



aktiv.

St Olavs gate 13, 3112 TØNSBERG

**Superfresh stor toppleilighet med
hybelløsning. God planløsning,
balkong, parkeringsplass og 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 med hybelløsning. God planløsning og balkong.

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 og mulighet for skattefri leieinntekter, kontor eller ekstra sone i boligen.

En bolig med sjel og mange kvaliteter - må oppleves!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	43
Egenerklæringsskjema	69
Vedtak om bruksendring	75
Ferdigattest tilleggsdel til hoveddel	82
Ferdigattest 3 stykk wc	83
Ferdigattest fasadeendring	84
Byggetegninger	85
Seksjoneringstegninger	93
VA kart	98
Kommuneplankart	100
Tinglyst erklæring om parkering	102
Megleropplysninger fra forr.fører	104
Protokoll og regnskap	107
Husordensregler	113
Nabolagsprofil	116
Energiattest	119
Budskjema	132

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, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger i forbindelse med bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel som er godkjent 17.10.2025 stemmer med dagens bruk.

Brannceller:

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

Nyere håndverkstjenester:

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja. Kommentar: Ny balkongdør i 2024 og et takvindu i 2025.

Krav for rom til varig opphold:

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

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.

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 renoverert 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, takteking 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. Malt trevindu med 2-lags isolerglass i hybel, velux takvinduer fra 2012, og 2025 på soverom/kontor. 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. Balkongen er nyoppført i 2012 da det tidligere ikke har vært balkonger/terrasser i bygget. 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. Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft. 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. Dusjbatteri og dusj skiftet i 2015 på garanti. 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. 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.

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.

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.

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.

Konsekvens/tiltak:

Det bør vurderes utskifting eller utbedring av vinduene, spesielt der funksjonaliteten er redusert og tettelisten er slitt. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt varmetap, trekk, kondens og ytterligere forringelse av treverket, noe som kan medføre behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

Bygningsdelen anses som sameiets vedlikeholdsansvar og derav ingen umiddelbar kostnad for eier.

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 for å øke sikkerheten, da lavere rekkverk kan medføre økt risiko for fallskader, spesielt for barn.

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 rensert 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 i henhold til NS 3600:2018 må det utarbeides en tilstandsanalyserapport og/eller vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere, er kostnadsestimat ikke satt. Konsekvensen av manglende rapport og vedlikeholdsplan er økt risiko for uforutsette skader og kostnader, samt redusert kontroll over byggets tilstand og nødvendig vedlikehold.

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:

- Dørene bør justeres slik at de ikke går i terskelen, for å unngå unødvendig slitasje på både dør og terskel, samt sikre korrekt funksjon og tetting. Dersom brann- eller lydklassifiserte dører ikke fungerer som forutsatt, kan dette medføre redusert brann- og lydisolasjon.

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. Det er en liten sprekk i en flis ved dørlist.

Konsekvens/tiltak:

- Våtrommet fungerer med dette avviket da dør er avgrenset med glassdør, men dør i våtsone må jevnlig kontrolleres for eventuell fuktbelastning.
- Flis med sprekk bør vurderes skiftes ut.

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:

- Overvåk tilstanden jevnlig. Konsekvensen av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er økt risiko for at membranen kan svikte, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

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:

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

Lysarmaturet over speilet er defekt.

Konsekvens/tiltak:

- Dusjveggen bør justeres, eller det bør vurderes å montere et dusjkabinett for å bedre

adkomsten til dusjhjørnet og sikre mer praktisk bruk. Dersom tiltak ikke utføres, kan det medføre redusert funksjonalitet og brukervennlighet i dusjsonen.

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. Det er en liten sprekk i en flis ved dørlist.

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:

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

Flis med sprekk bør vurderes skiftes ut.

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:

• Det bør innhentes dokumentasjon/videre undersøkelser på om det er etablert oppkant av membran ved dørterskel. Manglende dokumentasjon/undersøkelse medfører usikkerhet om membranens funksjon, noe som kan øke risikoen for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

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:

• 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.

Overvåk tilstanden jevnlig. Konsekvensen av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er økt risiko for at membranen kan svikte, noe som kan føre til

lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

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 befarings.

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 for å oppfylle gjeldende forskriftskrav og redusere risikoen for brann ved bruk av platetopp. Manglende komfyrvakt kan medføre økt fare for branntilløp ved uoppmerksomhet eller teknisk feil.

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 befarings. 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.
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum for å oppfylle gjeldende krav. Manglende lekkasjedeteksjon medfører økt risiko for vannskader i konstruksjonen ved eventuell lekkasje.

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.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 24.04.2025 av Olav R. Kvilhaug teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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/fornytt? Nei.

2.2 Er arbeidet byggemeldt? Nei.

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? Ja. Beskrivelse: Soilrør i kjeller fikk tilbakeslag ved stort regnfall i desember 2019. Fikk inn litt vann i kjeller og Norva rensset soilrør fra innsiden med høytrykk. Ingen utfordringer senere.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Ja. Beskrivelse: Ved rensing av soilrør i kjeller 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? Ja. Beskrivelse: For ca 6 måneder siden hadde vi årsmøte i sameiet og da kom det frem at noen har oppdagat skjeggkre i en av bodene i kjeller. Alle eiere fikk beskjed om å sjekke dette i egne leiligheter og bad, alle kom tilbake med beskjed om at dette ikke har blitt observert. Sameiet valgte å ikke ta noen sjanser og anticimex satt ut feller for samtlige leiligheter samt samtlige boder. Til tross for at det kun har vært observert i en bod i kjeller, valgte sameiet å sette ut feller inne i alle leilighetene for sikkerhets skyld. Fellene stod 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: Monterte lysdimmere i hoveddel 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)? Ja.

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja. Beskrivelse: Ja, utført av El-tilsynet i 2019.

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? Ja. Beskrivelse: Hybel har egen ytterdør og callingsystem samt ekstra rømningsvei i form av brannstige.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene? Ja. Beskrivelse: Da vi skulle selge leiligheten oppdaget megler at hovedrom hybel var beskrevet som arbeidsrom og ikke rom for permanent opphold. Bruksendring er søkt om og Tønsberg kommune har godkjent dette som varig oppholdsrom.

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest? Ja. Beskrivelse: Etter godkjent søknad om bruksendring hybel til varig opphold er det søkt om ny ferdigattest. Dette skal være en formalitet da kommunen nå har fattet et vedtak om at bruksendringen er godkjent.

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)? 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.

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? 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)? 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 ønsket dog ikke å ta noen sjanser så Anticimex satt ut feller i alle kjellerboder og alle bad i leilighetene i bygget.

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

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt salgsoppgaven.

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 og 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 takvindue 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 skaplass og flott som ekstra benkeplass eller som en spise plass. 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.

I kjelleren medfølger det en stor bod.

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.

Veggmonterte panelovner.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

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, lusing, 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

Utdrag fra årsmøte for sameiet.

Følgende vedlikehold er gjennomført i 2024:

- Takfornyning - 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.

Trappevask: Egne vaskelister som skal signeres av beboer som er ansvarlig for ukens vask.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. sameiet husordensregler.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Trappevask etter oppsatt liste.

Det avholdes jevnlig 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.

Det foreligger ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel datert 21/10-2025.

Tegninger i forbindelse med bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel som er godkjent 17/10-2025.

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.

Tegninger i forbindelse med bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel som er godkjent 17.10.2025 stemmer med dagens bruk og hybel er godkjent av kommunen.

Det gjøres oppmerksomt på at 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. Kjøper tar på seg videre ansvar for dette og evt. kostnader.

Tegninger og ferdigattest på fasadeendring ligger vedlagt salgsoppgaven.

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.

Sameiet har ikke restriksjoner ihht utleie.

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. Objektavn 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.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

21.10.2025



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 (foreligger ikke ferdigattest p.t.) med tilhørende bad og kjøkken.



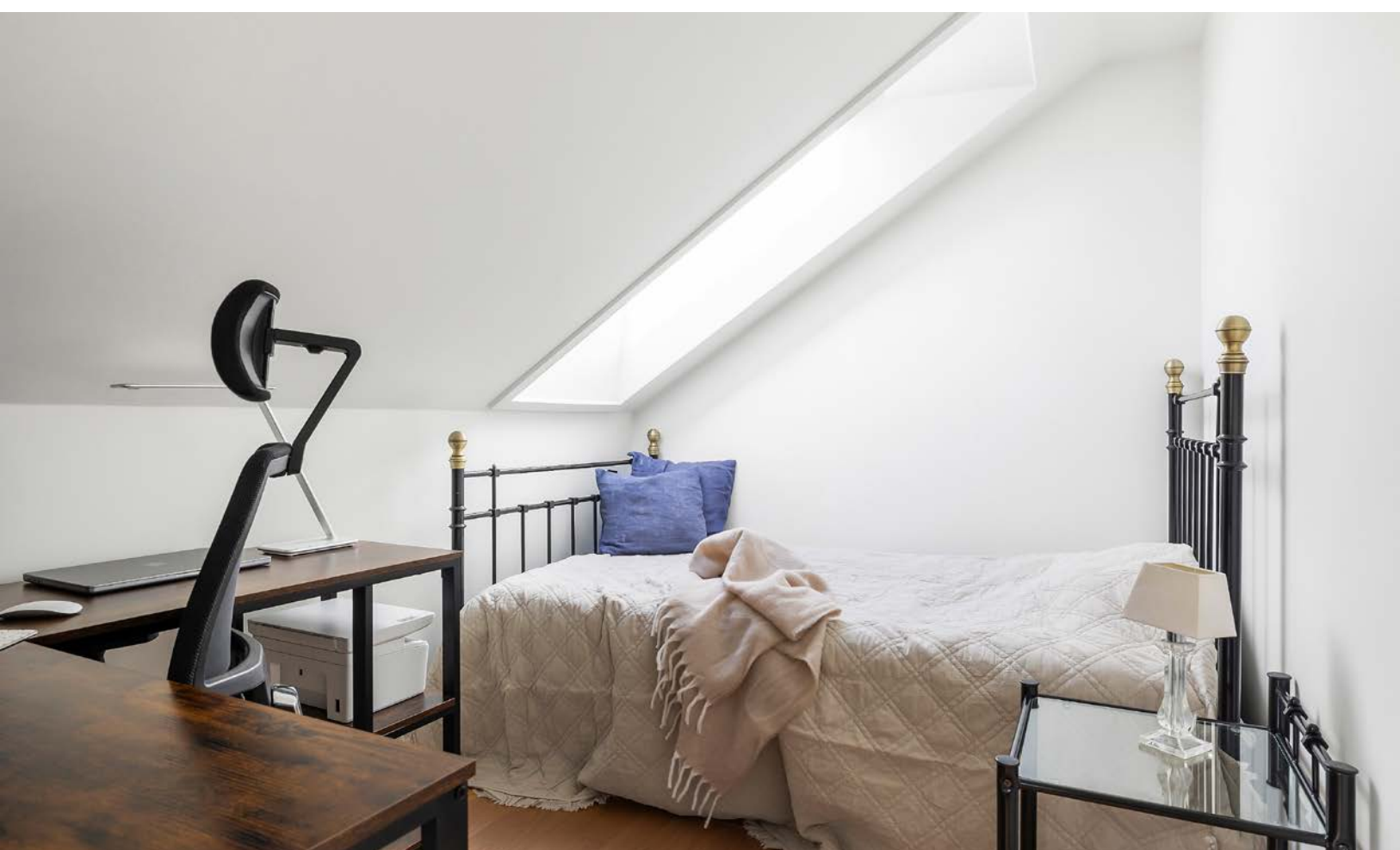
Med en åpen og funksjonell kjøkkenløsning er det enkelt å kombinere matlaging og sosialt samvær.



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.













Lekker 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.

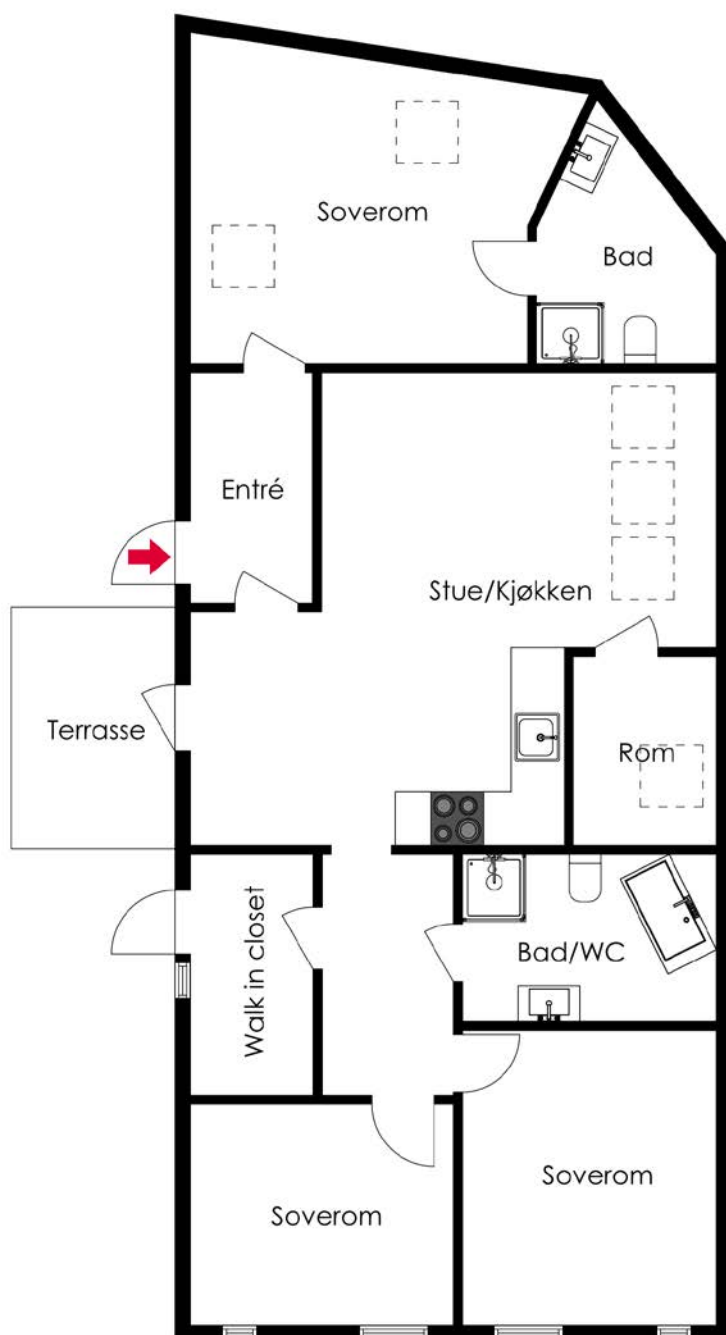


Ved siden av sengen har du døren til badet for hybelen/soverommet.



