



aktiv.

Øvre Langgate 41A, 3110 TØNSBERG

**Sjarmerende og lun 2-roms i høy  
1.etg | Gjennomgående | Oppusset  
og synlige originale detaljer | I  
hertet av sentrum**



Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner

## Kaia Hostvedt Dahle

**Mobil** 909 82 998

**E-post** kaia.dahle@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Tønsberg

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 800 000,-  
**Omkostn.:** Kr 71 390,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 871 390,-  
**Felleskostn.:** Kr 200,-  
**Selger:** Solrun Margret Stefansdottir

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 1898  
**BRA-i/BRA Total** 42/45 kvm  
**Tomtstr.:** 429.7 kvm  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 1002, bnr. 250  
**Snr.** 2  
**Oppdragsnr.:** 1312260023

# Sjarmerende og lun 2-r i høy 1.etg | Oppusset, gjennomgående og synlige originale detaljer

Velkommen til denne supersjarmerende leiligheten i høy 1. etasje, sentralt beliggende midt i byen.

Her bor du skjermet uten innsyn fra gateplan, i et hyggelig sameie med koselig felles bakhage. Leiligheten er kult oppusset med en herlig kombinasjon av originale detaljer og nyere overflater. Fremhevet teglsteinsvegg, synlige originale bjelker, nyere gulv og store vinduer gir boligen et røft, lunt og moderne preg. Åpen kjøkkenløsning med pene fronter og malt rupanel på vegg skaper en sosial og innbydende atmosfære. Soverommet ligger rolig til mot bakgården og har plass til dobbeltseng og garderobe.

En perfekt bolig for førstegangskjøperen – eller som en attraktiv leilighet for utleie, med alt av servicetilbud rett utenfor døren.



# Innhold

|                                       |     |
|---------------------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon .....               | 2   |
| Om eiendommen .....                   | 4   |
| Tilstandsrapport .....                | 35  |
| Egenerklæring .....                   | 55  |
| Infoskriv fra forr.fører .....        | 60  |
| Protokoll .....                       | 63  |
| Reguleringsbestemmesler og kart ..... | 66  |
| Bygningsinformasjon .....             | 72  |
| Ferdigattester .....                  | 75  |
| Byggemeldte tegninger .....           | 77  |
| Servitutter .....                     | 82  |
| Energiattest .....                    | 100 |
| Nabolagsprofil .....                  | 108 |
| Budskjema .....                       | 116 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 42 kvm

BRA - e: 3 kvm

BRA totalt: 45 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 42 kvm Entré, bad, gang, soverom, stue og kjøkken

BRA-e: 3 kvm Bod

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal 1. etasje:

Entré: 2,4 m<sup>2</sup>

Bad: 2,4 m<sup>2</sup>

Gang: 3,3 m<sup>2</sup>

Soverom: 8,4 m<sup>2</sup>

Stue: 14,7 m<sup>2</sup>

Kjøkken: 7,1 m<sup>2</sup>

Utvendig bod på 2,8 m<sup>2</sup> som er en del av nabobygget.

Byggetegninger:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Vegg mellom stue og kjøkken er fjernet for en åpen løsning. Dør mellom stue og soverom er lukket igjen.

Nyere håndverkstjenester:

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

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

429.7 kvm



### **Tomtebeskrivelse**

Felles eiet tomt.

### **Beliggenhet**

Velkommen til yrende bryggeliv om sommeren og stemningsfulle julegater i desember. Man kan ikke bo mer sentralt i sjarmerende Tønsberg enn på Prinsesse Kristinas plass omgitt av byens beste kvaliteter på alle kanter. Intime kafeer i brosteinsbelagte gater, folkeliv på Torvet og bryggehygge om sommeren. Her får du ikke bare alt du trenger du får mye mer. Livet i sentrum kan handle om akkurat det du vil, avstander er ikke lenger noe tema. I historiske og kompakte Tønsberg er verken restauranter, kjøpesenter, brygga med yrende folkeliv, jernbanen, eller Slottsfjellet mer enn en spasertur unna. Nyt livet i sentrum sommer, høst, vinter og vår.

Kollektivtilbud ligger i umiddelbar nærhet. Både Tønsberg rutebilstasjon og Tønsberg jernbanestasjon er kun et par minutters gange unna med hyppige avganger, og hvor toget tar deg til Oslo S på ca. 1 time og 13 min - enda raskere med pendlertogene som går i rushtiden. Kiwi og Meny er de nærmeste matbutikkene, og ellers har sentrum et hyggelig torg, handlegater med blant annet distriktets beste fisk- og delikatesseforretning, og ikke minst Farmandstredet kjøpesenter. Trenger du et større tilbud er det kun en kort kjøretur til Kilen handelspark.

### **Adkomst**

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

### **Bebyggelsen**

Boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Skoler:

Skagerak Inter. School Tønsberg (1-10 kl.) ca 0.5 km

Træleborg skole (1-7 kl.) ca 0.9 km

Byskogen skole (1-10 kl.) ca 2.8 km

Slottsfjellet videregående Steinerskole ca 0.5 km

Færder videregående skole ca 1.3 km

Barnehager:

Haugar barnehage (0-5 år) ca 0.2 km

Belmar barnehage (0-5 år) ca 0.8 km

Knapløkka barnehage (1-5 år) ca 0.9 km

### **Offentlig kommunikasjon**

Buss fra Nedre Langgate (Linje N01, N02, N113, N116, N130) ca 0.2 km

Tønsberg stasjon ca 0.7 km

Sandefjord lufthavn Torp ca 24 min med bil

## Bygningssakkyndig

Olav Rudland Kvilhaug

## Type rapport

Tilstandsrapport

## Byggemåte

Selveierleilighet i 1. etasje i flermannsbolig opprinnelig oppført i ca. 1898. Bygningen ble i perioden 1982–1986 ombygget til leiligheter. Det er utført oppgraderinger i nyere tid, herunder oppussing av bad og kjøkken i 2015. Enkelte overflater er også oppgradert i 2025. Leiligheten fremstår generelt med en tilstand som er normal sett i forhold til byggets alder og konstruksjonsmåte. Det må likevel påregnes løpende vedlikehold og enkelte oppgraderinger over tid, i tråd med normal levetid for de ulike bygningsdelene. Det er registrert flere forhold med tilstandsgrad 2, blant annet knyttet til alder på bygningsdeler, enkelte overflateavvik, samt forhold ved våtrom hvor det ikke foreligger dokumentasjon på utførelsen. Det er registrert noe museavføring under kjøkkeninnredningen. Det anbefales nærmere kontroll for å avdekke eventuelle inngangspunkter i konstruksjonen, samt gjennomføre nødvendige tiltak for tetting og skadedyrbekjempelse ved behov. Bygningen er oppført i henhold til byggeskikken og forskriftene som gjaldt på oppføringstidspunktet. Dagens krav til blant annet isolasjon, inn klima, lydforhold og brannsikkerhet er strengere enn de krav som gjaldt da bygningen ble oppført. Det vises for øvrig til nærmere beskrivelser og vurderinger under de enkelte bygningsdeler i rapporten.

## UTVENDIG

Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og er utvendig kledd med stående kledningsbord. Malte trevinduer med koblete glass. Felles isolert og formpresset ytterdør med glassfelt fra 2014. Malt inngangsdør til leiligheten. Fellesdeler og bygningsdeler, som yttertak, fasader og utvendige konstruksjoner, hvor ansvar for tilstand, vedlikehold og nødvendige tiltak påhviler borettslaget, er ikke tilstandsvurdert og omfattes ikke av denne rapporten. Plan for vedlikehold og utskiftninger på bygningen vurderes der slike planer foreligger.

## INNENDIG

Gulv med 1-stavs parkett. Vegger med malte plater, malt strie, malt trepanel, samt synlig teglstein på deler av vegg. Himling med malte/behandlede plater. Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert. Retningsavvik er kontrollert i stue og soverom. Det er innvendige malte profilerte dører.

## VÅTROM

Badet er pusset opp i 2015 ifølge tidligere salgsoppgave og arbeidene skal være utført av fagfirma. Toalettet montert i 2024. I dusjsonen er det benyttet varmebehandlet ask på gulv og vegger. Dette er en uvanlig løsning i våtrom med direkte vannbelastning, da

slike materialer normalt ikke benyttes som overflate i dusjoner i tradisjonelle våtromsløsninger. Trebaserte materialer i dusjsone anses generelt som en mindre robust løsning enn tradisjonelle våtromsoverflater som fliser eller våtromsplater. På vegger er det flis, malt trepanel, og varmebehandlet ask i dusjsone. Malt trepanel i himling. På gulv er det varmebehandlet ask med elektriske varmekabler. Det er svakt fall mot sluk. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran på vegger. Ved dørterskel er det synlig oppkant av gulvmembran. Inneholder servant, vegghengt speil, vegghengt toalett og dusjhjørne med glassvegger. Det er avtrekksvifte i tak og tilluft under dør. Fuktmåling er foretatt fra eksisterende hull under kjøkkenbenk uten å påvise unormale forhold.

#### KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter og benkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Det er integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. Frittstående benkekjøleskap. Det er naturlig avtrekk fra kjøkken med ventil i himling og spalteventil i vinduskarm.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør er av kobber med ukjent alder. Stoppekran plassert under kjøkkenbenk. Innvendig avløp er av plast med ukjent alder. Noe nyere på bad og kjøkken i 2015 i forbindelse med oppussing. Leiligheten har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarm. Opplegg for vaskemaskin i entré. Varmtvannsbereder på ca 120 liter, plassert under kjøkkenbenk. Sikkerhetsventil er koblet til avløp. Sikringsskap er plassert i felles gang. Sikringer består av eldre skrusikringer, nyere automatsikringer med jordfeilbrytere og jordfeilbrytere. 35A skruhovedsikring.

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, TG 3 og TG IU (ikke undersøkt).

Forhold som har fått TG2:

Veggkonstruksjon:

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak: Råteskadet kledning bør skiftes ut og samtidig bør det tilordnes tilfredsstillende lufting.

Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tiliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Ifølge eier er planen å skifte ut råteskadet kledning til neste sommer.

#### Vinduer:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vinduer.

TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad på vinduer av eldre dato med slitte tettelisten 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.

Ifølge eier er det sendt inn søknad til kommunen i regi av sameiet om utskifting av vinduene, da bygningen er fredet.

#### Dører:

Felles ytterdør har svelleskader i bunn.

Inngangsdør av eldre dato. Det er registrert utetthet mellom dørblad og karm, samt en mindre skade i nedre del av døren. Døren tilfredsstiller ikke dagens krav til brannmotstand.

Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes utskifting eller utbedring av dører. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt varmetap, trekk og ytterligere forringelse av treverket, noe som kan medføre behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

#### Andre utvendige forhold:

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. Manglende rapport og/eller vedlikeholdsplaner for fellesdelene på bygget tilsier en TG2.

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.

#### Overflater - 2:

På gulv er det registrert noe knirk, merker etter blomsterpotter i stue og enkelte hakk/bruksmerker.

Stedvise sprekker i malingstrøk på trepanel samt noe uferdige avslutninger av plater mot opprinnelige stendere.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke registrert noen store skader. Kjøper bør selv vurdere tiltak.

#### Etasjeskille/gulv mot grunn:

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

mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Følgende retningsavvik ble registrert:

20 mm gjennom hele, og 11 mm innenfor 2 m i stue.

21 mm gjennom hele, og 15 mm innenfor 2 m i soverom.

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.

Innvendige dører:

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på innvendige dører. Det er registrert noe skjevhet i dørene, og de må trykkes noe hardere igjen for å lukke helt.

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 for å sikre normal funksjon.

Bad - Overflater vegger og himling:

Varmebehandlet ask er benyttet på vegger i dusjsonen. Dette er en uvanlig løsning i våtrom, spesielt i områder med direkte vannbelastning. Det er registrert sprekker og gliper mellom bordene.

Konsekvens/tiltak: Sprekker og gliper kan medføre at vann trenger inn bak overflaten og øker risikoen for fukt- og råteskader i underliggende konstruksjoner dersom konstruksjonen ikke er tilstrekkelig fuktsikret. Løsningen bør vurderes nærmere og eventuelle tiltak for å sikre tilstrekkelig tetthet kan bli aktuelt.

Bad - Overflater Gulv:

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er registrert for svakt fall i dusjsonen. Slukrennen er lagt noe skjevt som medfører at vann kan bli liggende mot slukrist og vegg.

Det er påvist hulrom under enkelte bord utenfor dusjsonen, samt under samtlige bord i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall mot sluk vil gulvet kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan medføre økt risiko for vannansamling i enkelte områder av gulvet.

Hulrom under bord kan gi redusert stabilitet i overflaten og øke risikoen for slitasje eller skade over tid. Tiltak for å sikre tilstrekkelig fall og stabilitet i gulvkonstruksjonen kan bli aktuelt.

Bad - Sluk, membran og tettesjikt:

Det kan ikke verifiseres om det er etablert membran/tettesjikt på vegger. Det foreligger heller ingen dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak: Manglende dokumentasjon gjør at oppbygningen av våtromskonstruksjonen ikke kan vurderes fullt ut. Dersom membran/tettesjikt ikke er



korrekt etablert, kan dette medføre økt risiko for vanninntrengning og fuktskader i underliggende konstruksjoner. Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på utførelsen eller foreta nærmere undersøkelser.

#### Bad - Sanitærutstyr og innredning:

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

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres en løsning som synliggjør eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen, for eksempel ved å montere en drensplate eller lekkasjesikring. Uten en slik løsning kan lekkasjer forbli uoppdaget over tid, noe som øker risikoen for omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

#### Kjøkken - Avtrekk:

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å montere ventilator over platetopp med avtrekk ført ut gjennom yttervegg.

Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimaet.

#### Vannledninger:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak: Det vurderes at tiltak kan bli aktuelt på sikt, men ikke umiddelbart. Det anbefales jevnlig kontroll av røranlegget for å avdekke eventuelle lekkasjer eller skader, da eldre skjulte røranlegg kan få plutselige skader som kan føre til vannskader i tilstøtende konstruksjoner.

#### Avløpsrør:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak: Det vurderes at tiltak kan bli aktuelt på sikt, men ikke umiddelbart. Konsekvensen av alder på skjulte røranlegg er økt risiko for plutselige lekkasjer eller skader, som kan føre til fukt- og råteskader i tilstøtende konstruksjoner. Regelmessig oppfølging anbefales for å oppdage eventuelle endringer i tilstand.

#### Andre VVS-installasjoner:

Vaskemaskin er plassert i rom uten sluk eller vannstoppesystem (f.eks. Waterguard). Denne plasseringen vurderes som lite hensiktsmessig med tanke på ventilasjon og eventuelle fuktskader.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å installere lekkasjesikring.

Ved eventuell renovering av bad i fremtiden anbefales det å legge til rette for plassering av vaskemaskin der.

Forhold som har fått TG3:  
Ingen.

Forhold som har fått TG IU:

Oppvarming:

Leiligheten varmes opp av strøm.

Termostatstyrte varmekabler på bad.

Veggmonterte panelovner fra 2018 i gang, stue og kjøkken, samt fra 2025 på soverom.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

Helse, miljø og sikkerhet:

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier.

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndelingen sett opp mot dagens byggtekniske forskrift. Inngangsdør til leiligheten er ikke brannklassifisert.

Innvendig takhøyde er målt til ca. 2,17–2,20 m, noe som er lavere enn dagens krav til rom for varig opphold.

Konsekvens/tiltak:

Det er behov for tiltak.

Avvik i branncelleinndelingen kan medføre økt risiko for brann- og røykspredning mellom boenheter.

Lavere takhøyde enn dagens krav kan gi noe redusert romfølelse og bokomfort.

Forholdet er vanlig for bygninger oppført etter eldre forskrifter.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 09.03.2026 av Olav Rudland Kvilhaug teknisk beskrivelse av eiendommen.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert? Ja.

Vinduene er gamle og har dårliger isalasjon i forhold til vinduer i dagens standard og må byttes ut etterhvert, huset er fredet og det ligger inne søknad hos kommunen at vinduer blir byttet ut og fasaden blir vedlikeholdt av kommunen.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til.

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende? Ja.

Bygget er fra 1898 og det er noen skeivheter på gulf på grund av alder.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til.

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere? Ja.

Desember 2025 -februar 2026, viste normal verdier.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja.

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med denne.

### **Innhold**

Leiligheten ligger i høy 1. etasje og inneholder stue, kjøkken, soverom, bad, gang og entré.

Leiligheten disponerer en bod ihht seksjoneringen/servitutt.

### **Standard**

Øvre Langgate 41A byr på en supersjarmerende leilighet med en helt egen atmosfære, perfekt for førstegangskjøperen som ønsker noe mer enn bare en standard bolig – eller for deg som ser etter en attraktiv leilighet med gode utleiekvaliteter. Her bor du i et hyggelig sameie med koselig felles bakhage, samtidig som du har bylivet rett utenfor døren.

Leiligheten ligger i høy 1. etasje, noe som gir en skjermet følelse uten innsyn fra gateplan. Innvendig er boligen kult oppusset med en gjennomført kombinasjon av nyere gulv og overflater, sammen med flotte originale detaljer som fremhevet teglsteinsvegg og synlige bjelker. Resultatet er en lun, røff og moderne stil med masse personlighet.

Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og gjør leiligheten lys og innbydende. Den åpne kjøkkenløsningen skaper en sosial og praktisk romfølelse, med pene fronter og en karakterfull vegg med malt rupanel som understreker leilighetens særpreg.

Soverommet ligger rolig og tilbaketrukket mot bakgården, med god plass til både dobbeltseng og garderoabeløsning. Badet er praktisk innredet med dusj, toalett og servant, og i inngangspartiet er det plass til å henge fra seg jakker og sette fra seg sko.

Beliggenheten er midt i byen, med det aller meste av servicetilbud, kaféer, butikker og byliv rett utenfor døren. Dette er en leilighet som passer ypperlig for deg som ønsker en lettstelt og innflyttingsklar bolig med sjel, sentral beliggenhet og et uttrykk som skiller seg ut.

### **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.

**Parkering**

Gateparkering etter stedets gjeldende bestemmelser.

**Forsikringsselskap og Polisenummer**

Fremting forsikring, polisenummer 24545030

**Diverse**

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

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

## Energi

**Oppvarming**

Leiligheten varmes opp av strøm.

Termostatstyrte varmekabler på bad. Veggmonterte panelovner fra 2018 i gang, stue og kjøkken, samt fra 2025 på soverom.

**Informasjon om strømforbruk**

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - [www.nve.no](http://www.nve.no)

**Energimerke**

G

**Informasjon om 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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket

boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 800 000

### Omkostninger kjøper

2 800 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

70 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

---

71 390 (Omkostninger totalt)

83 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

86 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

2 871 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 883 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 886 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### Kommunale avgifter

Kr 8 722 for år 2026

### Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, samt renovasjonsgebyr. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

### Formuesverdi primærbolig

Kr 520 425 for år 2024

### Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 081 700 for år 2024

**Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, kommunale avgifter, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett m.m.

**Tilbud om 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**

42/470

**Felleskostnader inkluderer**

Felles byggforsikring og utgifter til vedlikehold av fellesareal.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 200

**Fellesgjeld pr. dato**

12.03.2026

**Andel fellesformue dato**

12.03.2026

## Sameiet

**Sameienavn**

Sameiet Øvre Langgate 41

**Organisasjonsnummer**

923 454 322

**Om sameiet**

Sameiet Øvre Langgate 41, orgnr: 923 454 322.

Formann er Kjell Waage.

Sameiet har ingen vaktmester, alle eiere må ta ansvar for vedlikehold, rydding, snømåling etc.

Ila 2025 hadde sameiet fokus på og rydde opp i regnskap og økonomi, samt byttet



styreleder. Dugnaden for 2025 hadde fokus på å male hus A.  
Det oppfordres til å stille på dugnad.  
Se vedlagt sameiets protokoll i salgsoppgaven for mer informasjon.

Eier opplyser at sameiet har plan for neste sommer å bytte panel utvendig som har blitt dårlig. Kjøper må påregne at dette kan medføre kostnader.

#### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Sameiet har lån i DnB på kr. 560 000,- pr. 12.03.2026.  
Denne seksjonen har betalt ned sin andel av fellesgjelden.

#### **Styregodkjennelse**

Det krever ikke styregodkjenning av ny eier.

#### **Dyrehold**

Normalt dyrehold er tillatt.

## Forretningsfører

#### **Forretningsfører**

Sameiet Øvre Langgate 41

## Offentlige forhold

#### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 1002, bruksnummer 250, seksjonsnummer 2 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:

23.08.2004 - Dokumentnr: 12107 - Erklæring/avtale

Rett til å sette opp en vegg i fellesgangen til snr.7 og snr.8 fra dør til leilighet 1(snr.7)slik at trappen opp til 2.etasje (snr.8)blir tilhørende snr.8.

Uteboder og boder i kjeller skal fordeles ihht vedlagt tegning i servitutten

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

Servitutten ligger vedlagt salgsoppgaven.

22.03.1994 - Dokumentnr: 3357 - Seksjonering og Erklæring/avtale

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 400/470

Bestemmelse om benyttelse  
Med flere bestemmelser  
Gjelder denne registerenheten med flere  
Seksjoneringen ligger vedlagt salgsoppgaven.

16.02.2004 - Dokumentnr: 2282 - Resek/deling av seksjon  
Seksjon som deles:  
Snr: 2  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 400/470  
Ny seksjon:  
Snr: 2  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 42/470  
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.  
Gjelder seksjon nr. 1 og 9  
Seksjon 2 deles opp i seksjon 2-9. Fellesarealer ihht vedlagt plantegninger i servitutten.  
Reseksjoneringen ligger vedlagt salgsoppgaven.

01.01.2020 - Dokumentnr: 1159880 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0704 Gnr:1002 Bnr:250 Snr:2

01.01.2024 - Dokumentnr: 759963 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3803 Gnr:1002 Bnr:250 Snr:2

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for oppføring av bygget.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det foreligger ferdigattest for tilbygg og rehabilitering for kontor/forretning og 7 boliger på eiendommen datert 26.08.1982.

Det foreligger ferdigattest for rehabilitering på eiendommen datert 30.06.1987.

Det foreligger tillatelse til søknad om bruksendring og ombygging fra kontor til bolig (seksjon 3) datert 10.10.2025.

Det foreligger tegninger for bruksendring av 1. etasje datert 28.05.2025.

Det foreligger fasade- og plantegninger for 2 leiligheter datert 13.01.2016.

Det foreligger seksjoneringstillatelse datert 28.03.2003.

Det foreligger tegninger for boder datert 13.05.1988.

Det foreligger tegninger for fase og plan datert 22.05.1986.

Det foreligger tegninger ihht fasade, plan og garasje datert 23.01.1985.

Det foreligger fasadetegninger datert 10.06.1985.

Det foreligger fasade-, plan- og snittegninger dater 20.10.1981.

Det foreligger fasade- og plantegninger datert 10.01.1949.

Det foreligger tegninger for boder og garasje datert 20.04.1922.

Rommet som i dag er innredet og brukt som vaskerom er i bygningstegningene angitt som gang. Bruksendringen er ikke søkt om eller godkjent. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Overnevnte dokumenter ligger vedlagt salgsoppgaven/kan fås ved henvendelse til megler.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

### **Regulerings- og arealplaner**

KOMMUNEPLAN:

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til:

- Båndlegging etter lov om kulturminner
- Forhold som skal avklares og belyses
- Hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø
- Ras- og skredfare
- Sentrumsformål, Nåværende

GJELDENDE REGULERING

Eiendommen ligger i et regulert område med plannavn: Møllebakken (10.11.1983).

RELATERTE PLANER:

Plannavn:

- Sørbyen (7.12.2016)
- Området Torvgt-Fayesgt-Kammegt-Ø.Langgt (25.1.1977)
- Storgaten 30 og 32 (7.9.2015)

Reguleringskart med bestemmelser ligger vedlagt salgsoppgaven.

### **Adgang til utleie**

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

**Verneklasse/SEFRAK**

Bygget er vernet og ligger under vernetype: Automatisk fredet.

Kategori: L-ARK - Arkeologisk lokalitet.

Kommunen har opplyst at bygget har vernestatus, noe som kan medføre større restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen. Se vedlagt bygningsinformasjon for mer informasjon.

**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

**Kjøpsbetingelser**

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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 Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av

boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglerns vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,8 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18 000,- oppgjørshonorar kr 6 900,- og visninger/overtagelse kr 2 500,- (helg kr. 3 000 og de to første visningene er inkl). 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 per time for utført arbeid, 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**

13.03.2026







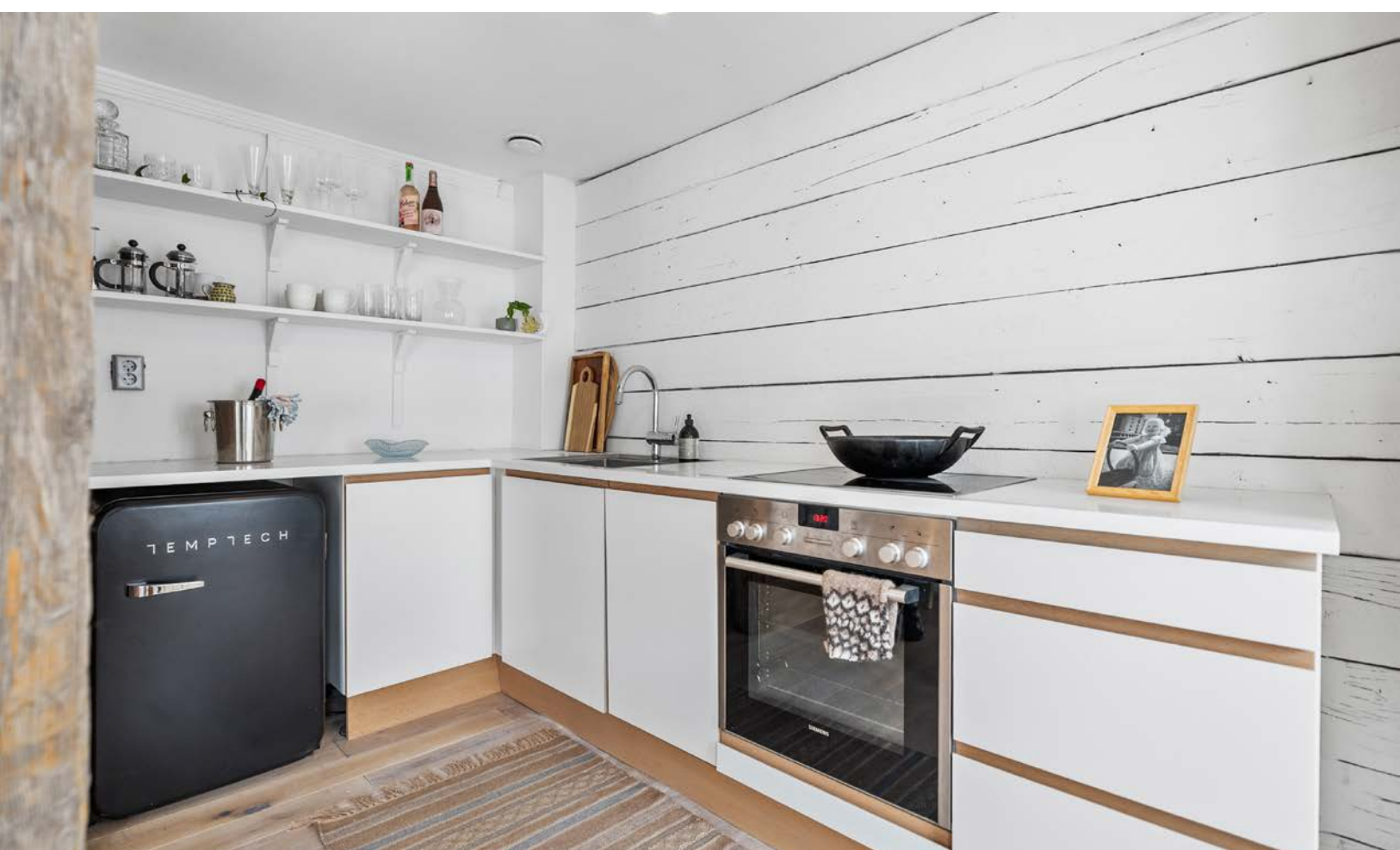


































# Vedlegg



# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Øvre Langgate 41A , 3110 TØNSBERG

 TØNSBERG kommune

 gnr. 1002, bnr. 250, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 45 m<sup>2</sup> BRA-i: 42 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 09.03.2026

Rapportdato: 13.03.2026

Oppdragsnr.: 21248-1748

Referansenummer: EQ8129

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug



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

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

## DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstsenter 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[Takstsenter]  
for Hordaland, Vestfold, og  
"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.

## 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 • 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 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.



### 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.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000



# Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet i 1. etasje i flermannsbolig opprinnelig oppført i ca. 1898. Bygningen ble i perioden 1982–1986 ombygget til leiligheter.

Det er utført oppgraderinger i nyere tid, herunder oppussing av bad og kjøkken i 2015. Enkelte overflater er også oppgradert i 2025.

Leiligheten fremstår generelt med en tilstand som er normal sett i forhold til byggets alder og konstruksjonsmåte. Det må likevel påregnes løpende vedlikehold og enkelte oppgraderinger over tid, i tråd med normal levetid for de ulike bygningsdelene.

Det er registrert flere forhold med tilstandsgrad 2, blant annet knyttet til alder på bygningsdeler, enkelte overflateavvik, samt forhold ved våtrom hvor det ikke foreligger dokumentasjon på utførelsen.

Det er registrert noe museavføring under kjøkkeninnredningen. Det anbefales nærmere kontroll for å avdekke eventuelle inngangspunkter i konstruksjonen, samt gjennomføre nødvendige tiltak for tetting og skadedyrbekjempelse ved behov.

Bygningen er oppført i henhold til byggeskikken og forskriftene som gjaldt på oppføringstidspunktet. Dagens krav til blant annet isolasjon, inneklimate, lydforhold og brannsikkerhet er strengere enn de krav som gjaldt da bygningen ble oppført.

Det vises for øvrig til nærmere beskrivelser og vurderinger under de enkelte bygningsdeler i rapporten.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1898

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og er utvendig kledd med stående kledningsbord.

Malte trevinduer med koblete glass.

Felles isolert og formpresset ytterdør med glassfelt fra 2014.

Malt inngangsdør til leiligheten.

Fellesdeler og bygningsdeler, som yttertak, fasader og utvendige konstruksjoner, hvor ansvar for tilstand, vedlikehold og nødvendige tiltak påhviler borettslaget, er ikke tilstandsvurdert og omfattes ikke av denne rapporten. Plan for vedlikehold og utskiftinger på bygningen vurderes der slike planer foreligger.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv med 1-stavs parkett.

Vegger med malte plater, malt strie, malt trepanel, samt synlig teglstein på deler av vegg.

Himling med malte/behandlede plater.

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

Retningsavvik er kontrollert i stue og soverom.

Det er innvendige malte profilerte dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet er pusset opp i 2015 ifølge tidligere salgsoppgave og arbeidene skal være utført av fagfirma. Toalettet montert i 2024.

I dusjsonen er det benyttet varmebehandlet ask på gulv og vegger. Dette er en uvanlig løsning i våtrom med direkte vannbelastning, da slike materialer normalt ikke benyttes som overflate i dusjsoner i tradisjonelle våtromsløsninger.

Trebaserte materialer i dusjsone anses generelt som en mindre

robust løsning enn tradisjonelle våtromsoverflater som fliser eller våtromsplater.

På vegger er det flis, malt trepanel, og varmebehandlet ask i dusjsone. Malt trepanel i himling.

På gulv er det varmebehandlet ask med elektriske varmekabler.

Det er svakt fall mot sluk.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran på vegger. Ved

dørterskel er det synlig oppkant av gulvmembran.

Inneholder servant, vegghengt speil, vegghengt toalett og dusjhjørne med glassvegger.

Det er avtrekksvifte i tak og tilluft under dør.

Fuktmåling er foretatt fra eksisterende hull under kjøkkenbenk uten å påvise unormale forhold.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter og benkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.

Det er integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. Frittstående benkekjøleskap.

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken med ventil i himling og spalteventil i vinduskarm.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør er av kobber med ukjent alder

Stoppekran plassert under kjøkkenbenk.

Innvendig avløp er av plast med ukjent alder.

Noe nyere på bad og kjøkken i 2015 i forbindelse med oppussing.

Leiligheten har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarm.

Opplegg for vaskemaskin i entré.

Leiligheten varmes opp av strøm.

Termostatstyrte varmekabler på bad.

Veggmonterte panelovner fra 2018 i gang, stue og kjøkken, samt fra 2025 på soverom.

Varmtvannsbereider på ca 120 liter, plassert under kjøkkenbenk.

Sikkerhetsventil er koblet til avløp.

Sikringsskap er plassert i felles gang.

Sikringer består av eldre skrusikringer, nyere automatsikringer med jordfeilbrytere og jordfeilbrytere. 35A skruhovedsikring.

### FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

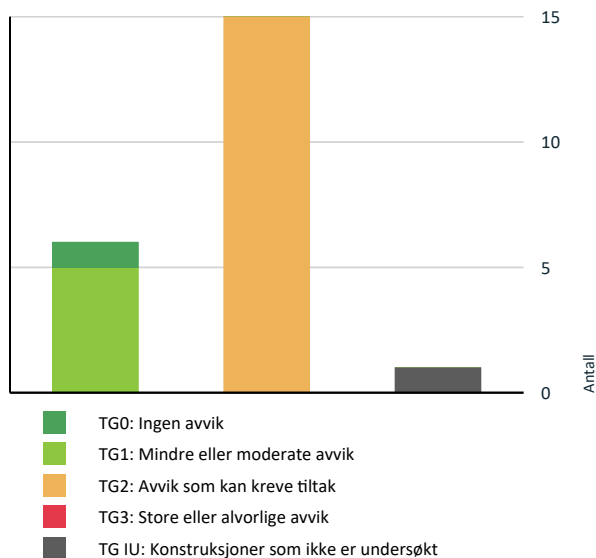
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Vegg mellom stue og kjøkken er fjernet for en åpen løsning.

Dør mellom stue og soverom er lukket igjen.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? 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 2025. 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 IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Oppvarming [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

#### Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

1898

### Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi

### Anvendelse

Standard

### Vedlikehold

#### Tilbygg / modernisering

1986      Modernisering      Bygget er renover i perioden 1982-1986 og bygget om til leiligheter.

## UTVENDIG

### TG 2 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Yttervegger over grunnmur av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og er utvendig kledd med stående kledningsbord.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Råteskadet kledning bør skiftes ut og samtidig bør det tilordnes tilfredsstillende lufting.

Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Ifølge eier er planen å skifte ut råteskadet kledning til neste sommer.



Råte i kledningsbord utenfor soverom.



Ingen lufting i nedre del.

### TG 2 Vinduer

#### Beskrivelse

Malte trevinduer med koblede glass.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vinduer.

TG 2 gis på bakgrunn av en helhetsvurdering med generell slitasjegrad på vinduer av eldre dato med slitte tettelister 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.

# Tilstandsrapport

## 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.

Ifølge eier er det sendt inn søknad til kommunen i regi av sameiet om utskifting av vinduene, da bygningen er fredet.

## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Felles isolert og formpresset ytterdør med glassfelt fra 2014.  
Malt inngangsdør til leiligheten.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Felles ytterdør har svelleskader i bunn.

Inngangsdør av eldre dato. Det er registrert utetthet mellom dørblad og karm, samt en mindre skade i nedre del av døren. Døren tilfredsstiller ikke dagens krav til brannmotstand.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utskifting eller utbedring av dører. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt varmetap, trekk og ytterligere forringelse av treverket, noe som kan medføre behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.



Sveller i bunn av felles ytterdør.



Utett mellom dør og karm, samt skade i bunn.

## TG 2 Andre utvendige forhold

### Beskrivelse

Fellesdeler og bygningsdeler, som yttertak, fasader og utvendige konstruksjoner, hvor ansvar for tilstand, vedlikehold og nødvendige tiltak påhviler borettslaget, er ikke tilstandsvurdert og omfattes ikke av denne rapporten. Plan for vedlikehold og utskiftninger på bygningen vurderes der slike planer foreligger.

### Vurdering av avvik:

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

Manglende rapport og/eller vedlikeholdsplaner for fellesdelene på bygget tilsier en TG2.

### 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.

## INNENDIG

## TG 1 Overflater

### Beskrivelse



# Tilstandsrapport

Gulv med 1-stavs parkett.  
Vegger med malte plater, malt strie, malt trepanel, samt synlig teglstein på deler av vegg.  
Himling med malte/behandlede plater.

I 2025 ble det utført arbeider i form av maling av overflater, lagt enkelte nye parkettbord i stue samt fjernet plater utenpå teglstein og eldre stendere for å fremheve byggets opprinnelige uttrykk.  
Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre.  
Mindre overflateavvik anses som normalt ved vanlig bruk.

## ! TG 2 Overflater - 2

### Beskrivelse

Gjelder deler av overflatene.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På gulv er det registrert noe knirk, merker etter blomsterpottes i stue og enkelte hakk/bruksmerker.  
Stedvis sprekker i malingstrøk på trepanel samt noe uferdige avslutninger av plater mot opprinnelige stendere.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke registrert noen store skader. Kjøper bør selv vurdere tiltak.

## ! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller består av trebjelkelag, tekket med plater, etter byggemåte isolert.  
Retningsavvik er kontrollert i stue og soverom.

### Vurdering av avvik:

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

Følgende retningsavvik ble registrert:

20 mm gjennom hele, og 11 mm innenfor 2 m i stue.

21 mm gjennom hele, og 15 mm innenfor 2 m i soverom.

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre 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.



Skjevheter målt i soverom.



Skjevheter målt i soverom.

## ! TG 2 Innvendige dører

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Det er innvendige malte profilerte dører.

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.

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på innvendige dører. Det er registrert noe skjevhet i dørene, og de må trykkes noe hardere igjen for å lukke helt.

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 for å sikre normal funksjon.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

## Beskrivelse

Badet er pusset opp i 2015 ifølge tidligere salgsoppgave og arbeidene skal være utført av fagfirma. Toalettet montert i 2024.

Ved vurdering av våtrommet legges teknisk forskrift fra 2010 (TEK10) til grunn.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.

I dusjonen er det benyttet varmebehandlet ask på gulv og vegger. Dette er en uvanlig løsning i våtrom med direkte vannbelastning, da slike materialer normalt ikke benyttes som overflate i dusjoner i tradisjonelle våtromsløsninger.

Trebaserte materialer i dusjone anses generelt som en mindre robust løsning enn tradisjonelle våtromsoverflater som fliser eller våtromsplater.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### 1. ETASJE > BAD

#### 1 TG 2 Overflater vegger og himling

## Beskrivelse

På vegger er det flis, malt trepanel, og varmebehandlet ask i dusjone. Malt trepanel i himling.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

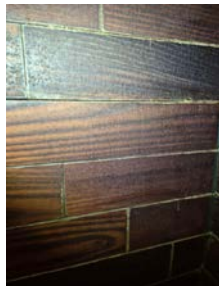
Varmebehandlet ask er benyttet på vegger i dusjonen. Dette er en uvanlig løsning i våtrom, spesielt i områder med direkte vannbelastning. Det er registrert sprekker og gliper mellom bordene.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekker og gliper kan medføre at vann trenger inn bak overflaten og øker risikoen for fukt- og råteskader i underliggende konstruksjoner dersom konstruksjonen ikke er tilstrekkelig fuktsikret. Løsningen bør vurderes nærmere og eventuelle tiltak for å sikre tilstrekkelig tetthet kan bli aktuelt.

# Tilstandsrapport



Gliper mellom bordene.

## 1. ETASJE > BAD

### Overflater Gulv

#### Beskrivelse

På gulv er det varmebehandlet ask med elektriske varmekabler.  
Det er svakt fall mot sluk.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er registrert for svakt fall i dusjsonen. Slukrennen er lagt noe skjevt som medfører at vann kan bli liggende mot slukrist og vegg.  
Det er påvist hulrom under enkelte bord utenfor dusjsonen, samt under samtlige bord i dusjsonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Til tross for avviket i fall mot sluk vil gulvet kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan medføre økt risiko for vannansamling i enkelte områder av gulvet.

Hulrom under bord kan gi redusert stabilitet i overflaten og øke risikoen for slitasje eller skade over tid. Tiltak for å sikre tilstrekkelig fall og stabilitet i gulvkonstruksjonen kan bli aktuelt.



Slukrenne montert skjevt.

## 1. ETASJE > BAD

### Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran på vegger. Ved dørterskel er det synlig oppkant av gulvmembran.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det kan ikke verifiseres om det er etablert membran/tettesjikt på vegger. Det foreligger heller ingen dokumentasjon på utførelsen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende dokumentasjon gjør at oppbygningen av våtromskonstruksjonen ikke kan vurderes fullt ut. Dersom membran/tettesjikt ikke er korrekt etablert, kan dette medføre økt risiko for vanninntrengning og fuktskader i underliggende konstruksjoner. Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på utførelsen eller foreta nærmere undersøkelser.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Inneholder servant, vegghengt speil, vegghengt toalett og dusjhjørne med glassvegger.

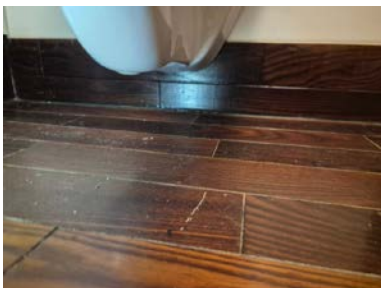
#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres en løsning som synliggjør eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen, for eksempel ved å montere en drensspalte eller lekkasjesikring. Uten en slik løsning kan lekkasjer forbli uoppdaget over tid, noe som øker risikoen for omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.



Mangler drensspalte under toalett.

## 1. ETASJE > BAD

### Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er avtrekksvifte i tak og tilluft under dør.

## 1. ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Fuktmåling er foretatt fra eksisterende hull under kjøkkenbenk uten å påvise unormale forhold.



# Tilstandsrapport



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### ! TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter og benkeplate med nedfelt oppvaskum i rustfritt stål. Det er integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. Frittstående benkekjøleskap. Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befaring.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### ! TG 2 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken med ventil i himling og spalteventil i vinduskarm.

##### Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å montere ventilator over platetopp med avtrekk ført ut gjennom yttervegg.

Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer innneklimaet.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### ! TG 2 Vannledninger

##### Beskrivelse

Vannrør er av kobber med ukjent alder  
Stoppekran plassert under kjøkkenbenk.

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.

##### Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vurderes at tiltak kan bli aktuelt på sikt, men ikke umiddelbart. Det anbefales jevnlig kontroll av røranlegget for å avdekke eventuelle lekkasjer eller skader, da eldre skjulte røranlegg kan få plutselige skader som kan føre til vannskader i tilstøtende konstruksjoner.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Innvendig avløp er av plast med ukjent alder.  
Noe nyere på bad og kjøkken i 2015 i forbindelse med oppussing.

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

### Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det vurderes at tiltak kan bli aktuelt på sikt, men ikke umiddelbart. Konsekvensen av alder på skjulte røranlegg er økt risiko for plutselige lekkasjer eller skader, som kan føre til fukt- og råteskader i tilstøtende konstruksjoner. Regelmessig oppfølging anbefales for å oppdage eventuelle endringer i tilstand.

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarm.  
Det anbefales å sette inn noen ekstra ventiler i vegg, da ikke spalteventiler fungerer optimalt når gardiner blir trukket foran vindu.

## TG 2 Andre VVS-installasjoner

### Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin i entré.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vaskemaskin er plassert i rom uten sluk eller vannstoppesystem (f.eks. Waterguard).  
Denne plasseringen vurderes som lite hensiktsmessig med tanke på ventilasjon og eventuelle fuktskader.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å installere lekkasjesikring.  
Ved eventuell renovering av bad i fremtiden anbefales det å legge til rette for plassering av vaskemaskin der.



## TG IU Oppvarming

### Beskrivelse

Leiligheten varmes opp av strøm.  
Termostatstyrte varmekabler på bad.  
Veggmonterte panelovner fra 2018 i gang, stue og kjøkken, samt fra 2025 på soverom.  
Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

# Tilstandsrapport

## 1 TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca 120 liter, plassert under kjøkkenbenk.  
Sikkerhetsventil er koblet til avløp.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## 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.*

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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.*

### Beskrivelse

Sikringsskap er plassert i felles gang.  
Sikringer består av eldre skrusikringer, nyere automatsikringer med jordfeilbrytere og jordfeilbrytere. 35A skruhovedsikring.

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.

Ukjent.

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Ifølge tidligere salgsoppgave er det i 2015 ettermontert et par jordfeilbrytere, samt noen nye automatsikringer med jordfeilbrytere. Ingen dokumentasjon er fremvist.

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, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

### Generelt om anlegget

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

Nei

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

Ja

### 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?

# Tilstandsrapport

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?

**Ja** Basert på alder på deler av anlegg/installasjoner, montert stikkontakt i nærheten av servant på bad og det er ikke observert synlig IP-merking på stikkontakten, ledninger og koblingsboks som ikke er festet under kjøkkenbenk, manglende dokumentasjon på elanlegget, og det foreligger ingen tilsynsrapport de siste 5 år, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres med en NEK 405-2-3 rapport.

Forventet levetid på elektriske anlegg er rundt 30 år, og etter dette må du regne med vedlikehold i form av utskiftninger og reparasjoner. Gamle skrusikringer bør byttes ut med jordfeilautomat, som er mer nøyaktig og reagerer raskere på overforbruk og jordfeil.

## Generell kommentar

Takstmannen er ikke autorisert på El-anlegg. Kommentarer vedrørende dette punktet er basert på generell kunnskap. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.



## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befarings tidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det er synlige tegn på avvik i branncelleinnndelingen sett opp mot dagens byggt tekniske forskrift. Inngangsdør til leiligheten er ikke brannklassifisert.

Innvendig takhøyde er målt til ca. 2,17–2,20 m, noe som er lavere enn dagens krav til rom for varig opphold.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Avvik i branncelleinnndelingen kan medføre økt risiko for brann- og røykspredning mellom boenheter.

Lavere takhøyde enn dagens krav kan gi noe redusert romfølelse og bokomfort. Forholdet er vanlig for bygninger oppført etter eldre forskrifter.



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

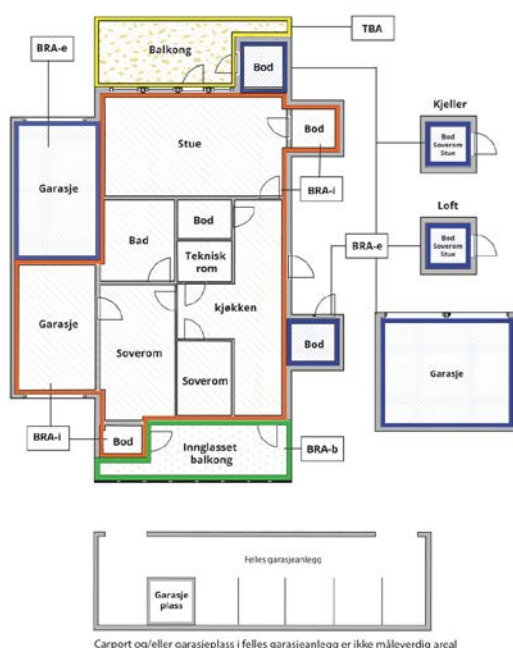
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal (BRA-i)      | Arealet innenfor boenheten(e)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Eksternt bruksareal (BRA-e)     | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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 <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. etasje      | 42                            | 3                           |                            | 45  |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>42</b>                     | <b>3</b>                    |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>45</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)               | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1. etasje | Entré, bad, gang, soverom, stue, kjøkken | Bod                         |                            |

### Kommentar

Areal 1. etg.  
Entré: 2,4 m<sup>2</sup>  
Bad: 2,4 m<sup>2</sup>  
Gang: 3,3 m<sup>2</sup>  
Soverom: 8,4 m<sup>2</sup>  
Stue: 14,7 m<sup>2</sup>  
Kjøkken: 7,1 m<sup>2</sup>

Utvendig bod på 2,8 m<sup>2</sup> som er en del av nabobygget.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Vegg mellom stue og kjøkken er fjernet for en åpen løsning. Dør mellom stue og soverom er lukket igjen.

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede                    | Rolle         |
|-----------|------------------------------|---------------|
| 09.3.2026 | Olav Rudland Kvilhaug        | Takstingeniør |
|           | Solrun Margret Stefansdottir | Kunde         |

### Matrikkeldata

| Kommune                                              | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal            | Kilde                 | Eieforhold    |
|------------------------------------------------------|------|------|------|------|------------------|-----------------------|---------------|
| 3905 TØNSBERG                                        | 1002 | 250  |      | 2    | 0 m <sup>2</sup> | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |
| <b>Adresse</b><br>Øvre Langgate 41A                  |      |      |      |      |                  |                       |               |
| <b>Hjemmelshaver</b><br>Stefansdottir Solrun Margret |      |      |      |      |                  |                       |               |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse          | Dato       | Kommentar | Status           | Sider | Vedlagt |
|----------------------|------------|-----------|------------------|-------|---------|
| Kommunalinformasjon  | 10.03.2026 |           | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Forretningsførerinfo | 12.03.2026 |           | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Egenerklæringsskjema | 13.03.2026 |           | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Energirapport        |            |           | Ikke gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 13.03.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

## Selgere

Solrun Margret Stefansdottir

## Boligen

Øvre Langgate 41A

3110 Tønsberg

3905-1002/250/0/2

- ♦ Boligen ble kjøpt 2025
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Ja**

Vinduene er gamle og har dårliger isalasjon i forhold til vinduer i dagens standard og må byttes ut etterhvert, huset er fredet og det ligger inne søknad hos kommunen at vinduer blir byttet ut og fasaden blir vedlikeholdt av kommunen.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Ja**

Bygget er fra 1898 og det er noen skeivheter på gulf på grund av alder

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner



10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

desember 2025 -februar 2026, viste normal verdier

---

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

---

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Solrun Margret Stefansdottir  
Øvre Langgate 41 A  
3110 Tønsberg

Vår referanse:  
1312260023

Vår saksbehandler:  
Charlotte Davidsen

Telefon:  
988 77 457

Vår dato:  
11.03.2026

## Megleropplysninger på Øvre Langgate 41A - gnr. 1002, bnr. 250, snr. 2 i Tønsberg kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

|                              |                                   |                    |
|------------------------------|-----------------------------------|--------------------|
| <b>Navn</b>                  | <b>Adresse</b>                    | <b>Fødselsdato</b> |
| Solrun Margret Stefansdottir | Øvre Langgate 41 A, 3110 Tønsberg | 08.08.1972         |

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

|                                           |                                                                     |                                                                                    |                                                         |
|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| Navn på                                   |                                                                     |                                                                                    |                                                         |
| Styreleder                                | Navn<br>KJELL WAAGE                                                 | Tlf.<br>900 50307                                                                  | E-post.<br>93.kjwa@gmail.com                            |
| Informasjon om eiendommen                 |                                                                     |                                                                                    |                                                         |
| Sameiets eiendommer:                      | Gnr.<br>1002                                                        | Bnr.<br>250                                                                        | Snr.<br>2                                               |
| Sameiets org.nr:                          | 923 454 322                                                         | Tomten er <input checked="" type="checkbox"/> eiet <input type="checkbox"/> festet |                                                         |
| Navn på bortfester:                       |                                                                     |                                                                                    | Festekontrakten utløper:                                |
| Har sameiet mottatt nabovarsel?           | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei |                                                                                    | Hvis ja, hvem har sendt varselet?                       |
| Foreligger det ferdigattest?              | <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei |                                                                                    | Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen? |
| Forsikring for sameiet                    | Forsikringsselskap og polisenr.<br>FREMTIDIG FØRSIKR. 245 450 300   |                                                                                    |                                                         |
| Har sameiet hussoppforsikring?            | <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei            |                                                                                    | Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.          |
| Parkering og garasje                      |                                                                     |                                                                                    |                                                         |
| Medfølger det p-/garasjeplass?            | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei |                                                                                    | Plassens nummer:                                        |
| Hvordan blir kjøper eier av plassen?      |                                                                     |                                                                                    |                                                         |
| Er det mulig for el-bil lading i sameiet? | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei |                                                                                    | Evt. ekstra kostnad:                                    |
|                                           |                                                                     | Beløp kr                                                                           |                                                         |

|                                           |                                                                     |                                                                                |                                                                     |                      |              |
|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|----------------------|--------------|
| Dyrehold                                  |                                                                     |                                                                                |                                                                     |                      |              |
| Er dyrehold tillatt?                      | <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?                                       |                                                                     |                      |              |
| Fremleie/godkjennelse                     |                                                                     |                                                                                |                                                                     |                      |              |
| Er fremleie tillatt?                      | <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | Evt. vilkår for fremleie?                                                      |                                                                     |                      |              |
| Kreves styregodkjenning av ny eier?       | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> 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 DNB                                     | 560 000                                                             |                                                                                |                                                                     |                      |              |
| 2 S.nr. 2 (SOLRUN STEFANUS DOTTIR)        |                                                                     |                                                                                |                                                                     |                      |              |
| Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?  |                                                                     | <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> 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 0                                                                           |                                                                     |                      |              |
| Har sameiet formue?                       | <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | Hvis ja: Hva er total formue?                                                  | Seksjonens andel formue?                                            |                      |              |
|                                           |                                                                     | Kr 560 000                                                                     | Kr 0                                                                |                      |              |
| Fellesutgifter og andre kostnader         |                                                                     |                                                                                |                                                                     |                      |              |
| Fellesutgifter pr. mnd.                   | Kr 200,-                                                            | Er det restanse?                                                               | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei | Hvis ja, restanse kr |              |
| Forfallsdato:                             | 20 hver mnd                                                         | Fellesutgiftene inkluderer: UTGIFTER TIL VEDLIKEHOLD AV FELLESAREALER          |                                                                     |                      |              |
| Avregnes fellesutg.?                      | <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | Er det planlagt endringer av fellesutg.?                                       | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> 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?         | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei | Hvis ja, kr                                                                    | Kontonummer for betaling:                                           |                      |              |
| Tas det et gebyr for opplysningene?       | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> 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:

Sameiet har ingen vaktmester, alle eier må ta ansvar for vedlikehold  
og et snømåling.

For Solrun Margret Stefansdottir

12.03.26

Sted, dato

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 [charlotte.davidsen@aktiv.no](mailto:charlotte.davidsen@aktiv.no).

På forhånd takk!

Vennlig hilsen

for Aktiv Eiendomsmegling Sandefjord, Andebu og Stokke

Charlotte Davidsen  
Eiendomsmegler MNEF / Backoffice  
[charlotte.davidsen@aktiv.no](mailto:charlotte.davidsen@aktiv.no)

## Protokoll fra årsmøte i Sameiet Øvre Langgate 41

Tid : 1 juni 2025, kl 1800-1915

Møtet ble avholdt hos Kjell Waage.

Til stede:

Ragna Bugge Askeland, seksjon 2, på video

Ole Martin Bergstad Christiansen, seksjon 4

Marianne Johansen, seksjon 6

Ruth Søderstrøm, seksjon 7

Eva Hoel, seksjon 8

Kjell Waage, seksjon 9

Tina Fagerdal

Styreleder KJELL Waage ble møteleder og referent

Sak 1

### **Godkjenning av innkalling**

Årsmøte ble innkalt i rett tid, sakliste var sendt ut. Innkalling og sakliste ble godkjent.

Sak 2

### **Årsmelding**

Årsmelding var sendt ut på forhånd og ble godkjent. Årsmeldingen er vedlagt referatet.

Sak 3

### **Regnskap**

Nåværende styreleder ble valgt 6 juni 2024. På grunn av dårlig økonomistyring fra forrige styreleder, ble det gjort avtale om at daværende styreleder måtte rydde opp i regnskap og økonomi, før nåværende styreleder tok over ansvaret. Dette skjedde først 1 februar 2025.



Ny styreleder tok da over bankkontoer og regnskap. Det har tatt tid og nøste opp i gammelt regnskap, og bilag er enda ikke overlevert nytt styre, Dette er beklagelig.

Økonomi i sameiet er nå i god orden, og det er en liten buffer på konto for hus A, og sameiets konto er solid.

Styreleder er opptatt av økonomi og styring av denne skal være transparent, og alle har mulighet for å få utskrift og forklaring på poster i regnskapet.

Årsmøtet godkjente regnskapet.

Sak 4

#### **Fellesutgifter**

Beløpet blir det samme som tidligere, 200 kr måneden. Dette ble vedtatt

Sak 5

#### **Valg**

Det er besluttet på årsmøte at styre nå skal bestå av 3 medlemmer, og en vara.  
Styreleder, styremedlem ( 2 stk) og vara

Kjell Waage ble gjenvalgt som styreleder  
Solrun Stefansdottir ble valgt som styremedlem og nestleder  
Ruth Söderström ble valgt som styremedlem  
Marianne Johansen ble valgt som varamedlem

Sak 6

#### **Fellesstrøm**

Nytt abonnement er tegnet, gir en god innsparing kommende år.

Sak 7

#### **Dugnad**



Avholdt samme dag som årsmøte, 1 juni..Viktig at så mange som mulig deltar, og at dugnadene blir godt planlagt på forhånd. Årets dugnad var maling av Hus A

Sak 8

**Saker innmeldt fra medlemmer**

En sak innmeldt. Kjell Waage foreslo å minske styret fra 5, til 3 medlemmer og varamedlem.

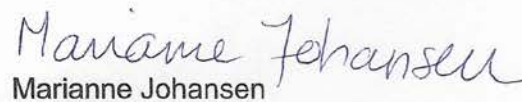
Dette ble bifalt av alle som var tilstede , og dermed vedtatt.

Til å underskrive protokollen ble Marianne Johansen valgt, i tillegg til styreleder Kjell Waage

Jf vedtekter , pkt 7.6



Kjell Waage



Marianne Johansen



Tønsberg kommune

## Planstatus

### MATRIKKELENHET

| Kommune                 | Gnr  | Bnr | Fnr | Snr | Adresse                          |
|-------------------------|------|-----|-----|-----|----------------------------------|
| 3905 - Tønsberg kommune | 1002 | 250 | 0   | 2   | Øvre Langgate 41A, 3110 TØNSBERG |

### KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

| Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til | Plan (vedtaksdato)                             | Areal                |
|-------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|----------------------|
| Båndlegging etter lov om kulturminner                                         | Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024) | 429.63m <sup>2</sup> |
| forhold som skal avklares og belyses                                          | Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024) | 429.63m <sup>2</sup> |
| hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø                                  | Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024) | 429.63m <sup>2</sup> |
| Ras- og skredfare                                                             | Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024) | 429.63m <sup>2</sup> |
| Sentrumsformål - Nåværende                                                    | Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024) | 429.62m <sup>2</sup> |

### GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

| PLANID     | Plannavn                 |
|------------|--------------------------|
| Ja         |                          |
| 3905 00145 | Møllebakken (10.11.1983) |

### RELATERTE PLANER

| PLANID   | Plannavn (vedtaksdato)                              |
|----------|-----------------------------------------------------|
| 00114    | Sørbyen (7.12.2016)                                 |
| 00116    | Området Torvgt-Fayesgt-Kammegt-Ø.Langgt (25.1.1977) |
| 20130090 | Storgaten 30 og 32 (7.9.2015)                       |

### BEBYGGELSESPLAN

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

| PLANID | Plannavn |
|--------|----------|
| Nei    |          |

### MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

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

Nei

#### REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID

Plannavn

Nei

#### PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID

Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.





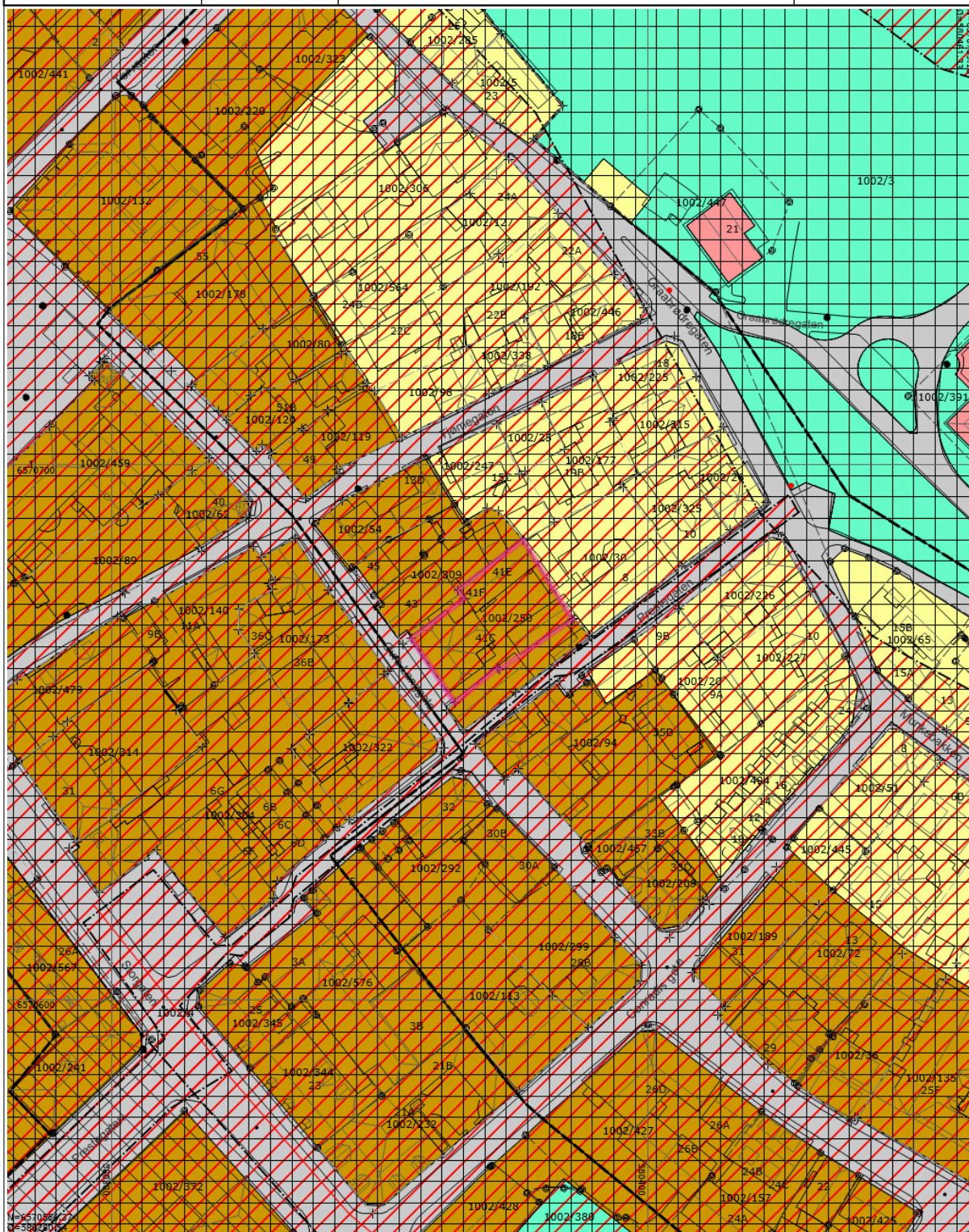
Tønsberg  
kommune

## Kommuneplan

|             |                                     |          |        |        |
|-------------|-------------------------------------|----------|--------|--------|
| Eiendom:    | Gnr: 1002                           | Bnr: 250 | Fnr: 0 | Snr: 2 |
| Adresse:    | Øvre Langgate 41A<br>3110 TØNSBERG  |          |        |        |
| Annen info: | Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 |          |        |        |



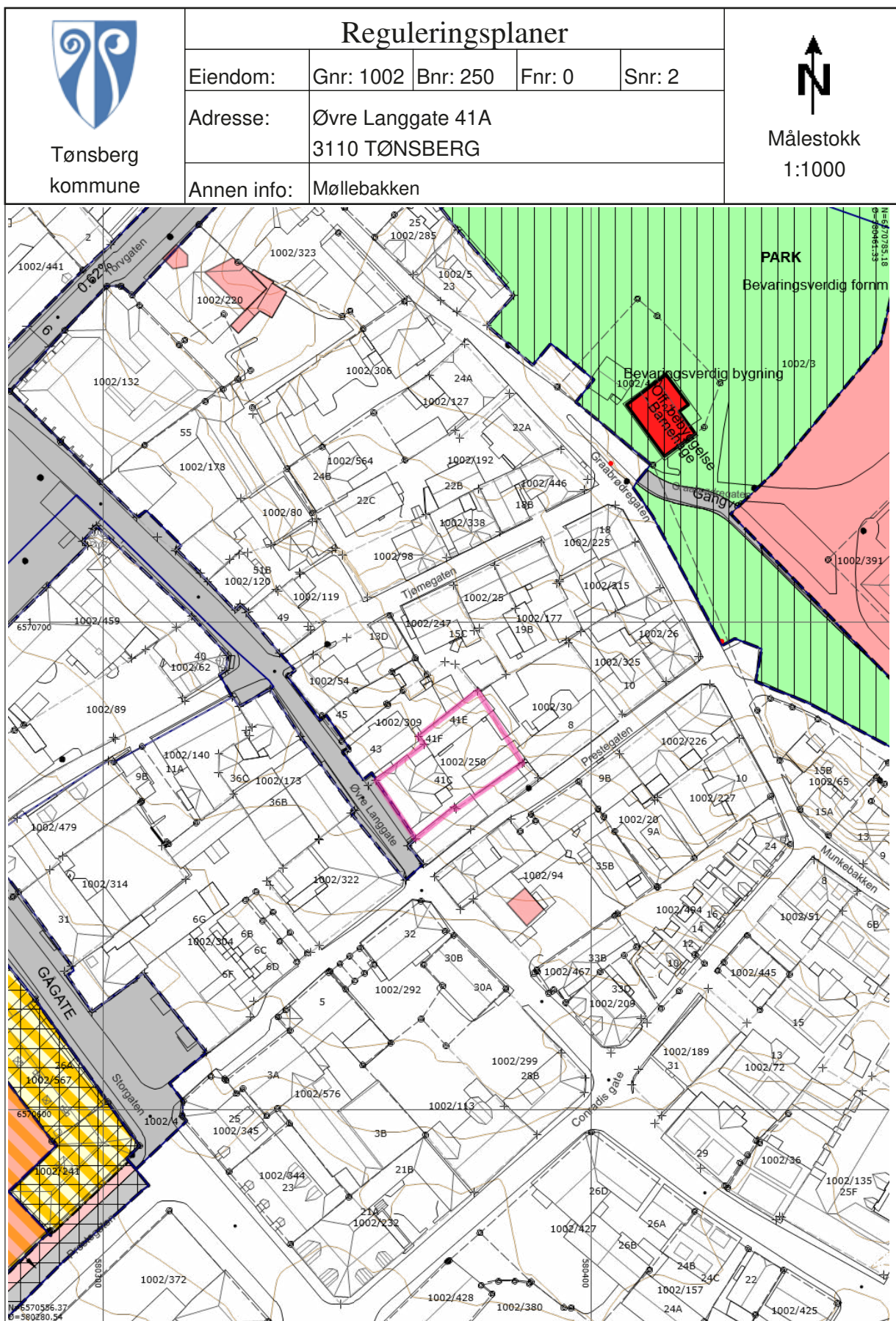
Målestokk  
1:1000



## Tegnforklaring

|  |                                                   |  |                             |  |                                   |
|--|---------------------------------------------------|--|-----------------------------|--|-----------------------------------|
|  | Nøyaktig eiendomsgrense                           |  | Anslått eiendomsgrense      |  | Nøyaktig grensepunkt              |
|  | Anslått grensepunkt                               |  | Matrikkelnummer.            |  | MatrikkelnummermedSnr.            |
|  | Gatelys (belysningspunkt)                         |  | Gatelys (Lysarmaturl)       |  | Mast                              |
|  | Skap                                              |  | Bygningsdelelinje           |  | Bygningslinje                     |
|  | Mønelinje                                         |  | Takkant                     |  | Takoverbyggkant                   |
|  | Taksprang                                         |  | Trapp inntill bygg          |  | Veranda                           |
|  | Annet vegareal avgrensning                        |  | Vegbom                      |  | Vegdekkekant                      |
|  | Husnummer                                         |  | Husnummer med bokstav       |  | Kommunalveg gatenavn .            |
|  | Privatveg gatenavn .                              |  | KpBestemmelseGrense         |  | KpBestemmelseOmråde               |
|  | KpBestemmelseGrense                               |  | KpBestemmelseOmråde         |  | Sykkelveg - På bakken - Nåværende |
|  | Grense for arealformål                            |  | Grense for faresoner        |  | Grense for gjennomføringsoner     |
|  | Båndlegging etter lov om kulturminner - Nåværende |  | Ras- og skredfare           |  | Annen fare                        |
|  | Omforming                                         |  | Boligbebyggelse - Nåværende |  | Sentrumsformål - Nåværende        |
|  | Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende  |  | Veg - Nåværende             |  | Blå/grønnstruktur - Nåværende     |
|  | KpOmråde gjeldende                                |  | Forskningskurve             |  | Høydekurve                        |





## Tegnforklaring

|   |                                          |   |                                             |   |                                          |
|---|------------------------------------------|---|---------------------------------------------|---|------------------------------------------|
|   | Nøyaktig eiendomsgrense                  |   | Anslått eiendomsgrense                      |   | Nøyaktig grensepunkt                     |
| + | Anslått grensepunkt                      |   | RpOmråde detaljregulering/mindre endring    |   | RpOmråde detaljregulering/mindre endring |
|   | RpOmråde detaljregulering/mindre endring |   | RpOmråde vedtatt under bakkenivå (vann/sjø) |   | RpOmråde vedtatt på bakkenivå            |
|   | Matrikkelnummer.                         |   | MatrikkelnummermedSnr.                      | • | Gatelys (belysningspunkt)                |
| • | Gatelys (Lysarmaturt)                    | ● | Mast                                        | • | Skap                                     |
|   | Bygningsdelelinje                        |   | Bygningslinje                               |   | Mønelinje                                |
|   | Takkant                                  |   | Takoverbyggkant                             |   | Taksprang                                |
|   | Trapp inntill bygg                       |   | Veranda                                     |   | Godkjente byggetiltak                    |
|   | Annet vegareal avgrensning               |   | Vegbom                                      |   | Vegdekkekant                             |
|   | Husnummer                                |   | Husnummer med bokstav                       |   | Kommunalveg gatenavn .                   |
|   | Privatveg gatenavn .                     |   | RpGrense                                    |   | RpFormålgrense                           |
|   | Anlegg i grunnen                         |   | Kombinert bebyggelse og anleggsformål       |   | RpAngittHensynGrense                     |
|   | RpBåndleggingGrense                      |   | RpGrense                                    |   | RpFormålgrense                           |
|   | RpBestemmelseGrense                      |   | RpRegulertHøyde                             |   | Avkjørsel - både inn og utkjøring        |
|   | Bygg, kulturminner, mm som skal bevares  |   | Byggegrense                                 |   | Bebyggelse som forutsettes fjernet       |
|   | Måle- og avstandslinje                   |   | Bevaring av bygninger og anlegg             |   | Offentlig bebyggelse                     |
|   | Offentlig bygg - barnehage               |   | Kjøreveg                                    |   | Gangveg                                  |
|   | Gatetun                                  |   | Park                                        |   | Bestemmelsesområde                       |
|   | Bevaring kulturmiljø                     |   | Båndlegging etter lov om kulturminner       |   | Gårdsplass                               |
|   | Kombinert bebyggelse og anleggsformål    |   | Kjøreveg                                    |   | Fortau                                   |
|   | Forskningskurve                          |   | Høydekurve                                  |   |                                          |



Tønsberg kommune

## Bygningsinformasjon

### MATRIKKELENHET

| Kommune                 | Gnr  | Bnr | Fnr | Snr |
|-------------------------|------|-----|-----|-----|
| 3905 - Tønsberg kommune | 1002 | 250 | 0   | 2   |

### BYGNING

| Bygningstype                    | Bygningsnr | Tilbyggnr | Status      | Næringsgruppe                         | Areal bolig | Areal bebygd | Areal annet | Areal totalt |
|---------------------------------|------------|-----------|-------------|---------------------------------------|-------------|--------------|-------------|--------------|
| Annen boligbyg.(sek. reindrift) | 8135932    | 0         | Tatt i bruk | Varehandel, reparasjon av motorvogner | 0           | 0            | 0           | 0            |

| Representasjonspunkt                         | Heis | Ant. boliger | Godkjentdato | Igangsettingstillatelse | Tatt i bruk |
|----------------------------------------------|------|--------------|--------------|-------------------------|-------------|
| Nord: 6570666 Øst: 580364 System: EPSG:25832 | Nei  | 1            |              |                         |             |

| Energikilder | Oppvarming |
|--------------|------------|
| Elektrisitet | Elektrisk  |

| Bygningstatushistorikk     | Dato       | Registrertdato | Slettetdato |
|----------------------------|------------|----------------|-------------|
| RA-Rammetillatelse         | 10.10.1985 | 10.10.1985     |             |
| IG-Igangsettingstillatelse | 10.02.1986 | 10.02.1986     |             |
| TB-Tatt i bruk             | 25.03.1986 | 25.03.1986     |             |
| EB-Endre bygningsdata      | 23.01.2025 | 23.01.2025     |             |
| EB-Endre bygningsdata      | 10.02.2026 | 10.02.2026     |             |

| Bolignr. | Type  | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse           | Gnr  | Bnr | Fnr | Snr |
|----------|-------|-----------|------------|---------|------------|-----------|-------------------|------|-----|-----|-----|
| H0102    | Bolig | 0         | 0          |         | 0          | 0         | Øvre Langgate 41A | 1002 | 250 | 0   | 2   |

| Etasjenummer | Etasjeplan  | Alt. areal | Alt. areal2 | Boenheter | Bruksareal bolig | Bruksareal annet | Bruksareal totalt |
|--------------|-------------|------------|-------------|-----------|------------------|------------------|-------------------|
| 1            | Hovedetasje | 0          | 0           | 2         | 0                | 0                | 0                 |

| Etasjenummer | Etasjeplan  | Alt. areal | Alt. areal2 | Boenheter | Bruksareal bolig | Bruksareal annet | Bruksareal totalt |
|--------------|-------------|------------|-------------|-----------|------------------|------------------|-------------------|
| 2            | Hovedetasje | 0          | 0           | 2         | 0                | 0                | 0                 |

| Etasjenummer | Etasjeplan    | Alt. areal | Alt. areal2 | Boenheter | Bruksareal bolig | Bruksareal annet | Bruksareal totalt |
|--------------|---------------|------------|-------------|-----------|------------------|------------------|-------------------|
| 1            | Kjelleretasje | 0          | 0           | 0         | 0                | 0                | 0                 |

| Etasjennummer                                | Etasjeplan | Alt. areal                                                                 | Alt. areal2 | Boenheter | Bruksareal bolig | Bruksareal annet | Bruksareal totalt |
|----------------------------------------------|------------|----------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------|------------------|------------------|-------------------|
| 1                                            | Loft       | 0                                                                          | 0           | 1         | 0                | 0                | 0                 |
| Referanse                                    |            |                                                                            |             |           |                  |                  |                   |
| B-Bygningsrådsvedtak: 144/85                 |            |                                                                            |             |           |                  |                  |                   |
| Referanse                                    |            |                                                                            |             |           |                  |                  |                   |
| K-Kulturminne: 07040907047                   |            |                                                                            |             |           |                  |                  |                   |
| Sefrakminne 704 907 47                       |            |                                                                            |             |           |                  |                  |                   |
| Tilknyttet bygning                           |            | 8135932                                                                    |             |           |                  |                  |                   |
| 45. Objektavn                                |            | BOLIGHUS/FORRETNINGSGÅRD, ØVRE LANGGT. 41, TØNSBERG                        |             |           |                  |                  |                   |
| 23. Etasjetall                               |            | 2.5 - Hus i 2 1/2 etasje                                                   |             |           |                  |                  |                   |
| 23. Etasjetall, merknad                      |            | + FULL SOKKEL ETG.                                                         |             |           |                  |                  |                   |
| 24. Hovedmål, lengde                         |            | 1235                                                                       |             |           |                  |                  |                   |
| 24. Hovedmål, bredde                         |            | 1190                                                                       |             |           |                  |                  |                   |
| 25. Skorsteiner, antall                      |            | 1                                                                          |             |           |                  |                  |                   |
| 12. Opprinnelig funksjon                     |            | 212 - To- eller flerfamiliebolig av villatype                              |             |           |                  |                  |                   |
| 12. Opprinnelig funksjon                     |            | 565 - Hus for omsetning av dagligvarer/bransjevarer                        |             |           |                  |                  |                   |
| 12. Opprinnelig funksjon, merknad            |            | 1/2 ETG. LEILIGHETER. UNDERETG. BAKERI. MEIERIUTSALG OG DIV. FORRETNINGER. |             |           |                  |                  |                   |
| 13. Nåværende funksjon                       |            | 212 - To- eller flerfamiliebolig av villatype                              |             |           |                  |                  |                   |
| 13. Nåværende funksjon                       |            | 565 - Hus for omsetning av dagligvarer/bransjevarer                        |             |           |                  |                  |                   |
| 13. Nåværende funksjon, merknad              |            | 1/2 ETG./LOFT: 4 LEILIGHETER + KONTOR. U.ETG.:MOTEBUTIKK.                  |             |           |                  |                  |                   |
| 14. Opprinnelig sosialt miljø                |            | 24 - Næringsdrivende i handel og tjenesteyrker                             |             |           |                  |                  |                   |
| 15. Forhold til andre hus                    |            | SS - Selvstendig, sammenbygd                                               |             |           |                  |                  |                   |
| 16. Fysisk miljø                             |            | 11 - Sentralt bystrøk                                                      |             |           |                  |                  |                   |
| 17. Konstruksjon underbygning                |            | 13 - Grunnmur. Naturstein med bindemiddel, pusset, kalket e.l.             |             |           |                  |                  |                   |
| 17. Konstruksjon underbygning                |            | 19 - Annen type grunnmur, se merknad                                       |             |           |                  |                  |                   |
| 17. Konstruksjon underbygning, merknad       |            | LECA-MUR I TILBYGG, UTV. PUSS.                                             |             |           |                  |                  |                   |
| 18. Utnyttelse kjeller/underbygning          |            | 21 - Ganghøyde. Rommet overdekket med trebjelker og tregolv                |             |           |                  |                  |                   |
| 18. Utnyttelse kjeller/underbygning, merknad |            | FORRETNING.                                                                |             |           |                  |                  |                   |
| 19. Utnyttelse yttervegg                     |            | 51 - Utmurt bindingsverk                                                   |             |           |                  |                  |                   |
| 20. Fasadeledning                            |            | 36 - Vertikalt over-og underliggerpanel,med høvlet kantprofil              |             |           |                  |                  |                   |
| 20. Fasadeledning                            |            | 51 - Alle typer sement-/kalkpuss                                           |             |           |                  |                  |                   |
| 20. Fasadeledning, merknad                   |            | MOT GATEN: MURFLATENE I BINDINGSVERKET PUSSET. FORØVRIG: LEKTEPANEL.       |             |           |                  |                  |                   |

|                                      |                                                                                                                                                       |
|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 21. Takform                          | 11 - Vanlig saltak                                                                                                                                    |
| 22. Taktekkingsmaterialer            | 41 - Krum tegl takstein, uglassert                                                                                                                    |
| 28. Tidfesting/byggeår               | 174 - 1775-1799                                                                                                                                       |
| 28. Tidfesting/byggeår, merknad      | SANNSYNLIGVIS RUNDT 1780.                                                                                                                             |
| 29. Tilbygging/ombygging             | 194 - 1975-1999                                                                                                                                       |
| 29. Tilbygging/ombygging, merknad    | 1981-1982: TILBYGD BAKFLØY CA 25 KVADRATMETER GRUNNFLATE. EKSISTERENDE DEL REHABILITERT: NY KLEDNING, NY VINDUER, TAKET OMLAGT OG NY PIPEFORBLENDING. |
| Felt registrert dato                 | 31.05.1989                                                                                                                                            |
| Felt registrert dato, merknad        | TØNSBERG, 31/5-89 EIVIND HANCH-HANSEN<br>TØNSBERG, 28/2-94 G.S. HAUG                                                                                  |
| 2. Fotohenvisninger                  | Filmnr: 5 Bildenr fra: 5 Bildenr til: 10                                                                                                              |
| 40. Innskrifter, dekor m.m., merknad | ORIGINALE INNVENDIGE DØRER I LEILIGHETER.                                                                                                             |
| 43. Andre opplysninger, merknad      | EIER VED REG.: KRISTIAN FADUM, TYRIHANSVN. 6, 3109 LOFTSEIK KARTBLAD: CL 030-1-35 JACOBSEN, 1 TOM SEKSJON, ØVRE LANGGT. 41, TØNSBERG                  |

Merk at relevant bygningsinformasjon også kan være registrert på hovedeiendommen.

**Bygninger:** Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:



# FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

|                                             |                    |                                |                                             |             |
|---------------------------------------------|--------------------|--------------------------------|---------------------------------------------|-------------|
| Byggeplass (adresse)                        | Matr.nr.           | G.nr.                          | B.nr.                                       | Parsell nr. |
| Øvre Langgate 41                            |                    | 2                              | 250                                         |             |
| Arbeidets art                               | Byggets art        | Søknadens dato                 | Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak |             |
| Tilbygg og rehabilitering -                 |                    | 4/12-1981                      | dato 17.12.1981 sak 327/1981                |             |
| Byggherrens navn                            | kontor/foør.7bolig | Adresse                        | telefon                                     |             |
| Kristian Fadum,                             |                    | Tyrihans vei 6, 3109 Lofts-Eik | 68300                                       |             |
| Anmelderens navn                            |                    | Adresse                        | Telefon                                     |             |
| Tore Børge Gjerstad, Røråsvn. 13,           |                    | 3112 Revetal.                  | 60100                                       |             |
| Ansvarshavendes navn                        |                    | Adresse                        | Telefon                                     |             |
| Byggm. Hans Holt, Hjerpekjønn, 3110 Ramnes. |                    |                                |                                             |             |

Tilbygg: 24,7 m2 - 3 etasjer.

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Ferdigattesten er gitt under forutsetning av at brannstige på sydgavl må monteres som avtalt snarest.

Tønsberg, den 26.8.1982

*Jør. Ruesseth*  
bygningssjefen



Sendes:

- ☒ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☐ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☐
- ☐

Gjenpart:  
Skattetakstnemnda  
Kemneren  
Revisor  
Fylkesskattesjefen.

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

# FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.



|                       |             |                                 |                                             |         |             |
|-----------------------|-------------|---------------------------------|---------------------------------------------|---------|-------------|
| Byggeplass (adresse)  |             | Matr.nr.                        | G.nr.                                       | B.nr.   | Parsell nr. |
| Øvre Langgate 41      |             |                                 | 2                                           | 250     |             |
| Arbeidets art         | Byggets art | Søknadens dato                  | Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak |         |             |
| Rehabilitering        |             | 13.2.1986                       | dato 18.4.86 sak 35/1986                    |         |             |
| Byggherrens navn      |             | Adresse                         |                                             | Telefon |             |
| Kristian Fadum        |             | Tyrihansveien 6, 3109 Lofts-Eik |                                             |         |             |
| Anmelderens navn      |             | Adresse                         |                                             | Telefon |             |
| Torr-Børge Gjerstad   |             | Valleåsen 35, 3112 Revetal      |                                             |         |             |
| Ansvarshavendes navn  |             | Adresse                         |                                             | Telefon |             |
| Byggm.Bjørn Ove Fugle |             | Nedre Råstad, 3103 Vear         |                                             |         |             |

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Tønsberg den 30. juni 1987

Jahn H. Jahnsen  
bygningssjefen

Sendes:

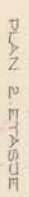
- ☒ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☒ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☐
- ☐

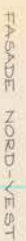
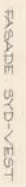
Gjenpart: Takstutvalget  
Kemner  
Revisor

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.





[illegible]

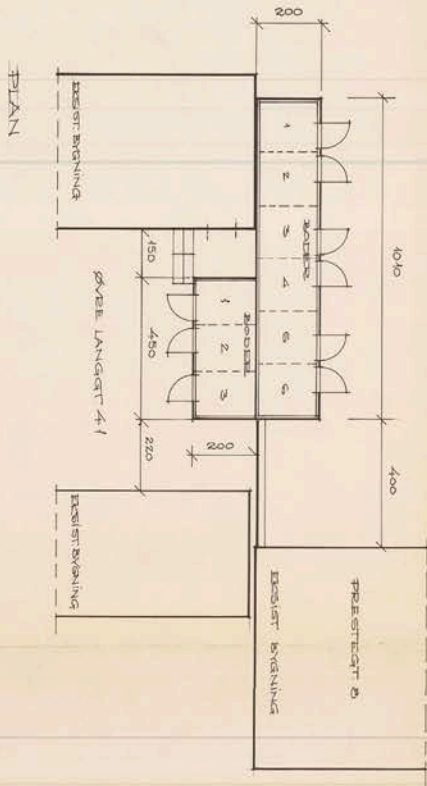
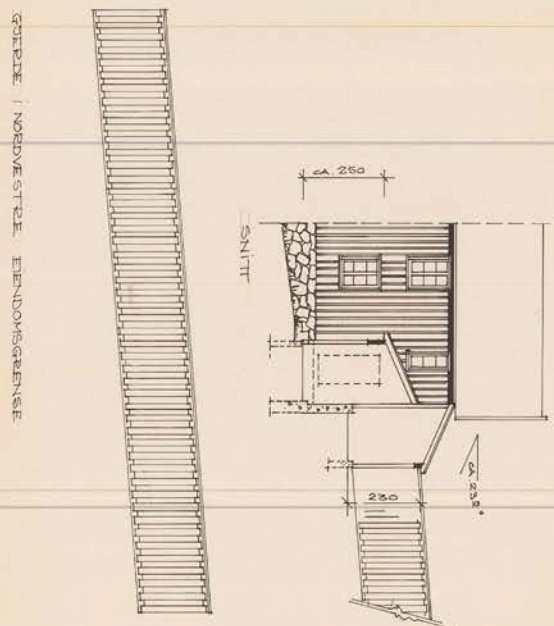
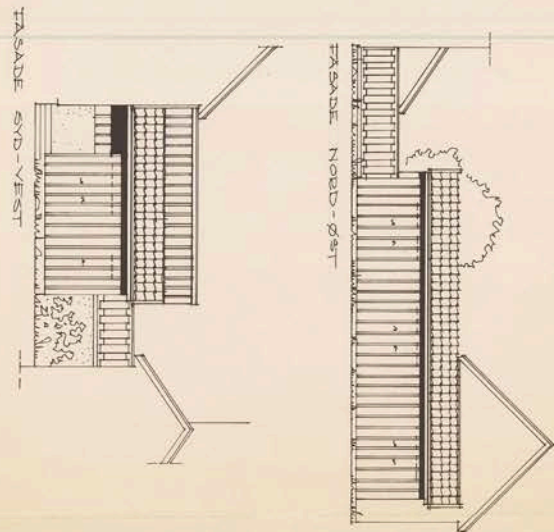
[illegible]

V. 8.16.28  
Jm. 96 1902.5

GODFREY  
Tomb, a "buried"  
don 11/12/81 a/13/1/901  
Sak 307/1901

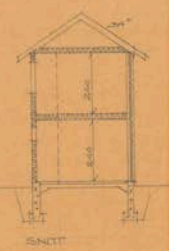
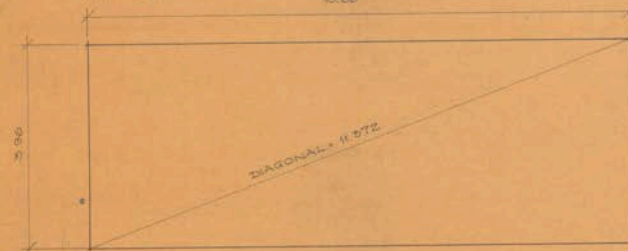
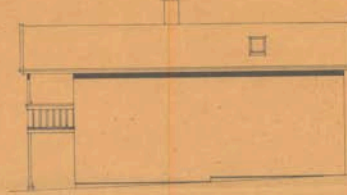
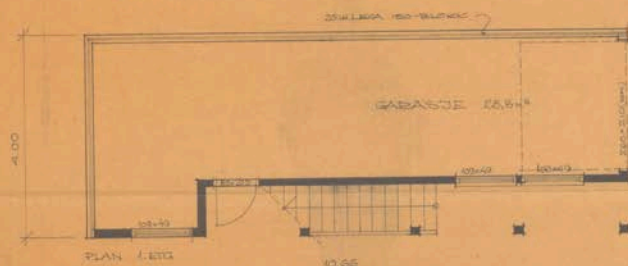
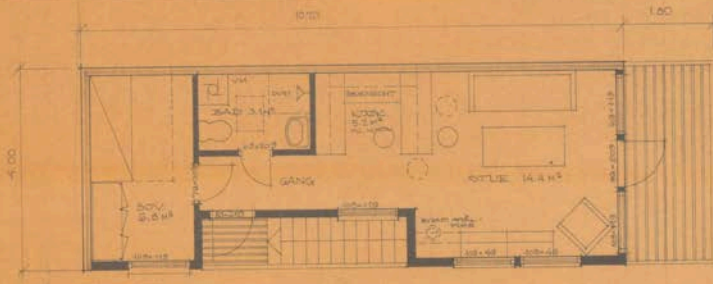
KOP 12  
Bygn. sjeel i Tenaberg  
8 DES 1981  
Mottall:  
Aukhent:





Godkjent av bygningsstyret  
i Tønsberg på virke  
2. juli 1988 sek. 22.03.1988

|                                                             |           |
|-------------------------------------------------------------|-----------|
| ØVRE LANGGATE 41 OG PRESTEGATE 2, TØNSBERG.                 |           |
| ETTER: KRISTIAN FADUM, TRYKKEREN 6, 3008 LOTTESKID 13.5.88. |           |
| UTERODER, I TØNSBERGSE NEDGANGSTU                           | MÅL 1:500 |
| PLAN, FASADER OG SNITT                                      |           |
| ÅR: T. B. (TØNSBERG) 1988, Ø. LANGGATE 41, 3100 TØNSBERG.   |           |



Rev. tegning  
Bygn. nr. 1 Jernberg  
2.3 JAN 1986  
Mønst.  
Arkitekt  
Luk 144/1985  
916 m. 2/200

|              |                             |             |       |              |       |
|--------------|-----------------------------|-------------|-------|--------------|-------|
| PROJEKTERET  | KRISTIAN FADUM              | PROJEKTERET | 1/80  | AREAL        | 50 m² |
| TEK. AFD.    | TYRIHANSING 3108 LOFTS-ETG  | TEK. AFD.   | 1/100 |              |       |
| BYGGEREN     | 6. LANGST 41, 3100 TØNSBERG | TEK. AFD.   | 1/200 |              |       |
| RNING/OPPRØR | AV NYBORG                   | TEK. AFD.   | 2     | LOFT 12.4 m² |       |
|              |                             | BYG. 1/80   | 1/80  | 1/80         | 1/80  |
|              |                             | 1/80        | 1/80  | 1/80         | 1/80  |
|              |                             | 1/80        | 1/80  | 1/80         | 1/80  |



Riktig og part bekreftes.



Returneres til:

abc eiendomssenter as  
Farmandstredet  
P.B. 75, 3101 TønsbergBegjæring<sup>1)</sup> om tinglysing av  
oppdeling i eierseksjoner

22 MARS 1994

I utisveig bytt

Dokboknr. 3357

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

| 1. Eiendommen(e) |             |      |      |        |
|------------------|-------------|------|------|--------|
| Kommunenr.       | Kommunenavn | Gnr. | Bnr. | Festn. |
| 0704             | Tønsberg    | 1002 | 250  |        |

| 2. Hjemmelshaver(e)                                                                |                |                            |
|------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------------------|
| Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) <sup>2)</sup>                                 | Navn           | Ideell andel <sup>3)</sup> |
| 290839                                                                             | Kristian Fadum |                            |
|  |                |                            |
| Doknr: 3357 Tinglyst: 22.03.1994 Emb. 091<br>STATENS KARTVERK FAST EIENDOM         |                |                            |

| 3. Begjæring                                                                                                                   |                       |                             |       |                       |                             |       |                       |                             |       |                       |                             |       |                       |                             |       |                       |                             |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------------|-------|-----------------------|-----------------------------|-------|-----------------------|-----------------------------|-------|-----------------------|-----------------------------|-------|-----------------------|-----------------------------|-------|-----------------------|-----------------------------|--|--|
| Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste |                       |                             |       |                       |                             |       |                       |                             |       |                       |                             |       |                       |                             |       |                       |                             |  |  |
| S.nr.                                                                                                                          | For-mål <sup>4)</sup> | Brøk (teller) <sup>5)</sup> | S.nr. | For-mål <sup>4)</sup> | Brøk (teller) <sup>5)</sup> | S.nr. | For-mål <sup>4)</sup> | Brøk (teller) <sup>5)</sup> | S.nr. | For-mål <sup>4)</sup> | Brøk (teller) <sup>5)</sup> | S.nr. | For-mål <sup>4)</sup> | Brøk (teller) <sup>5)</sup> | S.nr. | For-mål <sup>4)</sup> | Brøk (teller) <sup>5)</sup> |  |  |
| 1                                                                                                                              | 2                     | 3                           | 1     | 2                     | 3                           | 1     | 2                     | 3                           | 1     | 2                     | 3                           | 1     | 2                     | 3                           | 1     | 2                     | 3                           |  |  |
| 1                                                                                                                              | N                     | 70                          | 11    |                       |                             | 21    |                       |                             | 31    |                       |                             | 41    |                       |                             | 51    |                       |                             |  |  |
| 2                                                                                                                              | B                     | 400                         | 12    |                       |                             | 22    |                       |                             | 32    |                       |                             | 42    |                       |                             | 52    |                       |                             |  |  |
| 3                                                                                                                              |                       |                             | 13    |                       |                             | 23    |                       |                             | 33    |                       |                             | 43    |                       |                             | 53    |                       |                             |  |  |
| 4                                                                                                                              |                       |                             | 14    |                       |                             | 24    |                       |                             | 34    |                       |                             | 44    |                       |                             | 54    |                       |                             |  |  |
| 5                                                                                                                              |                       |                             | 15    |                       |                             | 25    |                       |                             | 35    |                       |                             | 45    |                       |                             | 55    |                       |                             |  |  |
| 6                                                                                                                              |                       |                             | 16    |                       |                             | 26    |                       |                             | 36    |                       |                             | 46    |                       |                             | 56    |                       |                             |  |  |
| 7                                                                                                                              |                       |                             | 17    |                       |                             | 27    |                       |                             | 37    |                       |                             | 47    |                       |                             | 57    |                       |                             |  |  |
| 8                                                                                                                              |                       |                             | 18    |                       |                             | 28    |                       |                             | 38    |                       |                             | 48    |                       |                             | 58    |                       |                             |  |  |
| 9                                                                                                                              |                       |                             | 19    |                       |                             | 29    |                       |                             | 39    |                       |                             | 49    |                       |                             | 59    |                       |                             |  |  |
| 10                                                                                                                             |                       |                             | 20    |                       |                             | 30    |                       |                             | 40    |                       |                             | 50    |                       |                             | 60    |                       |                             |  |  |
| Sum tellere:                                                                                                                   |                       |                             |       |                       |                             | 470   | = nevner:             |                             |       |                       |                             |       | 470                   |                             |       |                       |                             |  |  |

| 4. Supplerende tekst <sup>6)</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
| Boligseksjonen 2 består av 8 leiligheter og dekker fellesutg. til vedlikehold av hage/gårdsplass. Sek. 1 dekker utgifter vedr. fortau, samt vedlikehold av egne yttervegger og andel av nødv. utgifter vedr. utv. tak og felles ledningsnett for bygn. A. Boligseksjon 2 dekker utv. vedlikeholdsutg. vedlikehold av fellesareal for sine respektive leiligheter. Seksjon 2 disponerer en bod til hver leilighet i utv. bodbygning eller i kjeller i bygn. B. Seksjonene dekker vedl.hold av av egne vinduer. Fellesutg. fordeles på seksjonene etter reelle kostnader for den bruk som utøves eller i h.h.t. sameiebrøken. |  |

| Noter:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |
| 2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |
| 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
| 4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasje/seksjon, SB = sameie/seksjon bolig, SN = sameie/seksjon næring.                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |
| 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
| 6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. |  |



**5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.**

Undertegnede erklærer at

- a) ☐ seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.  
eller  
☒ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.  
eller  
☐ seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.
- b) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).
- c) ☒ hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).  
eller  
☐ ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).
- d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)  
☒ bruksenhetsenes areal.  
eller  
☐ bruksenhetsenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

- e) <sup>7)</sup> ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).  
eller  
☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.  
eller  
☒ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.
- f) <sup>8)</sup> ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).
- g) <sup>8)</sup> ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenføring av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).
- h) <sup>8)</sup> ☐ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

**6. Tegninger m.v.**

Vedlegg:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetsene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
- d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
- e) Tillatelsen til sammenføring av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
- f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

**7. Underskrifter**

Sted, dato

Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)

Tvedestrand 18.03.94

Kristin Fadum.

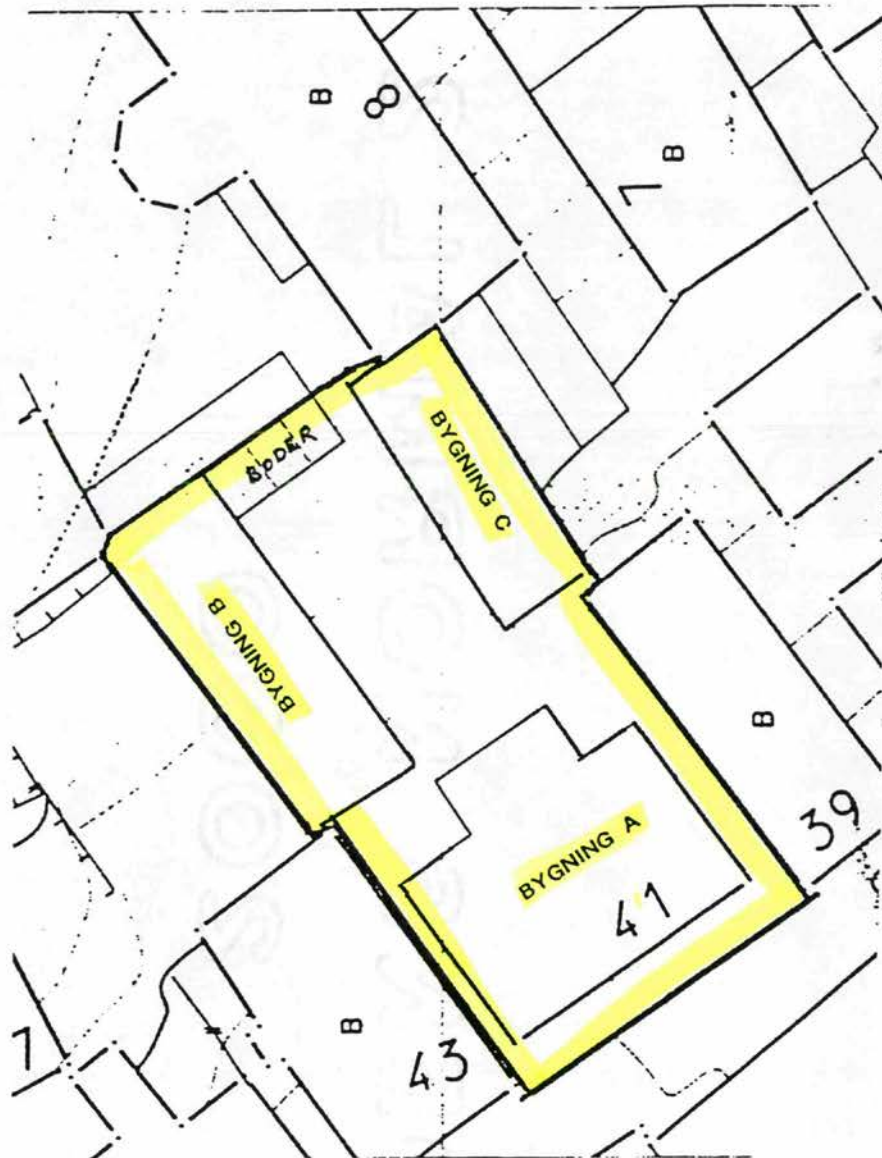
Noter:

- 7) Kopi av varsel sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
- 8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.

Side 1.

ØVRE LANGGT.41 - GNR.1002, BNR.250

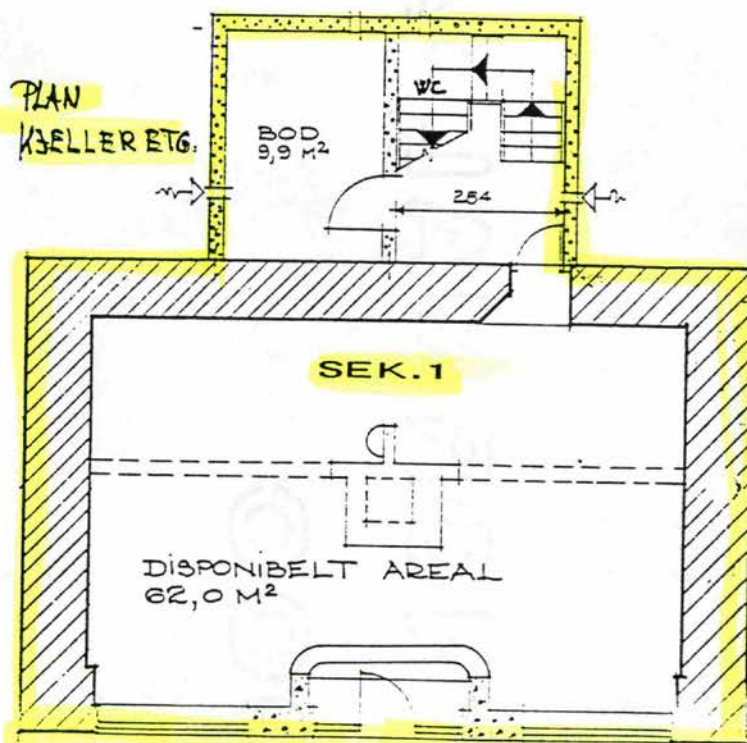
3 BYGNINGER M/9 SEKSJONER





ØVRE LANGGT.41 - GNR.1002, BNR.250

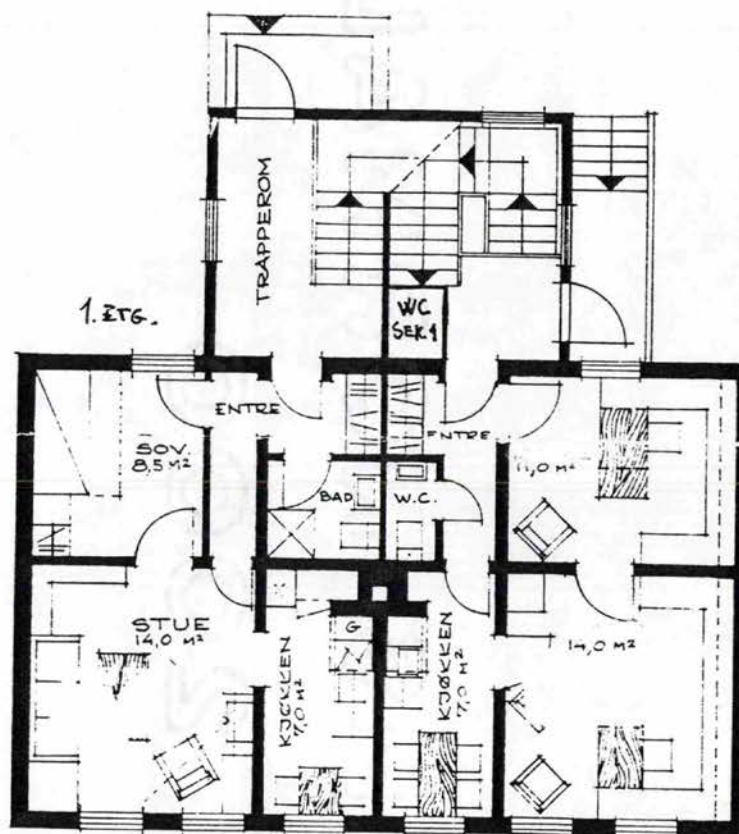
Side 2



Side 3

ØVRE LANGGT.41 - GNR.1002, BNR.250

BYGNING A - 1.ETG: 2 leiligheter under boligseksjon 2.

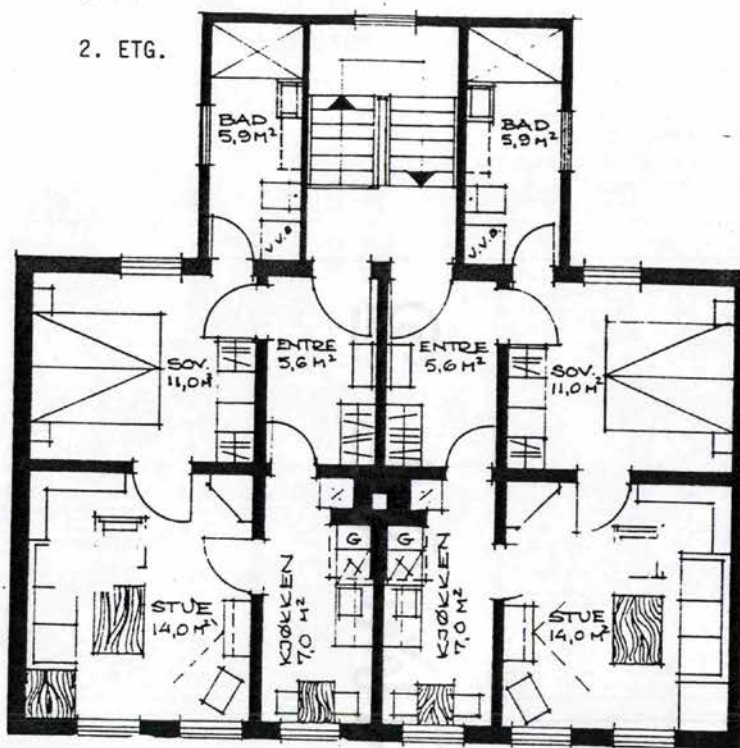


PLAN 1. ETASJE

ØVRE LANGGT.41 - GNR.1002, BNR.250

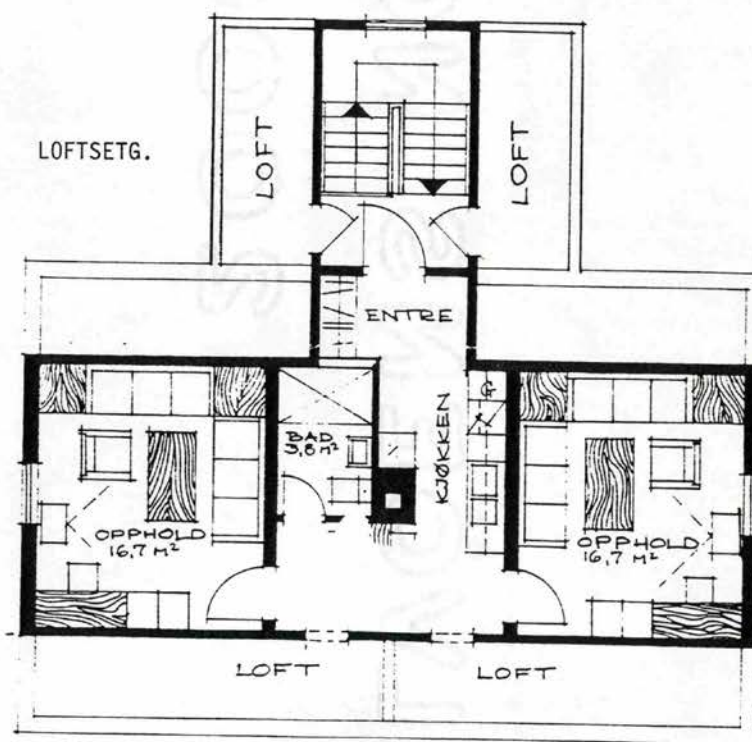
Side 4

2. ETG.



BYGNING A - 2. og LOFTS ETG: 3 leiligheter under boligseksjon 2

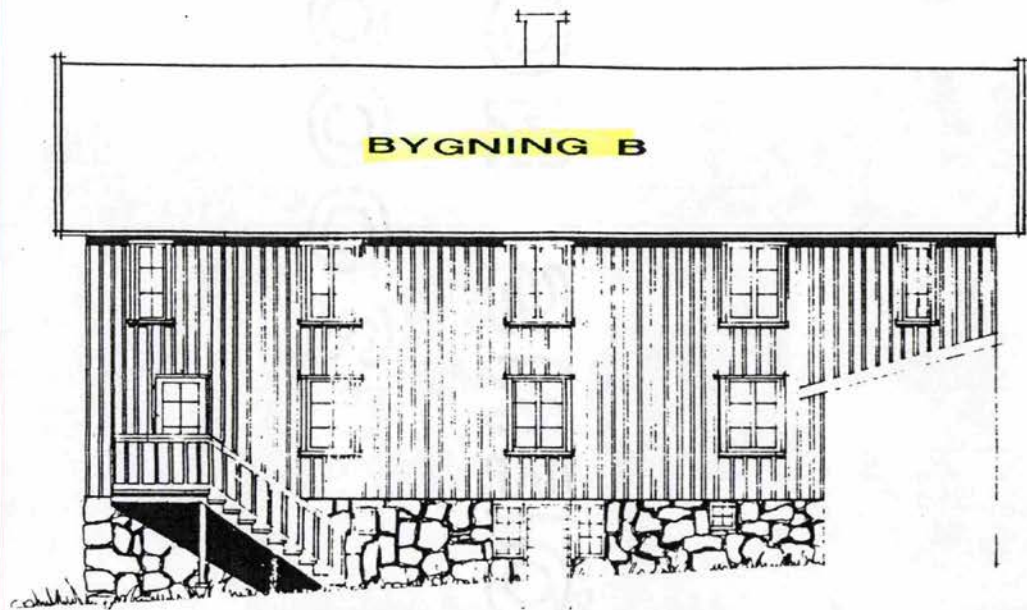
LOFTSETG.





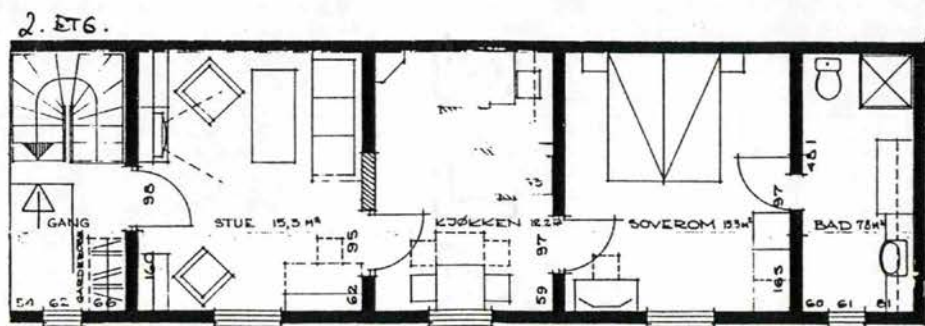
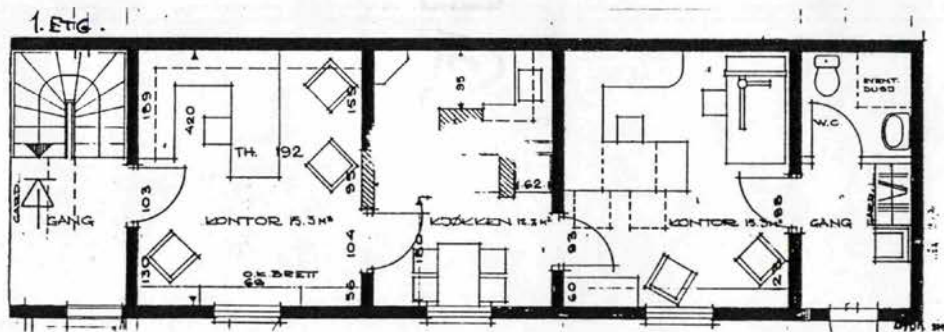
ØVRE LANGGT.41 - GNR.1002, 3NR.250

Side 5



FASADE MOT GÅRDSTUN

BYGNING B - 1. og 2. ETG. m/en leil. i hver etg. under boligseksjon 2.

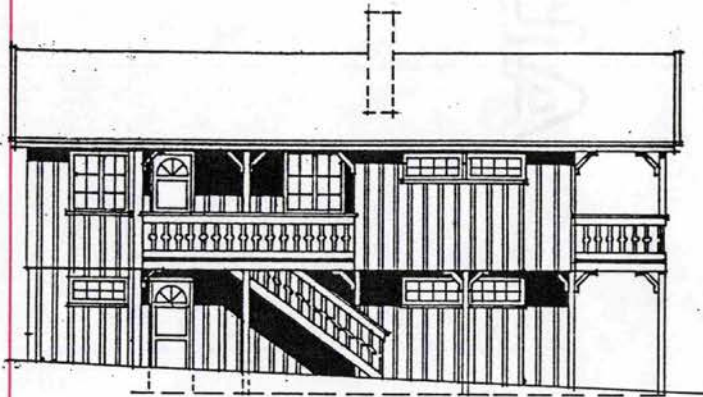




Side 6

ØVRE LANGGT.41 - GNR.1002, BNR.250

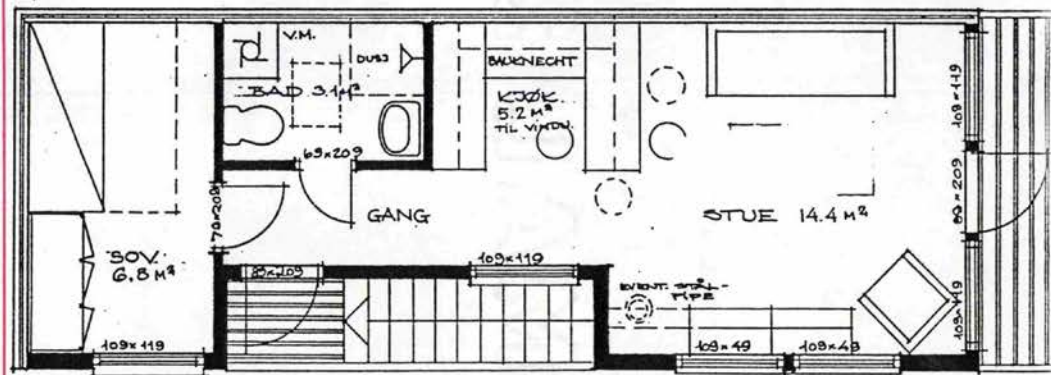
**BYGNING C**



FASADE NORD-VEST

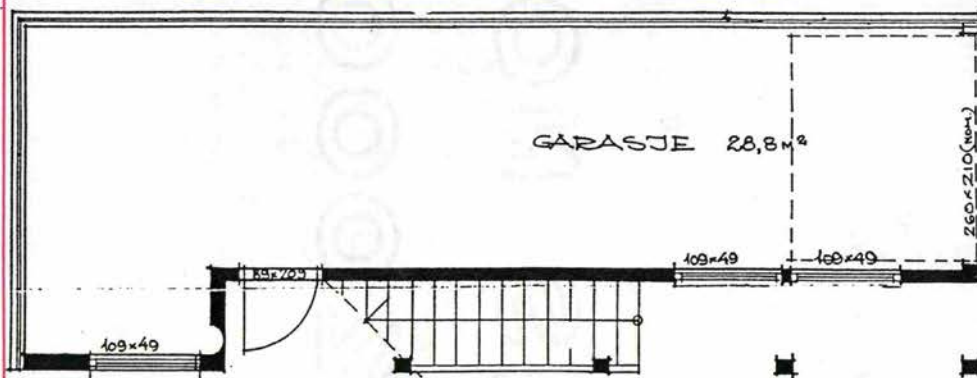


FASADE SYD-VEST



PLAN 2. ETG.

BYGNING C - En leilighet og garasje under boligseksjon nr. 2.



PLAN 1. ETG.


Doknr: 2282 Tinglyst: 16.02.2004 Emb. 091  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

# Begjæring<sup>1)</sup> om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

## TINGLYST

(stryk det som ikke passer)

16 FEB. 2004

TØNSBERG TINGRETT

DAGBOKNR.: 2282

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

### 1. Eiendommen

| Kommunenr   Kommunens navn | Gnr  | Bnr | Festenr | Snr |
|----------------------------|------|-----|---------|-----|
| 704 Tønsberg               | 1002 | 250 |         |     |

### 2. Hjemmelshaver(e)

| Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) <sup>2)</sup> | Navn                   | Ideell andel <sup>3)</sup> |
|----------------------------------------------|------------------------|----------------------------|
| 150564                                       | Paramjit Singh         | 1/2                        |
| 150567                                       | Narinder Kaur          | 1/2                        |
| 120840                                       | Jean Erik Skillinghaug | 1/2                        |
| 2410551                                      | Nils Petter Helgerød   | 1/2                        |

### 3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

| S.-nr        | For-mål <sup>4)</sup> | Brøk (teller) <sup>5)</sup> | Til-leggs-areal <sup>6)</sup> | S.-nr | For-mål <sup>4)</sup> | Brøk (teller) <sup>5)</sup> | Til-leggs-areal <sup>6)</sup> | S.-nr     | For-mål <sup>4)</sup> | Brøk (teller) <sup>5)</sup> | Til-leggs-areal <sup>6)</sup> | S.-nr | For-mål <sup>4)</sup> | Brøk (teller) <sup>5)</sup> | Til-leggs-areal <sup>6)</sup> | S.-nr | For-mål <sup>4)</sup> | Brøk (teller) <sup>5)</sup> | Til-leggs-areal <sup>6)</sup> |
|--------------|-----------------------|-----------------------------|-------------------------------|-------|-----------------------|-----------------------------|-------------------------------|-----------|-----------------------|-----------------------------|-------------------------------|-------|-----------------------|-----------------------------|-------------------------------|-------|-----------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| 1            | N                     | 70                          |                               | 13    |                       |                             |                               | 25        |                       |                             |                               | 37    |                       |                             |                               | 49    |                       |                             |                               |
| 2            | B                     | 42                          |                               | 14    |                       |                             |                               | 26        |                       |                             |                               | 38    |                       |                             |                               | 50    |                       |                             |                               |
| 3            | B                     | 42                          |                               | 15    |                       |                             |                               | 27        |                       |                             |                               | 39    |                       |                             |                               | 51    |                       |                             |                               |
| 4            | B                     | 46                          |                               | 16    |                       |                             |                               | 28        |                       |                             |                               | 40    |                       |                             |                               | 52    |                       |                             |                               |
| 5            | B                     | 48                          |                               | 17    |                       |                             |                               | 29        |                       |                             |                               | 41    |                       |                             |                               | 53    |                       |                             |                               |
| 6            | B                     | 53                          |                               | 18    |                       |                             |                               | 30        |                       |                             |                               | 42    |                       |                             |                               | 54    |                       |                             |                               |
| 7            | B                     | 53                          |                               | 19    |                       |                             |                               | 31        |                       |                             |                               | 43    |                       |                             |                               | 55    |                       |                             |                               |
| 8            | B                     | 53                          |                               | 20    |                       |                             |                               | 32        |                       |                             |                               | 44    |                       |                             |                               | 56    |                       |                             |                               |
| 9            | B                     | 63                          | B                             | 21    |                       |                             |                               | 33        |                       |                             |                               | 45    |                       |                             |                               | 57    |                       |                             |                               |
| 10           |                       |                             |                               | 22    |                       |                             |                               | 34        |                       |                             |                               | 46    |                       |                             |                               | 58    |                       |                             |                               |
| 11           |                       |                             |                               | 23    |                       |                             |                               | 35        |                       |                             |                               | 47    |                       |                             |                               | 59    |                       |                             |                               |
| 12           |                       |                             |                               | 24    |                       |                             |                               | 36        |                       |                             |                               | 48    |                       |                             |                               | 60    |                       |                             |                               |
| Sum tellere: |                       |                             |                               | 470   |                       |                             |                               | = nevner: |                       |                             |                               | 470   |                       |                             |                               |       |                       |                             |                               |

### 4. Supplerende tekst<sup>7)</sup>

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

- Seksjon 2 deles opp i seksjon 2-9.
- Fellesarealer iht. vedlagte plantegninger
- Garage i underetasjen i snr. 9 tilhører snr. 9
- Fortau foran snr. 1 disponeres i sin helhet av snr. 1
- Snr. 3 må ha tilgang til malerubling når dette er nødvendig i snr. 1.



### 5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller  
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller  
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller  
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller  
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

### 6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.  
På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

### 7. Underskrifter

|                             |                                                                                                         |                                                                                                                                                    |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sted, dato<br>7/34, 9/12-03 | Hjemmelshaver (§7) / Styret (§ 13)<br>Paramjit Singh<br>Narinder Kaur<br>Kishor Kumar<br>J. S. K. Singh | Ektefelle/registrert partner<br>(Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres) |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                              |             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| <b>8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering <sup>8)</sup></b>                                                                                                              |             |
| <input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),<br>eller<br><input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30) |             |
| Sted, dato                                                                                                                                                                   | Underskrift |

|                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>9. Kommunens tillatelse til seksjonering</b>                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                    |
| <input type="checkbox"/> Befaring er foretatt<br><input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt <sup>9)</sup><br><input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor<br><input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt |                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:</b>                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                    |
| Gnr                                                                                                                                                                                                                                                                           | Bnr                                                                                                                                                                                                                                |
| 1002                                                                                                                                                                                                                                                                          | 250                                                                                                                                                                                                                                |
| Fnr                                                                                                                                                                                                                                                                           | Snr                                                                                                                                                                                                                                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                               | 2                                                                                                                                                                                                                                  |
| kommune                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                    |
| Dato                                                                                                                                                                                                                                                                          | Stempel og underskrift                                                                                                                                                                                                             |
| 13/2-04                                                                                                                                                                                                                                                                       | <br><b>TØNSBERG KOMMUNE</b><br>OPPLYNINGS- og OPPLYSNINGS-<br>MYNDIGHETEN<br>Postboks 2410<br>8104 TØNSBERG<br>Tlf. 33 34 82 80 Fax 33 34 85 01 |

**Noter:**

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiet har samtykket er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.





Undertegnede hjemmelshavere til eiendommen med gnr. 1002 bnr. 250 i Tønsberg kommune overfører og fordeler herved hjemmelen til de respektive seksjoner i forbindelse med reseksjonering slik at eier av seksjonsnummer 1 blir Jan Erik Skillinghaug og Nils Petter Helgerød, og eier av seksjonsnummer 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 og 9 blir Paramjit Singh og Narinder Kaur.

Tønsberg 09.12.03  
Sted, dato

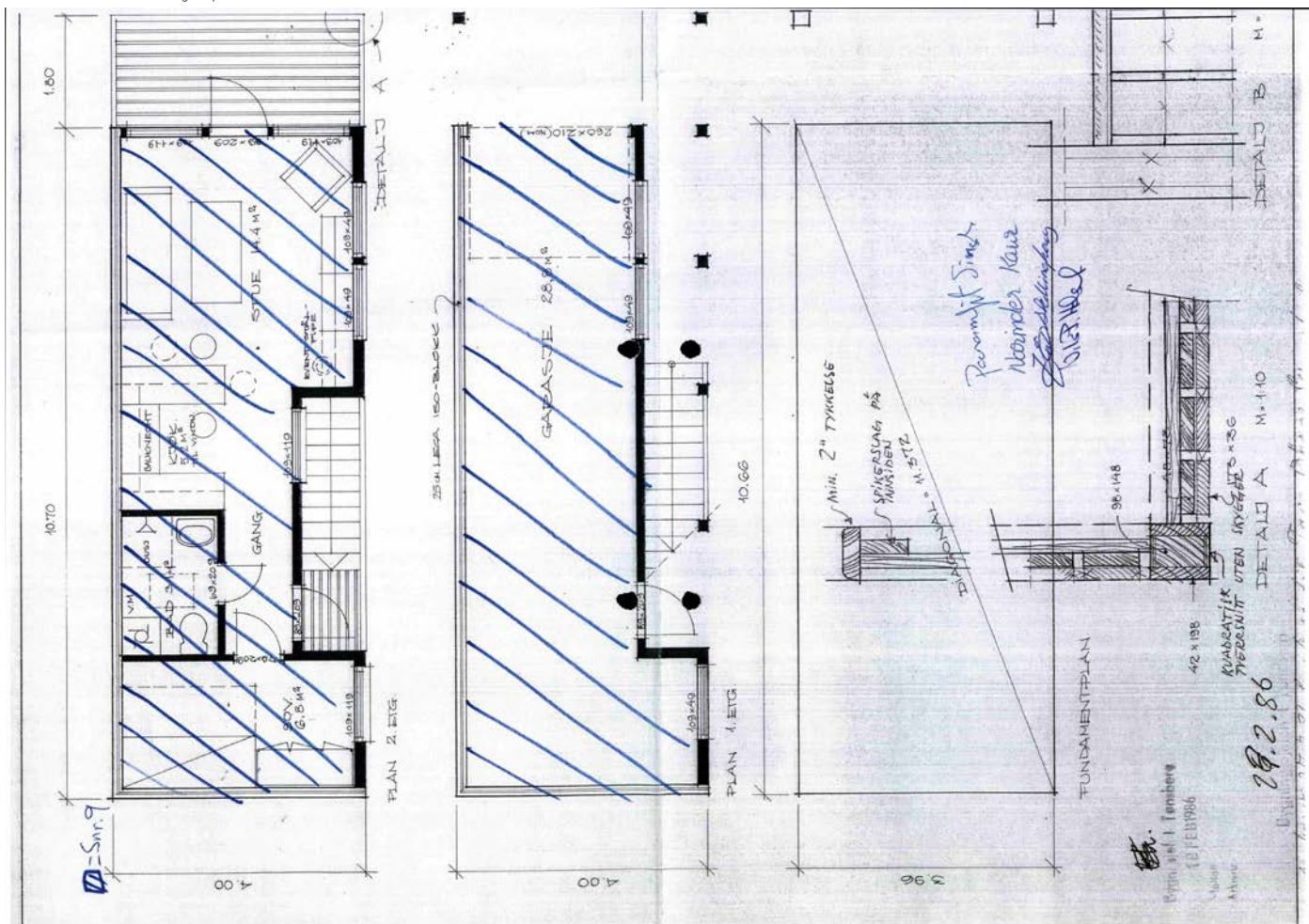
Jan Erik Skillinghaug  
Jan Erik Skillinghaug

Nils Petter Helgerød  
Nils Petter Helgerød

Paramjit Singh  
Paramjit Singh

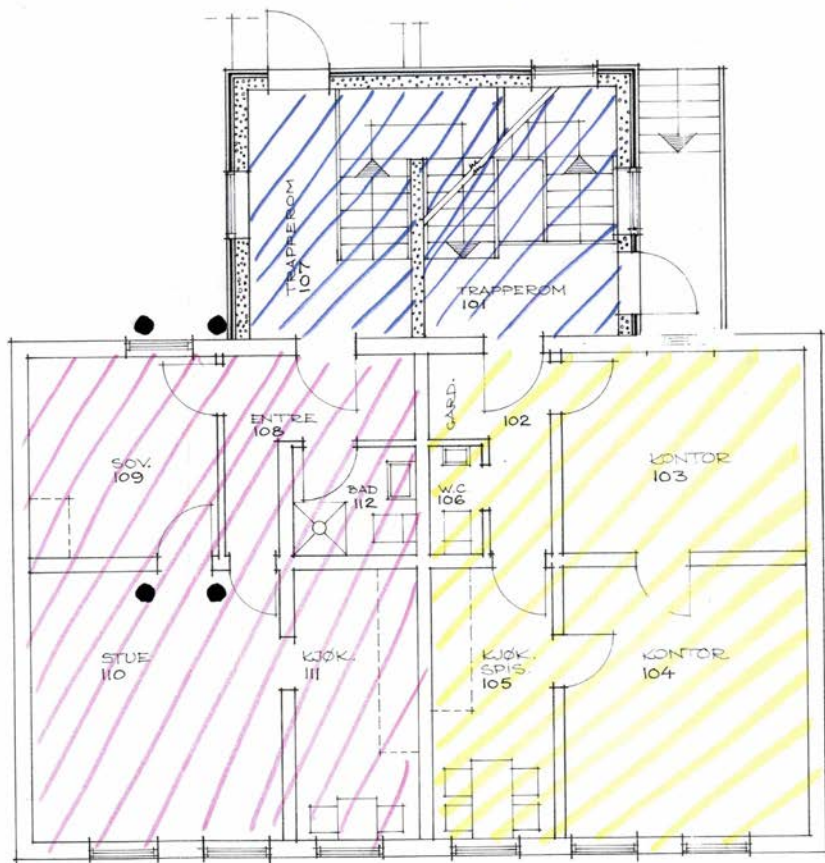
Narinder Kaur  
Narinder Kaur





-  = Snr. 2
-  = Fellesareal
-  = Snr. 3

Paramjit Singh  
Narinder Kumar  
Ziauddin Khan  
Nikolai Helge



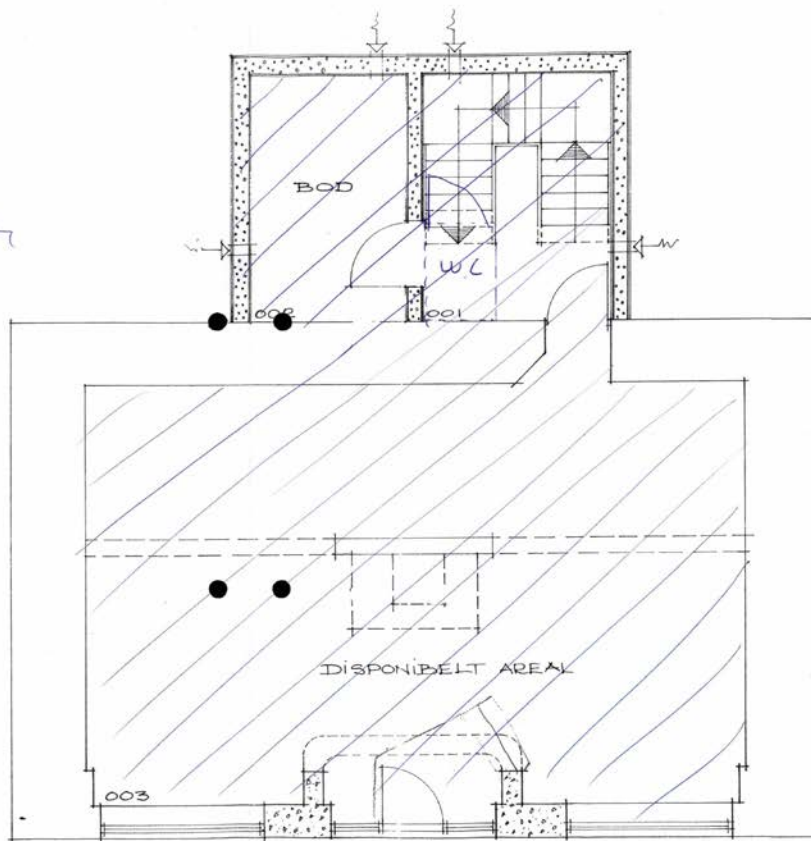
PLAN 1. ETASJE.



☐ = Snr.1

Parangjit Singh

Narinder Kaur  
Kashyap  
Raj P. Hegde



PLAN UNDERETASJE.



## ERKLÆRING

TINGLYST

23 AUG. 2004

TØNSBERG TINGRETT  
DAGBOKNR.: 12107

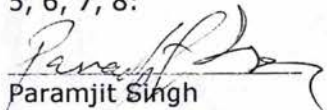
Eiendom: Gnr. 1002 bnr. 250 snr. 8

Det vises til seksjonsbegjæring for ovennevnte eiendom med dagboknr. 2282 tingl. 22.03.1994.

Det skal settes opp en vegg i fellesgangen til snr. 7 og snr. 8 fra dør til leilighet i 1. etasje (snr. 7) og videre på skrått over gangen til sikringsskapet slik at trappen opp til 2. etasje (snr. 8) blir tilhørende snr. 8.

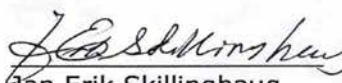
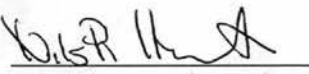
Uteboder og boder i kjeller skal fordeles ihht. vedlagt tegning.

Tønsberg den, 20/8-04

Som hjemmelshaver av snr. 2, 3, 4,  
5, 6, 7, 8:  
Paramjit Singh  
Narinder Kaur

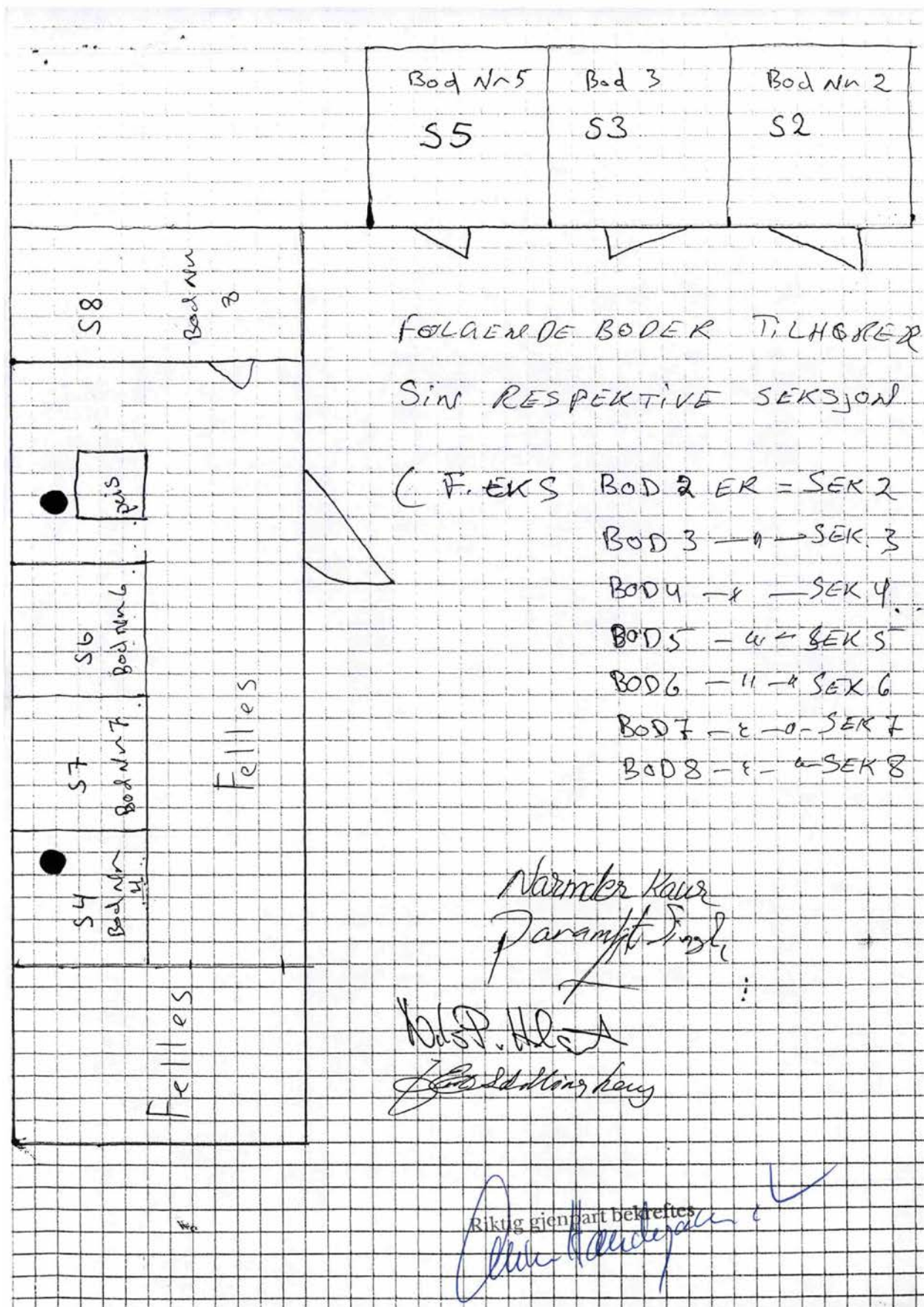
Tønsberg den, 20/8-04

Som eier av snr. 1:

  
Jan Erik Skillinghaug  
Nils Petter HelgerødDoknr: 12107 Tinglyst: 23.08.2004 Emb. 091  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

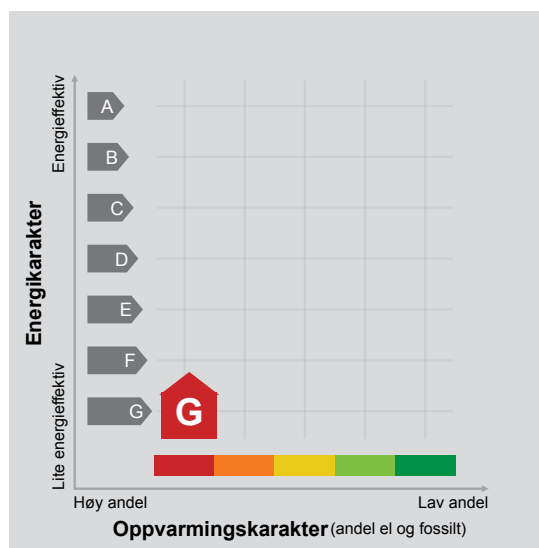
Riktig gjennpart bekreftes





# ENERGIATTEST

|                   |                       |
|-------------------|-----------------------|
| Adresse           | Øvre Langgate 41A     |
| Postnummer        | 3110                  |
| Sted              | TØNSBERG              |
| Kommunenavn       | Tønsberg              |
| Gårdsnummer       | 1002                  |
| Bruksnummer       | 250                   |
| Seksjonsnummer    | 3                     |
| Andelsnummer      | —                     |
| Festenummer       | —                     |
| Bygningsnummer    | 8135932               |
| Bruksenhetsnummer | H0101                 |
| Merkenummer       | Energiatest-2024-2199 |
| Dato              | 29.07.2024            |



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## 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. Energi behovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Spar strøm på kjøkkenet**

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

- **Montering tetningslister**
- **Slå el.apparater helt av**

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

|                                 |              |
|---------------------------------|--------------|
| <b>Bygningskategori:</b>        | Boligblokker |
| <b>Bygningstype:</b>            | Leilighet    |
| <b>Byggeår</b>                  | 1898         |
| <b>Bygningsmateriale:</b>       | Tre          |
| <b>BRA:</b>                     | 42           |
| <b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b> | 4            |
| <b>Detaljert vegger:</b>        | Nei          |
| <b>Detaljert vindu:</b>         | Nei          |

### Teknisk installasjon

|                    |                   |
|--------------------|-------------------|
| <b>Oppvarming:</b> | Elektrisk         |
| <b>Ventilasjon</b> | Periodisk avtrekk |

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).

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](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.





## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Øvre Langgate 41A  
Postnummer: 3110  
Sted: TØNSBERG  
Kommune: Tønsberg  
Bolignummer: H0101  
Dato: 29.07.2024 17:38:04  
Energimerkenummer: Energiattest-2024-2199

Kommunennummer: 3905  
Gårdsnummer: 1002  
Bruksnummer: 250  
Seksjonsnummer: 3  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 8135932

## 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 vindspærre. 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: 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 vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

### Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

### 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: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 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: 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 9: 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 10: 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 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: 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 13: 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 14: Tiltak utendørs**

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

### **Tiltak 15: Luft kort og effektivt**

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

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 16: 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 17: Montere automatikk på utebelysning**

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

### **Tiltak 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer**

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

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **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 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

**Tiltak på elektriske anlegg****Tiltak 22: 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 23: 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.

# Nabolagsprofil

Øvre Langgate 41A - Nabolaget Tønsberg sentrum - vurdert av 54 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



## Offentlig transport

|                                                    |                 |
|----------------------------------------------------|-----------------|
| Nedre Langgate<br>Linje N01, N02, N113, N116, N130 | 3 min<br>0.2 km |
| Tønsberg stasjon<br>Linje RE11, RX11               | 8 min<br>0.7 km |
| Sandefjord lufthavn Torp                           | 24 min          |

## Skoler

|                                                                     |                  |
|---------------------------------------------------------------------|------------------|
| Skagerak Inter. School Tønsberg (1-10 kl.)<br>155 elever, 9 klasser | 6 min<br>0.5 km  |
| Træleborg skole (1-7 kl.)<br>212 elever, 14 klasser                 | 11 min<br>0.9 km |
| Byskogen skole (1-10 kl.)<br>552 elever, 36 klasser                 | 7 min<br>2.8 km  |
| Slottsfjellet videregående Steinerskole<br>56 elever, 3 klasser     | 6 min<br>0.5 km  |
| Færder videregående skole<br>750 elever                             | 16 min<br>1.3 km |

## Ladepunkt for el-bil

|                         |       |
|-------------------------|-------|
| Nedre Langgate 20       | 3 min |
| Oseberg P-hus, Tønsberg | 5 min |



## Kvalitet på skolene

Bra 72/100



## Opplevd trygghet

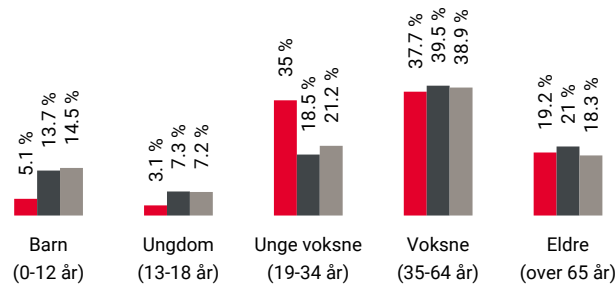
Veldig trygt 69/100



## Naboskapet

Høflige 62/100

## Aldersfordeling



| Område           | Personer  | Husholdninger |
|------------------|-----------|---------------|
| Tønsberg sentrum | 1 301     | 851           |
| Tønsberg         | 55 203    | 26 865        |
| Norge            | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                         |                  |
|-----------------------------------------|------------------|
| Haugar barnehage (0-5 år)<br>30 barn    | 2 min<br>0.2 km  |
| Belmar barnehage (0-5 år)<br>72 barn    | 11 min<br>0.8 km |
| Knapløkka barnehage (1-5 år)<br>98 barn | 11 min<br>0.9 km |

## Dagligvare

|                           |                 |
|---------------------------|-----------------|
| Kiwi Foyn<br>Søndagsåpent | 2 min<br>0.2 km |
| Meny Farmandstredet       | 5 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 2026



## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



3. Buss



### Kollektivtilbud

Veldig bra 83/100



### Matvareutvalg

Stort mangfold 79/100



### Shoppingutvalg

Bra 73/100

## Sport

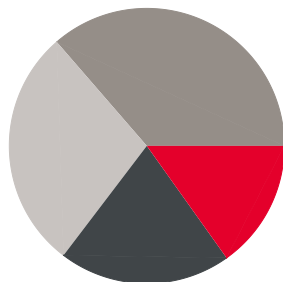
⚽ Slottsfjellskolen 6 min 🚶  
Ballspill 0.5 km

⚽ Gunnarsbøparken sandvolleyballbane 7 min 🚶  
Sandvolleyball 0.6 km

🏊 Spenst Tønsberg 7 min 🚶

🏊 WellnessClub Tønsberg 7 min 🚶

## Boligmasse



15% enebolig  
20% rekkehus  
36% blokk  
28% annet

## Varer/Tjenester



Torvgården

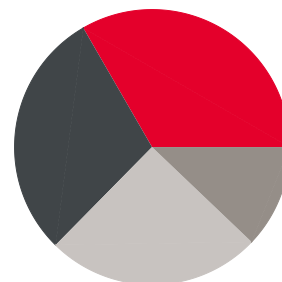
1 min 🚶



Apotek 1 Løven Tønsberg

2 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



33% i barnehagealder  
29% 6-12 år  
12% 13-15 år  
25% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



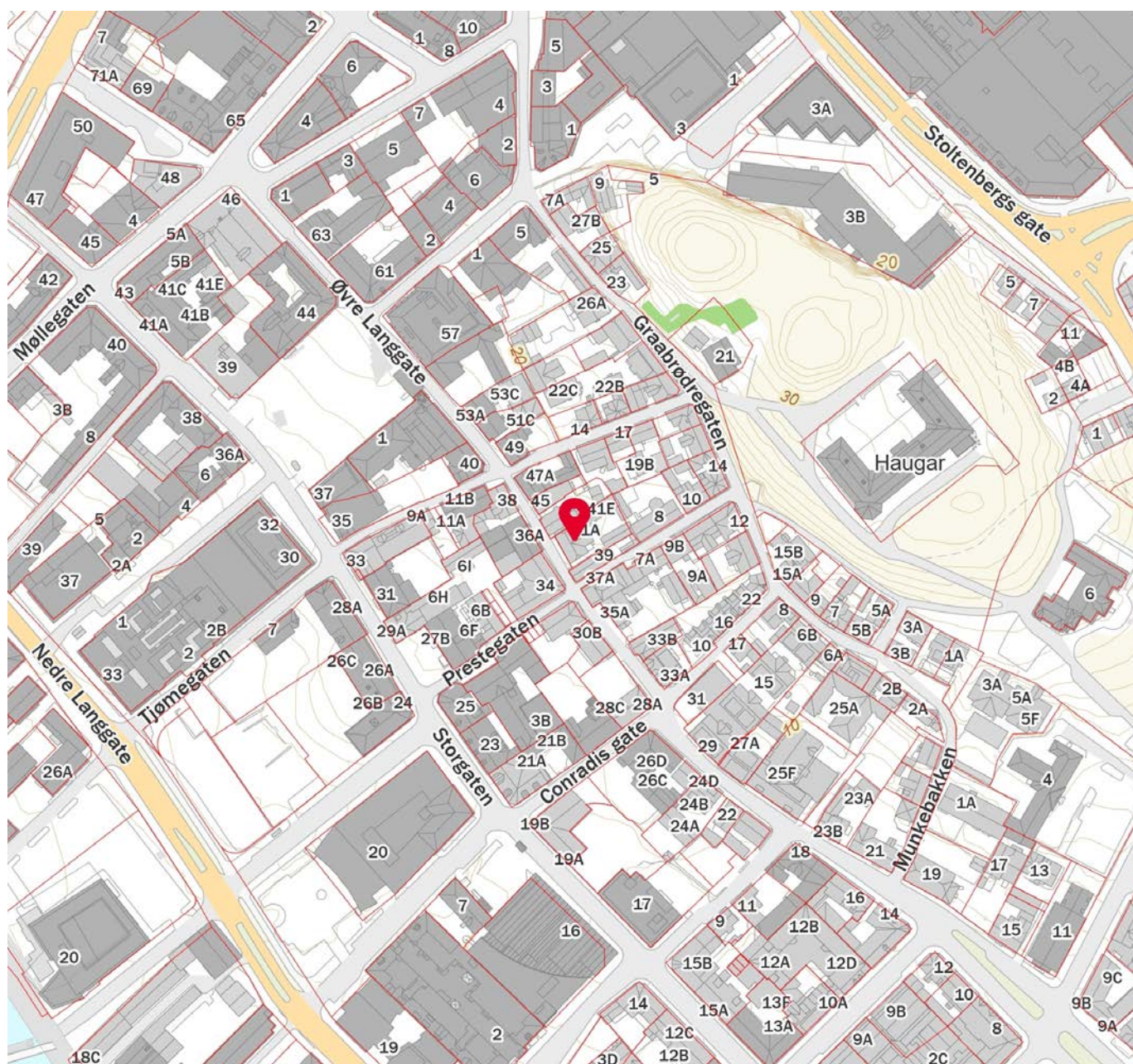
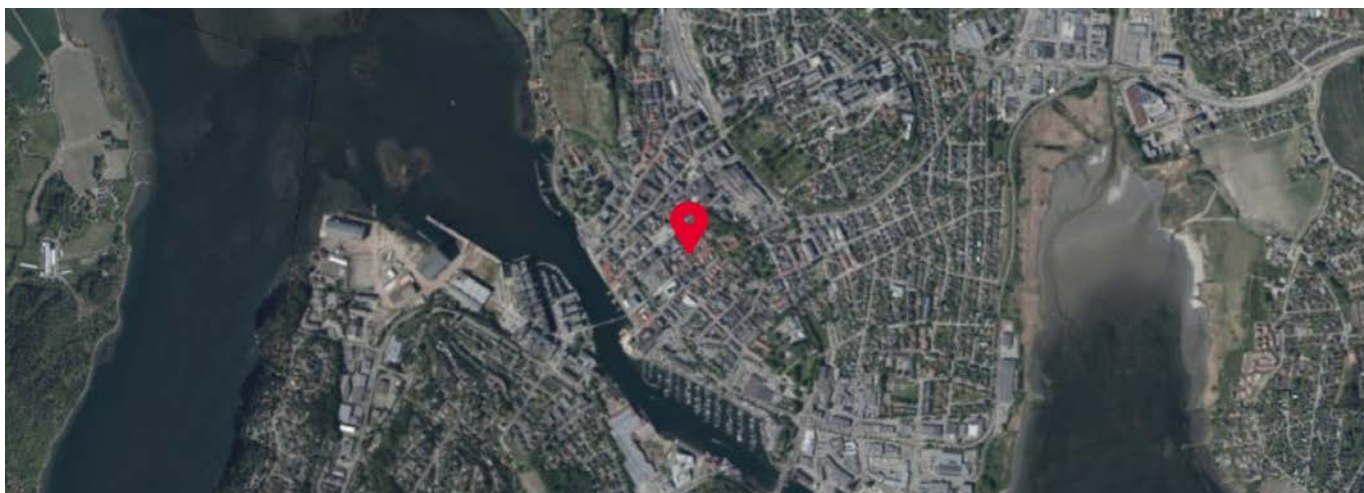
0%

65%

Tønsberg sentrum  
Tønsberg  
Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 20% | 33%   |
| Ikke gift     | 57% | 54%   |
| Separert      | 19% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 4%  | 4%    |



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





## 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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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](http://help.no).



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

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

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

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

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Øvre Langgate 41A  
3110 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: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



**aktiv.**  
Tar deg videre