St Olavs gate 13, 3112 TØNSBERG

Superfresh stor toppleilighet. God planløsning med 3(+1) soverom, balkong, parkeringsplass, godt med lagring

Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner

Kaia Hostvedt Dahle

Mobil 909 82 998
E-post kaia.dahle@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Tønsberg, Færder og Re
Nedre Langgate 43, 3126 TØNSBERG. TLF. 33 33 00 77

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 6 400 000,-
Omkostn.:	Kr 161 350,-
Total ink omk.:	Kr 6 561 350,-
Felleskostn.:	Kr 5 292,-
Selger:	Liv-Beate Dahle Tor Arild Hegstad
Salgsobjekt:	Eierseksjon
Eierform:	Eierseksjon
Byggeår:	1902
BRA-i/BRA Total	119/135 kvm
Tomtstr.:	511 m²
Soverom:	3
Antall rom:	4
Gnr./bnr.	Gnr. 1007, bnr. 213
Snr.	7
Oppdragsnr.:	1312250024

Superfresh stor toppleilighet.

Velkommen til en sjarmerende og personlig toppleilighet i St. Olavsgate 13 – midt i hjertet av Tønsberg! Her bor du supersentralt med kort vei til «alt», men likevel tilbaketrukket og rolig.

Leiligheten ligger i byggets øverste etasje og byr på flott takhøyde, synlige bjelker og lys fra store tak- og fasadevinduer. Sørvendt balkong med sol hele dagen. Romslig stue med åpen kjøkkenløsning, to gode soverom, bad med badekar og eget garderoberom.

Hybel med kjøkken og bad gir fleksible muligheter, enten som utleie, kontor eller ekstra sone i boligen. Denne delen er pt. ikke byggemeldt for varig opphold, men søknad er innsendt av eier.

En bolig med sjel og mange kvaliteter – må oppleves!

Innhold

Nøkkelinformasjon 2
Om eiendommen 4
Tilstandsrapport 43
Egenerklæring 69
Byggetegninger 75
Seksjoneringstegninger 83
VA kart 88
Kommuneplankart 90
Tinglyst erklæring om parkering 92
Nabolagsprofil 94
Budskjema 103

Om eiendommen

Om boligen

Areal
BRA - i: 119 m²
BRA - e: 16 m²
BRA totalt: 135 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller
BRA-e: 16 m² Bod

1. etasje
BRA-i: 119 m² Entré, Stue/kjøkken vest, Bad/vaskerom vest, Stue/kjøkken øst, Soverom 1/kontor, Gang, Entré/walk-in closet, Bad/vaskerom øst, Soverom 2, Soverom 3.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Areal lofetasje:
Entré: 4,6 m²
Stue/kjøkken 1 (hybel): 15,1 m²
Bad/vaskerom 1 (hybel): 3,8 m²
Stue/kjøkken 2: 39,6 m²
Soverom 1/kontor: 5,2 m²
Gang: 7,4 m²
Entré/walk-in closet: 4 m² (deler av rommet med for lav takhøyde og er ikke oppmålt)
Bad/vaskerom 2: 7,7 m²
Soverom 2: 14,5 m²
Soverom 3: 10,6 m²

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Takstmann gjør oppmerksom på at denne leiligheten er generelt vanskelig å måle, da det er flere vegger som ikke er i 90 graders vinkel og det i tillegg er skråtak.
Undertegnede har benyttet laser-avstandsmåler supplert med byggetegninger får å

oppnå mest mulig riktig resultat. Alle arealer er avrundet til hele tall uten desimal.

Byggetegninger
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er avvik på rominndeling i loftetasjen fra godkjente byggemeldte tegninger datert 12.03.2012.

Det er tegnet inn stort soverom og liten bod mot øst der det i dag er to soverom. Det foreligger ikke opplysninger om dette er søkt eller meldt til bygningsmyndighetene. Bruksendring fra tilleggsdel (eks bod) til hoveddel (eks bad, soverom etc) er meldepliktig.
Tegnet inn stort soverom på over 15 m² med tilgang fra stue. I dagens bruk er denne rundt 5 m² som er noe mindre enn 7 m²
som er anbefalt størrelse for soverom.
Plassering av bad mot øst er noe endret, samt inngangsparti/entré med vegger mot stue/kjøkken.
Tegnet inn bod/disponibelt areal der det i dag er hybel med stue/kjøkken og bad.
Det er sendt inn søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel på dette som avventer godkjenning hos kommunen.

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?
Vinduer på soverommene mot øst tilfredstiller ikke dagens krav til rømning.
Breddeåpning i vindu er målt til 47 cm.
Minstekravet er på 50 cm. Ved fremtidig renovering bør det kunne benyttes vinduer med løs midtstolpe for større åpning.
Det er mer enn 5 meter fra toppen på rekkverket på balkongen og ned til bakken.
Det finnes ikke en godkjent og sikker nedstigningsløsning fra balkong.

Tomtetype
Eiet

Tomtestørrelse
511 m²

Tomtebeskrivelse
Tomten er hovedsakelig bebygget og parkeringsplasser. Noe plen og beplantning i bed.
Tomtegrensen går ikke ut til veien i vest, men arealet er opparbeidet av sameiet. Se vedlagte kart for tomtegrenser.
Naboeiendommen har bruksrett til to parkeringsplasser på denne eiendommen, samt felles bruk at søppelrom/bakgård med tilgang til denne.

Beliggenhet
Sentrumsnær og attraktiv beliggenhet midt i hjertet av Tønsberg

Boligen har en svært attraktiv plassering i St. Olavs gate 13 – midt i sentrum av Tønsberg, Norges eldste by. Her bor du med umiddelbar nærhet til alt byen har å by på, inkludert et rikt utvalg av butikker, restauranter, kaféer og kulturtilbud.

Tønsberg brygge og byens sjarmerende sentrumsmiljø ligger bare noen minutters gange unna, med hyggelige utesteder og et yrende liv – spesielt i sommerhalvåret. For den historieinteresserte ligger Slottsfjellet med flotte turområder og byens historiske landemerker rett i nærheten.

Det er kort vei til både Tønsberg jernbanestasjon og bussterminal, som gir enkel pendleradkomst til Oslo, Sandefjord og resten av regionen. I tillegg er det fine tur- og rekreasjonsområder like i nærheten, og sjøen er kun en kort spasertur unna.

Med denne beliggenheten får du et urbant og bekvemt liv, samtidig som du har tilgang til grønne lunger og kystnære kvaliteter – et perfekt utgangspunkt for deg som ønsker å bo sentralt og praktisk i Vestfolds pulserende regionsentrum.

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

Bebyggelsen
Boligen ligger i et område med boligbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid
Barnehager
Haugar barnehage (1-5 år) ca. 0.5 km
Belmar barnehage (0-5 år) ca. 0.5 km
Velle Træleborg barnehage (0-5 år) ca. 0.5 km

Skoler
Træleborg skole (1-7 kl.) ca. 0.5 km
Skagerak Inter. School Tønsberg (5-10 kl.) ca. 1 km
Byskogen skole (1-10 kl.) ca. 1.9 km
Elihu Kristne grunnskole (1-10 kl.) ca. 2.6 km
Slottsfjellet videregående Steinerskole ca. 1 km
Færder videregående skole ca. 1.2 km

Skolekrets
Træleborg skolekrets

Offentlig kommunikasjon
Offentlig transport
Fylkeshuset (Totalt 8 ulike linjer) ca. 0.2 km

Tønsberg stasjon ca. 0.7 km
Sandefjord lufthavn Torp ca. 24 min med bil

Bygningssakkyndig
Olav Rudland Kvilhaug

Type takst
Tilstandsrapport

Byggemåte
Selveierleilighet i seksjonert flermannsbolig på 3 etasjer. Bygningen er opprinnelig oppført i 1903, men ble renovert og seksjonert i 2012. Besiktiget leiligheten ligger i 3. etasje, med to innganger via 2 trapperom. Bygningen av trekonstruksjon med stående kledningsbord på
grunnmur av stein, taktekking med dobbelkrummet betongstein, takrenner og beslag i plastbelagt stål. Leilighetens tilstand anses sett i relasjon til alder som normalt god. Det kan likevel påregnes noe kostnader til generelt vedlikehold over tid. Dette dreier seg stort sett om normal
levetid på de enkelte bygningselementene. Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler.
Det presiseres at hovedkonstruksjon og utvendig forhold som berører bygningen er sameiets ansvar. Det er kun eventuelle lett synlige og åpenbare feil og / eller skader som er påpekt i innvendig leilighet.

UTVENDIG
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1994 på soverommene mot øst, og takvindu på soverom/kontor er av eldre dato. Malt trevindu med 2-lags isolerglass i hybel, samt velux takvinduer fra 2012. Inngangsdørene til leiligheten er brann- og lydklassifisert. (B- 30/35dB)
Malt 1,5-fløyet balkongdør i tre med utvendig aluminiumsbeslag og 2-lags isolerglass. Balkong på 8 m² med utgang fra spisestue. Terrassebord i trykkimpregnert tre.
Stående malt rekkverksbord på 91 cm. Fellesdeler og bygningsdeler som yttertak, fasader, utvendige
konstruksjoner m.m. hvor ansvar for tilstand, vedlikehold og tiltak påhviler sameiet er ikke tilstandsvurdert og omfattes ikke av denne
rapporten. Plan for vedlikehold og utskiftinger på bygningen undersøkes i de tilfeller der dette foreligger.

INNVENDIG
Gulver har 1-stavs parkett. Vegger har malte gipsplater og panelplater. Tak har malte/ behandlede gipsplater. Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert. Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Det er innvendige malte profilerte dører og brann- og lydklassifiserte dører fra entré.

VÅTROM
Bad i hybel fra 2012. Det er flis på vegg og malt innvendig tak. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er bra fall mot sluk. Nedsenket dusjsone. Det er plastsluk og smøremembran med udokumentert utførelse. Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett, dusjhjørne med glassvegger og opplegg for vaskemaskin. Det er avtrekksvifte i tak og tilluft under dør. Hulltaking er foretatt fra kjøkken uten å påvise unormale forhold. Bad i leiligheten fra 2012. Det ble tilkoblet vann/avløp og montert badekar av rørlegger i 2014/15. Det er flis på vegg og malt innvendig tak. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Nedsenket dusjsone med bra fall mot sluk.
Det er plastsluk og smøremembran med udokumentert utførelse. Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett, dusjhjørne med glassvegger, badekar og opplegg for vaskemaskin. Det er avtrekksvifte i tak og tilluft under dør. Hulltaking er foretatt fra kjøkken uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN
Kjøkkeninnredning i hybel med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Våtromsplater montert mellom benk og overskap. Det er integrert kjøl/fryseskap, komfyr, micro og platetopp. Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut. Sigdal kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.
Kjøkkenøy med benkeplate av larvikitt fra 2014/15. Våtromsplater montert mellom benk og overskap. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, micro og platetopp. Komfyrvakt montert. Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannrør er av kobber fra 2012. Stoppekraner til leilighet og hybel er plassert i kjeller. Synlige avløpsrør er av plast fra 2012. Eldre soil i kjeller med stakeluke. Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarm og luftestilling på takvinduer. Det anbefales å sette inn noen ekstra ventiler i vegg. Leiligheten varmes opp av strøm. Termostatstyrte varmekabler på begge bad. Veggmonterte panelovner. Ifølge eier følger det med to panelovner som ikke er montert på vegg. Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert. Varmtvannsbereder til hybel på 200 liter fra 2012. Varmtvannsbereder til leilighet på 200 liter fra 2015. Dørcalling med kamera, med automatisk døråpner montert i hybel
og leilighet. Sikringsskap er plassert i gang. Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 15 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring. Leiligheten har røykvarslere og brannslukningsapparat.

Lovlighet
Boligbygg med flere boenheter
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det er avvik på rominndeling i loftetasjen fra godkjente

byggemeldte tegninger datert 12.03.2012. Det er tegnet inn stort soverom og liten bod mot øst der det i dag er to soverom.
Det foreligger ikke opplysninger om dette er søkt eller meldt til bygningsmyndighetene. Bruksendring fra tilleggsdel (eks bod) til hoveddel (eks bad, soverom etc) er meldepliktig. egnet inn stort soverom på over 15 m² med tilgang fra stue. I dagens bruk er denne rundt 5 m² som er noe mindre enn 7 m² som er anbefalt størrelse for soverom. Plassering av bad mot øst er noe endret, samt inngangsparti/entré med vegger mot stue/kjøkken. Tegnet inn bod/disponibelt areal der det i dag er hybel med stue/kjøkken og bad. Det er sendt inn søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel på dette som avventer godkjenning hos kommunen.

Sammendrag selgers egenerklæring
- Reklamasjon - rør hovedbad hadde forvekslet varmt/kaldt til dusj. Entreprenør sendte fagfolk for utbedring vederlagsfritt utført 2015. Husker ikke hvilket rørlegger firma entreprenør sendte. 2 - Mars 2015 - ABK Rørservice AS Installerte frittstående badekar med utenpåliggende rør på vegg. Vann fra badekar ledes til utløp toalett. Ingen konsekvens for membran. 3 - Installert kjøkken i hybel benyttet rørlegger for tilkobling av vask i 2014.
- Soilrør i kjeller fikk tilbakeslag ved stort regnfall i desember 2019. Fikk inn litt vann i kjeller og Norva renset soilrør fra innsiden med høytrykk. Ingen utfordringer senere.
- Ved rensing av soilrør ble ikke slukrist skrudd fast. Dette førte til at en rotte kom inn som ble fanget med felle etter kort tid. Sluk skrudd dagen etter rensing, og feller ble værende flere uker og ingen flere tegn til rotter.
- Vi har akkurat hatt årsmøte i sameiet og da kom det frem at noen har oppdaget skjeggkre i en av bodene i kjeller. Alle eiere har fått beskjed om å sjekke dette i egne leiligheter og bad, alle har kommet tilbake med beskjed om at dette ikke har blitt observert. Sameiet velger å ikke ta noen sjanser og anticimex har satt ut feller for samtlige leiligheter samt samtlige boder. Til tross for at det kun har blitt observert i en bod i kjeller, valgte sameiet å sette ut feller inne i alle leilighetene for sikkerhets skyld. Fellene skal stå ut mai måned.
-Satt inn dimmere og strømmåler til hybel juni 2014.
- utført El-tilsyn i 2019.
- Byttet terrassedør oktober 2024.
- Hybel har egen ytterdør og callingsystem. Videre har den slik vi har forstått regelverket den nødvendige takhøyden som trengs, samt ekstra rømningsvei i form av brannstige. Vi har forståelsen av at denne er lovlig for utleie som en hybel i egen bolig.
- Når tungtransport kjører over fartsdump på utsiden merker vi bevegelser i bygget. Bygget har stått siden 1903 og opplever ikke at dette er noen fare for alvorlige skader på bygget.
- Ja. Vi hadde årsmøte i sameiet 2/4-2025 og da kom det frem at det var oppdaget skjeggkre i en av bodene i kjelleren. Siden har alle sjekket egne leiligheter uten funn. Sameiet ønsker dog ikke å ta noen sjanser så Anticimex har satt ut feller i alle kjellerboder og alle bad i leilighetene i bygget.
- Som en følge av temperatur- og værforhold vil sprekker mellom lister og flater kunne

oppstå.