Kjøkkenet i hybel/soverommet med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat. Integrert kjølfrysenskap, 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: RI9531

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug



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 Takstsent AS ble etablert i 1998 og er i dag et av de ledende takseringsforetakene innen eiendomstaksering på det sentrale Østlandet. Siden etableringen har vi vokst betydelig og utvidet vårt nedslagsfelt: I januar 2021 etablerte vi avd. Vestfold. I 2022 åpnet vi en egen avdeling i Hønefoss. I februar 2023 fulgte vi opp med en ny avdeling i Hallingdal.

Vi er et tverrfaglig senter med tung fagkompetanse og erfarne takstingeniører som spesialiserer seg innen ulike fagfelt. Hos oss står kvalitet og trygghet i fokus – og du kan være sikker på at vi sender rett fagperson til riktig oppdrag. Våre tjenester omfatter: Tilstandsrapportering, skadetaksering, verditaksering av bolig/ fritidsbolig/ næringstaksering mm.

Alle våre takstfolk har minimum bakgrunn som byggmester, bygningsingeniør eller teknisk fagskole. Den solide erfaringen vi har opparbeidet gjennom mange år i byggebransjen og gjennom tusenvis av takseringsoppdrag, kommer våre kunder til gode hver eneste dag. Sertifisert, NT



Rapportansvarlig

Olav Kvilhaug

Olav Rudland Kvilhaug
Uavhengig Takstingeniør
olav@vestfold-takst.no
977 29 852



Drammen[Takstsent] AS
for eiendoms- og byggmester
"De eiendomsaktive"

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet i seksjonert flermannsbolig på 3 etasjer. Bygningen er opprinnelig oppført i 1903, men ble renoveret 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, takteking 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.
Malt trevindu med 2-lags isolerglass i hybel, velux takvinduer fra 2012, og 2025 på soverom/kontor.
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.
Balkongen er nyoppført i 2012 da det tidligere ikke har vært balkonger/terrasser i bygget.
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.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulver har 1-stavs parkett.
Vegger har malte gipsplater og panelplater.
Tak har malte/behandlede gipsplater.
Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekking 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.

Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft.

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.

Dusjbatteri og dusj skiftet i 2015 på garanti.

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.

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.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

Varmtvannsbereider til hybel på 200 liter fra 2012.

Varmtvannsbereider til leilighet på 200 liter fra 2015.

Døralling 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](#)

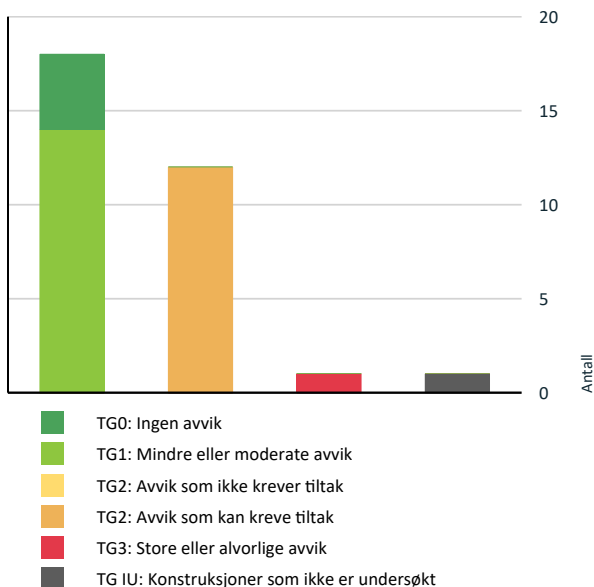
Boligbygg med flere boenheter

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

Tegninger i forbindelse med bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel som er godkjent 17.10.2025 stemmer med dagens bruk.

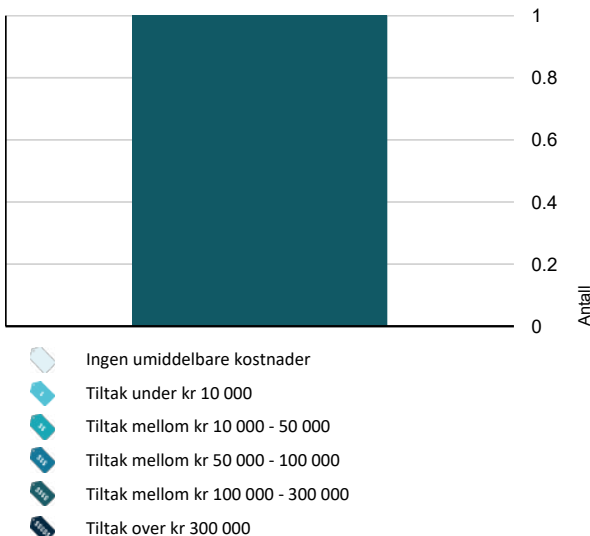
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier av eiendommen har rekvirert 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 > Vinduer

[Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Utvendig > Andre utvendige forhold

[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 > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Våtrom > Loftetasje > Bad/vaskerom vest > Sluk, membran og tettesjikt

[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](#)

Våtrom > Loftetasje > Bad/vaskerom øst > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Våtrom > Loftetasje > Bad/vaskerom øst > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



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.

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 uttetheter 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:

Det bør vurderes utskifting eller utbedring av vinduene, spesielt der funksjonaliteten er redusert og tettelisten er slitt. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt varmetap, trekk, kondens og ytterligere forringelse av treverket, noe som kan medføre behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

Bygningsdelen anses som sameiets vedlikeholdsansvar og derav ingen umiddelbar kostnad for eier.



Tegn til innvendig konsensering.

TG 1 Vinduer - 2

Malt trevindu med 2-lags isolerglass i hybel, velux takvinduer fra 2012, og 2025 på soverom/kontor.

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.

Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år.

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

Tilstandsrapport

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

- Andre tiltak:

Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet for å øke sikkerheten, da lavere rekkverk kan medføre økt risiko for fallskader, spesielt for barn.

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 rensert for mose og groe, samt høytrykksspylt sommer 2024.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på takteking 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

- Andre tiltak:

For å lukke avviket i henhold til NS 3600:2018 må det utarbeides en tilstandsanalyserapport og/eller vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere, er kostnadsestimat ikke satt. Konsekvensen av manglende rapport og vedlikeholdsplan er økt risiko for uforutsette skader og kostnader, samt redusert kontroll over byggets tilstand og nødvendig vedlikehold.

INNSENDIG

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.

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

- Andre tiltak:

For å oppnå TG1 må høydeforskjeller rettes opp. Det anbefales å utføre nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang før valg av løsning. Typiske tiltak er avretting med flytsparkel og etablering av nye gulvflater. Ved konstruktive avvik kan forsterkning eller retting av bjelkelag være nødvendig. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det medføre redusert bokomfort, økt slitasje på gulv og risiko for videre setningsskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Målt fra 2,9 cm i ytterhjørne...



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

Radon

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

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

• Andre tiltak:

Dørene bør justeres slik at de ikke går i terskelen, for å unngå unødvendig slitasje på både dør og terskel, samt sikre korrekt funksjon og tetting. Dersom brann- eller lydklassifiserte dører ikke fungerer som forutsatt, kan dette medføre redusert brann- og lydisolasjon.



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

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. Det er en liten sprekk i en flis ved dørlist.

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.

Flis med sprekk bør vurderes skiftes ut.

Tilstandsrapport



Dør i våtsone.

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

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Konsekvensen av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er økt risiko for at membranen kan svikte, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.



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:

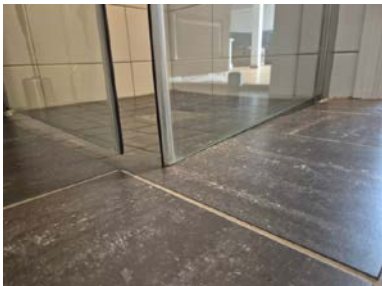
En dusjvegg går i gulvflisen og åpner seg ikke fullt ut. Dette begrenser adkomsten til dusjhjørnet og oppleves som noe upraktisk i bruk.
Lysarmaturet over speilet er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dusjveggen bør justeres, eller det bør vurderes å montere et dusjkabinett for å bedre adkomsten til dusjhjørnet og sikre mer praktisk bruk. Dersom tiltak ikke utføres, kan det medføre redusert funksjonalitet og brukervennlighet i dusjonen.

Tilstandsrapport



Dør går i gulvflis.

LOFTETASJE > BAD/VASKEROM VEST

Ventilasjon

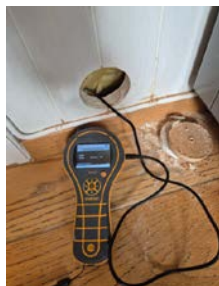
Det er avtrekksvifte i tak og tilluft under dør.

Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft.

LOFTETASJE > BAD/VASKEROM VEST

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

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.

Tilstandsrapport

Malt tredør er plassert i våtsonen til dusj. Det er en liten sprekk i en flis ved dørlist.

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.

Flis med sprekk bør vurderes skiftes ut.



Dør i våtsone.

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

• Andre tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon/videre undersøkelser på om det er etablert oppkant av membran ved dørterskel. Manglende dokumentasjon/undersøkelse medfører usikkerhet om membranens funksjon, noe som kan øke risikoen for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

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

- 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.

Overvåk tilstanden jevnlig. Konsekvensen av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er økt risiko for at membranen kan svikte, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Plastsluk med synlig mansjett under klemring.

LOFTETASJE > BAD/VASKEROM ØST

Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett, dusjhjørne med glassvegger, badekar og opplegg for vaskemaskin. Dusjbatteri og dusj skiftet i 2015 på garanti.

LOFTETASJE > BAD/VASKEROM ØST

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

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

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 kjøøl/fryseskap, komfyr, micro og platetopp.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befaringsgang.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.

Komfyrvakt må monteres for å oppfylle gjeldende forskriftskrav og redusere risikoen for brann ved bruk av platetopp. Manglende komfyrvakt kan medføre økt fare for brannutløp ved uoppmerksomhet eller teknisk feil.

LOFTETASJE > STUE/KJØKKEN VEST

1 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

1 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 kjøøl/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.

Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum for å oppfylle gjeldende krav. Manglende lekkasjedeteksjon medfører økt risiko for vannskader i konstruksjonen ved eventuell lekkasje.

LOFTETASJE > STUE/KJØKKEN ØST

1 TG 1 Avtrekk

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

Årstall: 2012

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 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

1 TG 1 Avløpsrør

Tilstandsrapport

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.
Termostattyrtte varmekabler på begge bad.
Veggmonterte panelovner.
Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

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

Tilstandsrapport

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, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

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 EI-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.



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 forenklete 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.

Tilstandsrapport

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

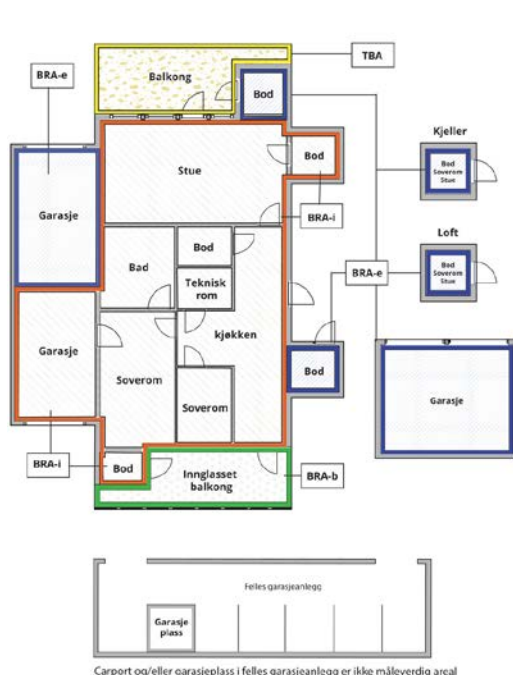
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
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, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Tegninger i forbindelse med bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel som er godkjent 17.10.2025 stemmer med dagens bruk.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ny balkongdør i 2024 og et takvindu i 2025.

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 avvike 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 m ²	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	19.10.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	12.03.2012		Gjennomgått		Nei
Bruktillat./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	
5	19.10.2025	
6	19.10.2025	Oppdatering av rapport i forbindelse med bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel som er godkjent 17.10.2025.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektroaglig 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 funksjonssprøving 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:** Bygghverks 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 fukttinnhold 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 nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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 overgangperiode 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 personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/R19531>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

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	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	IF
Polise/avtalensr.	SP945915.5.1

Document reference: 1312250024

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	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/fornyhet?

☒ 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, fuktinnslag, 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 rensset 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 i kjeller 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	For ca 6 måneder siden hadde vi årsmøte i sameiet og da kom det frem at noen har oppdaget skjeggkre i en av bodene i kjeller. Alle eiere fikk beskjed om å sjekke dette i egne leiligheter og bad, alle kom tilbake med beskjed om at dette ikke har blitt observert. Sameiet valgte å ikke ta noen sjanser og anticimex satt ut feller for samtlige leiligheter samt samtlige boder. Til tross for at det kun har vært observert i en bod i kjeller, valgte sameiet å sette ut feller inne i alle leilighetene for sikkerhets skyld. Fellene stod 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	Monterte lysdimmere i hoveddel 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 EI-tilsynet i 2019
-------------	----------------------------------

- 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 samt ekstra rømningsvei i form av brannstige.
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

Da vi skulle selge leiligheten oppdaget megler at hovedrom hybel var beskrevet som arbeidsrom og ikke rom for permanent opphold. Bruksendring er søkt om og Tønsberg kommune har godkjent dette som varig oppholdsrom.
- 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
Beskrivelse

Etter godkjent søknad om bruksendring hybel til varig opphold er det søkt om ny ferdigattest. Dette skal være en formalitet da kommunen nå har fattet et vedtak om at bruksendringen er godkjent.
- 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

- 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 ønsket dog ikke å ta noen sjanser så Anticimex 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 næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1312250024

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tor Arild Hegstad	c80bc685990c5eee476b f1e33c5e8c80fabf786e	19.10.2025 18:44:44 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Liv Beate Dahle	d1eafbafcd0bbb1f3c19b1 ba5a097fff43117a89	19.10.2025 18:40:32 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1312250024

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



Byggesak

Saksbehandler: Solbjørg Mathisen
Direkte telefon:
Vår ref.: 25/133719
Arkiv: GBNR-1007/213/07
Deres ref.:
Dato: 17.10.2025

Tor Arild Hegstad
St Olavs Gate 13
3112 Tønsberg

Utvalg	Saksnummer
Utvalg for plan og bygg	1411/25

St Olavs gate 13 - 1007/213/0/7 - bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - tillatelse, § 20-4

Søker			
Tiltakshaver			
Tor Arild Hegstad	St Olavs Gate 13	3112	Tønsberg

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

VEDTAK:

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

Tiltaket kan ikke tas i bruk før:

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

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

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

St Olavs gate 13 - 1007/213/0/7 - bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - tillatelse, § 20-4

Tiltakets formål	:	Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.		
Tiltakets art	:	Bruksendring		
ArkivsakID.	:	25/8919		
Gbnr.	:	1007/213/0/7		
Bygningsnummer	:	162128825-2		
Bruksenhet:	:	L0101		
Vedtaksnr.	:	DPB 1411/25	Tillatelse til tiltak uten ansvarsrett	

Søknaden består av:

Søknad	:	Datert 17.07.2025
Situasjonskart	:	Ikke datert
Byggetegninger	:	Ikke dater, se under
Nabovarsel	:	Unntatt nabovarsling etter pbl. § 21-3

Saksopplysninger:

Tor Arild Hegstad søker om tillatelse til bruksendring av bod/disp. areal til soverom og bad fra tilleggsdel til hoveddel.

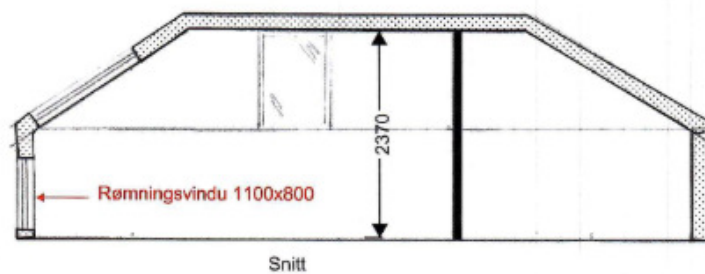
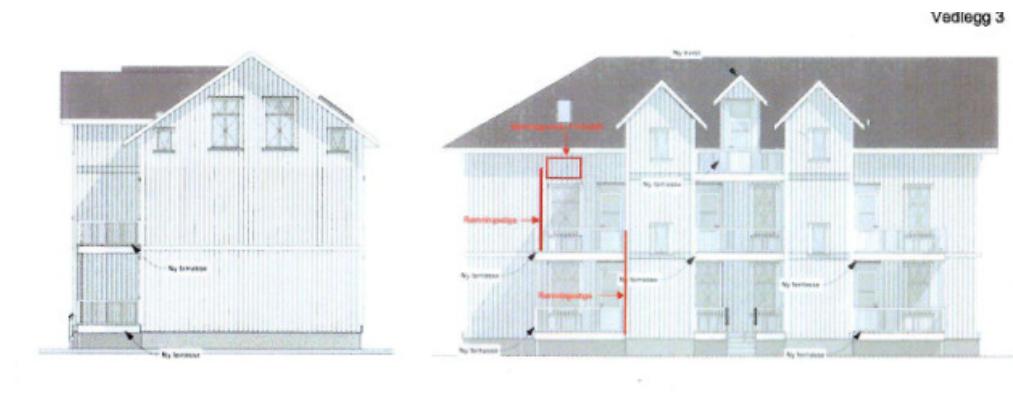
Tiltakshaver skriver følgende i sin søknad:

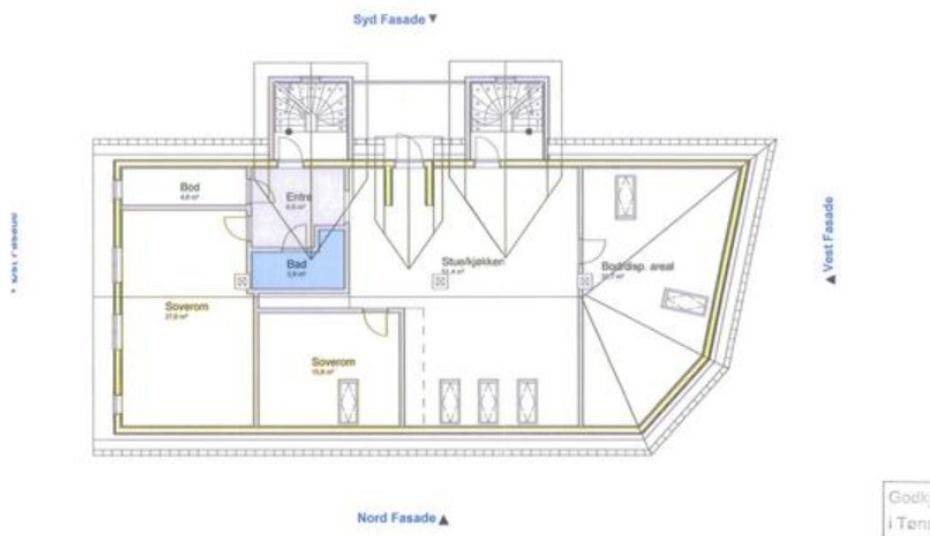
Seksjon 7 i sameiet er en leilighet en på flate. Hele leiligheten har samme takhøyde over 2 meter og er normalt vinterisolert. Delen ligger vegg i vegg med et rom som er hoveddel. Rommet har en innvendig tilkomst fra hoveddel. I etasjene finnes det fra før godkjent oppholdsrom, stue, soverom, kjøkken, entre, vaskerom/bad, arbeidsrom og gang mellom rom som er hoveddel. I omsøkt areal er det bad og en del som er merket arbeidsrom på plantegning. Rom har tre vinduer hvorav ett godkjent rømningsvindu til brannstige samt to lufteventiler i tillegg til automatisk avtrekk bad og mekanisk vifte.

Situasjonskart:

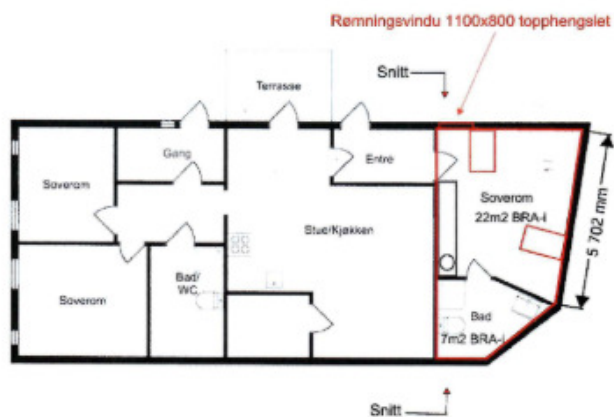
Tegninger:

Eksisterende/før bruksendring:





Nytt/etter bruksendring:



Areal:

Bruksareal: 29 m²

Bruksenheter: ingen endring

Romhøyde:

Romhøyde: 2,37m

Romhøyden er vist på snitt-tegning.

Nabovarsling:

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

Kommunen gjør tiltakshaver oppmerksom på at de selv er ansvarlige for at privatrettslige forhold er ivarettatt, herunder disposisjonsrett etter tinglyst seksjonering.

Rettslig grunnlag:Kommuneplan:

Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel 2023-2035, planID 99010, vedtatt 03.04.2024.

Relevante bestemmelser:

§ 3 Krav om reguleringsplan for gjennomføring av tiltak

§ 14 Arkitektur og byggeskikk

§ 15 Stedstilpasning og stedsutvikling

Regulering:

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

Plan- og bygningsloven:

§ 20-1. Tiltak som omfattes av byggesaksbestemmelsene

§ 29-1. Utforming av tiltak

§ 29-2. Visuelle kvaliteter

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

§ 31-2. Tiltak på eksisterende byggverk

Forskrift om byggesak (SAK10)

§ 2-1. Varig og tidsbestemt bruksendring

§ 3-1. Mindre tiltak på bebygd eiendom

Teknisk forskrift (TEK17):

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

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

Lov om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven)

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

Vurderinger:Tiltaket i forhold til gjeldende arealplan:

Tiltaket omfattes av bygningsreglene i pbl. § 20-1 og utløser derfor krav til utarbeidelse av reguleringsplan etter kommuneplanens § 3.1.

Kommunen har vurdert at tiltaket ikke fører til vesentlig endret eller utvidet bruk og derfor faller inn under unntaksregelen i kommuneplanens § 3.2 og at det dermed ikke er krav til utarbeidelse av reguleringsplan.

Plassering/høyde:

I henhold til preaksepterte ytelser i TEK 17 § 12-7 (3) må romhøyden være minimum 2,0 meter ved bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i boenhet der oppføring av boligen ble omsøkt før 1.7.2011. Romhøyde er opplyst til å være 2,37 m og er i tråd med TEK17 § 12-7.

(ved bruksendring av loft/skråtak, 2 m til mønet, 1,9 m i 60 cm bredde)

Minste avstand til eiendomsgrense er opplyst til å være 12 m. Tiltakets plassering er i tråd med pbl. § 29-4.

Visuell utforming:

Tiltaket fører kun til innvendige endringer. Kommunen har vurdert at bygningens karakter ikke endres og har dermed ingen merknader til utformingen.

Grunnforhold:

I søknaden er det krysset av for at

- rommet/rommene ikke ligger i nærheten av høyspent kraftlinje
- det ikke brukes i et flom-, ras- eller skredutsatt område
- bygningen ikke er verneverdig eller et kulturminne

Kommunen minner om at strålevernforskriften stiller krav til radonnivået i utleieboliger. Dersom du for eksempel skal leie ut hus, hybel eller leilighet, er det du som står ansvarlig for at radonnivået er i tråd med forskriften. Er du usikker på radonnivået i din bolig, må du foreta en radonmåling.

Naturmangfold:

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

Ansvar og kontroll:

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

Konklusjon:

Vilkårene for å gi tillatelse er tilstede. Tiltaket godkjennes.

Opplysninger om gebyr:

Saksbehandlingen vår er gebyrbelagt, uavhengig av om du får tillatelse eller avslag på søknaden. Gebyrregulativet finner du på nettsiden til kommunen.

Opplysninger om klagerett:

Parter eller andre med rettslig klageinteresse kan klage på vedtaket. En eventuell klage kan sendes til postmottak@tonsberg.kommune.no. Klagen må sendes innen tre uker etter at vedtaket er mottatt.

Hvis kommunen har gitt tillatelse til igangsetting, kan arbeidene settes i gang selv om vedtaket blir påklaget, med mindre kommunen gir utsatt iverksetting. Dersom arbeidene settes i gang før klagefristen er ute eller klagen er endelig avgjort, er det tiltakshaver selv som har den økonomiske risikoen for arbeidene.

Etter at kommunen har tatt stilling til klagen, er det Statsforvalteren i Vestfold og Telemark som Klageskjema kan hentes her: [Klageskjema - Regjeringen.no](#)

Med hilsen

Solbjørg Mathisen
rådgiver

Kontroll: HAREN

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

avgjør klagesaken.



Tønsberg kommune
Byggesak

Saksbehandler: Solbjørg Mathisen
Direkte telefon:

JpID: 25/134962

Vedtaksdato **Vedtaksnummer**
21.10.2025 1425/25

Tor Arild Hegstad
St Olavs Gate 13
3112 Tønsberg

St Olavs gate 13 - 1007/213/0/7 - bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - ferdigattest

Tiltakshaver			
Tor Arild Hegstad	St Olavs Gate 13	3112	Tønsberg

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

	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
	1007	213		7
Bygningsnummer:	162128825-2			
Bruksenhet:	L0101			
Bygningstype:	Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.			
Tiltakstype:	Bruksendring			
Arkivsaksnummer:	25/8919			
Vedtaksnummer:	DPB 1411/25	Tillatelse		
	DPB 1425/25	Ferdigattest		

Sted
Tønsberg

Dato
21.10.2025

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



0 1 L 7 Y / 74158

Nytt dokument

Arbeidets art innredning av 3 stk. W.C.

J.nr. 67/62.

Arbeidssted St. Olavs gt. 13.

Byggherre

Böhms arvinger.

Ansvarshavende

Bjarne Ögerey,
Sev. Kjærs vei 18,
Tønsberg.

Dato 10. desember 1962.

Det meldes at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de byggemessige forhold.

Gebyr kr. 6,00.

Kjærli.
Bygningsjef

S. Lismad.



Tønsberg kommune
Kommuneutvikling

Saksbehandler: Stefan Jeppsson
Direkte telefon: 33348631
Vår ref: 12/46543
Arkiv: GBR-1007/0213
Deres ref: SØK

Dato: 11.10.2012

Spir Arkitekter AS
Postboks 18

3119 TØNSBERG



St Olavs Gate 13 - 1007/0213 - Fasadeendring
Ferdigattest

Tiltakshaver	Storgaten 12 AS	Postboks 2251	3103	TØNSBERG	Gbnr: 1007/0213/III
Søker	Spir Arkitekter AS	Postboks 18	3119	TØNSBERG	

Gbnr	1007/0213
DFUB - sak	121/12
Jnr	12/1935
Bygningsnr	162128825-1
Arbeidets art	Fasadeendring
Tiltakets formål	Boligformål

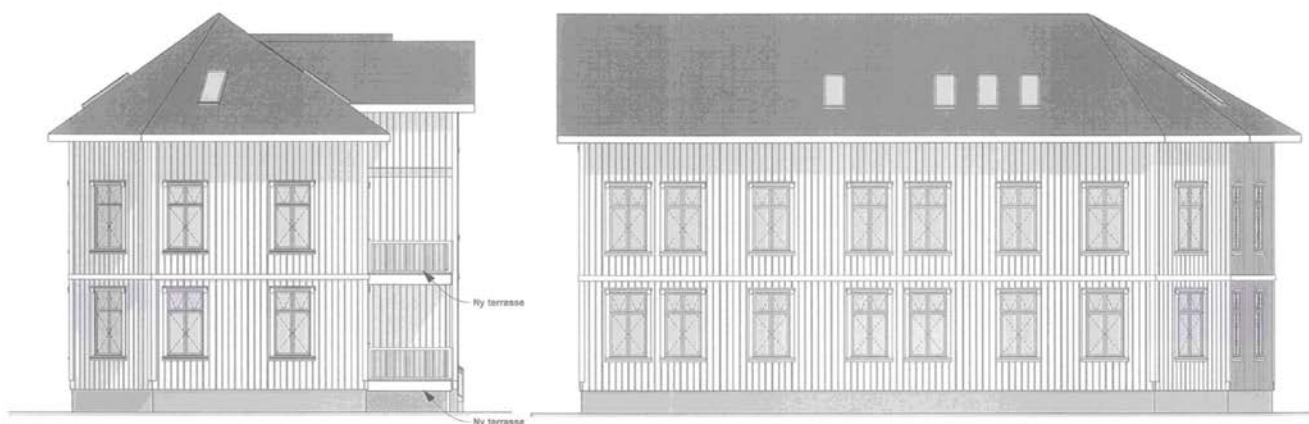
MED HJEMMEL I PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 21-10 UTFERDIGES FERDIGATTEST FOR
OVENNEVNTE TILTAK

Stefan Jeppsson
Saksbehandler

Kopi til
Storgaten 12 AS Postboks 2251 3103 TØNSBERG

Postadresse:	Postboks 2410 3104 Tønsberg	Telefon:	33 34 80 00
Besøksadresse:	Halvdan Wilheimsens Allé 1	Telefaks:	33 34 80 10
E-post:	postmottak@tonsberg.kommune.no	Internett:	www.tonsberg.kommune.no

Bank:
Org.nr: 950 611 839



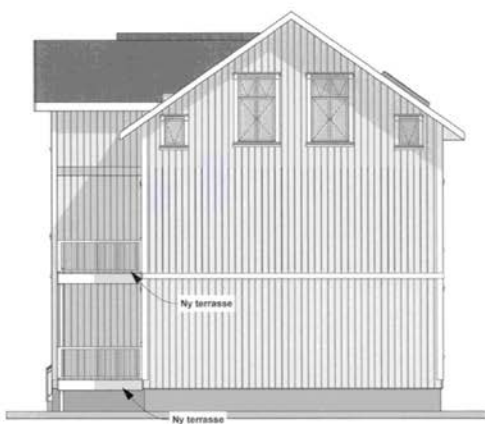
VINDU ERSTATTET DØR



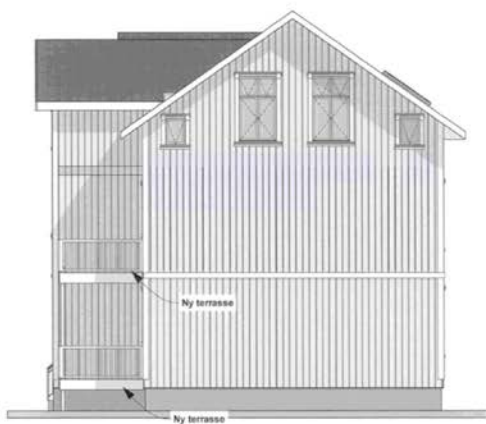
011 98 141 66
Nytt dokument

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

Tittel		Godkjent:	
Storgaten 12 as Ombygging St. Olavsgt. 13 3100 Tønsberg		Kontroll prosjekt	
		Sign.	Kontroll
		Filerett: plener.plt	
		Dato: 25/11/12	
		Målestokk: 1:100	
		Kontroll utførende	
		Sign.	Kontroll
Prosjektør:	Tegningene:	Prosjektør for prosjekterende	
Prosjektnr.	A40-01		
Type tegning:	Fasader		



Tittel:		Grunnlegg:	
Storgaten 12 as		Kontroll prosjekt	
Ombygging		Egen: Kontroll	
St. Olavsgt. 13		Fasade: planer p1	
3100 Tønsberg		Dato: 200112	
		Målestokk: 1:100	
		Kontroll utført av:	
		Egen: Kontroll	
Prosjektør:	Tegningsskisse:	Prosjektør for prosjekteringsdelen	
Prosjektnr. A40-02			
Type tegning:			
Fasade 2			



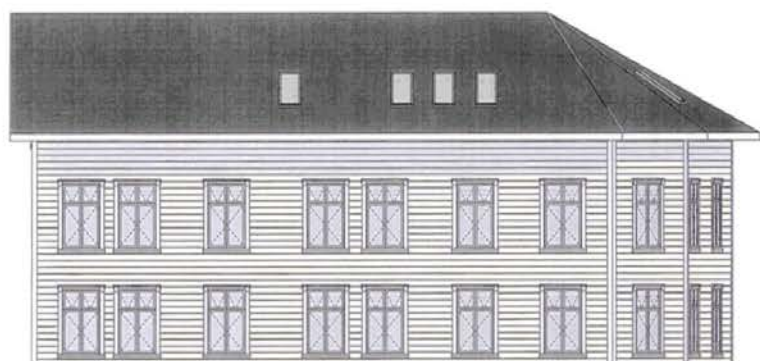
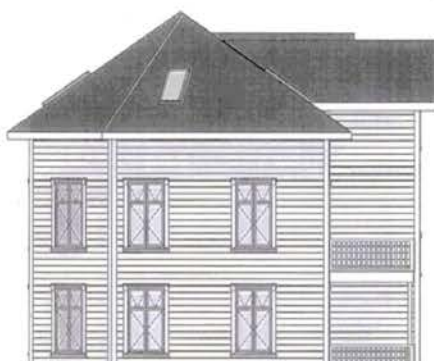
Godkjent av Bygningsrådet
i Tønsberg på vilkår
dato 12/03-12, DFUB sak 121/12

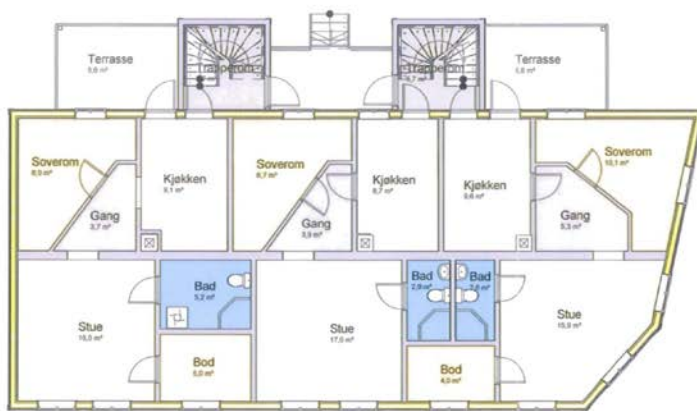
Tittel:		Godkjent:	
Storgaten 12 as		Kontroll prosjekt	
Ombygging		Sign: Kunneth	
St. Olavsgt. 13		Fødsels- plakat-jan	
3100 Tønsberg		Dato: 26/01/12	
		Målestokk: 1:100	
		Kontroll utførende	
		Sign: Kunneth	
Prosjektør:	Teigingsen:	Prosjektør, for prosjektmyndigheten	
Prosjektnr. A40-02			
Type tegning:			
Fasade 2			



Godkjent av Bygningsråd
i Tønsberg på vilkår
dato 12/07-12 DFUB-sak 121/12

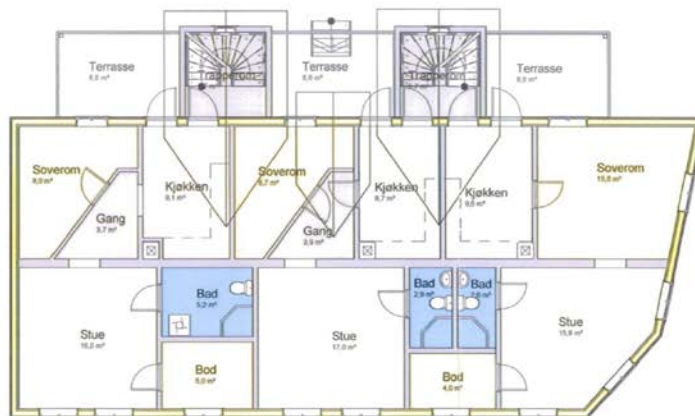
Tittel:		Godkjent:	
Storgaten 12 as		Kontroll prosjekt	
Ombygging		Sign: Kontroll	
St. Olavsgt. 13		Fikseren	
3100 Tønsberg		planer per	
		Dato:	
		200112	
		Skala:	
		1:100	
		Kontroll utført av	
		Sign: Kontroll	
Prosjektør:	Tegning:	Prosjektør, for	
Prosjektør:	A40-02	prosjektansvar	
Type tegning:			
Fasade 2			





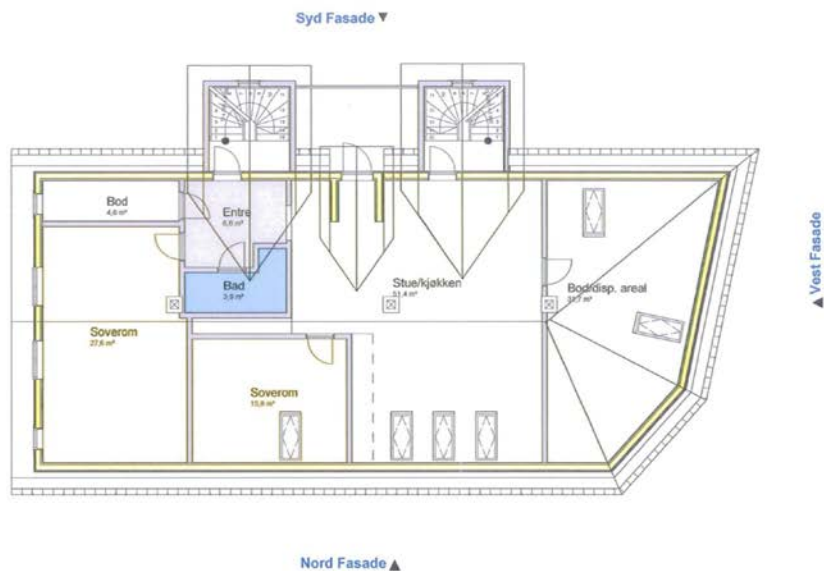
Godkjent av Bygningsrådet
i Tønsberg på vilkår
dato 12/05-12 DFUB-sak 12.1/12

Tittel:		Godkjent:	
Storgaten 12 as Ombygging St. Olavsgt. 13 3100 Tønsberg		Kontroll prosjekt	
		Sign.	Kontroll
		Finans.	
		Gode	
		Målestokk:	
		1:100	
		Kontroll utførelse	
		Sign.	Kontroll
Prosjektør:		Prosjektør for prosjekteringsbrev	
Prosjektnr.		A20-02	
Type tegning:			
Plan 1 etg			



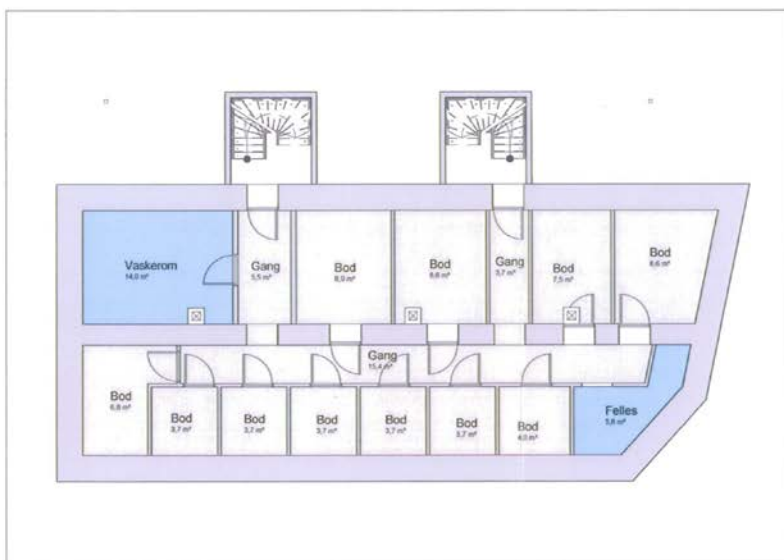
Godkjent av Bygningsrådet
i Tønsberg på vilkår
dato 12/03-12 OFUB-sak 121/12

Storgaten 12 as		Godkjent:	
Ombygging		Kontrollert prosjekt	
St. Olavsgt. 13		Sign: _____	
3100 Tønsberg		Kontrollert	
		Forsatt:	
		Dato:	
		201112	
		Skala:	
		1:100	
		Kontrollert utferdig	
		Sign: _____	
		Kontrollert	
Prosjektør:		Prosjektør for	
Prosjektnr.:		prosjektordatier	
Type tegning:			
Plan 2. etg.			



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

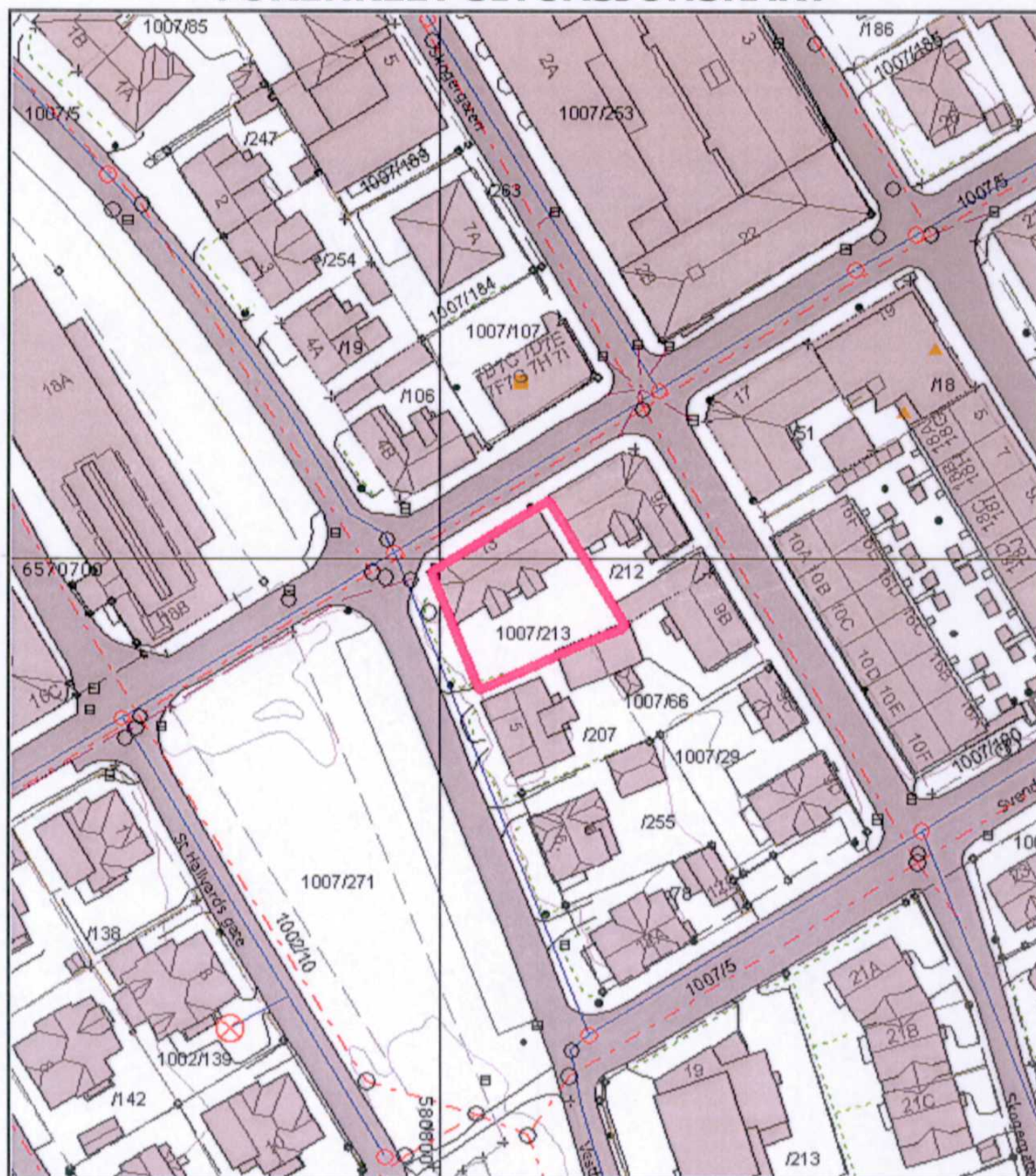
Tittel:		Godkjent:	
Storgaten 12 as Ombygging St. Olavsgt. 13 3100 Tønsberg		Kontroll prosjekt	
		Sign.	Kontroll
		Fasade, planer etc.	
Prosjektør: Prosjektnr. Type tegning: Loft		Dato:	
		200112	
		Skala:	
Tegningens: A20-04		1:100	
		Kontroll utført av:	
		Sign.	Kontroll
		Prosjektør for prosjektmønstre	



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

Tittel:		Godkjent:		
Storgaten 12 as Ombygging St. Olavsgt. 13 3100 Tønsberg		Kontroll prosjekt		
		Sign:	Kontroll	
		Filnavn: planer.zip		
		Dato: 200112		
		Skala: 1:100		
		Kontroll utført av:		
		Sign:	Kontroll	
Prosjektør:	Tegningsnr.:	Prosjektør for prosjektarbeidet		
Prosjektnr.	A20-01			
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

Tegnforklaring:

- Eiendomsgrense, anslått
- Eiendomsgrense, nøyaktig
- Vannledning
- Overvannsledning
- Avløp felles
- Spillvann

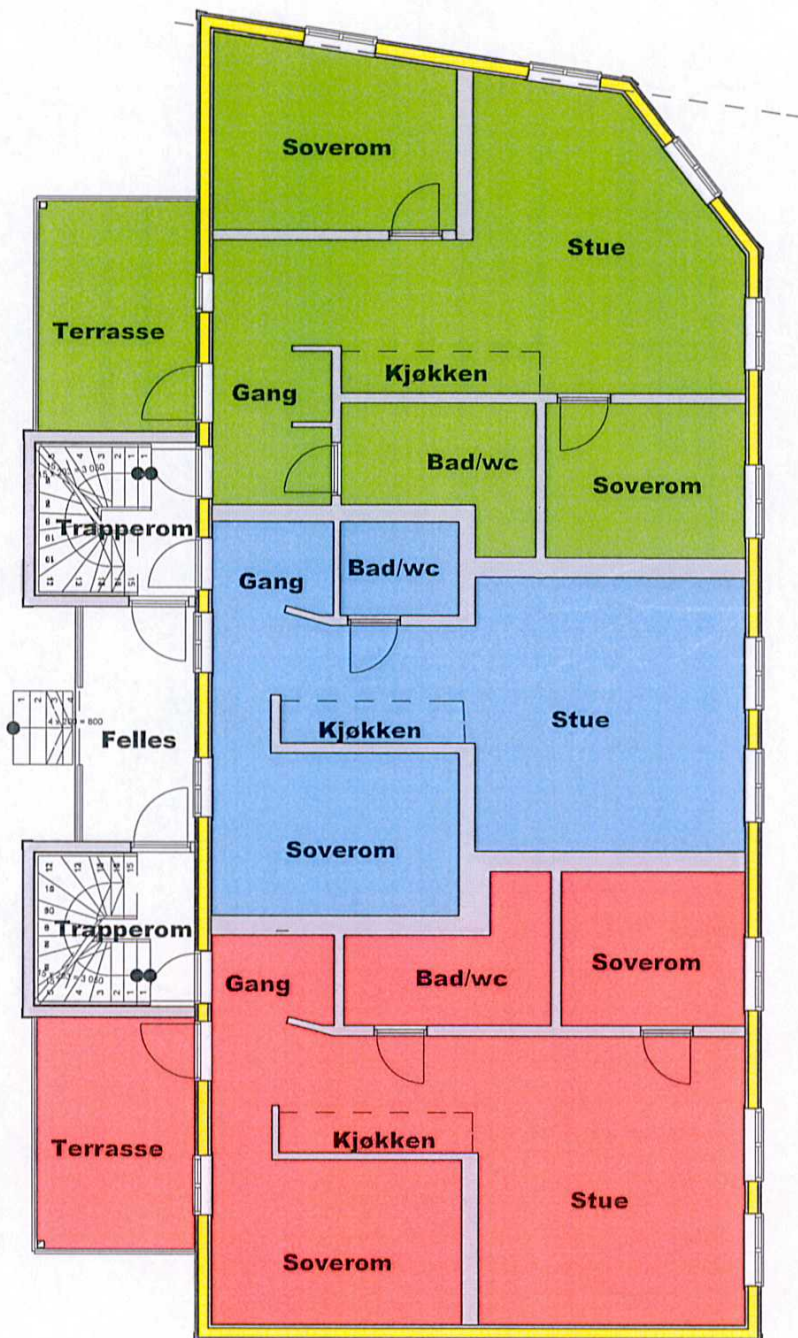
- Mur
- Gjerde
- Hekk
- Bygg takkant - nøyaktig beliggenhet
- Bygg fasadeliv - anslått beliggenhet
- Bygg fasadeliv - nøyaktig beliggenhet



Målestokk 1:1000

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

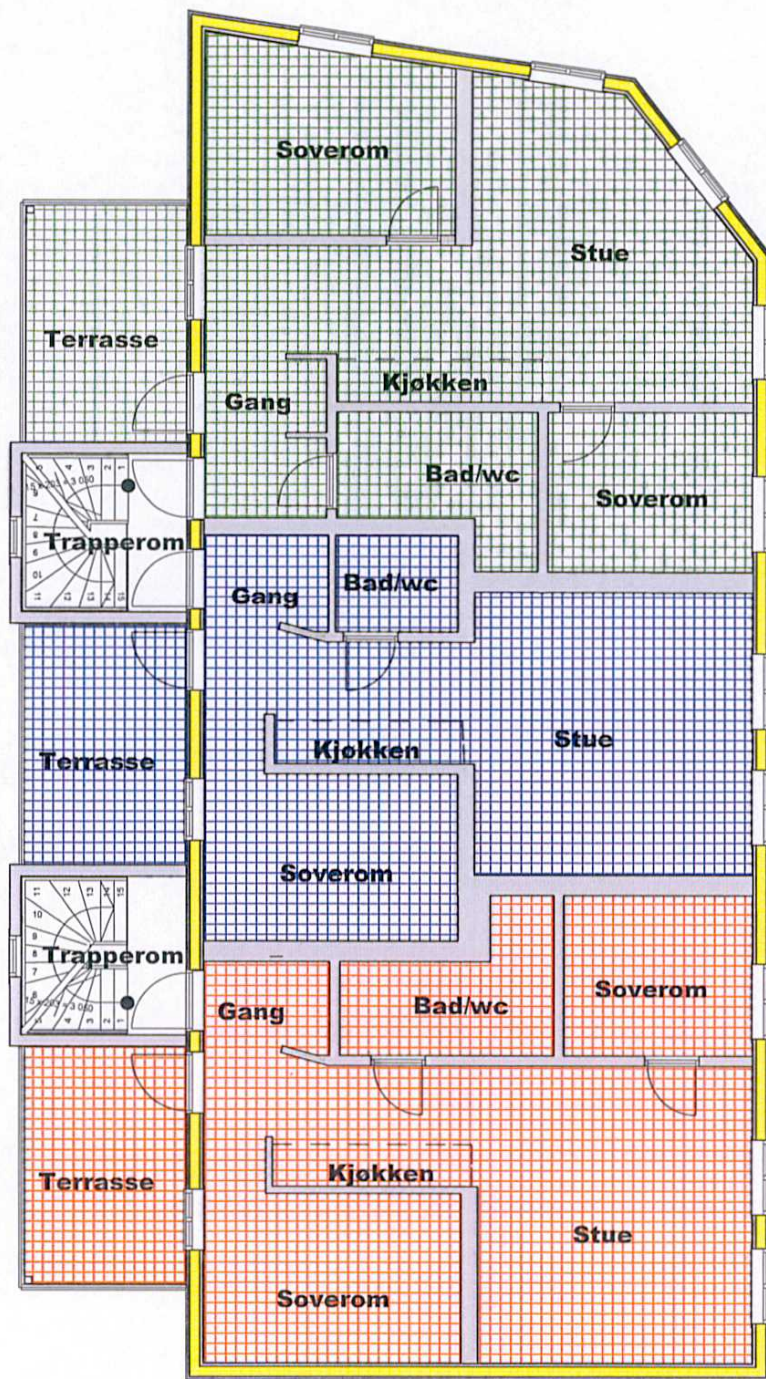
*gnr 1007/213
tønsberg 1/5*



- Seksjon 1 52m2 BRA+terrasse
- Seksjon 2 40m2 BRA
- Seksjon 3 52m2 + terrasse
- Felles

St. Olavsgt. 13 Tegning 2 av 4
Plan.1. etg. m.: 1:100 dato: 180612

gbr 1007/213 i Tonsberg



Seksjon 4 52m2 BRA+terrasse



Seksjon 5 40m2 BRA+ terrasse



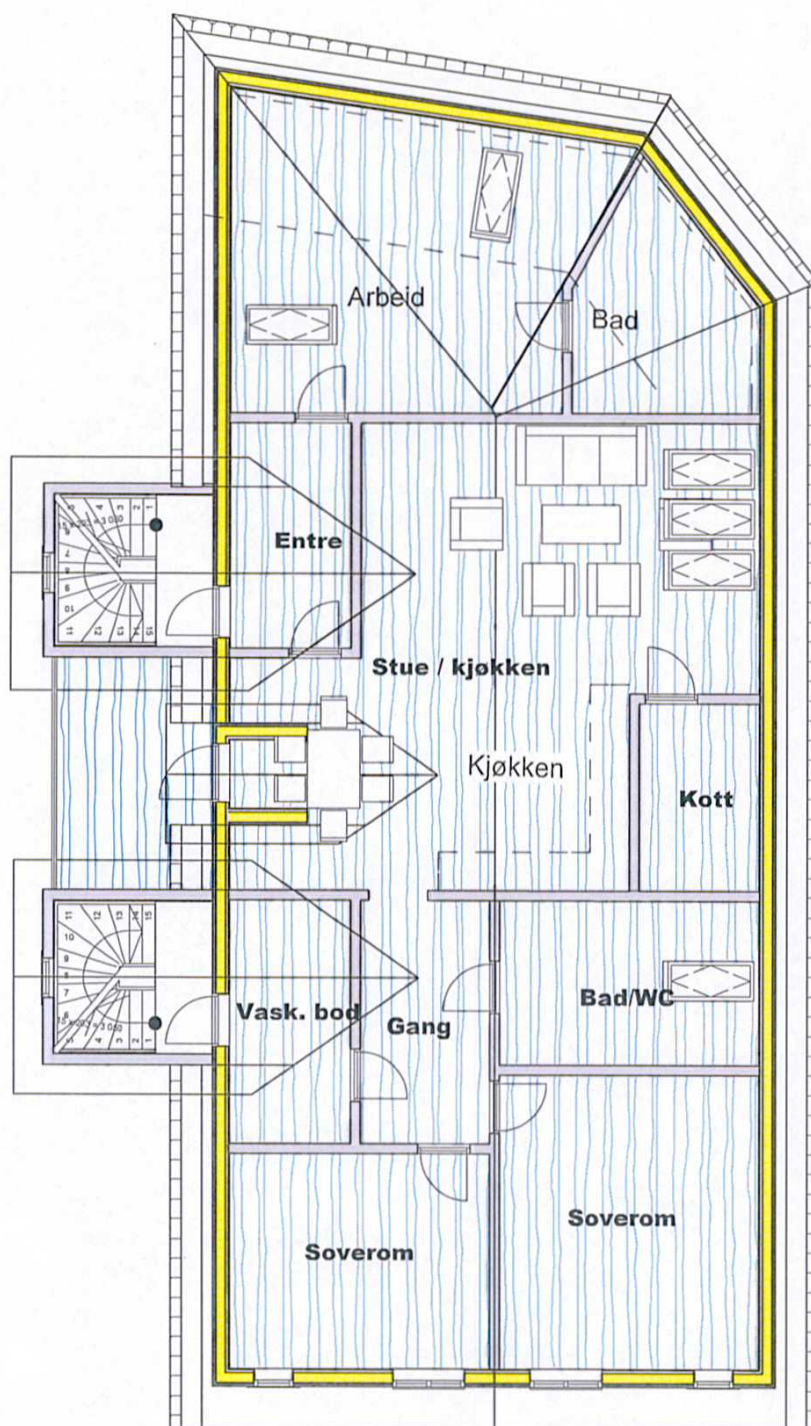
Seksjon 6 52m2 BRA + terrasse



Felles

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

gbr 1007/213 i Tegning



Seksjon 7 120m² BRA + terrasse



Felles

St. Olavsgt. 13 Tegning 9 av 5

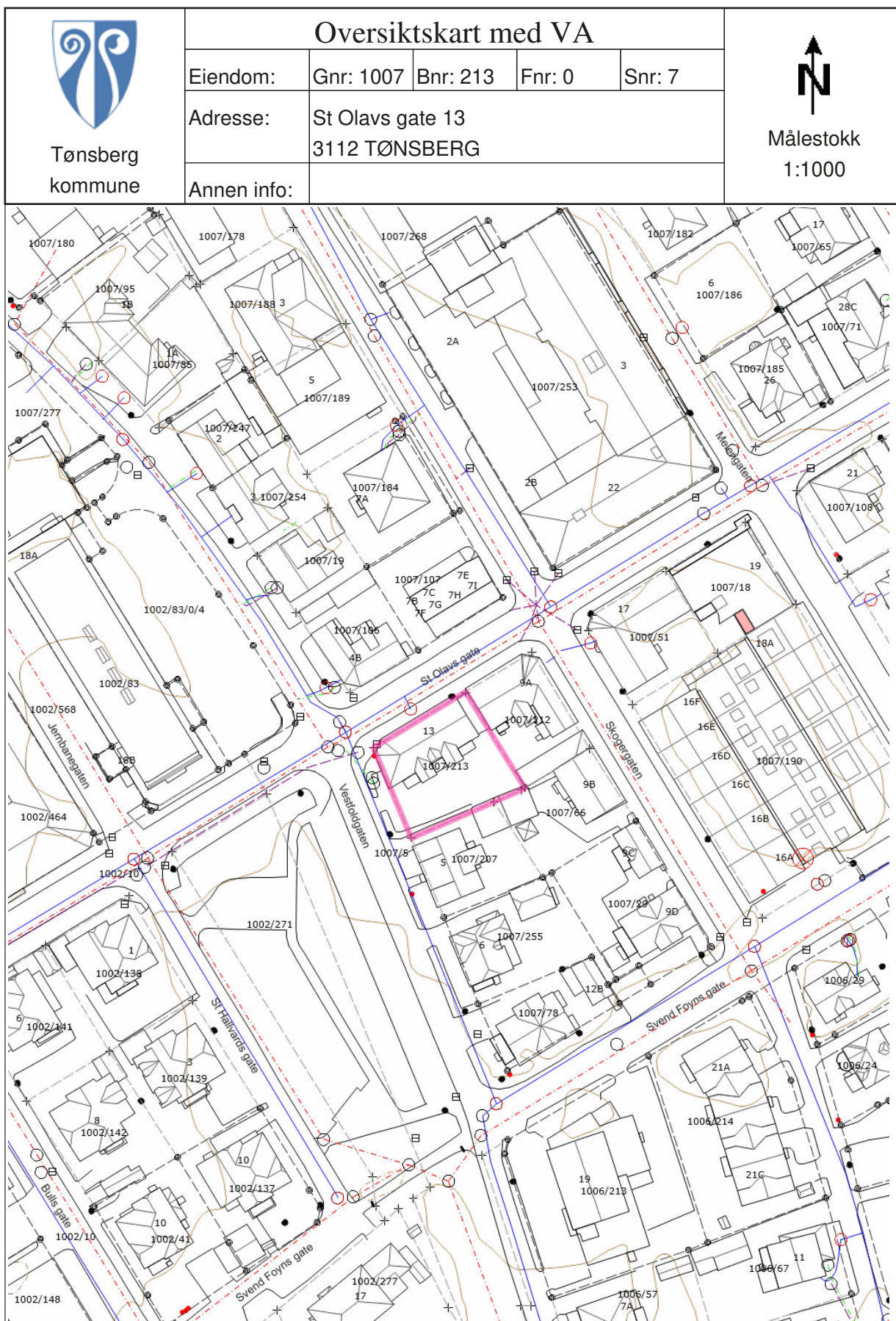
Plan.3. etg. m.: 1:100 dato: 180612

Gjør 1007/213 i Tønsberg



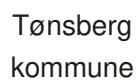
St. Olavsgt. 13 Tegning 5 av 5
Plan kjeller. m.: 1:100 dato: 180612

gnr 1007/213 i Tvedberg



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
	Vegdekkekan		Husnummer		Husnummer med bokstav
	Kommunalveg gatenavn .		Forsenkingskurve		Høydekurve



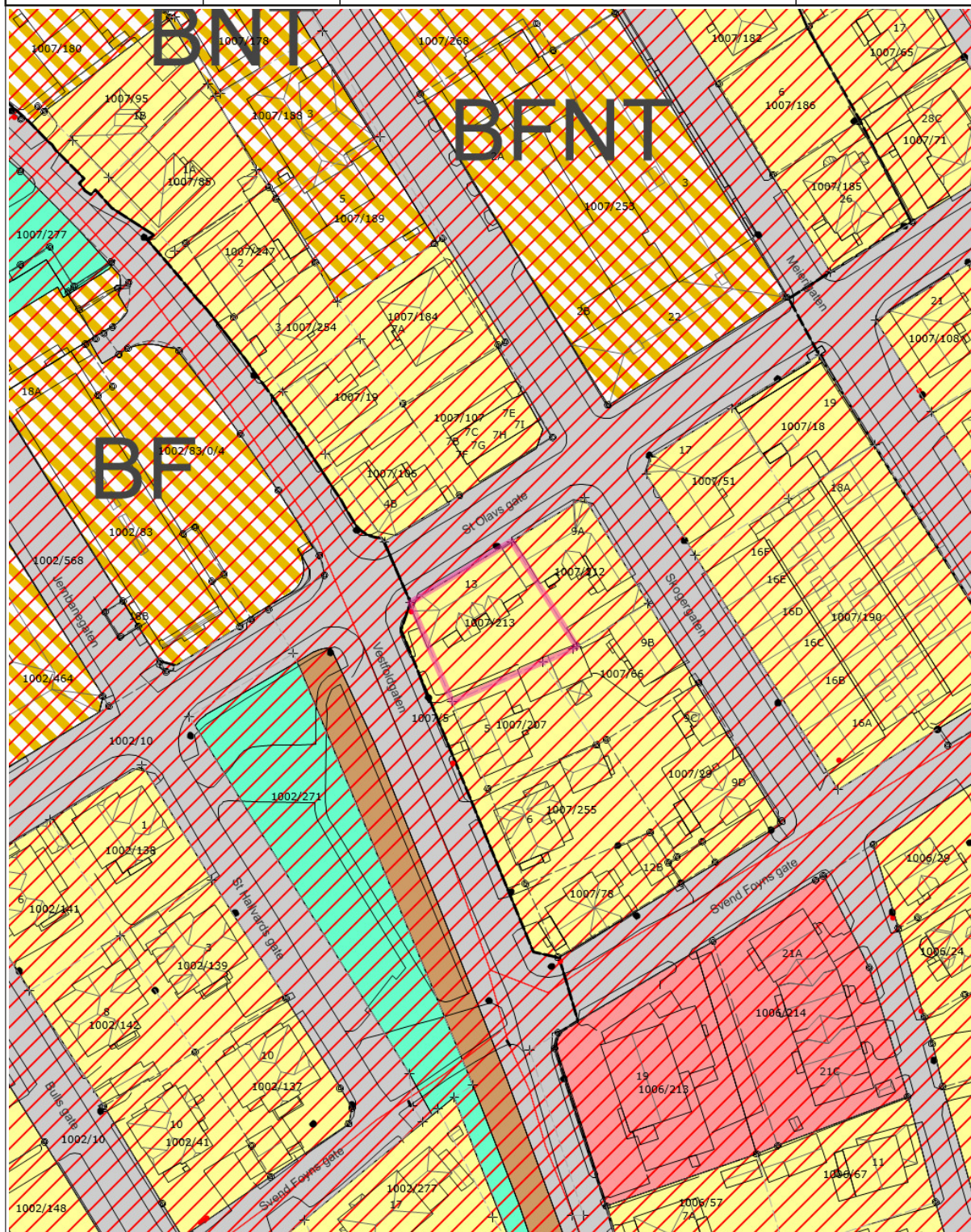
Eiendom:	Gnr: 1007	Bnr: 213	Fnr: 0	Snr: 7
----------	-----------	----------	--------	--------

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		Forsenkingskurve
	Høydekurve				



Rekvirent iht. følgebrev/-
rekvirent ikke oppgitt:
992448091
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.

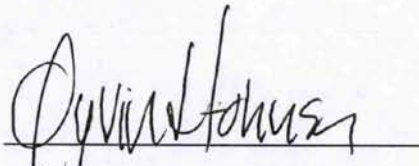
Tønsberg, 9.november 2012

Storgaten 12 AS

Org.nr 964 901 112



Doknr: 1023507 Tinglyst: 03.12.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM


ØYVIND JOHNSEN

Reitt kopi bekreftes.

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



Lars Roar Thoresen

Styrets leder

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

SAMEIET ST OLAVSGT 13
St Olavs gate 13
3112 Tønsberg

Vår referanse:
1312250024

Vår saksbehandler:
Martine Skaara

Telefon:
938 06 116

Vår dato:
07.04.2025

Megleropplysninger på St Olavs gate 13 - gnr. 1007, bnr. 213, snr. 7 (Ideell andel 1/1) i Tønsberg kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Liv-Beate Dahle	St Olavs gate 13, 3112 Tønsberg	03.08.1977
Tor Arild Hegstad	St Olavs gate 13, 3112 Tønsberg	28.12.1971

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på			
Styreleder	Navn <i>Svein Mictinen</i>	Tlf. <i>99 55 93 63</i>	E-post. <i>svein.mictinen@hotmail.no</i>
Informasjon om eiendommen			
Sameiets eiendommer:	Gnr. <i>1007</i>	Bnr. <i>213</i>	Snr. <i>7</i> Kommune <i>Tønsberg</i>
Sameiets org.nr:	<i>911 568 713</i>		Tomten er ☐ eiet ☐ festet
Navn på bortfester:			Festekontrakten utløper:
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, hvem har sendt varselet?
Foreligger det ferdigattest?	☐ Ja ☐ Nei		Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen? ☐ Ja ☐ Nei
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr. <i>IF Art.nr. SP 945915.5.1</i>		
Har sameiet hussoppforsikring?	☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.

Parkering og garasje					
Medfølger det p-/garasjeplass?		☒ Ja ☐ Nei	Plassens nummer:		
Hvordan blir kjøper eier av plassen?		Følger med kjøp av eierseksjon			
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?		☐ Ja ☒ Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr	
Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?		☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?		
Fremleie/godkjenning					
Er fremleie tillatt?		☒ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie?		
Kreves styregodkjenning av ny eier?		☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?		
Lån, andel fellesgjeld og formue					
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1	—	0			
2	—	0			
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?		☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?		
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?			
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?		Kr			
Har sameiet formue?		☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja: Hva er total formue?		Seksjonens andel formue?
			Kr		Kr
Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.		Kr 5 292,-	Er det restanse?		☐ Ja ☒ Nei
Hvis ja, restanse kr					
Forfallsdato:		Fellesutgiftene inkluderer:			
11. hver mnd		Vedlikehold, renovasjon, bredbånd/TV, lys/varme felles areal			
Avregnes fellesutg.?		☐ Ja ☒ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?		☐ Ja ☒ Nei
Hvis ja, ny fellesutgift:		kr	Når trer eventuell endring i kraft?		Dato
Poster til skattemeldingen					
Seksjonens renteinntekter kr:			Seksjonens renteutgifter kr:		

Gebyr			
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
Tas det et gebyr for opplysningene?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:
Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier			
Skriv her:			

For SAMEIET ST OLAVSGT 13

V. Fokotschev 10/4-28
Sted, dato

Svein Martine
Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post martine.skaara@aktiv.no.

På forhånd takk!

Vennlig hilsen
for Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord, Andebu og Stokke

Martine Skaara

Martine Skaara
Eiendomsmegler MNEF / Kontorleder / Backoffice
martine.skaara@aktiv.no

Sameierne i St. Olavsgate 13

PROTOKOLL FRA ÅRSMØTE FOR SAMEIET ST. OLAVSGATE 13

Tid: Tirsdag 2. april 2025 kl. 19.00

Sted: Teams

Saksliste:

1. Valg av møteleder
Svein Arne Mietinen ble enstemmig valgt
2. Opplysning om antall møtende og antall fullmakter
5 seksjoner var representert og deltok i møtet.
Årsmøtet var beslutningsdyktig
3. Valg av protokollfører
Marit Siri Jorde ble enstemmig valgt
4. Valg av protokollvitne til å underskrive protokollen i tillegg til møteleder
Liv-Beate Dahle
5. Godkjenne innkalling
Godkjent av samtlige.
Møtet ble erklært lovlig satt.
6. Godkjenne dagsorden
Dagsorden ble godkjent.
7. Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår

Styrets regnskapsoversikter for 2024 var sendt ut på forhånd.

Disse ble gjennomgått og godkjent.

Følgende vedlikehold er gjennomført i 2024:

- Takfornyning - vask/rens av taket
- Skifte av balkongdør /gesimslist i seksjon 7 på toppen. Døren hadde fuktskader.

8. Økonomi og budsjett 2025

Styret er så langt ikke kjent med at det i 2025 skal komme, eller er planlagt noen større utgiftsposter, og på bakgrunn av dette foreslår styret å beholde dagens felleskostnader på nåværende nivå.

Styrets forslag ble vedtatt.

9. Valg av styremedlemmer

Som styre ble valgt:

Leder	Svein Arne Mietinen, ny
Styremedlem	Ruben Høie, gjenvalg
Styremedlem	Henriette Sørebo, ny

10. Innkomne forslag

Ingen innkomne saker.

Tønsberg, 02.04.2025

Svein Arne Mietinen

Liv-Beate Dahle
Liv-Beate Dahle

Resultatrapport

Periode:2024

Kunde:(Alle)

Leverandør:(Alle)

Budsjett:(Ikke valgt)

Resultat (2024)															
Regnskapskonto	Jan	Feb	Mars	April	Mai	Juni	Juli	Aug	Sept	Okt	Nov	Des	2024	2023	
														Periode	Endring
Driftsresultat															
Driftsinntekter															
Annen driftsinntekt															
3605 Inntekter felleskostnader	19 740	19 740	19 740	19 740	19 740	19 740	21 715	21 715	21 715	21 715	21 715	21 715	248 733	227 914	20 820
Annen driftsinntekt	19 740	19 740	19 740	19 740	19 740	19 740	21 715	21 715	21 715	21 715	21 715	21 715	248 733	227 914	20 820
Driftsinntekter	19 740	19 740	19 740	19 740	19 740	19 740	21 715	21 715	21 715	21 715	21 715	21 715	248 733	227 914	20 820
Driftskostnader															
Annen driftskostnad															
6340 Lys, varme		728	623	597	593	592	627	595	664	715	740	731	7 205	7 367	-162
6370 TV/Kabel TV/Bredbånd		16 335			16 335			16 335			16 335		65 341	61 977	3 364
6420 Leie datasystemer				2 308						2 268			4 575	4 521	54
6550 Driftsmateriale											1 238		1 238		1 238
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger								70 900				16 700	87 600		87 600
6610 Snørydding, istapper	4 588	9 032	2 750	3 901						23 960		875	45 106	27 342	17 764
6620 Reparasjon og vedlikehold utstyr	21 409												21 409	54 800	-33 391
6690 Reparasjon og vedlikehold annet				8 157		6 914							15 071	15 622	-551
6710 Honorar forretningsførsel	3 125			3 125			3 125			3 125			12 500	12 500	
7500 Forsikringspremie	3 221	3 221	3 221	3 221	3 702	3 679	3 679	3 679	3 679	3 679	3 679	3 679	42 339	37 845	4 494
7560 Servicekostnad														9 625	-9 625
7740 Øredifferanser														-1	1
7770 Bank og kortgebyrer	182	182	184	181	182	182	99	262	181	179	181	187	2 182	1 857	324
Annen driftskostnad	32 525	29 499	6 778	21 488	20 812	11 367	7 530	91 772	4 523	33 926	22 172	22 172	304 565	233 455	71 110
Driftskostnader	32 525	29 499	6 778	21 488	20 812	11 367	7 530	91 772	4 523	33 926	22 172	22 172	304 565	233 455	71 110
Driftsresultat	-12 784	-9 759	12 962	-1 748	-1 072	8 373	14 185	-70 057	17 192	-12 211	-457	-457	-55 832	-5 542	-50 290

Resultat (2024)															
Regnskapskonto	Jan	Feb	Mars	April	Mai	Juni	Juli	Aug	Sept	Okt	Nov	Des	2024	2023	
														Periode	Endring
Finansinntekter og finanskostnader															
Finansinntekter															
Annen finansinntekt															
8050 Annen renteinntekt												113	113	42	71
Annen finansinntekt												113	113	42	71
Finansinntekter												113	113	42	71
Netto finansresultat												113	113	42	71
Ordinært resultat før skattekostnad	-12 784	-9 759	12 962	-1 748	-1 072	8 373	14 185	-70 057	17 192	-12 211	-457	-344	-55 719	-5 500	-50 219
Ordinært resultat	-12 784	-9 759	12 962	-1 748	-1 072	8 373	14 185	-70 057	17 192	-12 211	-457	-344	-55 719	-5 500	-50 219
Årsresultat	-12 784	-9 759	12 962	-1 748	-1 072	8 373	14 185	-70 057	17 192	-12 211	-457	-344	-55 719	-5 500	-50 219
Overføringer															
8960 Overføringer annen egenkapital														-5 500	5 500
Sum overføringer														-5 500	5 500

HUSORDENSREGLER FOR ST. OLAVSGATE SAMEIE

Styret har utarbeidet følgende husregler. Beboere plikter å holde seg oppdatert på de husordensregler som gjelder til enhver tid.

INNLEDNING:

Ordensreglenes formål er å skape et godt miljø for beboerne i sameiet.

Ordensreglene gjelder for alle beboere i sameiet, herunder alle husstandsmedlemmer og andre som benytter sameierens leilighet(leietakere).

Seksjonseier er ansvarlig for å videreformidle husordensregler til leietakere ved utleie, samt å informere evt. Megler om eksisterende husordensregler og vedtekter ved salg av seksjonen.

Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

FELLESAREAL: (Omfatter felles ganger, trapper, søppelrom, boder og uteareal).

Det skal ikke kastes avfall eller annet på eiendommens fellesareal. Det er alles ansvar å medvirke til at eiendommen holdes velstelt og ryddig.

Reklame/uønsket post kan enkelt avbestilles ved lapp på postkassens høyre hjørne, og skal sorteres som papirsøppel etter gjennomgang.

Alle inngangsdører skal til enhver tid være låst.

Det er ikke tillatt å sette fra seg gjenstander i fellesarealer.

Sykler skal plasseres i sykkelstativ ute eller i fellesbod nede i kjeller.

Vask og reparasjoner av bil er ikke tillatt på sameiets fellesareal. Aktiviteter som fører til oljesøl og tilgrising av fellesareal er heller ikke tillatt.

Røyking er ikke tillatt i innvendige fellesarealer.

BALKONGER OG TERRASSER

Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongen som kan være til sjenanse, eller som kan falle ned fra balkongene. Vanning av planter skal skje slik at det ikke drypper ned til naboene.

Presenninger eller annet dekkmateriell for hagemøbler må holdes innenfor balkongens gjerder, og skal håndteres slik at det ikke fører til sjenanse/ulempe for andre sameiere.

Sameieren har ansvar for å sikre løse gjenstander på sin balkong slik at dette ikke ved værforandringer vil føre til skade på andres eiendom eller på personer.

Det er ikke tillatt å endre på balkonger og terrassers uteseende, herunder sette opp levegger eller andre installasjoner uten forutgående godkjenning fra styret.

Teppebanking/risting av tepper er forbudt i felles gang og balkonger.

Tørking av tøy bør skje uten at det er til sjenanse for naboer.

Grilling på ballkonge bør gjøres hensynsfullt over for andre beboere og ikke til fare.

Maling av vegger og tak innenfor sameierens balkong er ikke tillatt uten forutgående godkjenning fra styret.

Styret har gjennom medlemskapet i Sameie St Olavsgate inngått samarbeid med Canal digital om leveranse av bredbånd, tv og lignende til sameiet. Det er derfor ikke tillatt å montere egne parabolantenner.

Det er ikke tillatt å kaste sigaretter eller lignende fra verandaen slik at naboens eiendom forsoyles.

RO OG ORDEN

Fra kl. 23.00 til kl. 06.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.(elefant trinn, musikk, høylytt prat) . Alle beboere har krav på nattero.

Ved bruk av musikkanlegg må det tas hensyn til naboene. Ved selskapelighet eller andre arrangementer som kan medføre forstyrrelser bør naboene få beskjed på forhånd, bruk da felles facebook side.

Håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet skal fortrinnsvis skje i tiden kl.07.00 – 20.00 på hverdager, lørdager kl. 10.00 – 18.00.

Ingen støy eller sjenanse på søndager og helligdager. Ved nødvendig arbeid utenfor disse tider skal naboer gis melding om dette i god tid.

Vaskemaskin/tørketrommel skal ikke brukes i tidsrommet kl.23.00-07.00

Klage på sjenerende støy skal rettes til den angjeldende beboer med henvisning til husordensreglene. Dersom dette ikke er ønskelig eller ikke fører frem, kontakt styret.

DYR:

Eier plikter å påse at husdyr ikke sjenerer andre beboere med støy

Hund skal alltid føres i bånd på sameiets fellesareal.

Alle ekskrementer fra dyr må fjernes.

Det er forbudt å mate fugler og dyr på terrasser, balkonger og svalganger, da fuglemat kan tiltrekke skadedyr som rotter og mus.

SØPPEL:

Husholdningsavfall: Alt søppel skal pakkes godt inn, emballeres i hele poser knyttet med dobbel knute, og kaste i felles søppel kasser ute.

Matavfall skal i grønne poser med dobbel knute.

Papiravfall: skal kastes i kassen merket med «papir». Større papireske og kartong må deles slik at de ikke fyller og tar stor plass i kassen.

Vi har også egne kasser for: glass og farlig avfall.

MELDEPLIKT:

Beboere plikter å underrette styre om lekkasjer, skader, mangler o.l. slik at skadenes omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig. Alle beboere oppfordres i å holde øye med fasade uten egen bolig, henholdsvis ved inngangsparti og balkonger. Ved oppdagelse av eventuelle forandringer i fasaden, må styret kontaktes omgående.

Ved innbrudd eller tyveri bes det om at beboer melder fra til styret. Ved eventuell forsikringssak meldes det også fra til politi og forsikringselskapet.

BRUK AV GJESTEPARKERINGSPLASS:

Gjesteparkeringsplassen er ment for midlertidig parkering av gjester. Er det behov for å låne parkeringsplass over flere dager, skal det legges en forespørsel ut på felles facebook side.

LEILIGHETER:

Det skal ikke kastes annet enn toalettpapir i toalettet. Matavfall kan tette rør og invitere skadedyr. Ved tette avløp må det ikke brukes noen form for kjemisk avløpsåpner da dette tærer på plastrørene. Mulig flere ting og tilføy her????

BOD:

Det er ikke tillatt å koble seg til det elektriske anlegget i felles bodene (eks ekstra fryseboks/kjøleskap)

Det er ikke tillatt å oppbevare brennbart materiale i boder, som eksempelvis drivstoff eller propan (gass til grill)

TRAPPEVASK:

Egne vaskelister som skal signeres av beboer som er ansvarlig for ukens vask. Bytting av uke er fullt mulig.

DUGNADER:

Alle beboere som i den grad har mulighed og være med på dugnad bør stille.

Nabolagsprofil

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

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

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

Skoler

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

Ladepunkt for el-bil

Zeiner	7 min
Seeberg	8 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



Kvalitet på skolene

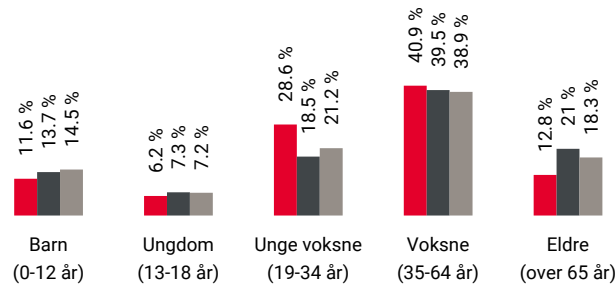
Bra 74/100



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

Dagligvare

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



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan 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

5 min 

Ballspill

0.4 km
- 

Træleborg skole

7 min 

Aktivitetshall, ballspill

0.5 km
- 

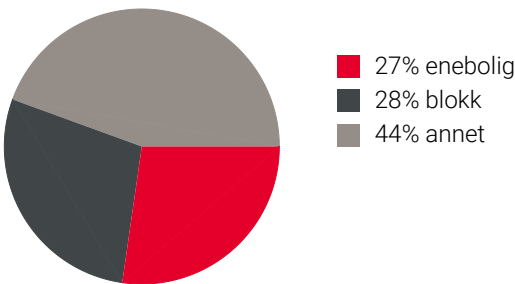
Spenst Tønsberg

4 min 
- 

WellnessClub Tønsberg

4 min 

Boligmasse



«Bynært og koselig»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

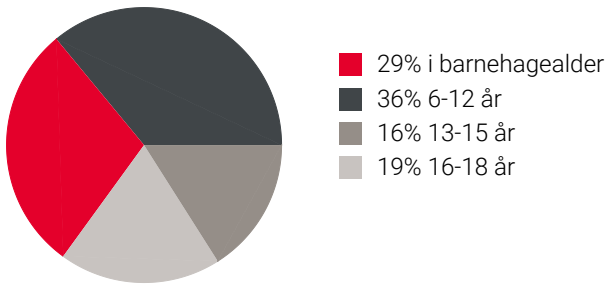
Farmandstredet

5 min 
- 

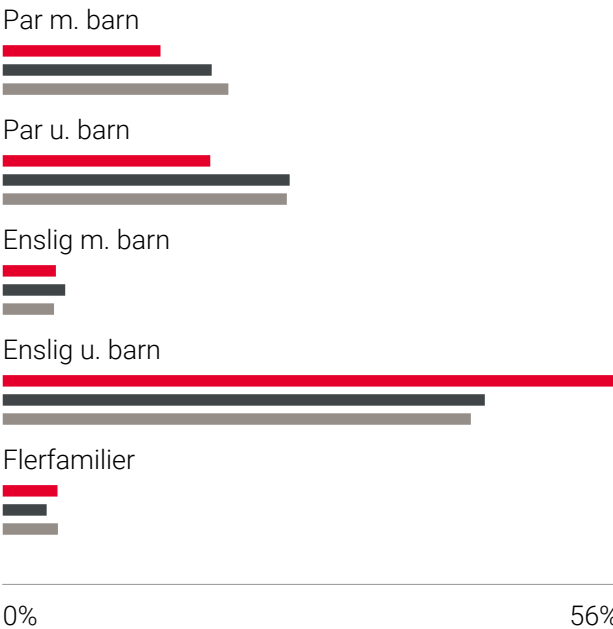
Vitusapotek Farmandstredet

7 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



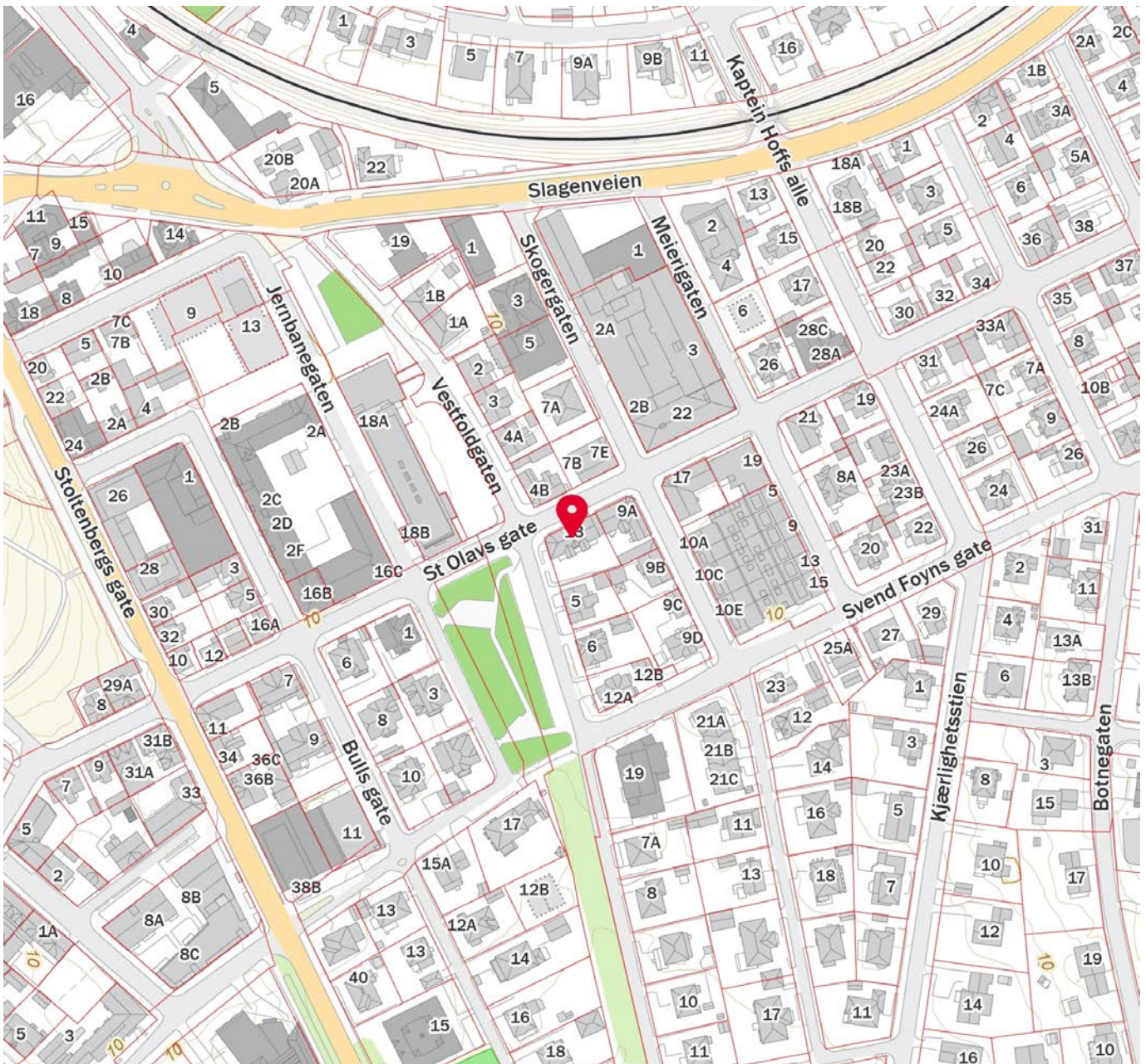
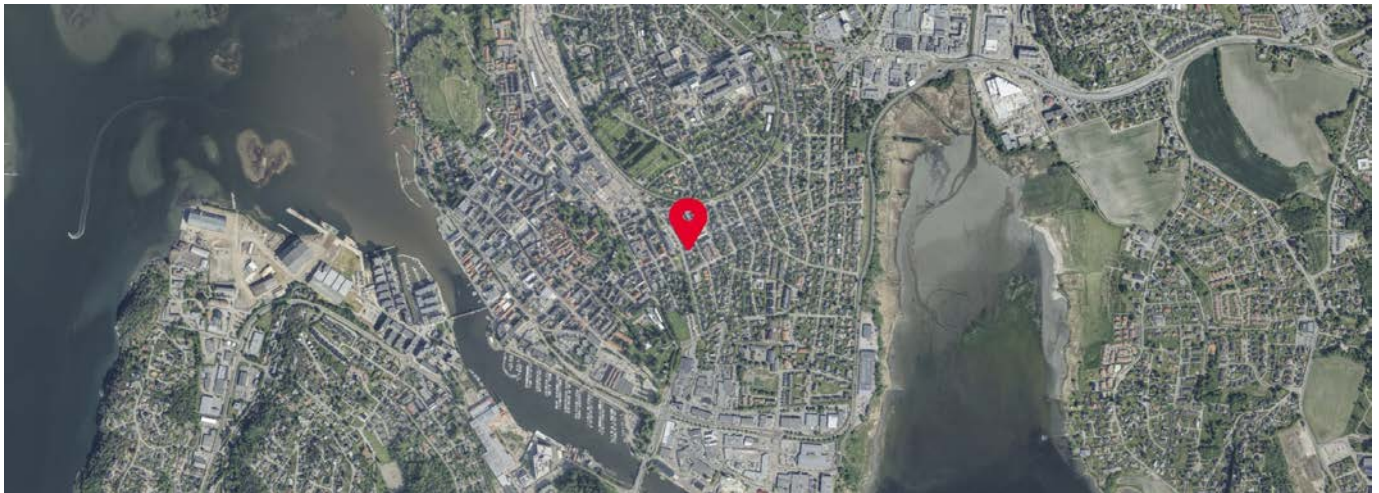
Familiesammensetning



- Engene/Træleborg nordre
- Tønsberg
- Norge

Sivilstand

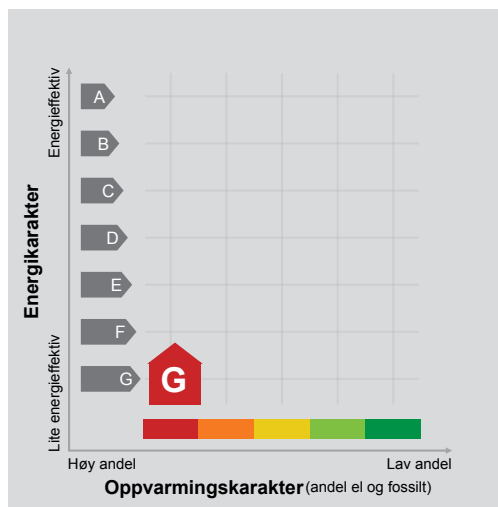
		Norge
Gift	24%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



ENERGIATTEST



Adresse	St Olavs gate 13
Postnummer	3112
Sted	TØNSBERG
Kommunenavn	Tønsberg
Gårdsnummer	1007
Bruksnummer	213
Seksjonsnummer	7
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	162128825
Bruksenhetsnummer	L0101
Merkenummer	Energiattest-2025-93342
Dato	17.03.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

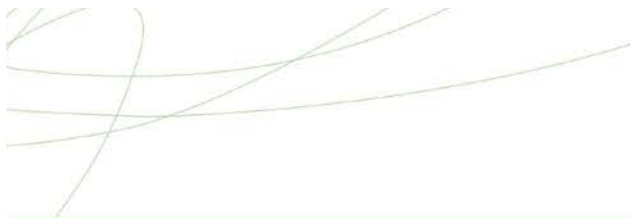
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk 5 558 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

5 558 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Vask med fulle maskiner**

- **Montering tetningslister**
- **Tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggsykdommer.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 1903
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 120
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ventilasjon Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittelen Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 2: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 4: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Brukertiltak

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 23: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 24: Montere automatikk på utebelysning

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

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.



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 for budgiver 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.

For eiendommen:

Adresse: St Olavs gate 13
3112 TØNSBERG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kaia Hostvedt Dahle

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre