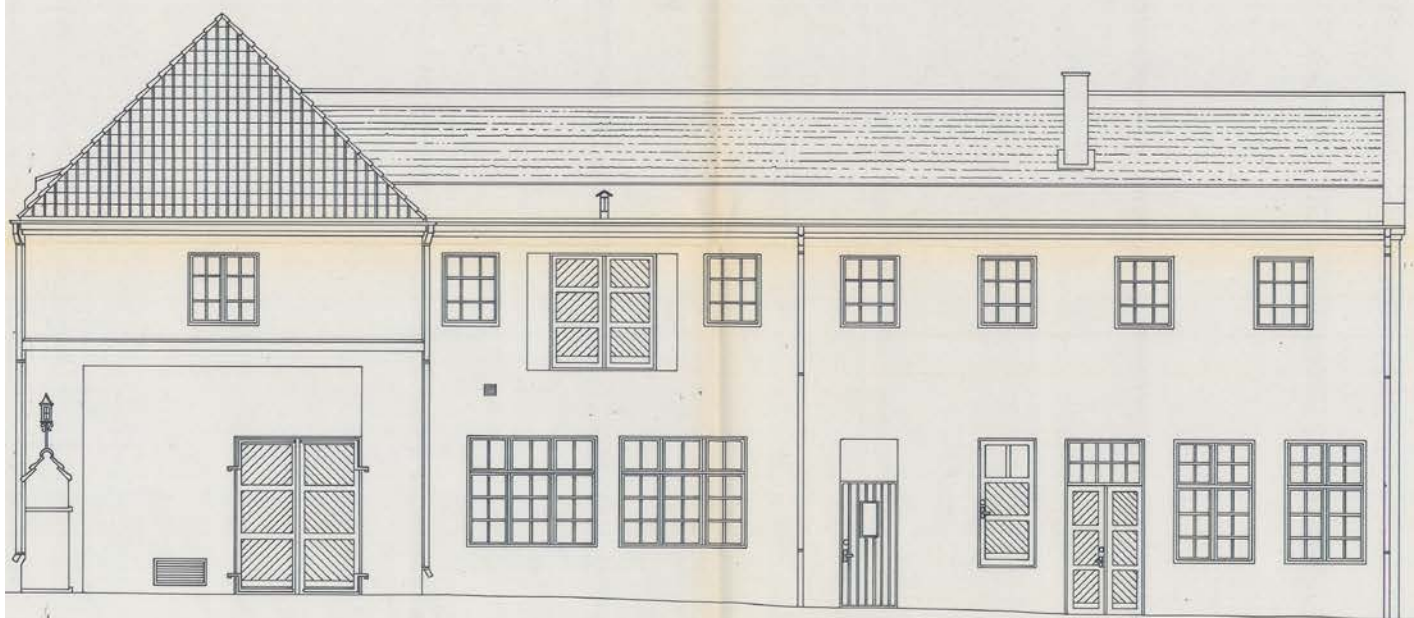
PEERSEN OG WOLLERT-NIELSEN
ARKITEKTER MNAL TØNSBERG

14.5.81

336.04

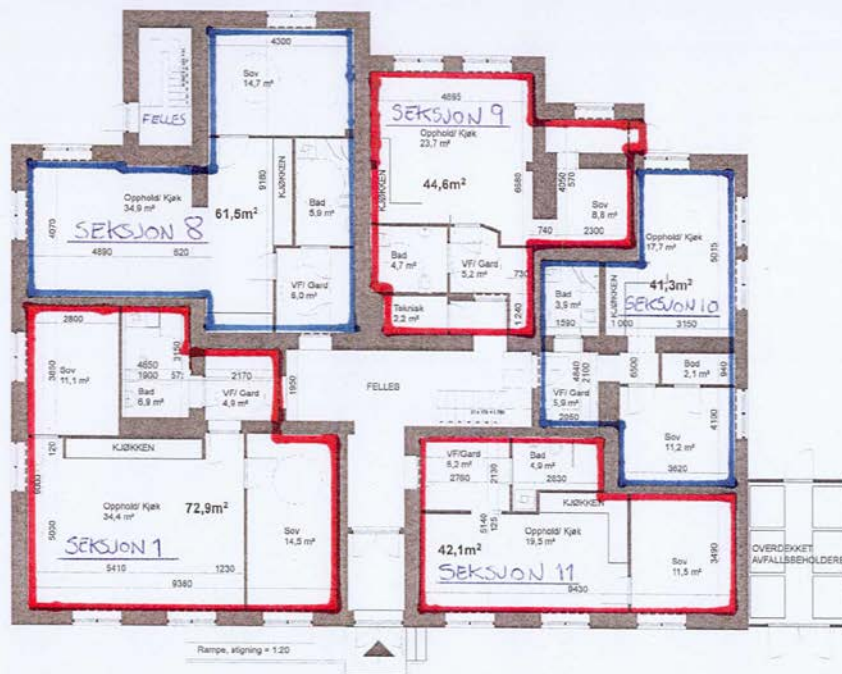






FASADE MOT GÅRDSPLASS.

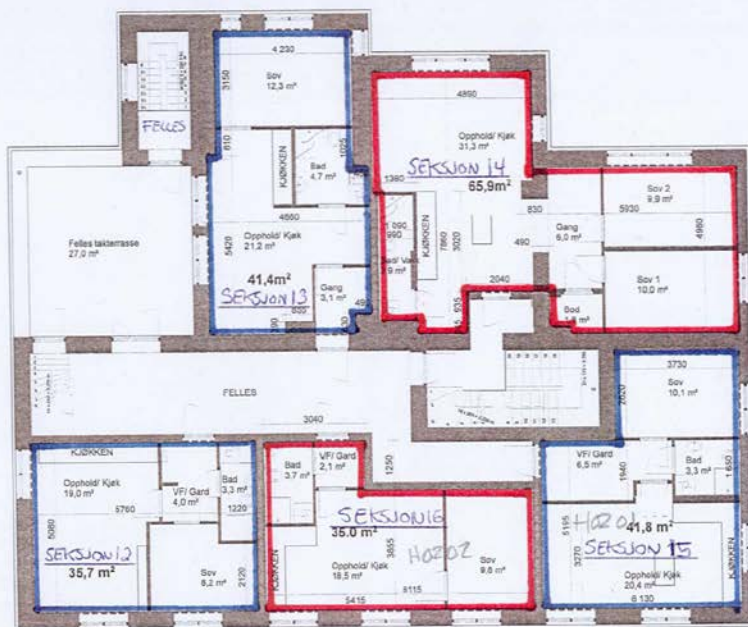
Reseksjonering av GNR 1002, BAR 188, SNR 1
1. ETASJE



for R. Høsten Lunde Pol. Høsten

TEGN. NR.	A-011		
PROSJEKT/TITTEL/MØNETT	3101 St. Olavsgate 1a Plan 1etg GB nr: 1002/188/0/1		
REVISJONER			
REVISJON	NOED	DATO	REVISJON
TYPE	Seksjonering		
MÅL	1:100		
DATO	18.04.2012	SIGN	MEA
FILN	3101 Bygning.pln	KTRL	OCT
A	KRISTIANSEN & BERNHARDT ARKITEKTUR - INTERIØR PB 333 3101 Tansberg		
B			
E			
V			
ARKTEKT	KRISTIANSEN & BERNHARDT ARKITEKTUR - INTERIØR		
TEGN. NR.	A-011		