Innhold
Boligen går over 1 plan og inneholder følgende rom som : Entré, Stue/kjøkken vest, Bad/vaskerom vest, Stue/kjøkken øst, Soverom
1/kontor, Gang, Entré/walk-in closet, Bad/vaskerom øst, Soverom 2, Soverom 3.

Bod i kjeller.

Standard
Velkommen til denne delikate og personlige leiligheten i St. Olavsgate 13. Med supersentral beliggenhet, bor man her i gangavstand til nesten alt i Tønsberg, allikevel er det stille og rolig område.
Leiligheten ligger i byggets øverste etasje. Det er to trappeganger opp i bygget man eier har brukt vestre inngangen som sin hovedinngang. Felles trappeoppgang er lys, delikat og innbydende. Vel oppe i leiligheten kommer man til en romslig gang som deles med hybelen. Her er det plass til å sette fra seg skoene, henge jakker og ha en kommode eller annet praktisk møbel. Den lille gangen er en del av leiligheten og gjør det enkelt å benytte hybelen som en del av leiligheten om det er mer praktisk. Det er dør videre inn til hybelen til venstre og hoveddelen til høyre.
Inn til hoveddelen kommen man til en stor og luftig stue/spisestue med åpen kjøkkenløsning. Sjarmerende detaljer med de originale bjelkene i taket og flott takhøyde. De store takvinduene slipper inn rikelig med lys i rommet. I spisestuen er det plass til langbord og store vinduer og balkongdør som slipper inn godt med lys. På balkongen er det god plass til en sittegruppe og f.eks grill. Her har man sol hele dagen sør-vendt beliggenhet med sol til 18-19-tiden sommerstid.
Kjøkkenet har god skap og benkeplass, med integrerte hvitevarer. Hvite profilerte fronter som står i stil til leiligheten. Kjøkkenøyen har godt med skapplass og flott som ekstra benkeplass eller som en spiseplass. Denne er ikke fastmontert og kan flytte dersom man syntes det er mer praktisk. I bakkant av kjøkkenet er det et kott som i dag er brukt som hjemmekontor og satt inn en ekstra seng. Også praktisk som spiskammers eller ekstra lagringsplass.
Inn soveromsgangen finner du to romslige soverom, garderoberom og bad.
Badet er helfliset i nøytrale delikate farger med varmekabler i gulv. Badekar med løveføtter står i stil til leiligheten. Her finner man servant med innredning, gulvmontert toalett og opplegg for vaskemaskin. det er opprinnelig tegnet inn takvindu i dette rommet, men ikke installert.
Soverommene er begge av god størrelse, med plass til dobbeltseng og i tillegg både oppbevaringsmøbel og evt en liten sittegruppe.
Garderoberommet er tegnet inn som bod og har egen dør inn fra den østre trappegangen. Det gjør det enkelt med adkomst til bodarealet i kjelleren herfra. Rommet er innredet med hyller og opphengsmuligheter og har rikelig med lagring.

Hybelen er et innredet arbeidsrom hvor det er satt opp kjøkkeninnredning og plass til

en seng/daybed. Pen innredning i kjøkkenet med integrerte hvitevarer. Godt med lysinnslipp fra takvinduet. Badet på innsiden er helfliset, varmekabler i gulv, innredet med toalett, servant i innredning og dusjhjørne. Lyset over speilet virker ikke.. Denne delen er pt. ikke byggemeldt for varig opphold, men søknad er innsendt av eier.

I kjelleren medfølger det en stor bod.

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:
Vinduer
Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1994 på soverommene mot øst, og takvindu på soverom/kontor er av eldre dato.
Vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på enkelte vinduer. TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad på vinduer av eldre dato med tegn til innvendig kondensering av glass, mindre utettheter i takvindu og noe værslitt treverk.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Tiltak:
Tidspunkt for utskiftning av vinduer nærmer seg.
Bygningsdelen anses som sameiets vedlikeholdsansvar og derav ingen umiddelbar kostnad for eier.
Det er bekreftet av styret at takvinduet skal skiftes snarest.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Balkong på 8 m² med utgang fra spisestue. Terrassebord i trykkimpregnert tre.
Stående malt rekkverksbord på 91 cm.
Balkongen er nyoppført i 2012 da det tidligere ikke har vært balkonger/terrasser i bygget.
Vurdering av avvik:
-Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Høyde på rekkverk ved balkonger skal være minimum 1,0 m etter dagens krav.
Konsekvens/tiltak
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Andre utvendige forhold
Fellesdeler og bygningsdeler som yttertak, fasader, utvendige konstruksjoner m.m. hvor ansvar for tilstand, vedlikehold og tiltak påhviler sameiet er ikke tilstandsvurdert og omfattes ikke av denne rapporten. Plan for vedlikehold og utskiftinger på bygningen undersøkes i de tilfeller

der dette foreligger.
Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. Dobbelkrummet takstein, takpapp, renner/beslag fra 1992. Taket ble renset for mose og groe, samt høytrykksspylt sommer 2024. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekking og renner/beslag. Manglende rapport og/eller vedlikeholdplaner for fellesdelene på bygget tilsier en TG2.
Slike vedlikeholdsplaner utarbeides i mange tilfeller senere i bygningens levetid da behovet for kartlegging ikke er like stort for et nytt bygg som det er på et eldre bygg.
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.

Innvendige dører
Det er innvendige malte profilerte dører og brann- og lydklassifiserte dører fra entré. Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Dør til soverom, entré/walk-in closet og brann/lydklassifiserte dører går i terskel. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.
Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

LOFTETASJE > BAD/VASKEROM VEST
Overflater vegger og himling
Det er flis på vegg og malt innvendig tak.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befaring.
Vurdering av avvik:
• Det er montert vinduer eller dører i våtsonen. Malt tredør er plassert i våtsonen til dusj.
Andre tiltak:
Våtrommet fungerer med dette avviket da dør er avgrenset med glassdør, men dør i våtsone må jevnlig kontrolleres for eventuell fuktbelastning.

LOFTETASJE > BAD/VASKEROM VEST
Sluk, membran og tettesjikt
Det er plastsluk og smøremembran med udokumentert utførelse.
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Konsekvens/tiltak
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- 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.

LOFTETASJE > BAD/VASKEROM VEST
Sanitærutstyr og innredning
Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett, dusjhjørne med glassvegger og opplegg for vaskemaskin.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik: En dusjvegg går i gulvflisen og åpner seg ikke fullt ut. Dette begrenser adkomsten til dusjhjørnet og oppleves som noe upraktisk i bruk.
- Tiltak: Dusjvegg må justeres, evt anbefales montering av dusjkabinett.

LOFTETASJE > BAD/VASKEROM ØST
Overflater vegger og himling
Det er flis på vegg og malt innvendig tak.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befaring.
Vurdering av avvik:
- Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.
Malt tredør er plassert i våtsonen til dusj.
Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.
Andre tiltak:
Våtrommet fungerer med dette avviket da dør er avgrenset med glassdør, men dør i våtsone må jevnlig kontrolleres for eventuell fuktbelastning.

LOFTETASJE > BAD/VASKEROM ØST
Overflater Gulv
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Nedsenket dusjsone med bra fall mot sluk.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er målt 15 mm fra topp flis ved slukrist til topp flis ved dørterskel. Det er ukjent om det er oppkant av membran bak silikonen under dørterskel. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
Konsekvens/tiltak
- Våtrommet fungerer med dette avviket.
Det er lite økonomisk og utføre tiltak da bad fungerer med dagens avvik.

LOFTETASJE > BAD/VASKEROM ØST
Sluk, membran og tettesjikt
Det er plastsluk og smøremembran med udokumentert utførelse.
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- 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.

LOFTETASJE > STUE/KJØKKEN VEST
Overflater og innredning
Kjøkkeninnredning i hybel med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.
Våtromsplater montert mellom benk og overskap.
Det er integrert kjøl/fryseskap, komfyr, micro og platetopp.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befaring.
Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder. Krav om komfyrvakt ved ny kurs til komfyr/platetopp på kjøkken etter 2010.
Konsekvens/tiltak:
• Komfyrvakt må monteres.

Overflater og innredning
Sigdal kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.
Kjøkkenøy med benkeplate av larvikitt fra 2014/15.
Våtromsplater montert mellom benk og overskap.
Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, micro og platetopp. Mindre sveller på skapdør under vask. Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befaring. Komfyrvakt montert.
Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/ oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
Krav om lekkasjesikring/waterguard ved renovering av kjøkken etter 2010.
Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Forhold som har fått TG3:
Etasjeskille/gulv mot grunn
Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert.
Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Følgende retningsavvik ble registrert:
26 mm gjennom hele, og 21 mm innenfor 2 m på stort soverom mot øst.
15 mm gjennom hele minste soverom mot øst.
10 mm innenfor 2 m på kjøkken.
Forholdene må sees i sammenheng med alder. Dette er ikke å betrakte som et vesentlig konstruksjonsmessig negativt avvik.

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre er 40 - 80 år.
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.

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

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

Modernisert/Påkostet år
2012

TV/Internett/Bredbånd
Internett og kabel-tv er inkl i felleskostnadene.

Parkering
Det medfølger en parkeringsplass.

Forsikringsselskap
If

Polisenummer
945915.51

Diverse
I 2020 hadde sameiet en stor og grundig jobb for å fornye fasaden med maling og bytte av noen kledningsbord. Gammel linbasert maling ble fjernet og malt på nytt.
Eier opplyser at det er brannvarslingssystem fra Autoprime fra Autronica i bygget med seriekoblede røykvarslere. Det foretas årlig service/kontroll.
Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming
Leiligheten er oppvarmet med elektrisitet.
Varmekabler i baderomsgulvene.

Energikarakter
G

Energifarge
Rød

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 6 400 000

Kommunale avgifter
Kr 18 517

Kommunale avgifter år
2025

Info kommunale avgifter
De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det er rabattert for fellesløsning renovasjon. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Formuesverdi primær
Kr 1 342 681

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær
Kr 5 370 723

Formuesverdi sekundær år
2023

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
120/480

Felleskostnader inkluderer
Felles forsikring, bredbånd/tv, renovasjon, brøyting, strøing, istappfjerning, luking, klipp av hekk, barking av bed, lys/varme fellesareal.

Felleskostnader pr. mnd
Kr 5 292

Sameiet

Sameienavn
SAMEIET ST OLAVSGT 13

Organisasjonsnummer
911568713

Om sameiet
Sameiet består av 7 seksjoner.
Styreleder: Svein Arne Mietinen

Urdrag fra årsmøte for sameiet.
Følgende vedlikehold er gjennomført i 2024:
- Takfornying - vask og rens av taket.
- Skifte av balkongdør/gesimslist i seksjon 7 på toppen. Døren hadde fuktskader.

Økonomi 2025:
- Styret er så langt ikke kjent med at det i 2025 skal komme eller er planlagt noe større utgiftsposter, og på bakgrunn av dette foreslår styret å beholde dagens felleskostnader

på dagens nivå.

Styregodkjennelse
Det kreves ikke styrets godkjennelse.

Vedtekter/husordensregler
Stille tider: Det skal være ro i leilighetene mellom kl. 23:00 og 07:00. Unngå høy musikk og annen sjenerende støy.
Dyrehold: Det er tillatt å ha kjæledyr så lenge det ikke medfører ulemper for naboer. Eier er ansvarlig for ro og renhold.
Renhold og avfall: Avfall skal sorteres riktig og ikke settes i fellesarealer. Fellesområder skal holdes ryddige.
Balkong og uteområder: Balkonger skal holdes pene. Tørking av tøy og grilling skal skje uten å være til sjenanse.
Brannsikkerhet: Rømningsveier skal til enhver tid være frie for hindringer. Det er ikke tillatt å lagre brennbare materialer i fellesarealer.
Parkering: Parker kun på anvist plass. Gjesteparkering er forbeholdt besøkende, ikke beboere.
Endringer i leiligheten: Vesentlige endringer eller inngrep som berører bygningsstruktur eller felles installasjoner må godkjennes av styret.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt iht. sameiet husordensregler.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Trappevask etter oppsatt liste.
Det avholdes jevnlige dugnader.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 1007, bruksnummer 213, seksjonsnummer 7 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:

3905/1007/213/7:
19.05.1962 - Dokumentnr: 1576 - Best. om vann/kloakkledn.
Kommunens vilkår vedtatt
Overført fra: Knr:3905 Gnr:1007 Bnr:213
Gjelder denne registerenheten med flere

22.03.1967 - Dokumentnr: 914 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:1007 Bnr:207
RETTIGHETSHAVER: SKOGERGATEN 6
Rett til å bygge inntil felles grense i en avstand på 0 m
Overført fra: Knr:3905 Gnr:1007 Bnr:213
Gjelder denne registerenheten med flere

31.05.2012 - Dokumentnr: 424652 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:1007 Bnr:212
Overført fra: Knr:3905 Gnr:1007 Bnr:213
Gjelder denne registerenheten med flere - Se vedlagt erklæring i salgsoppgave.

03.12.2012 - Dokumentnr: 1023507 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:1007 Bnr:212
Rett til plassering av avfallscontainere
Gjelder denne registerenheten med flere

17.08.2012 - Dokumentnr: 667270 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 7
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 120/408

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest på fasadeendring boligformål datert 11/10-2012.
Det foreligger melding om ferdig byggearbeid på 3 stk wc datert 10/12-1962.

Tønsberg kommune opplyser om at boligen er byggemeldt i 1902 og ominnredet 1962.
Det foreligger ikke tegninger for denne etasjen fra 1962.
Det foreligger byggetegninger for ombygging datert 12/03-2012. Tegningene samsvarer ikke med dagens innredning i denne leiligheten. Hybelens areal er tegnet inn som lagringsplass. Dette er innsendt av eier til byggemelding for å omgjøre til varig oppholdsrom. Det garanteres ikke for godkjenning av denne dersom svar ikke er mottatt innen salgstidspunkt.
En liten del av østre soverom er tegnet inn som bodareal på opprinnelige tegninger og er derfor ikke godkjent for varig oppholdsrom.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.
Sameiet har hatt rørinspeksjon i 2019. Stedvis endel rust og knoller. Rapport fra denne kan ses hos megler.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et område som er avsatt til boligbebyggelse - nåværende og

innenfor ras- og skredfare i kommuneplanen.
Eiendommen ligger ikke i et regulert område, det er ikke igangsatt noe planer som berører eiendommen iflg kommunen.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.
Deler av boligen kan leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet. Iflg byggetegninger er hybelen tegnet inn som bod/disp. areal, mens i seksjoneringsteginger er det tegnet inn som arbeidsrom og bad. Eier har sendt inn tegninger for bruksendring av arealet til varig oppholdsrom. Det gis ingen garanti for at dette godkjennes.

Verneklasse/SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Bygget kan ha vernestatus, men i mange tilfeller er de kun ført i registeret på grunn av alder. Kommunen har ikke opplyst om at bygget har noen vernestatus, men det kan likevel foreligge spesielle restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.
Kulturminne 07041102019
45. Objektnavn LEIEGÅRD, TRÆLEBORG, TØNSBERG
23. Etasjetall 2 - Hus i 2 etasjer
24. Hovedmål, lengde 2150
24. Hovedmål, bredde 1200
25. Skorsteiner, antall 3
12. Opprinnelig funksjon 215 - Flerfamiliebolig (internat/kaserne o.l.)
12. Opprinnelig funksjon, merknad 6 LEILIGH. M/2 ROM + KJØK. + 1 KVISTLEILIGHET MED STUE, ALKO VE OG KJØKKEN.
13. Nåværende funksjon 215 - Flerfamiliebolig (internat/kaserne o.l.)
13. Nåværende funksjon, merknad 4 LEILIGHETER
14. Opprinnelig sosialt miljø 29 - Annet innen næringsdrift, se merknad
14. Opprinnelig sosialt miljø, merknad SJØFOLK
15. Forhold til andre hus SF - Selvstendig, frittstående
16. Fysisk miljø 12 - Ikke sentralt bystrøk
17. Konstruksjon underbygning 12 - Grunnmur. Naturstein med bindemiddel, fuget
17. Konstruksjon underbygning 13 - Grunnmur. Naturstein med bindemiddel, pusset, kalket e.l.
17. Konstruksjon underbygning, merknad NAT.ST. M/BINDEM. VED UTBYGG
18. Utnyttelse kjeller/underbygning 21 - Ganghøyde. Rommet overdekket med trebjelker og tregolv
19. Utnyttelse yttervegg 13 - Reisverk
20. Fasadekledning 35 - Vertikalt over-og underliggerpanel, med eller uten

kantskjæring
21. Takform 11 - Vanlig saltak
22. Taktekkingsmaterialer 41 - Krum tegl takstein, uglassert
28. Tidfesting/byggeår 191 - 1900-1924
28. Tidfesting/byggeår, merknad 1902 IFLG. BYGGES.ARKIVET
31. Revet/brent 193 - 1950-1974
Felt registrert dato 22.08.1991
Felt registrert dato, merknad TØNSBERG 22-8-1991 MERETHE SKALSTAD
TØNSBERG 28-2-1994 G.S. HAUG
2. Fotohenvisninger Filmnr: 7 Bildenr fra: 14 Bildenr til: 20
2. Fotohenvisninger Filmnr: 4 Bildenr fra: 0 Bildenr til: 8
41. Byggherre, merknad LOUIS OSCAR OG HENRIETTE MATHILDE ANDERSEN IFLG. EIER TISTHA MMER.
43. Andre opplysninger, merknad EIER VED REG. ERNA TISTHAMMER, ST. OLAVSGT. 13, 3100 TØNSBERG. KARTBLADNR. CL 030-1-35.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse
6 400 000 (Prisantydning)

Omkostninger
160 000 (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))
---
161 350 (Omkostninger totalt)
172 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
175 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)
---
6 561 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)
6 572 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
6 575 050 (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 161 350

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

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,80% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 500 ,- oppgjørshonorar kr 6900 ,- og visninger kr 0 , -. 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.

Oppdragsansvarlig
Kaia Hostvedt Dahle
Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner
kaia.dahle@aktiv.no
Tlf: 909 82 998

Tønsberg og Re Eiendomsmegling AS, Nedre Langgate 43
3126 TØNSBERG

Tlf: 333 30 077

Salgsoppgavedato
29.04.2025

Velkommen til St Olavs gate 13 presentert av Aktiv Eiendomsmegling v/ Kaia Hostvedt Dahle.

Balkongen har plass til en sittegruppe, og her er det koselig å kunne nyte en kopp kaffe i ro og fred.

Velkommen inn! Fra inngangshallen går du rett inn på kjøkkenet til høyre, til venstre finner du hybel/soverom (pt ikke godkjent som varig oppholdsrom) med tilhørende bad og kjøkken.

Med en åpen og funksjonell kjøkkenløsning er det enkelt å kombinere matlaging og sosialt samvær.

Her møtes du av en lys og romslig stue med åpen kjøkkenløsning og fantastiske, store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Inngang til en av soverommene bak kjøkkenet.

Stuen har en god størrelse som bidrar til en luftig og innbydende atmosfære.

Kjøkkenøya gir rikelig med benkeplass til matlaging, samtidig som den fungerer som en naturlig samlingsplass for måltider.

Sigdal kjøkkeninnredning med profilert fronter og benkeplate i høytrykkslaminat. Kjøkkenøy med benkeplate av larvikitt fra 2014/15.

AEG
AEG

28
29
SMEG

AEG
17:30
AEG
17:30

Lekkert bad fra 2012, med badekar installert i 2014/15. Badet er flislagt på både vegger og gulv, med elektriske varmekabler og opplegg for vaskemaskin.

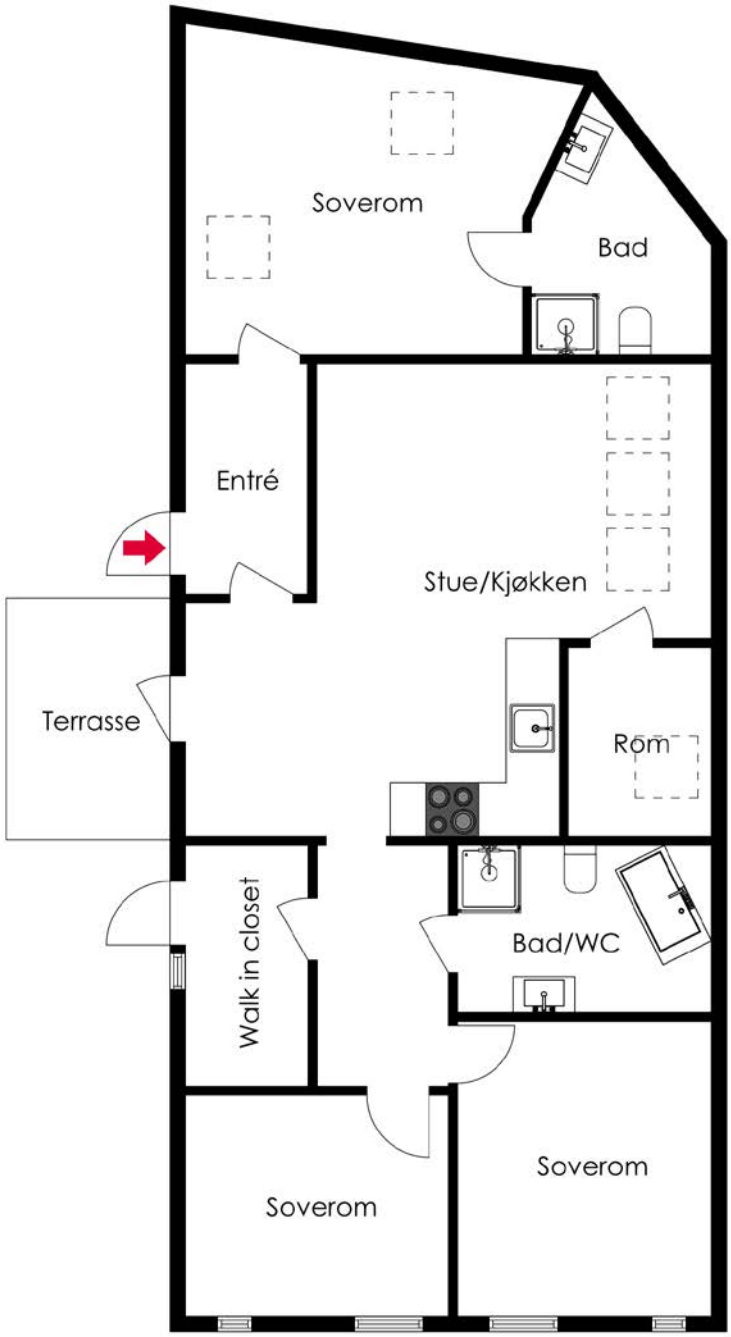
Innredning med nedfelt servant, gulvmontert toalett og dusjhjørne med glassvegger.

Et rom som er nå brukt som en walk-in closet.

Hybel/soverom med åpen stue- og kjøkkenløsning, og god plass til en stor seng.

Ved siden av sengen har du døren til badet for hybelen/soverommet.

Kjøkken i hybel/soverommet med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat. Integrert kjøl/fryseskap, komfyr, micro og platetopp.



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

Vedlegg

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

St Olavs gate 13, 3112 TØNSBERG

TØNSBERG kommune

gnr. 1007, bnr. 213, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 135 m² BRA-i: 119 m²

Befaringsdato: 24.04.2025 **Rapportdato:** 28.04.2025 **Oppdragsnr.:** 21248-1561 **Referansenummer:** AX2217

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS **Sertifisert Takstingeniør:** Olav Rudland Kvilhaug **Vår ref:**

Drammen[Takstsenter]
Gol | Hønefoss | Vestfold | Son
"Din eiendomspartner"

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.

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstsenter AS ble etablert i 1998 og er pr. i dag et av de ledende takseringsforetak innen eiendomstaksering på sentrale Østlandet. Januar 2021 opprettet vi Vestfold Takstsenter som har lokasjon sentralt i Vestfold. 2022 fikk vi en avdeling i Hønefoss og Februar 2023 opprettet vi en avdeling i Hallingdal. Vi er et senter med tung fagkompetanse og erfarne takstmenn hvor vi setter kvalitet høyt. Vi har takstingeniører / bygningsingeniør som spesialiserer seg innen sitt område, slik at du skal være trygg på at vi sender rett mann på jobben. Vi utfører oppdrag innen skade, tilstand, taksering av bolig, fritidsbolig og næringseiendom. Vi har en minimumsbakgrunn som byggmester/bygningsingeniør/teknisk fagskole, og den lange erfaringen vi har fått gjennom flere år i byggebransjen og ved takseringsoppdragene vi utfører, skal komme kunden til gode.
Presiserer at vi er uavhengig ihht ny lov som tredde i kraft 1.1.2022.

Rapportansvarlig

Olav Kvilhaug

Olav Rudland Kvilhaug

Uavhengig Takstingeniør

olav@vestfold-takst.no

977 29 852

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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet i seksjonert flermannsbolig på 3 etasjer.
Bygningen er opprinnelig oppført i 1903, men ble renovert og seksjonert i 2012. Besiktiget leiligheten ligger i 3. etasje, med to innganger via 2 trapperom.
Bygningen av trekonstruksjon med stående kledningsbord på grunnmur av stein, taktekking med dobbelkrummet betongstein, takrenner og beslag i plastbelagt stål.

Leilighetens tilstand anses sett i relasjon til alder som normalt god. Det kan likevel påregnes noe kostnader til generelt vedlikehold over tid. Dette dreier seg stort sett om normal levetid på de enkelte bygningselementene.

Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler.
Det presiseres at hovedkonstruksjon og utvendig forhold som berører bygningen er sameiets ansvar. Det er kun eventuelle lett synlige og åpenbare feil og / eller skader som er påpekt i innvendig leilighet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1903

UTVENDIG Gå til side

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1994 på soverommene mot øst, og takvindu på soverom/kontor er av eldre dato.
Malt trevindu med 2-lags isolerglass i hybel, samt velux takvinduer fra 2012.
Inngangsdørene til leiligheten er brann- og lydklassifisert. (B-30/35dB)
Malt 1,5-fløyet balkongdør i tre med utvendig aluminiumsbeslag og 2-lags isolerglass.
Balkong på 8 m² med utgang fra spisestue. Terrassebord i trykkimpregnert tre.
Stående malt rekkverksbord på 91 cm.

Fellesdeler og bygningsdeler som yttertak, fasader, utvendige konstruksjoner m.m. hvor ansvar for tilstand, vedlikehold og tiltak påhviler sameiet er ikke tilstandsvurdert og omfattes ikke av denne rapporten. Plan for vedlikehold og utskiftinger på bygningen undersøkes i de tilfeller der dette foreligger.

INNVENDIG Gå til side

Gulver har 1-stavs parkett.
Vegger har malte gipsplater og panelplater.
Tak har malte/behandlede gipsplater.
Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert.
Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Det er innvendige malte profilerte dører og brann- og lydklassifiserte dører fra entré.

VÅTROM Gå til side

Bad i hybel fra 2012.
Det er flis på vegg og malt innvendig tak.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er bra fall mot sluk. Nedsenket dusjsone.
Det er plastsluk og smøremembran med udokumentert utførelse.
Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett, dusjhjørne med glassvegger og opplegg for vaskemaskin.
Det er avtrekksvifte i tak og tilluft under dør.
Hulltaking er foretatt fra kjøkken uten å påvise unormale forhold.

Bad i leiligheten fra 2012. Det ble tilkoblet vann/avløp og montert badekar av rørlegger i 2014/15.
Det er flis på vegg og malt innvendig tak.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Nedsenket dusjsone med bra fall mot sluk.
Det er plastsluk og smøremembran med udokumentert utførelse.
Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett, dusjhjørne med glassvegger, badekar og opplegg for vaskemaskin.
Det er avtrekksvifte i tak og tilluft under dør.
Hulltaking er foretatt fra kjøkken uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning i hybel med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.
Våtromsplater montert mellom benk og overskap.
Det er integrert kjøl/fryseskap, komfyr, micro og platetopp.
Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

Sigdal kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.
Kjøkkenøy med benkeplate av larvikitt fra 2014/15.
Våtromsplater montert mellom benk og overskap.
Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, micro og platetopp.
Komfyrvakt montert.
Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør er av kobber fra 2012.
Stoppekraner til leilighet og hybel er plassert i kjeller.
Synlige avløpsrør er av plast fra 2012.
Eldre soil i kjeller med stakeluke.
Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarm og luftestilling på takvinduer.
Det anbefales å sette inn noen ekstra ventiler i vegg.
Leiligheten varmes opp av strøm.
Termostatstyrte varmekabler på begge bad.
Veggmonterte panelovner. Ifølge eier følger det med to panelovner som ikke er montert på vegg.
Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.
Varmtvannsbereder til hybel på 200 liter fra 2012.
Varmtvannsbereder til leilighet på 200 liter fra 2015.
Dørcalling med kamera, med automatisk døråpner montert i hybel og leilighet.
Sikringsskap er plassert i gang.
Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 15 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring.
Leiligheten har røykvarslere og brannslukningsapparat.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Det er avvik på rominndeling i loftetasjen fra godkjente byggemeldte tegninger datert 12.03.2012.

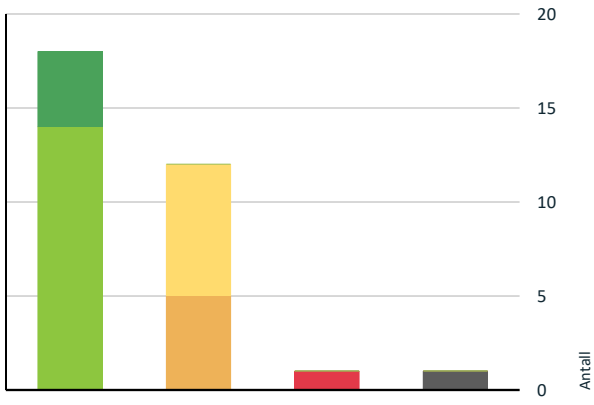
Det er tegnet inn stort soverom og liten bod mot øst der det i dag er to soverom.
Det foreligger ikke opplysninger om dette er søkt eller meldt til bygningsmyndighetene.
Bruksendring fra tilleggsdel (eks bod) til hoveddel (eks bad, soverom etc) er meldepliktig.

Tegnet inn stort soverom på over 15 m² med tilgang fra stue. I dagens bruk er denne rundt 5 m² som er noe mindre enn 7 m² som er anbefalt størrelse for soverom.
Plassering av bad mot øst er noe endret, samt inngangsparti/entré med vegger mot stue/kjøkken.

Tegnet inn bod/disponibelt areal der det i dag er hybel med stue/kjøkken og bad.
Det er sendt inn søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel på dette som avventer godkjenning hos kommunen.

Sammendrag av boligens tilstand

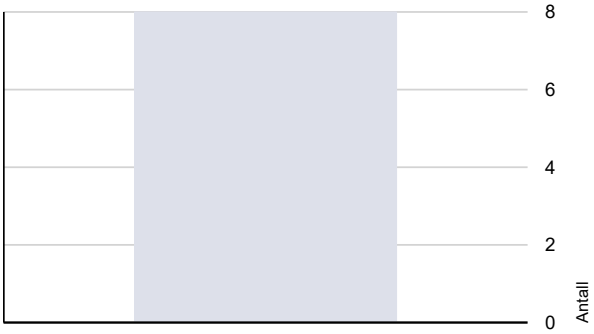
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier av eiendommen har rekvirent en Tilstandsrapport med arealmåling. Det er gitt opplysninger fra eier vedr boligens grunndata.
Eier har eid leiligheten siden 2014. Det er ikke opplyst om spesielle hendelser i dette tidsrommet, utover det som er beskrevet i egenerklæring og i dette dokument.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Kjøkken > Loftetasje > Stue/kjøkken vest > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > Loftetasje > Bad/vaskerom vest > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > Loftetasje > Stue/kjøkken øst > Overflater og innredning	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Våtrom > Loftetasje > Bad/vaskerom vest > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Loftetasje > Bad/vaskerom vest > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Loftetasje > Bad/vaskerom øst > Overflater vegger og himling	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Loftetasje > Bad/vaskerom øst > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > Loftetasje > Bad/vaskerom øst > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1903

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

Tilbygg / modernisering

2012	Modernisering	Loftetasjen ble totalrenovert i 2012.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass fra 1994 på soverommene mot øst, og takvindu på soverom/kontor er av eldre dato.

Årstall: 1993 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på enkelte vinduer.

TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad
på vinduer av eldre dato med tegn til innvendig kondensering av glass, mindre utettheter i takvindu og noe værslitt treverk.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tidspunkt for utskiftning av vinduer nærmer seg.
Bygningsdelen anses som sameiets vedlikeholdsansvar og derav ingen umiddelbar kostnad for eier.
Det er bekreftet av styret at takvinduet skal skiftes snarest.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tegn til innvendig konsensering.

Målt noe høye fuktverdiger i takvindu.

TG 1 Vinduer - 2

Malt trevindu med 2-lags isolerglass i hybel, samt velux takvinduer fra 2012.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Inngangsdørene til leiligheten er brann- og lydklassifisert. (B-30/35dB)
Malt 1,5-fløyet balkongdør i tre med utvendig aluminiumsbeslag og 2-lags isolerglass.

Balkongdøren er produsert i 2023, og montert i 2025.
Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år.

Tilstandsrapport

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på 8 m² med utgang fra spisestue. Terrassebord i trykkimpregnert tre.
Stående malt rekkverksbord på 91 cm.
Balkongen er nyoppført i 2012 da det tidligere ikke har vært balkonger/terrasser i bygget.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Høyde på rekkverk ved balkonger skal være minimum 1,0 m etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

TG 2 Andre utvendige forhold

Fellesdeler og bygningsdeler som yttertak, fasader, utvendige
konstruksjoner m.m. hvor ansvar for tilstand, vedlikehold og tiltak
påhviler sameiet er ikke tilstandsvurdert og omfattes ikke av denne
rapporten. Plan for vedlikehold og utskiftinger på bygningen undersøkes i de tilfeller der dette foreligger.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Dobbelkrummet takstein, takpapp, renner/beslag fra 1992. Taket ble renset for mose og groe, samt høytrykksspylt sommer 2024.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekking og renner/beslag.

Manglende rapport og/eller vedlikeholdplaner for fellesdelene på bygget tilsier en TG2.
Slike vedlikeholdsplaner utarbeides i mange tilfeller senere i bygningens levetid da behovet for kartlegging ikke er like stort for et nytt bygg som det er på et eldre bygg.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulver har 1-stavs parkett.
Vegger har malte gipsplater og panelplater.
Tak har malte/behandlede gipsplater.

Samtlige vegg og takflater ble overmalt i 2025, med unntak av entré/walk in closet og vegger med panelplater.
Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre.
Mindre overflateavvik ansees som normalt ved vanlig bruk.

Tilstandsrapport

Liten parkettbit i entré går ikke i sporet, og bør dyttes på plass.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Følgende retningsavvik ble registrert:
26 mm gjennom hele, og 21 mm innenfor 2 m på stort soverom mot øst.
15 mm gjennom hele minste soverom mot øst.
10 mm innenfor 2 m på kjøkken.

Forholdene må sees i sammenheng med alder. Dette er ikke å betrakte som et vesentlig konstruksjonsmessig negativt avvik.
Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre er 40 - 80 år.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Målt fra 2,9 cm i ytterhjørne...

...til 5 cm 2 meter inn i soverom, som er en høydeforskjell på 2,1 cm.

TG 0 Radon

Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 2 Innvendige dører

Det er innvendige malte profilerte dører og brann- og lydklassifiserte dører fra entré.
Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

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

Tilstandsrapport

Dør til soverom, entré/walk-in closet og brann/lydklassifiserte dører går i terskel.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

Dør går i terskel.

VÅTROM

LOFTETASJE > BAD/VASKEROM VEST

Generell

Bad i hybel fra 2012.
For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2010 (TEK 10) som legges til grunn.
Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

LOFTETASJE > BAD/VASKEROM VEST

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er flis på vegg og malt innvendig tak.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befaring.

Vurdering av avvik:
• Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.

Malt tredør er plassert i våtsonen til dusj.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket da dør er avgrenset med glassdør, men dør i våtsone må jevnlig kontrolleres for eventuell fuktbelastning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Dør i våtsone.

Tilstandsrapport

LOFTETASJE > BAD/VASKEROM VEST

TG 1 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er bra fall mot sluk. Nedsenket dusjsone.

LOFTETASJE > BAD/VASKEROM VEST

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med udokumentert utførelse.

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

Konsekvens/tiltak
• Installering av tett dusjkabinett anbefales.
• 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Plastsluk med synlig mansjett under klemring.

LOFTETASJE > BAD/VASKEROM VEST

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett, dusjhjørne med glassvegger og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

En dusjvegg går i gulvflisen og åpner seg ikke fullt ut. Dette begrenser adkomsten til dusjhjørnet og oppleves som noe upraktisk i bruk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dusjvegg må justeres, evt anbefales montering av dusjkabinett.

Dør går i gulvflis.

Tilstandsrapport

LOFTETASJE > BAD/VASKEROM VEST

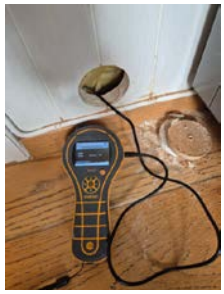
TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekksvifte i tak og tilluft under dør.
Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft.

LOFTETASJE > BAD/VASKEROM VEST

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra kjøkken uten å påvise unormale forhold.



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.

LOFTETASJE > BAD/VASKEROM ØST

Generell

Bad i leiligheten fra 2012. Det ble tilkoblet vann/avløp og montert badekar av rørlegger i 2014/15.
For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2010 (TEK 10) som legges til grunn.
Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

LOFTETASJE > BAD/VASKEROM ØST

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er flis på vegg og malt innvendig tak.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befaring.

Vurdering av avvik:
• Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.

Malt tredør er plassert i våtsonen til dusj.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket da dør er avgrenset med glassdør, men dør i våtsone må jevnlig kontrolleres for eventuell fuktbelastning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

Dør i våtsone.

LOFTETASJE > BAD/VASKEROM ØST

TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Nedsenket dusjsone med bra fall mot sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er målt 15 mm fra topp flis ved slukrist til topp flis ved dørterskel. Det er ukjent om det er oppkant av membran bak silikonen under dørterskel.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det er lite økonomisk og utføre tiltak da bad fungerer med dagens avvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

LOFTETASJE > BAD/VASKEROM ØST

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med udokumentert utførelse.

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

Konsekvens/tiltak
• Installering av tett dusjkabinett anbefales.
• 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Plastsluk med synlig mansjett under klemring.

LOFTETASJE > BAD/VASKEROM ØST

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett, dusjhjørne med glassvegger, badekar og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

Dusjbatteri og dusj skiftet i 2015 på garanti.

LOFTETASJE > BAD/VASKEROM ØST

TG 1 Ventilasjon

Det er avtrekksvifte i tak og tilluft under dør.
Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft.

LOFTETASJE > BAD/VASKEROM ØST

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra kjøkken uten å påvise unormale forhold.

Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.

KJØKKEN

LOFTETASJE > STUE/KJØKKEN VEST

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i hybel med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.
Våtromsplater montert mellom benk og overskap.
Det er integrert kjøl/fryseskap, komfyr, micro og platetopp.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befaring.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Krav om komfyrvakt ved ny kurs til komfyr/platetopp på kjøkken etter 2010.

Konsekvens/tiltak
• Komfyrvakt må monteres.

LOFTETASJE > STUE/KJØKKEN VEST

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.
Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

LOFTETASJE > STUE/KJØKKEN ØST

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og innredning

Sigdal kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.
Kjøkkenøy med benkeplate av larvikitt fra 2014/15.
Våtromsplater montert mellom benk og overskap.
Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, micro og platetopp.
Mindre sveller på skapdør under vask. Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befaring.
Komfyrvakt montert.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Krav om lekkasjesikring/waterguard ved renovering av kjøkken etter 2010.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

LOFTETASJE > STUE/KJØKKEN ØST

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.
Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør er av kobber fra 2012.
Stoppekraner til leilighet og hybel er plassert i kjeller.

Sanitærinstallasjonene fungerte normalt ved befaring. Vvs anlegget er ellers ikke kontrollert for feil eller mangler under befaring.
Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast fra 2012.
Eldre soil i kjeller med stakeluke.

Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befaringsdagen.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarm og luftestilling på takvinduer.
Det anbefales å sette inn noen ekstra ventiler i vegg.

TG IU Varmesentral

Leiligheten varmes opp av strøm.
Termostatstyrte varmekabler på begge bad.
Veggmonterte panelovner. Ifølge eier følger det med to panelovner som ikke er montert på vegg.
Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder til hybel på 200 liter fra 2012.
Varmtvannsbereder til leilighet på 200 liter fra 2015.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Andre installasjoner

Dørcalling med kamera, med automatisk døråpner montert i hybel og leilighet.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

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 er plassert i gang.
Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 15 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring.

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.
   2012 Nyanlegg i hele loftetasjen i 2012.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

Tilstandsrapport

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Ingen åpenbare feil eller skader ble registrert.
Takstmannen er ikke autorisert på El-anlegg. Kommentarer vedrørende dette punktet er basert på generell kunnskap. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid en kontroll av en autorisert elektriker. Spørsmål 1-7 er besvart av eier.

TG 0 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.

Leiligheten har røykvarslere og brannslukningsapparat.

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

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

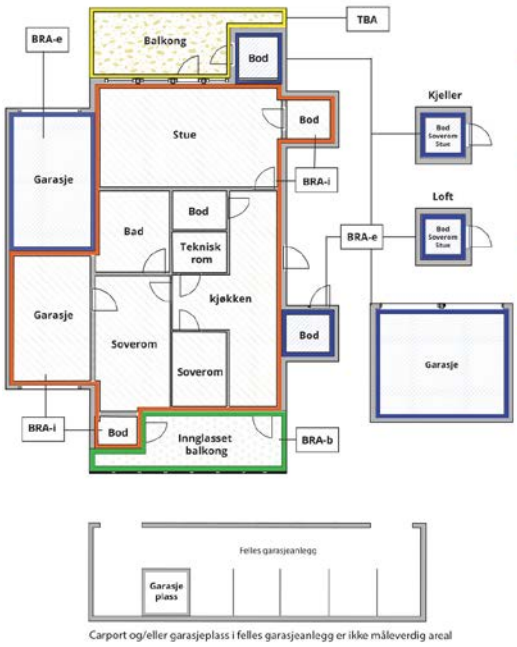
Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loftetasje	119			119	8
Kjeller		16		16	
SUM	**119**	**16**			**8**
SUM BRA	**135**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftetasje	Entré, Stue/kjøkken vest, Bad/vaskerom vest, Stue/kjøkken øst, Soverom 1/kontor, Gang, Entré/walk-in closet, Bad/vaskerom øst, Soverom 2, Soverom 3		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Areal lofetasje:
Entré: 4,6 m²
Stue/kjøkken 1 (hybel): 15,1 m²
Bad/vaskerom 1 (hybel): 3,8 m²
Stue/kjøkken 2: 39,6 m²
Soverom 1/kontor: 5,2 m²
Gang: 7,4 m²
Entré/walk-in closet: 4 m² (deler av rommet med for lav takhøyde og er ikke oppmålt)
Bad/vaskerom 2: 7,7 m²
Soverom 2: 14,5 m²
Soverom 3: 10,6 m²

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Takstmann gjør oppmerksom på at denne leiligheten er generelt vanskelig å måle, da det er flere vegger som ikke er i 90 graders vinkel og det i tillegg er skråtak. Undertegnede har benyttet laser-avstandsmåler supplert med byggetegninger får å oppnå mest mulig riktig resultat. Alle arealer er avrundet til hele tall uten desimal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Det er avvik på rominndeling i loftetasjen fra godkjente byggemeldte tegninger datert 12.03.2012.

Det er tegnet inn stort soverom og liten bod mot øst der det i dag er to soverom.
Det foreligger ikke opplysninger om dette er søkt eller meldt til bygningsmyndighetene.
Bruksendring fra tilleggsdel (eks bod) til hoveddel (eks bad, soverom etc) er meldepliktig.

Tegnet inn stort soverom på over 15 m² med tilgang fra stue. I dagens bruk er denne rundt 5 m² som er noe mindre enn 7 m² som er anbefalt størrelse for soverom.
Plassering av bad mot øst er noe endret, samt inngangsparti/entré med vegger mot stue/kjøkken.

Tegnet inn bod/disponibelt areal der det i dag er hybel med stue/kjøkken og bad.
Det er sendt inn søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel på dette som avventer godkjenning hos kommunen.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Vinduer på soverommene mot øst tilfredstiller ikke dagens krav til rømning. Breddeåpning i vindu er målt til 47 cm. Minstekravet er på 50 cm.
Ved fremtidig renovering bør det kunne benyttes vinduer med løs midtstolpe for større åpning.

Det er mer enn 5 meter fra toppen på rekkverket på balkongen og ned til bakken.
Det finnes ikke en godkjent og sikker nedstigningsløsning fra balkong.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	119	16

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.4.2025	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør
	Liv-Beate Dahle	Kunde
	Tor Arild Hegstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	1007	213		7	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
St Olavs gate 13

Hjemmelshaver
Dahle Liv-Beate, Hegstad Tor Arild

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.04.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	12.03.2012		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	11.10.2012	Det foreligger ferdigattest på fasadeendring datert 11.10.2012.	Gjennomgått		Nei
Eieropplysninger	24.04.2025	Eier tilstede og gitt info.	Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger	07.04.2025	Innhentet kommunal info.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.04.2025	
2	28.04.2025	
3	28.04.2025	
4	28.04.2025	

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, branncelle mv.

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/AX2217

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Aktiv EM Tønsberg, Færder og Re

Oppdragsnr.
1312250024

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Tor Arild Hegstad	Liv-Beate Dahle

Gateadresse
St Olavs gate 13

Poststed	Postnr
TØNSBERG	3112

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: 2014

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 11

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF

Polise/avtalenr.: SP945915.5.1

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1312250024

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Reklamasjon - rør hovedbad hadde forvekslet varmt/kaldt til dusj. Entreprenør sendte fagfolk for utbedring vederlagsfritt utført 2015. Husker ikke hvilket rørlegger firma entreprenør sendte. 2 - Mars 2015 - ABK Rørservice AS Installerte frittstående badekar med utenpåliggende rør på vegg. Vann fra badekar ledes til utløp toalett. Ingen konsekvens for membran. 3 - Installert kjøkken i hybel benyttet rørlegger for tilkobling av vask i 2014. Husker ikke hvilken

Arbeid utført av: Se beskrivelse

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse: Soilrør i kjeller fikk tilbakeslag ved stort regnfall i desember 2019. Fikk inn litt vann i kjeller og Norva renset soilrør fra innsiden med høytrykk. Ingen utfordringer senere.

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

Beskrivelse: Ved rensing av soilrør ble ikke slukrist skrudd fast. Dette førte til at en rotte kom inn som ble fanget med felle etter kort tid. Sluk skrudd dagen etter rensing, og feller ble værende flere uker og ingen flere tegn til rotter.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vi har akkurat hatt årsmøte i sameiet og da kom det frem at noen har oppdaget skjeggkre i en av bodene i kjeller. Alle eiere har fått beskjed om å sjekke dette i egne leiligheter og bad, alle har kommet tilbake med beskjed om at dette ikke har blitt observert. Sameiet velger å ikke ta noen sjanser og anticimex har satt ut feller for samtlige leiligheter samt samtlige boder. Til tross for at det kun har blitt observert i en bod i kjeller, valgte sameiet å sette ut feller inne i alle leilighetene for sikkerhets skyld. Fellene skal stå ut mai måned.

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 faglært

Beskrivelse: Satt inn dimmere og strømmåler til hybel juni 2014.

Arbeid utført av: Xpert installasjon AS, Tønsberg

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

Beskrivelse: Ja, utført av El-tilsynet i 2019

Document reference: 1312250024

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet terrasse dør oktober 2024. Malt de fleste flater april 2025
Arbeid utført av	Nye Overflater AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Hybel har egen ytterdør og callingsystem. Videre har den slik vi har forstått regelverket den nødvendige takhøyden som trengs, samt ekstra rømningsvei i form av brannstige. Vi har forståelsen av at denne er lovlig for utleie som en hybel i egen bolig.

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

Beskrivelse	Når tungtransport kjører over fartsdump på utsiden merker vi bevegelser i bygget. Bygget har stått siden 1903 og opplever ikke at dette er noen fare for alvorlige skader på bygget.

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

Document reference: 1312250024

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

Beskrivelse: Se beskrivelse skadedyr i kjeller ifbm rensing soilrør.

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja. Vi hadde årsmøte i sameiet 2/4-2025 og da kom det frem at det var oppdaget skjeggkre i en av bodene i kjelleren. Siden har alle sjekket egne leiligheter uten funn. Sameiet ønsker dog ikke å ta noen sjanser så Anticimex har satt ut feller i alle kjellerboder og alle bad i leilighetene i bygget.

Dokumenter

191211_1510B-Survey.pdf | 191211_1500B-Survey.pdf | 191211_1439B-Survey.pdf

Document reference: 1312250024

Tilleggskommentar

Som en følge av temperatur- og værforhold vil sprekker mellom lister og flater kunne oppstå.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1312250024

E-Signing validated

secured by nets

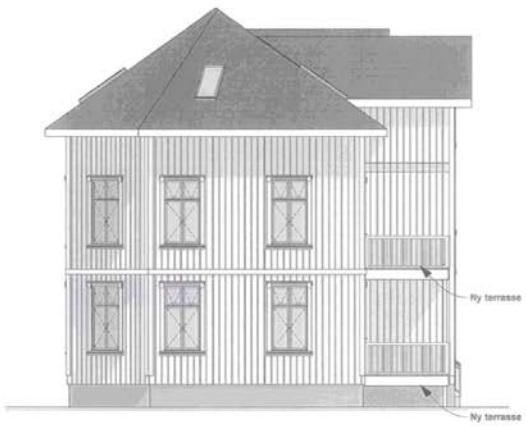
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tor Arild Hegstad	c80bc685990c5eee476bf1e33c5e8c80fabf786e	28.04.2025 20:37:31 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

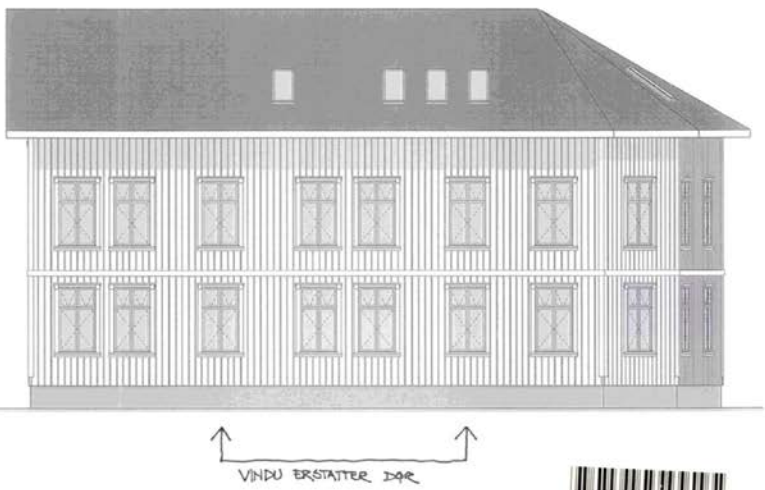
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Liv Beate Dahle	d1eafbafcd0bbb1f3c19b1ba5a097fff43117a89	28.04.2025 20:35:10 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1312250024

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer

nets

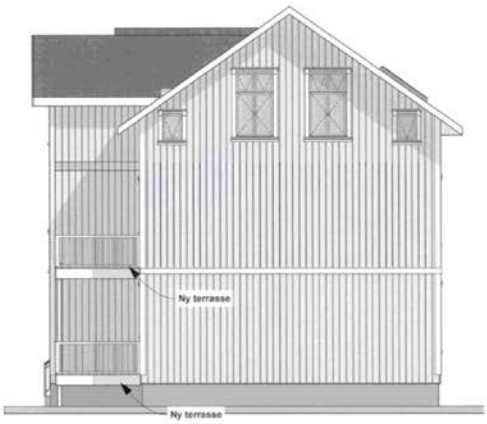




Godkjent av Byggningsrådet
i Tønsberg på vilkår
dato 12/03-12 DFUB-sak 121/12

Storgaten 12 as
Ombygging
St. Olavsgt. 13
3100 Tønsberg

Prosjektnr.: Prosjektnr.
Tegningsnr.: A40-01
Type tegning: Fasader



Tittel:

Storgaten 12 as
Ombygging
St. Olavsgt. 13
3100 Tønsberg

Godkjent:

Kontroll prosjekt
Sign: Kontroll

Filnavn:
plan/ snitt

Dato:
250112

Målestokk:
1:100

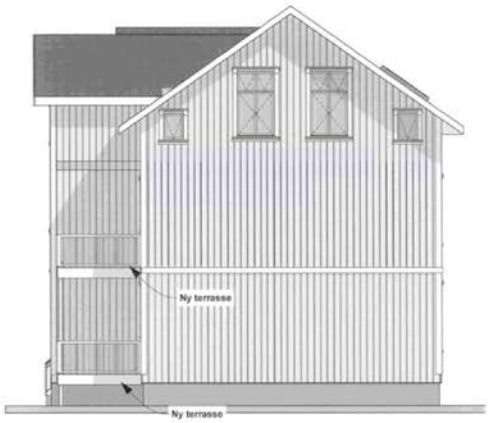
Kontroll utførende
Sign: Kontroll

Prosjektnr.:
Prosjektnr.

Tegningsnr.:
A40-02

Prosjektnr. for prosjekterende/leverandør

Type tegning:
Fasade 2



Godkjent av Bygningsrådet
i Tønsberg på vilkår
dato 12/03-12 DFUB sak 121/12

Tittel:

Storgaten 12 as
Ombygging
St. Olavsgt. 13
3100 Tønsberg

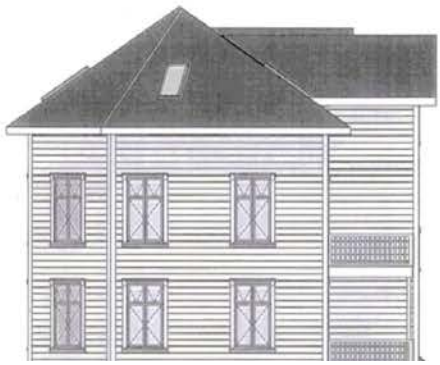
Godkjent:
Kontroll prosjekt
Sign.: Kontroll
Filnavn: planer.pln
Dato: 260112
Målestokk: 1:100
Kontroll utførende
Sign.: Kontroll

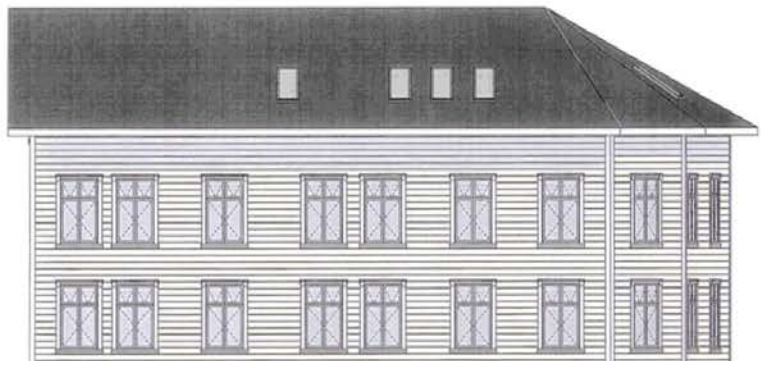
Prosjektnr.: Prosjektnr.
Tegningsnr.: A40-02
Prosjektnr. for prosjekterende/ansv.
Type tegning: Fasade 2

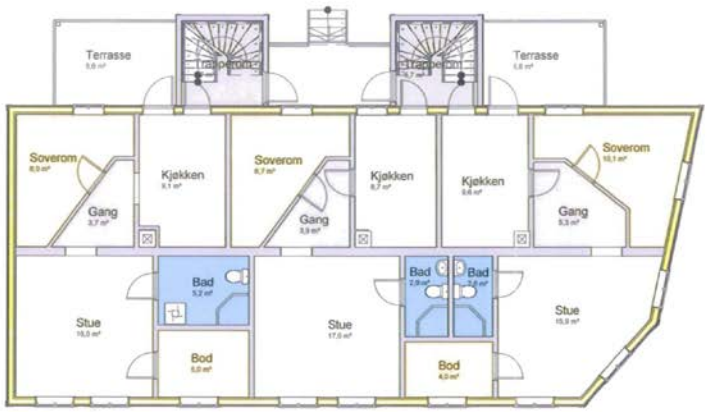
Godkjent av Bygningsrådet
i Tønsberg på vilkår
dato 12/03-12 DFUB-sak 121/12

Storgaten 12 as
Ombygging
St. Olavsgt. 13
3100 Tønsberg

Prosjektnr.: Prosjektnr.
Tegningsnr.: A40-02
Type tegning: Fasade 2





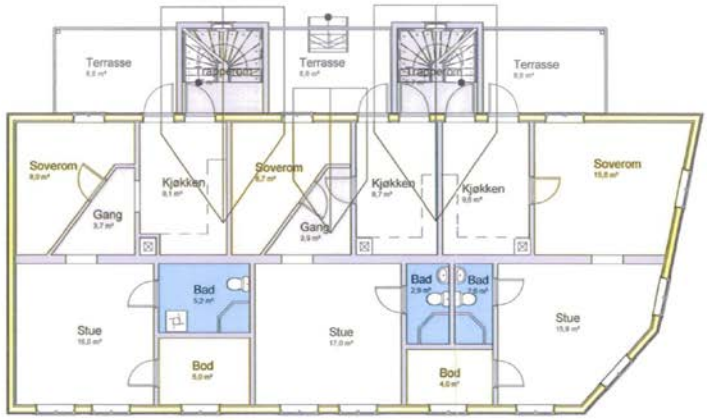


Godkjent av Bygningsrådet
i Tønsberg pa vilkår
dato 13/03-12 DFUB-sak 121/12

Storgaten 12 as
Ombygging
St. Olavsgt. 13
3100 Tønsberg

Dato: 260112
Målestokk: 1:100

Prosjektnr.: Prosjektnr.
Tegningsnr.: A20-02
Type tegning: Plan 1 etg

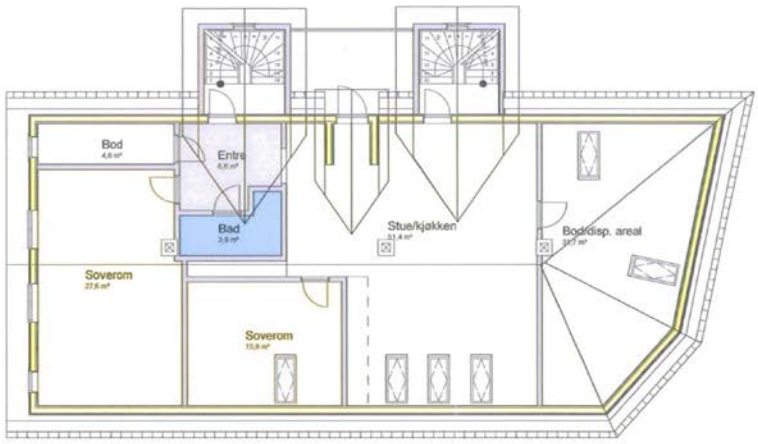


Godkjent av Bygningsrådet
i Tønsberg på vilkår
dato 12/03-12 DFUB-sak 121/12

Storgaten 12 as
Ombygging
St. Olavsgt. 13
3100 Tønsberg

Prosjektnr.
A20-03
Plan 2. etg.

Syd Fasade ▼



Nord Fasade ▲

▲ Vest Fasade

Godkjent av Bygningsrådet
i Tønsberg på vilkår
dato 12/03-12 DFUB-sak 121/12

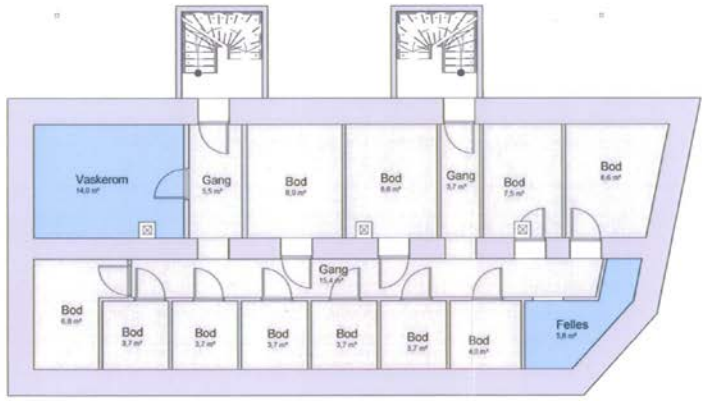
Tittel:

Storgaten 12 as
Ombygging
St. Olavsgt. 13
3100 Tønsberg

Godkjent:
Kontroll prosjekt
Sign. Kontroll
Filnavn: planar.pln
Dato: 260112
Målestokk: 1:100
Kontroll utførende
Sign. Kontroll

Prosjektnr.: Prosjektnr.
Tegningsnr.: A20-04
Prosjektnr. for prosjekteiendeller

Type tegning: Loft

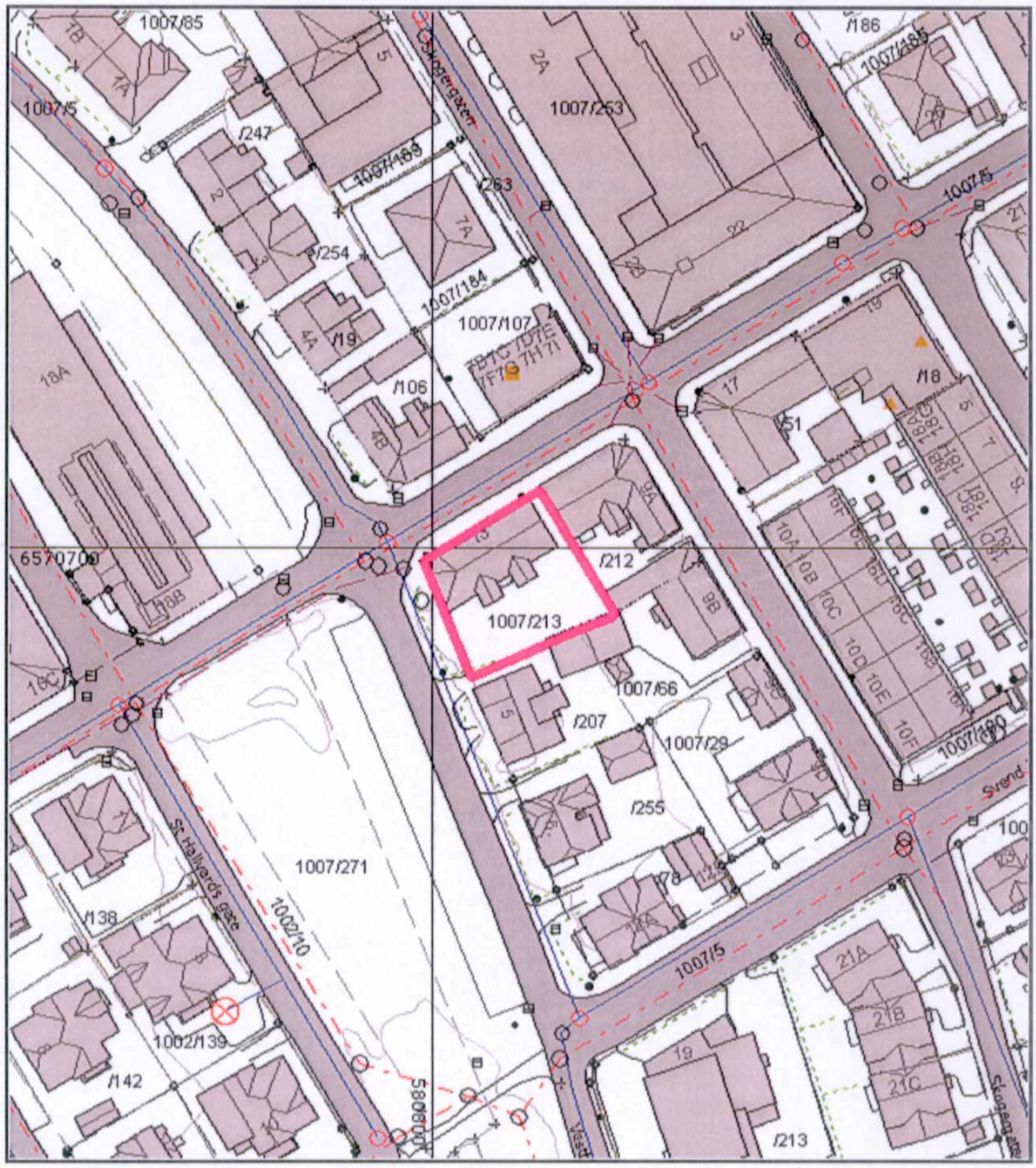


Godkjent av Bygningsrådet
i Tønsberg på vilkår
dato 12/03-12 DFUB-sak 121/12

Tittel:
Storgaten 12 as
Ombygging
St. Olavsgt. 13
3100 Tønsberg

Godkjent:
Kontroll prosjekt:
Sign.: Control:
Filnavn: planer.pln
Dato: 260112
Målestokk: 1:100
Kontroll utførsrunde
Sign.: Kontroll:
Prosjektnr.: Prosjektnr.
Tegningsnr.: A20-01
Prosjektnr. for prosjekteringsfellesskap
Type tegning: Kjeller

FORENKLET SITUASJONSKART



©TØNSBERG KOMMUNE

Adresse: ST OLAVS GATE 13, 3112 TØNSBERG

Dato: 11/7-2012

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 1007/213/0/0

UTM32 Euref89

Målestokk 1:1000

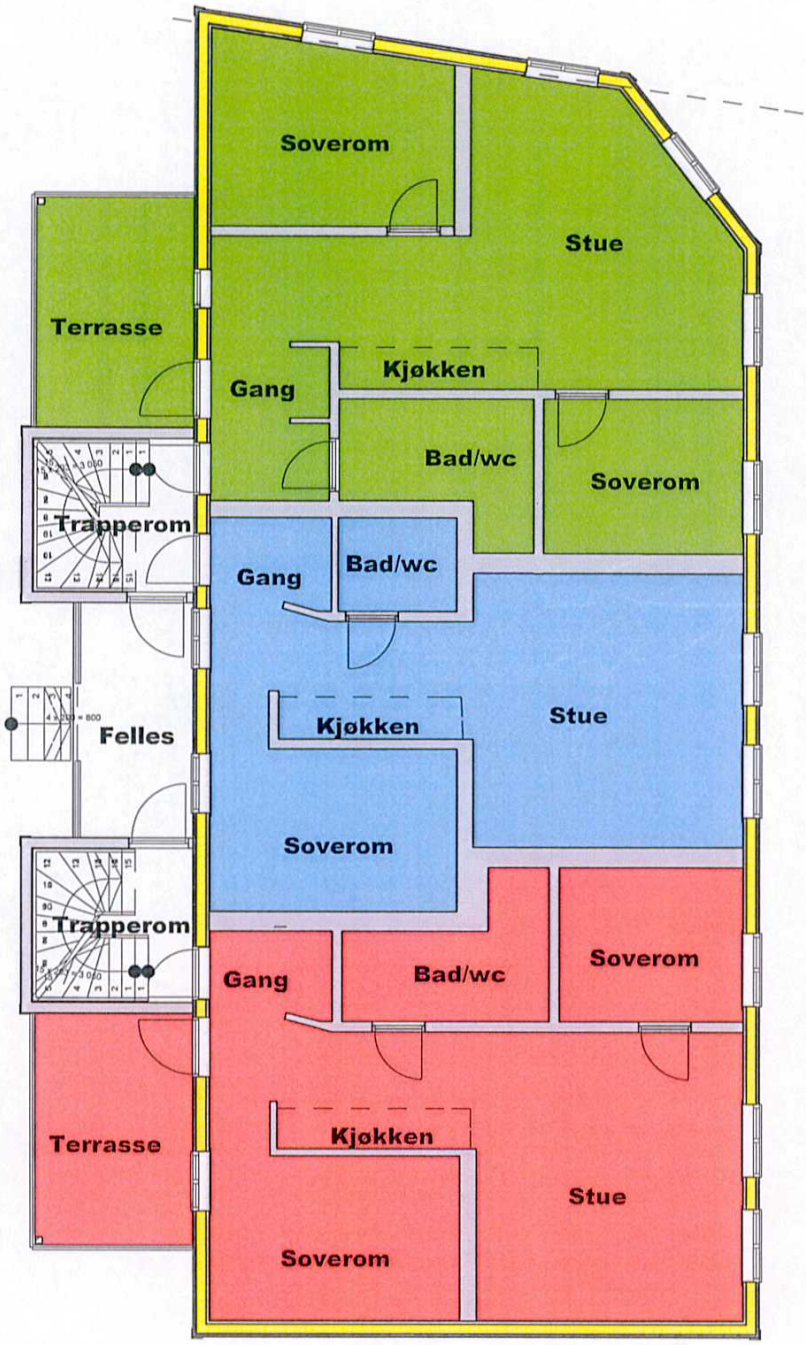
Tegnforklaring:

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

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

gnr 1007/213 i Tønsberg 1/5

http://kart.tonsberg.kommune.no/webinnsyn/Content/printSitkartVestfold.asp?Left=5... 11.07.2012



Seksjon 1 52m2 BRA+terrasse

Seksjon 2 40m2 BRA

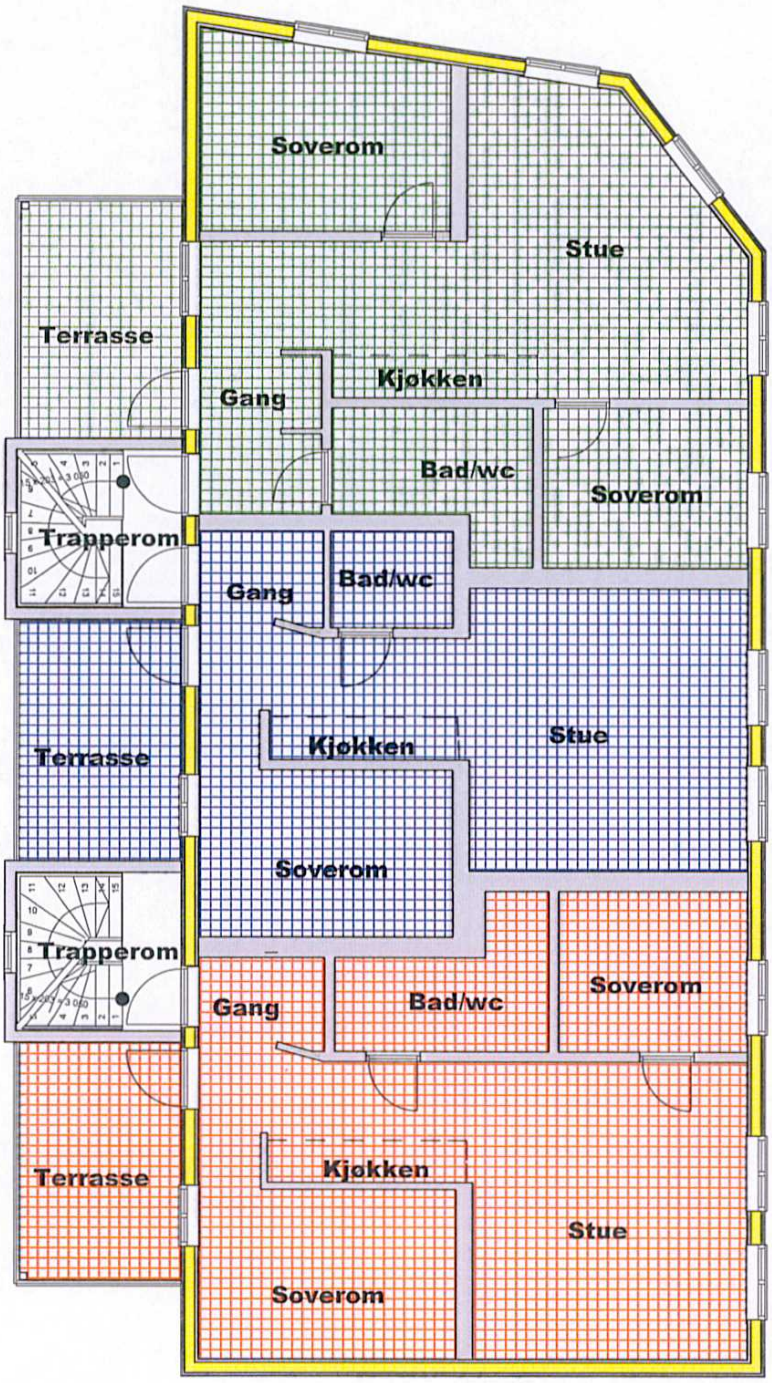
Seksjon 3 52m2 + terrasse

Felles

St. Olavsgt. 13 Tegning 2 av 5

Plan.1. etg. m.: 1:100 dato: 180612

gbnr 1007/213 i Tønsberg



Seksjon 4 52m2 BRA+terrasse

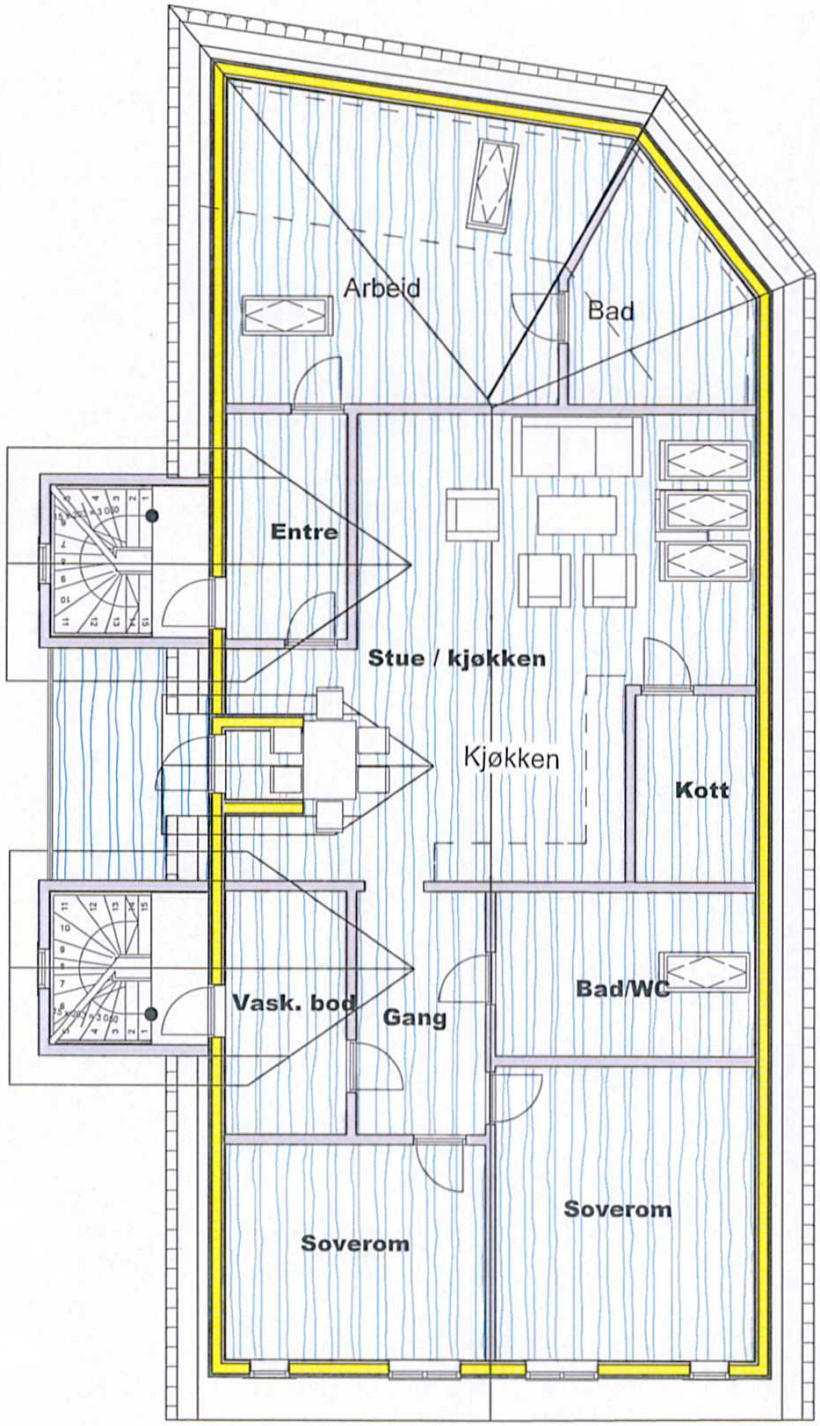
Seksjon 5 40m2 BRA+ terrasse

Seksjon 6 52m2 BRA + terrasse

Felles

St. Olavsgt. 13 Tegning 2 av 5
Plan.2. etg. m.: 1:100 dato: 180612

gbnr 1007/213 i Tønsberg



Seksjon 7 120m2 BRA + terrasse

Felles

St. Olavsgt. 13 Tegning 3 av 5
Plan.3. etg. m.: 1:100 dato: 180612
gbnr 1007/213 i Tønsberg

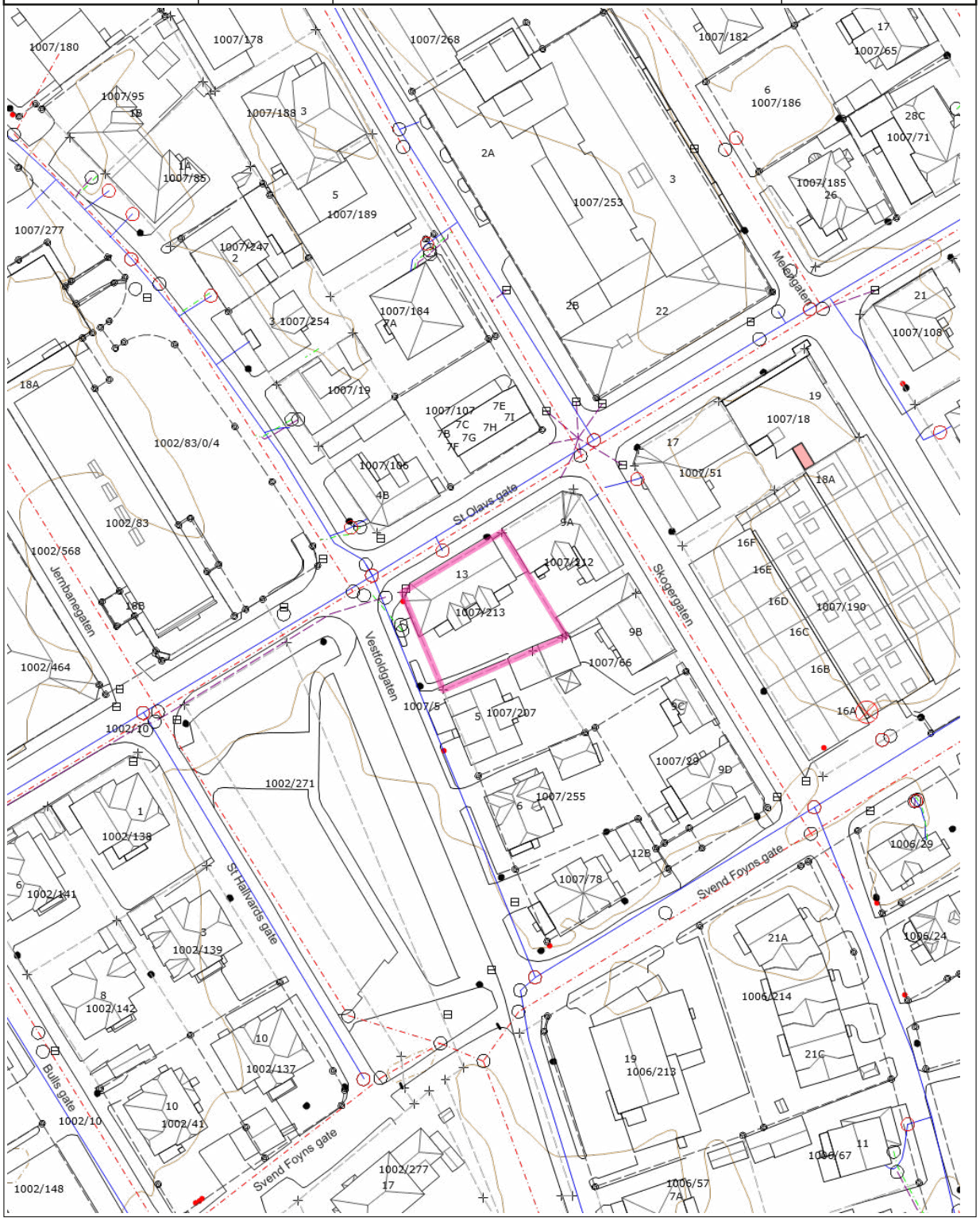
St. Olavsgt. 13 Tegning 5 av 5
Plan kjeller. m.: 1:100 dato: 180612
gbnr 1007/213 i Tønsberg

Tønsberg kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 1007	Bnr: 213	Fnr: 0	Snr: 7
Adresse:	St Olavs gate 13 3112 TØNSBERG			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

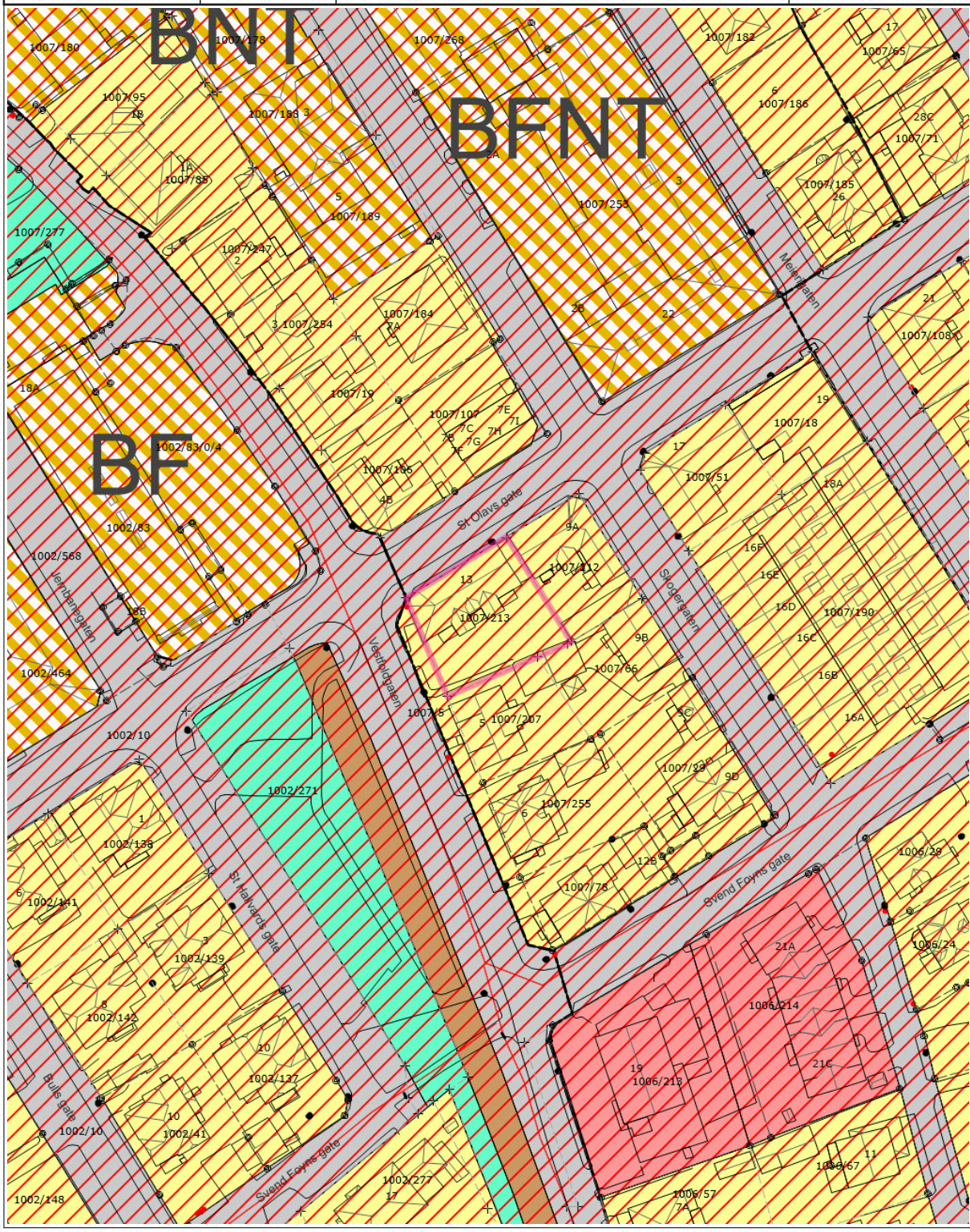
Brannventil	Hydrant	Kran
Kum - annen eier	Sandfangskum	Sluk
Avløp_felles	Overvannsledning	Spillvannsledning
Vannledning - annen eier	Nøyaktig eiendomsgrense	Anslått eiendomsgrense
Nøyaktig grensepunkt	Anslått grensepunkt	Matrikkelnummer.
MatrikkelnummermedSnr.	Gatelys (belysningspunkt)	Mast
Skap	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Mønelinje	Takkant	Takoverbyggkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Godkjente byggetiltak	Annet vegareal avgrensning	Vegbom
Vegdekkekant	Husnummer	Husnummer med bokstav
Kommunalveg gatenavn .	Forsenkningskurve	Høydekurve

Tønsberg kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 1007	Bnr: 213	Fnr: 0	Snr: 7
Adresse:	St Olavs gate 13 3112 TØNSBERG			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Matrikkelnummer.
- MatrikkelnummermedSnr.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegbom
- Vegdekkekant
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Kommunalveg gatenavn .
- KpBestemmelseGrense
- KpBestemmelseOmråde
- KpBestemmelseGrense
- KpBestemmelseOmråde
- Sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for støysoner
- Ras- og skredfare
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende
- Veg - Nåværende
- Bane - Nåværende
- Blå/grønnstruktur - Nåværende
- KpOmråde gjeldende
- Forsenkningskurve
- Høydekurve

STATENS KARTVERK

Rekvirent iht. følgebrev/-
rekvirent ikke oppgitt:
992 448 091
org.nr./fødselsnr.

ERKLÆRING OM RETT TIL OPPBEVARING AV AVFALLSCONTAINERE PÅ

GNR 1007 BNR 213 SNR 1 – 7 I TØNSBERG KOMMUNE

Eiendommen gnr 1007 bnr 212 i Tønsberg kommune har rett til å plassere avfallscontainere etter nærmere anvisning på eiendommen gnr 1007 bnr 213 snr 1-7 i Tønsberg kommune.

Tønsberg, 9.november 2012

Storgaten 12 AS

Org.nr 964 901 112

Doknr: 1023507 Tinglyst: 03.12.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ØYVIND JOHNSEN

Lena Onarheim
Eiendomsmegler MNEF

SAMTYKKE TIL TINGLYSING

Det samtykkes til tinglysing av erklæring om rett til oppbevaring av avfallscontainere i gnr 1007 bnr 213 snr 1-7 i Tønsberg.

Oslo, 21.november 2012

Gupex AS – org. Nr 943 705 879

Hjemmelshaver til gnr 1007 bnr 213 snr 6

® GUPEX® AS
Postboks 304
1377 Billingstad
Tel +47 99 51 55 55
www.gupex.com
Org.nr. NO 943 705 879

Lars Roar Thoresen

Styrets leder

Nabolagsprofil

St Olavs gate 13 - Nabolaget Engene/Træleborg nordre - vurdert av 40 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Enslige**
- **Husdyreiere**
- **Etablerere**

Offentlig transport

Fylkeshuset Totalt 8 ulike linjer	3 min 0.2 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	10 min 0.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	24 min

Skoler

Træleborg skole (1-7 kl.) 228 elever, 12 klasser	7 min 0.5 km
Skagerak Inter. School Tønsberg (5-10 kl.) 94 elever, 6 klasser	13 min 1 km
Byskogen skole (1-10 kl.) 561 elever, 19 klasser	26 min 1.9 km
Elihu Kristne grunnskole (1-10 kl.) 91 elever, 10 klasser	5 min 2.6 km
Slottsfjellet videregående Steinerskole 56 elever, 3 klasser	13 min 1 km
Færder videregående skole 750 elever	17 min 1.2 km

Ladepunkt for el-bil

Zeiner	7 min
Seeberg	8 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100

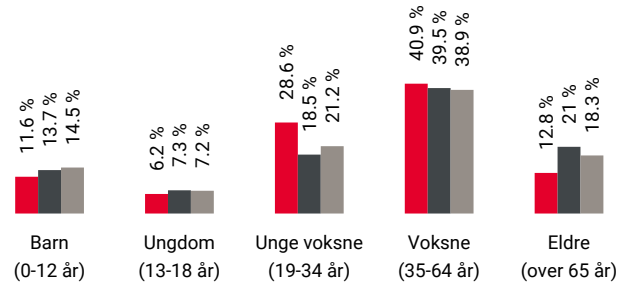
Kvalitet på skolene

Bra 74/100

Naboskapet

Høflige 62/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Engene/Træleborg nordre	1 235	692
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Haugar barnehage (1-5 år) 30 barn	7 min 0.5 km
Belmar barnehage (0-5 år) 74 barn	7 min 0.5 km
Velle Træleborg barnehage (0-5 år) 65 barn	7 min 0.5 km

Dagligvare

Coop Extra St. Olavsgate PostNord	2 min 0.1 km
Meny Farmandstredet	6 min

FINN

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 2024

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående

Kollektivtilbud
Veldig bra 81/100

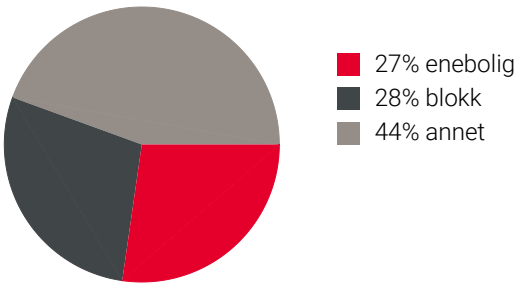
Matvareutvalg
Stort mangfold 78/100

Gateparkering
Lett 78/100

Sport

Stoltenberggate Balløkke Ballspill	5 min 0.4 km
Træleborg skole Aktivitetshall, ballspill	7 min 0.5 km
Spenst Tønsberg	4 min
WellnessClub Tønsberg	4 min

Boligmasse



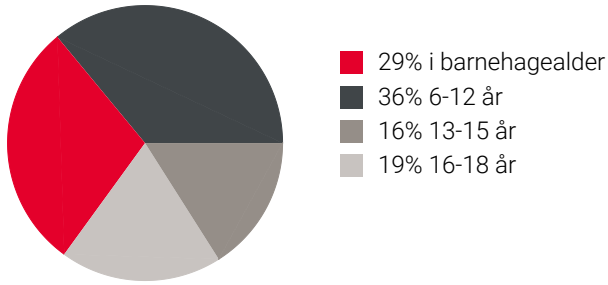
«Bynært og koselig»

Sitat fra en lokalkjent

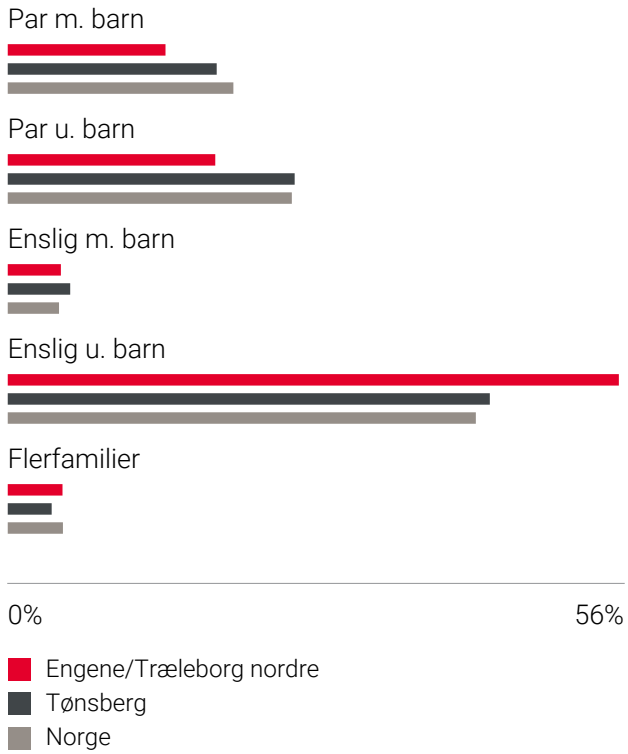
Varer/Tjenester

Farmandstredet	5 min
Vitusapotek Farmandstredet	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



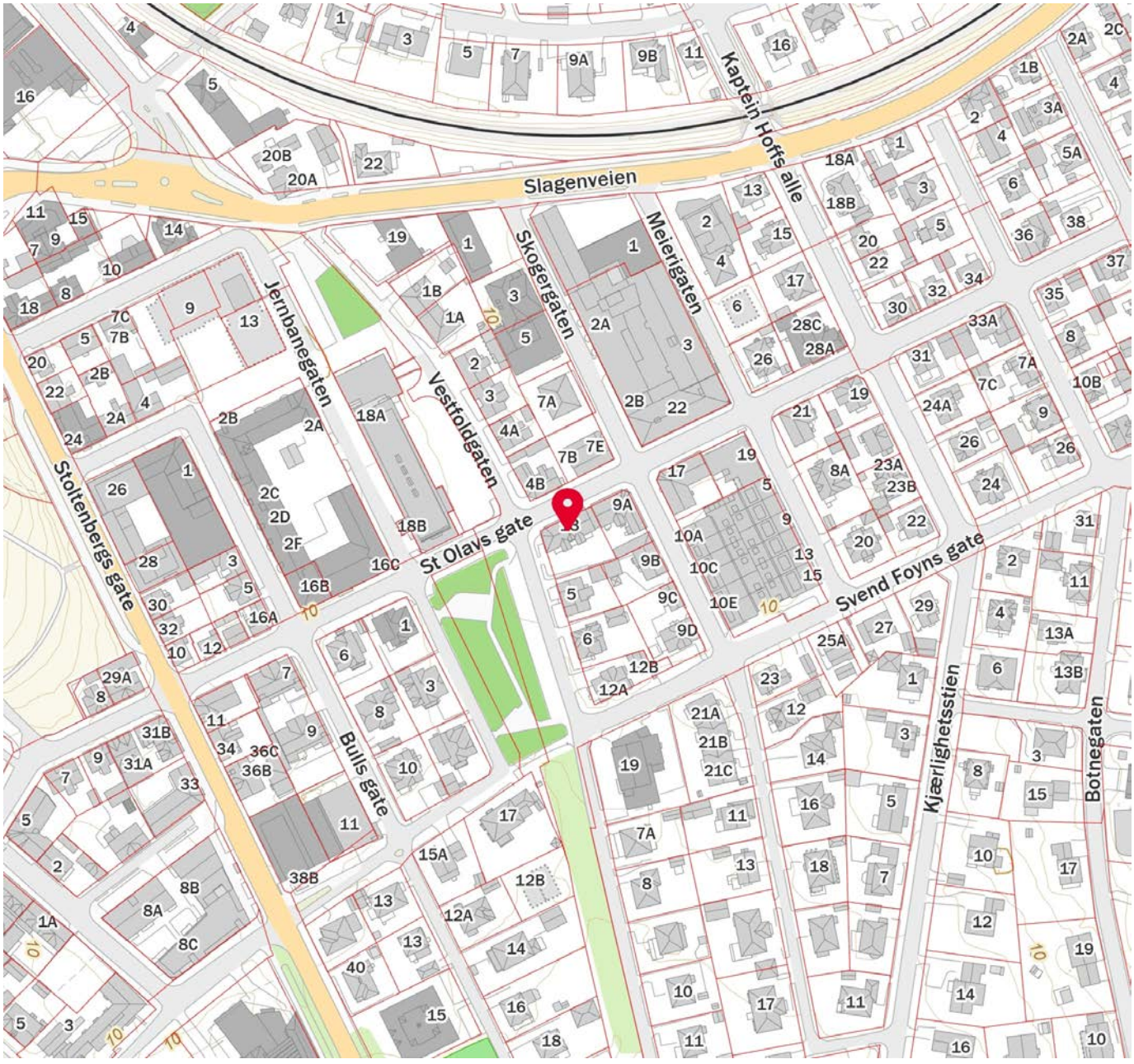
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	24%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

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 2024



FINN 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 2024

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

PLUSS dekker 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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen 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 PLUSS.

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

HELP
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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.

Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

HELP
Rett skal være rett. For alle.

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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.
Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: St Olavs gate 13
3112 TØNSBERG

Oppdragsnummer:

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kaia Hostvedt Dahle

Telefon: 909 82 998
E-post: kaia.dahle@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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave 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