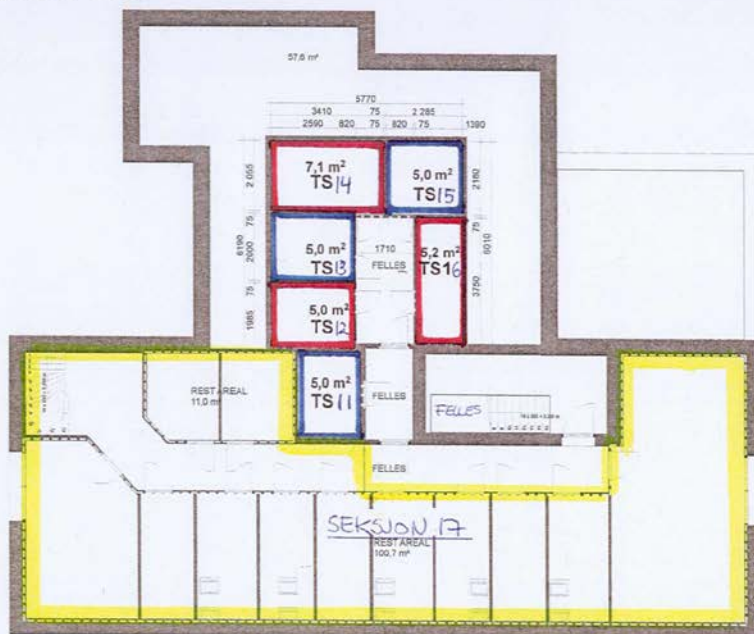
RESEKSJONERING AV GNR 1002, BNR 188, SNR 1
2. ETASJE



h R Møller Lunde Rol Lunde

TEGN.NR.	A-012																		
PROSJEKT/TITTEL/AGNETT	3101 St. Olavsgate 1a Plan 2etg GB nr: 1002/188/0/1																		
REVISJONER	<table border="1"> <thead> <tr> <th>NO</th><th>DATE</th><th>REVISION</th><th>SIGN/KTR</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> </tbody> </table>			NO	DATE	REVISION	SIGN/KTR												
NO	DATE	REVISION	SIGN/KTR																
FASE	Seksjonering																		
MÅL	1:100																		
FILEN	18.04.2012	ME	ME																
FILEN	3101 Bygning plan	KTR	OCT																
A B E V	KRISTIANSEN & BERNHARDT ARKITEKT - INTERIØR PB 333 3101 Tansberg W. 33 37 84 84 fax 33 37 84 80																		
	KRISTIANSEN & BERNHARDT ARKITEKT - INTERIØR																		
	ARKITEKT - INTERIØR																		
TEGN.NR.	A-012																		

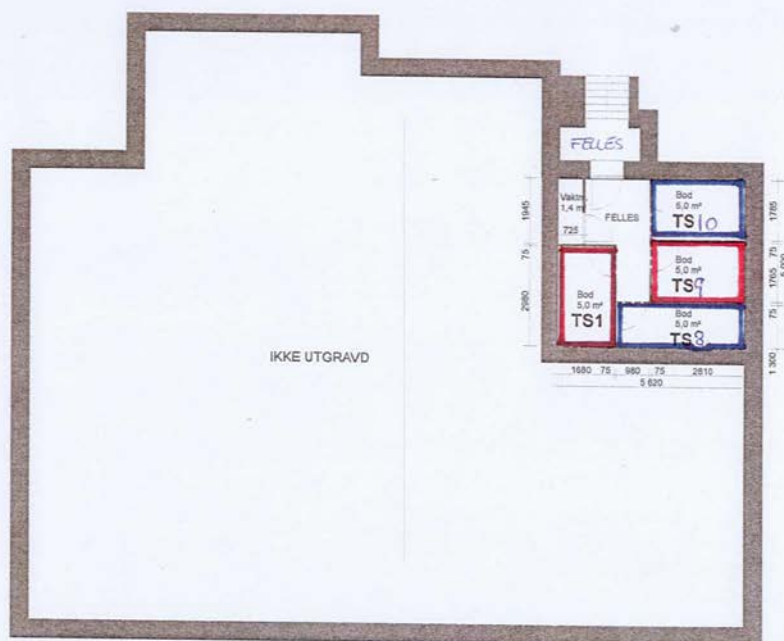
Reseksjonering AV GNR 1002, bnr 188, SNR 1
3. ETASJE



for Martin Lund *Per Sel*

TEGN NR.	A-013																		
PROSJEKT/TITTEL/AGNETT	3101 St. Olavsgate 1a Plan 3etg GB nr. 1002/188/0/1																		
REVISJONER	<table border="1"> <thead> <tr> <th>INDEX</th><th>DATO</th><th>REVISJON</th><th>SIGN/KTRL</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> </tbody> </table>			INDEX	DATO	REVISJON	SIGN/KTRL												
INDEX	DATO	REVISJON	SIGN/KTRL																
FASE	Seksjonering																		
TYPE	Seksjonering																		
MÅL	1:100																		
DATO	18.04.2012	SIGN	MEA																
FILN	3101 Bygning.pln	KTRL	OCT																
A B E V	KRISTIANSEN & BERNHARDT Arkitekturfirma 1516/118/1 PB 333 3101 Tanaberg tlf. 33 37 84 84 fax 33 37 84 80																		
	KRISTIANSEN & BERNHARDT ARKITEKTUR - INTERIØR																		
	A-013																		

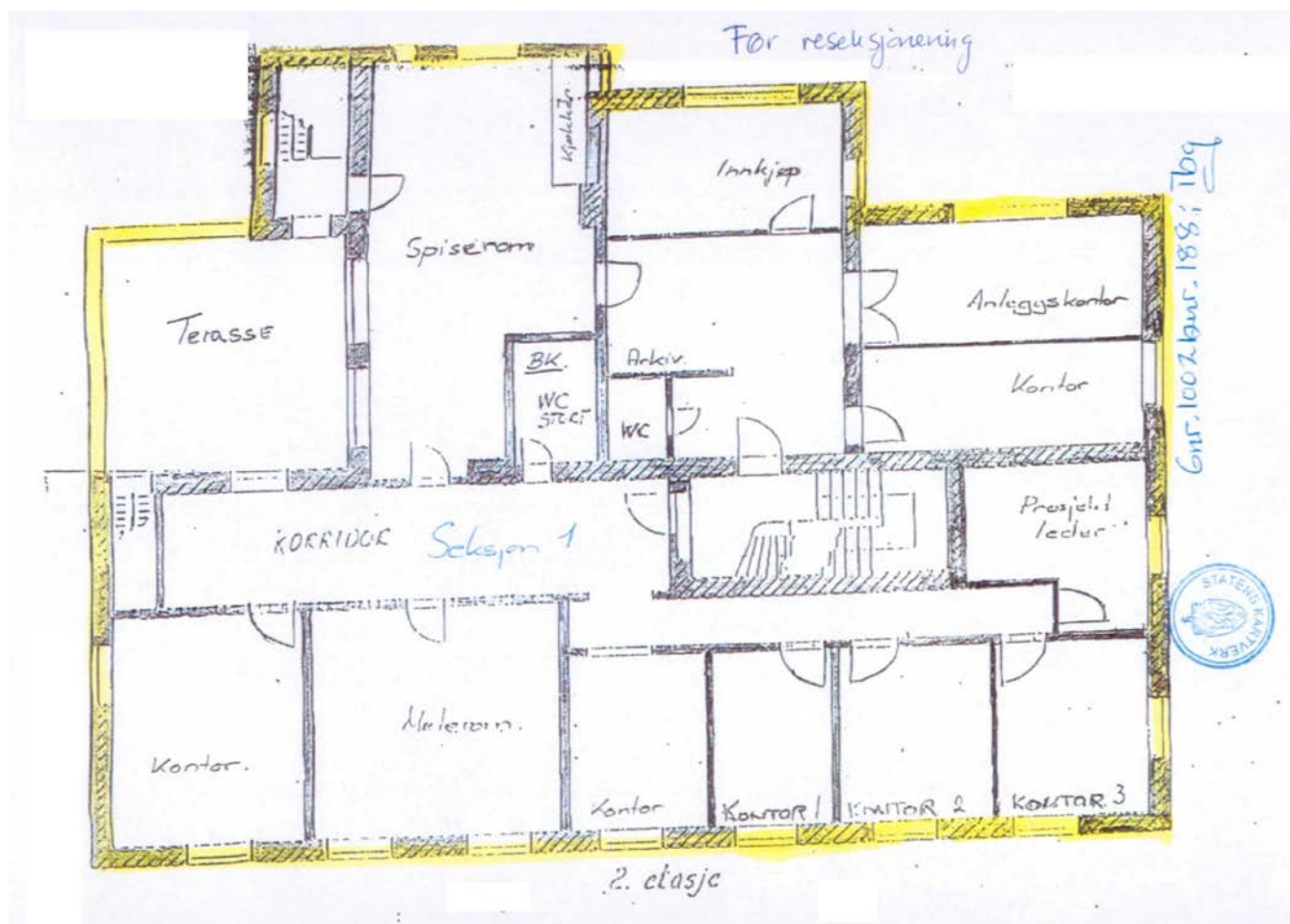
Reseksjonering AV GNR 1002, bnr 188, SNR 1
KJELLER



for Martin Lund

for Jan

TEGN.NR.	A-010												
PROSJEKT/TITEL/MONETT	3101 St. Olavsgate 1a Plan Kjeller GB nr: 1002/188/0/1												
REVISJONER	<table border="1"> <tr> <th>NOED</th> <th>DATO</th> <th>REVISJON</th> <th>BØHN</th> <th>KTR.</th> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </table>			NOED	DATO	REVISJON	BØHN	KTR.					
NOED	DATO	REVISJON	BØHN	KTR.									
TYPE FASE	Seksjonering												
MÅL	1:100												
DATO	18.04.2012	SIGN	MEA										
FILN.	3101 Bygning plan	KTR.	OCT										
A	KRISTIANSEN & BERNHARDT												
B	arkitektur . interior												
E	PB 333 3101 Tønsberg												
V	tlf. 33 37 84 84 fax 33 37 84 80												
ARKITEKT													
TEGN.NR.	A-010												





Tønsberg kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3905 - Tønsberg kommune	1002	188	0	5	St Olavs gate 1B, 3126 TØNSBERG

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	1257.49m ²
forhold som skal avklares og belyses	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	1257.49m ²
hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	1256.84m ²
Ras- og skredfare	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	1257.49m ²

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID Plannavn

Nei

BEBYGGELSESPPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID Plannavn

Nei

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

Ligger eiendommen eller del av eiendommen innenfor et område med nedlagt midlertid forbud mot tiltak?

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID Plannavn

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.



Tønsberg kommune

Adresse: Postboks 2410 Kommunalteknikk, 3104 TØNSBERG

Telefon: 90725905

Utskriftsdato: 15.09.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Tønsberg kommune

Kommunenr.	3905	Gårdsnr.	1002	Bruksnr.	188	Festenr.		Seksjonsnr.	5
Adresse	St Olavs gate 1B, 3126 TØNSBERG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
005289	8943	31.12.2024	Årsavlesning - stipulert	92

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja

Selger må selv gi opplysninger om beliggenhet, alder og eventuelt varsler/pålegg i forbindelse med private vann - og avløpsanlegg. Samt om det finnes en septiktank på eiendommen.

Har eiendommen en registrert septiktank blir den tømt annet hvert år via kommunens tømmeordning. Det må påregnes å bytte til godkjent renseløsning (for avløpsvann) i løpet av de neste årene.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: St Olavs gate 1B
3126 TØNSBERG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tea Wærland

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre