



**aktiv.**

Bulls gate 2E, 3110 TØNSBERG

**2-roms leilighet med stort  
potensial -skap ditt eget  
drømmehjem i historisk bygård  
midt i sentrum!**



Eiendomsmegler MNEF / Salgssjef / Partner

## Tea Wærland

**Mobil** 930 50 261

**E-post** tea.werland@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Tønsberg

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 490 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 5 698,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 495 698,-  
**Felleskostn.:** Kr 2 198,-  
**Selger:** Arild Nordbotten  
Geir Nordbotten  
Åshild Løkke

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 1889  
**BRA-i/BRA Total** 50/59 kvm  
**Tomtstr.:** 3037.5 kvm  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 1002, bnr. 464  
**Snr.** 11  
**Oppdragsnr.:** 1312250113

# Her kan du skape drømmeboligen!

Bulls gate 2E har en attraktiv og sentral beliggenhet i Tønsberg sentrum, i et veletablert og populært boligområde. Eiendommen ligger i en rolig gate med lite gjennomgangstrafikk, samtidig som du har umiddelbar nærhet til alt byen har å by på. Her kombineres det beste av urbant byliv med en behagelig og skjermet atmosfære.

Dette er en leilighet med stort potensial og gode muligheter for deg som ønsker å skape ditt helt eget drømmehjem. Boligen har en gjennomgående og funksjonell planløsning, med rom som gir et godt utgangspunkt for modernisering og personlig tilpasning. Badet er fra 2013 og fremstår som godt funksjonelt. Egen parkeringsplass rett utenfor døren. Stor bod med plass til vaskemaskin og felles sykkelbod.

Velkommen på visning!  
Husk påmelding.



# Innhold

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2   |
| Om eiendommen .....     | 4   |
| Tilstandsrapport .....  | 38  |
| Egenerklæring .....     | 56  |
| Nabolagsprofil .....    | 59  |
| Budskjema .....         | 178 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 50 kvm

BRA - e: 9 kvm

BRA totalt: 59 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 9 kvm Bod med vaskemaskin

1. etasje

BRA-i: 50 kvm Stue/kjøkken, soverom, bad

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

- Godkjente og byggemeldte tegninger som er innhentede, datert 19.08.1988 stemmer med dagens bruk.

Det er bod i felles kjeller som følger leiligheten iflg. selger. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at boden tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget og dette kan påvirke boligens BRA.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

3037.5 kvm

### Tomtebeskrivelse

Tomten er felles for sameiet og består hovedsakelig av bygningsmasse på tomtens ytterkanter. I midten av bygget er det felles uteområde med parkeringsplasser, plen og trær.

### Beliggenhet

Bulls gate 2E har en attraktiv og sentral beliggenhet i Tønsberg sentrum, i et veletablert og populært boligområde. Eiendommen ligger i en rolig gate med lite

gjennomgangstrafikk, samtidig som du har umiddelbar nærhet til alt byen har å by på. Her kombineres det beste av urbant byliv med en behagelig og skjermet atmosfære.

Fra boligen er det kort gangavstand til et bredt utvalg av butikker, dagligvareforretninger, kafeer, restauranter og servicetilbud. Tønsberg torv, bryggeområdet og havnepromenaden ligger i nærheten og byr på et levende bymiljø med hyggelige møteplasser, kulturtilbud og rekreasjonsmuligheter langs sjøen. Dette gjør beliggenheten svært attraktiv både til hverdags og i fritiden.

Området har også svært gode kollektivforbindelser, med kort vei til både tog- og busstasjon, noe som gir enkel adkomst til omkringliggende områder og pendlemuligheter mot blant annet Oslo. For bilbrukere er det god tilknytning til hovedveinettet.

I nærområdet finnes flere grøntområder, parker og turmuligheter, samt treningssentre og andre fritidstilbud. Det er også kort vei til skoler, barnehager og øvrige offentlige tjenester, noe som gjør beliggenheten velegnet for både enslige, par og små familier.

Alt i alt byr Bulls gate 2E på en svært attraktiv beliggenhet med nærhet til byens puls, sjøen og grønne omgivelser - et ideelt utgangspunkt for en komfortabel og praktisk hverdag midt i Tønsberg sentrum.

#### **Adkomst**

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

#### **Bebyggelsen**

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

#### **Offentlig kommunikasjon**

Buss: Fylkeshuset (Totalt 8 ulike linjer) ca. 0.2 km

Tog: Tønsberg stasjon ca. 0.7 km

Fly: Sandefjord lufthavn Torp ca 25 min med bil

#### **Bygningssakkyndig**

Arvid Lysgård AS;

#### **Type rapport**

Tilstandsrapport

#### **Byggemåte**

Rapporten omhandler en leilighet i 1. etg. i flermannsbolig, med flere næringsseksjoner. Bygget har opprinnelse fra ca. 1889, men bygget ble seksjonert og ombygget til leiligheter i perioden 1986 til 1989. Dette innebærer at innvendige overflater, kjøkken og ELog VVS anlegg er fra slutten av 1980

tallet. Utvendige fasader er i hovedsak fra byggeår og av eldre dato. Dette er en leilighet som er organisert i sameie. Dette innebærer at det utvendige vedlikeholdet påhviler sameiet. Denne rapporten tar i hovedsak kun utgangspunkt i tilstand på innvendige arealer. Badet er sist pusset opp i 2013, og i 2001 ble det montert nye vinduer. Luftedør i stue er fra 2011. Ellers er det meste av innvendige overflater og kjøkken fra slutten av 1980 tallet, og innvendige overflater og kjøkken har behov for utskiftninger og renovering. Det er blant annet fuktskader i gulv, og det er fuktskader på kjøkkeninnredning. På generelt grunnlag opplyses det om at dette er en gammel bolig, med påfølgende risiko for skjulte skader o.l. Forøvrig henvises det til de respektive bygningsdelene med tilstandsgradering. Tilstandsgraden gis med henblikk på bygningsdelens forventede levetid, samt visuelt inntrykk. Det foretas enkle målinger med fuktindikator og stikktagninger i treverk. Leilighet i 1. etg. i flermannsbolig med næringsseksjoner. - Byggeår: 1889

#### UTVENDIG

Bygget er oppført i teglstein over grunnmur i betong og teglstein. Innvendig er yttervegger foret ut og kledd med plater, trolig på slutten av 1980 tallet. Det er ukjent om yttervegger er isolert, utover isolasjonen som var i vegger da bygget ble oppført på slutten av 1800 tallet. Utvendige fasader er i hovedsak fra byggeår. Det opplyses at fasader ikke er grundig vurderte, da vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, fra 2001. I stuen er det en luftedør i tre fra 2010. Entredøren i stål er av eldre dato.

#### INNVEDIG

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malt strie og malte flater. Takene har malte flater. Overflatene antas å være fra slutten av 1980-tallet. Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Det er felles adkomstrapp i stål, med fliser på trinn. Det er etasjeskillere av trebjelkelag. Det er en gammel teglpipe i leiligheten, men det er ikke montert ildsted. Det er sotluke i stue. Det antas at pipe ikke kan tas i bruk, dette da eldre teglsteinspiper i flermannsboliger ofte har fått fyringsforbud.

#### VÅTROM

Kunde opplyser at badet sist ble pusset opp i ca. 2013. Badet er innredet med servant, toalett og dusjkabinett. Det er sluk i plast. Det er mekanisk ventilasjon med ventil i tak. Det er belegg på gulv, og malt strie på vegger. Det er malte flater i tak. Ifølge opplysninger fra kontaktperson ble det lagt nytt gulvbelegg og montert ny innredning i 2013. Overflater på vegger og tak antas å være fra slutten av 1980-tallet.

#### KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Det er ventilator over komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Det er parkett på gulv.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør med inntak i kobber, med stoppekran i skap. Det er kobberrør i bygget. Det er avløpsrør av plast. Vann- og avløpsrør er trolig fra slutten av 1980 tallet, men det kan ikke utelukkes at deler av anlegget er av eldre dato. Varmtvannsbereder på ca. 100 liter fra 2006, plassert i skap ved siden av bad, med ekspansjonsventil korrekt tilsluttet badegulvet. Boligen har mekanisk ventilasjon. Motor til avtrekket er plassert i skap over komfyr. Anlegget er også tilknyttet badet. Det er også ventiler i himling i stue. Sikringsskap med automatsikringer, plassert i felles trapperom. ELanlegget er trolig fra slutten av 1980 tallet.

#### TG2

##### Veggkonstruksjon

Utvendige fasader bærer preg av elde og slitasje. Det er observert sprekker og riss i teglsteinsfasadene, samt i fugene. I tillegg er fasadene noe misfarget som følge av avrenning av vann fra balkonger og beslag.

Konsekvens/tiltak: Fasadene bør utbedres ved å reparere sprekker og riss i teglstein og fuger, samt rengjøre og eventuelt behandle misfargede områder. Dersom tiltak ikke iverksettes, er det økt risiko for vanninntrenging, frostsprengning og videre forringelse av fasadens tilstand, noe som kan føre til kostbare reparasjoner på sikt.

Vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.

##### Vinduer

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket. Vinduer bærer preg av elde og slitasje, samt at det stedvis er noe avskalling av maling og slitte overflater.

Konsekvens/tiltak: Det bør utføres vedlikehold og utbedring av slitte vinduskarmer og sprekker i treverket for å hindre ytterligere forringelse, fuktskader og redusert isolasjonsevne. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til varmetap, økte energikostnader og risiko for råte i vinduskarmer og tilstøtende konstruksjoner.

##### Dører

Luftedøren har preg av elde og slitasje, samt stedvis avskalling av maling og slitte overflater. På entredøren er det i hovedsak observert normal elde og slitasje, men det opplyses at entredøren ikke tilfredsstiller dagens krav til lyd- og branntetthet.

Konsekvens/tiltak: Luftedøren bør vedlikeholdes med maling og eventuelt utbedres for å forlenge levetiden og hindre ytterligere forringelse av materialet. Entredøren bør vurderes skiftet ut dersom det er behov for bedre lyd- og brannsikring, da manglende oppfyllelse av dagens krav kan medføre økt risiko ved brann og redusert komfort med hensyn til lydisolasjon.

##### Andre utvendige forhold

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

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

#### 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. Det er også knirk i gulv.

Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. For å utbedre høydeforskjeller og knirk i gulvet bør det vurderes oppretting og eventuelt forsterkning av bjelkelaget. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for videre skjevheter, redusert komfort, samt mulig forkortet levetid på gulvbelegg og økt slitasje.

#### Pipe og ildsted

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Eldre teglpiper har ofte dårlige fuger i røykløpet. Dersom pipen skal tas i bruk, må det påregnes behov for renovering. Det er ikke kjent for takstmannen om pipen kan renoveres eller tas i bruk, da det ofte er fyringsforbud på gamle piper i flermannsboliger.

Konsekvens/tiltak: Det bør monteres ildfast plate under sotluken for å redusere risikoen for brann ved eventuell bruk av pipen. Dersom pipen skal tas i bruk, anbefales det å innhente fagkyndig vurdering og eventuelt gjennomføre nødvendig rehabilitering, da eldre teglpiper ofte har dårlige fuger i røykløpet. Manglende tiltak kan medføre økt fare for brann og lekkasje av røykgasser. Det må også avklares med relevante myndigheter om det er tillatt å bruke pipen, da det ofte er fyringsforbud i gamle piper i flermannsboliger.

#### Innvendige trapper

Det mangler håndløper på veggene. Rekkverket og åpningene i rekkverket tilfredsstillers ikke dagens krav.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om å endre høyde og åpning opp til dagens krav, men håndløper anbefales montert. Vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.

#### Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Innvendige dører bærer preg av elde og slitasje, med noe hakk og merker i dørblad og karmen.

Konsekvens/tiltak: Det er behov for vedlikehold, eventuelt kan dører påregnes skiftet. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan ytterligere slitasje oppstå, noe som kan føre til

redusert brukervennlighet.

#### 1. etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Overflatene viser tegn til noe elde og slitasje. På veggen bak dusjkabinettet er det skruer hull etter tidligere innredning. Skruer hullene medfører at veggene ikke er helt tette, og videre bruk av dusjkabinett må påregnes for å redusere risiko for fuktskader. Konsekvens/tiltak: Skruer hull i veggen bør forsegles for å hindre fuktinntrengning, og overflater med slitasje bør vurderes utbedret eller fornyet.

#### 1. etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er registrert knirk i gulvet. Det er korrekt fall på gulvet fra dør til sluk, men det er noe begrenset lokalt fall rundt sluk. Det er også registrert noe knirk i gulvet. Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes utbedring av knirk i gulvet for å unngå videre forringelse og redusert komfort.

Begrenset fall rundt sluk kan medføre risiko for at vann ikke ledes effektivt til sluket, noe som kan føre til fuktskader i konstruksjonen. Tiltak bør vurderes for å sikre tilstrekkelig fall mot sluk.

#### 1. etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Konsekvens/tiltak: Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

#### 1. etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på sanitærutstyr og innredning. Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes utskiftning eller oppgradering av sanitærutstyr og innredning, da over halvparten av forventet brukstid er passert.

#### 1. etasje - Bad - Ventilasjon

På befaringsdagen ble det observert en del støv i ventilen som er plassert i taket. Dette indikerer at anlegget ikke har blitt vedlikeholdt og renset i senere tid. Manglende rens og vedlikehold kan føre til redusert effekt av ventilasjonsanlegget.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres rengjøring og vedlikehold av ventilasjonsanlegget for å sikre optimal funksjon.

Manglende vedlikehold kan føre til redusert ventilasjonseffekt, dårligere innneklima og økt risiko for opphopning av støv og partikler i boligen, samt at det øker faren for fuktskader.

#### 1. etasje - Stue/kjøkken - Avtrekk

På befaringsdagen ble det observert en del støv i ventilene som er plassert i taket. Dette indikerer at anlegget ikke har blitt vedlikeholdt og renset i senere tid. Manglende rens og vedlikehold kan føre til redusert effekt av ventilasjonsanlegget. Det ble også

observert at bryteren til lyset er defekt.

Konsekvens/tiltak: Ventilasjonsanlegget bør renses og vedlikeholdes for å sikre god luftkvalitet og optimal funksjon. Bryter til lys bør påregnes utbedret, eventuelt må ventilasjonshette skiftes ut. Manglende vedlikehold kan føre til redusert effekt av ventilasjonsanlegget, dårlig inneklima og økt risiko for tekniske feil.

#### Vannledninger

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er irr på rør.

Konsekvens/tiltak: Eldre vannrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. Vannrørene bør undersøkes nærmere av fagperson, og nødvendige utbedringer bør gjennomføres for å sikre forskriftsmessig utførelse og forhindre lekkasjer. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for vannlekkasjer, følgeskader på bygningsdeler og redusert levetid på anlegget.

#### Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak: Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. Det anbefales å vurdere utskifting av avløpsrør, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner ved rørbrudd.

#### Ventilasjon

På befaringsdagen ble det observert en del støv i ventilene som er plassert i taket.

Dette indikerer at anlegget ikke har blitt vedlikeholdt og rensset i senere tid. Manglende rens og vedlikehold kan føre til redusert effekt av ventilasjonsanlegget.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres rens og vedlikehold av ventilasjonsanlegget for å sikre god luftkvalitet og opprettholde anleggets funksjon. Manglende vedlikehold kan føre til redusert ventilasjonseffekt og økt risiko for dårlig inneklima.

#### Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Tilstandsgrad 2 er også satt på grunn av alder, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmegang og brann. Eldre varmtvannsberedere har økt risiko for plutselig svikt eller lekkasje, noe som kan føre til vannskader. Vurder utskifting for å unngå følgeskader.

#### TG3

#### Overflater

Det er stedvis påvist synlige skader på overflater. Innvendige overflater bærer preg av elde og slitasje, samt manglende vedlikehold. Parkettgulvet er misfarget, ripete og slitt. Det er registrert fuktskader i gulvet på kjøkkenet og foran varmtvannsberederen. På befaringsdagen ble det ikke målt fukt av betydning. På veggene er det flekker og merker, samt riss og sprekker i overgangen mellom tak og vegger. Det er også sprekker i hjørner på veggene, samt stedvis luftbobler i tapetet.

Konsekvens/tiltak: Overflater må utbedres eller skiftes. Overflatene må utbedres eller fornyes for å hindre videre forringelse og sikre tilfredsstillende innemiljø. Fuktskader i gulvet på kjøkkenet og foran varmtvannsberederen bør undersøkes nærmere og utbedres for å unngå risiko for mugg- og råteskader, samt ytterligere skade på konstruksjonen. Riss, sprekker og luftbobler i tapetet bør utbedres for å forhindre videre skadeutvikling og opprettholde estetisk standard.

#### Andre innvendige forhold

Boden er ikke bygget som våtrom, og det er i utgangspunktet krav til sluk i gulv og tett løsning på gulv når et rom benyttes som vaskerom/våtrom. Forsiktig bruk av vann må derfor påregnes. Det er sprekker og riss i veggene, samt fuktmerker og saltutslag. Fuktmerker og saltutslag vurderes å ha sammenheng med redusert effekt av dreneringen. Rommet har også utilstrekkelig ventilasjon med tanke på tørking av klær og lignende.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon og fuktsikring i rommet, samt vurderes tiltak for å utbedre fuktigheten på gulv og vegger. Manglende sluk og tett gulvløsning medfører økt risiko for fuktskader og følgeskader på bygningskonstruksjonen ved lekkasje eller vannsøl. Sprekker, riss og saltutslag indikerer fuktproblemer som kan forverres over tid dersom tiltak ikke iverksettes.

#### 1. etasje - Stue/kjøkken - Overflater og innredning

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Kjøkkenet bærer preg av elde og slitasje. Det er registrert fuktskader på gulvet, samt fuktskader på innredning og benkeplate.

Konsekvens/tiltak: Det må gjennomføres utbedring eller utskifting av skadede overflater, innredning og benkeplate for å hindre videre forringelse og redusere risiko for ytterligere fuktskader, som kan føre til muggdannelse og skader på underliggende konstruksjoner.

#### Helse, miljø og sikkerhet.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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

Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15. november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

Innhent nytt brannslukningsutstyr.

Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på

byggetidspunktet.

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 29/1-2026 av Arvid Lysgård teknisk beskrivelse av eiendommen.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Kommentar fra selger: Dødsbo, kjenner ikke eiendommen.

### **Innhold**

Leiligheten ligger i 1. etasje og inneholder følgende rom; Stue/kjøkken, soverom, bad.

I kjeller er det bod med opplegg for vaskemaskin.

### **Standard**

Velkommen til en leilighet med stort potensial og gode muligheter for deg som ønsker å skape ditt helt eget drømmehjem. Boligen har en gjennomgående og funksjonell planløsning, med rom som gir et godt utgangspunkt for modernisering og personlig tilpasning. Her har man høy takhøyde som gir en romslig følelse. De store vinduene med bue gir et elegant preg på leiligheten.

Her kan du virkelig sette ditt eget preg og forme en bolig som passer din stil og dine behov. Overflater og innredning gir rom for oppgradering, enten du ønsker en moderne oppussing eller en mer klassisk stil. Her har man en åpen stue kjøkken løsning. Det er også terrassedør ut til fransk balkong.

Badet ble oppgradert i 2013 og fremstår funksjonelt, mens kjøkkenet har en enkel innredning med nødvendige tilkoblinger. Leiligheten passer perfekt for deg som ser verdien i å skape noe eget - enten som førstegangskjøper eller for deg som ønsker et hjem med utviklingsmuligheter.

Leiligheten har et soverom med plass til seng og oppbevaringsmuligheter.

Dette er en bolig for deg som ikke bare vil flytte inn, men skape et hjem.

### **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.

### **Moderniseringer og påkostninger**

Arbeid utført i boligen:

2013:

- Kunde opplyser at badet sist ble pusset opp i ca. 2013.
- Ifølge opplysninger fra kontaktperson ble det lagt nytt gulvbelegg og montert ny innredning i 2013.

2010:

- I stuen er det en luftedør i tre fra 2010.

2006:

- Varmtvannsbereder på ca. 100 liter fra 2006.

2001:

- Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, fra 2001.

Arbeid utført i regi av Sameie:

2024:

- Det er byttet flere vinduer i bygget, og skiftet ut lister/pakninger på vinduer hvor dette har vært behovet.
- Asfaltert enkelte områder på næringsdelen.
- Vannskadene ble utbedret i 2024.
- Det ble byttet hydraulikkolje på heis B i desember 2024.
- "Murkant" rundt vindu ved seksjon 1 utbedres i 2024.
- Eiere av boligseksjonene har plantet nye blomster i blomsterkassene på indre fellesareal i 2024.
- Skifer på trappen er reparert.

2022:

- Nye vinduer ble montert i 2022.

2021:

- Montert nye lamper/lysarmatur i 2021.

2020:

- Det ble utført full oppussing av oppgang C i 2020.

### **Parkering**

Det medfølger parkeringsplass, plass nr 11.

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

Gjensidige , polisenummer 81349596, 87634442, 92688963

### **Radonmåling**

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

### **Diverse**

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

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**

Varmes opp med elektrisitet.

Varmtvannsbereder på ca. 100 liter fra 2006, plassert i skap ved siden av bad, med ekspansjonsventil korrekt tilsluttet badegulvet.

### **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**

Ikke angitt

### **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 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## **Økonomi**

### **Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld**

Kr 2 490 000

### **Kommunale avgifter**

Kr 10 990 for år 2026

### **Informasjon om kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr (Standard, rabatt fellesløsning) samt feie- og tilsynsavgift. 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 669 465 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 2 677 859 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

**Andre utgifter**

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

**Tilbud 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**

595/53870

**Felleskostnader inkluderer**

Administrasjonskostnader, byggforsikring, vedlikehold, felles strøm, kommunale avgifter fellesområder.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 2 198

**Andel Fellesgjeld**

Kr 5 698

**Andel fellesgjeld år**

2025

**Fellesgjeld pr. dato**

31.12.2025

**Kommentar fellesgjeld**

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånummer: , DNB

Langsiktig lån, 12 terminer per år.

Rentesats per : 0.00% pa.

Antall terminer til innfrielse: 0

Saldo per 31-12-2024: kr 594831

( siste termin )

rente

IN-Ordning: Nei

**Rentekost. fellesgjeld**

Kr 626

**Andel fellesformue**

Kr 26 743

**Andel fellesformue dato**

31.12.2025

## Sameiet

**Sameienavn**

Sameiet Bullsgate 2

**Organisasjonsnummer**

988201278

**Om sameiet**

SAMEIET BULLS GATE 2 er et sameie i Tønsberg kommune med organisasjonsnummer 988201278. Sameiet består av en boligdel og en næringsdel. Forretningsfører er Balanse Økonomi AS.

Det er satt ut diverse verktøy/redskap i sykkelbod som kan brukes av alle.

**Vedtatte saker:**

- Det ble vedtatt på årsmøtet i 2019 å innføre et dugnadsbidrag som innkreves på forhånd.
- Styret har vedtatt at firmaet Facilitec AS hyres til å utføre vaktmestertjenester for Sameiet.

**Pågående saker:**

- Ny plan for behov av vindusutskifting igangsettes.
- Prosessen med utskifting av defekte lamper er i gang.
- Det er bestilt utskifting av alarmtelefon.
- "Murkant" rundt vindu ved seksjon 1 utbedres i 2024.
- Forslag til nye vedtekter behandles på årsmøtet.
- Utbyggingssaken i regi av Bomer Snorres AS ligger nå til behandling hos Statsforvalteren, og det ventes en avgjørelse i 2025.
- For boligdelen: Det er tatt initiativ til å utrede ladepunkter for bil. Seksjonseierne som vil være med på en ladeløsning må bære kostnadene selv. Det er utredet og vurdert, men boligdelen avventer.
- Det arbeides med å få utarbeidet en brannstrategi for byggets loft over bolig- og

næringsdelen.

- Alt Installasjon fortsetter arbeidet med utbedring av mangler for brannvarslingsanlegget.
- Maling/utskifting av dører/vinduer iht prioritet og tilstand fortsettes, ift ny tilstandsvurdering.
- Maling og vedlikehold av balkonger er under vurdering.
- Det bør lages en langsiktig strategiplan for bygget (en 5-10 års plan).
- Trappen i sydøstre hjørne på Bullsgate 2, tilhørende seksjon 14, er ødelagt/påkjørt av større kjøretøy. Rekkverk forventes å bli reparert i 2025.
- Spekking/vedlikehold av teglfasader.

Styreleder: Aslak Kringlegarden

Bygget til sameiet er et bevaringsverdig bygg med teglfasader som til tider fordrer ekstra vedlikeholdskostnader, eldre heis i oppgang 2C med noe uforutsigbar livslengde, anbefalt utskiftet/fornytt men fungerer fortsatt tilfredsstillende og ble godkjent av heiskontrollen senest nov.2025

### **Sikringsordning fellesgjeld**

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

### **Forkjøpsrett**

Ingen forskjøpsrett

### **Regnskap/budsjett**

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: -42 368 kr

Årsresultat for 2024: 299 227 kr

Vedtatte kostnadsøkninger:

Det er bestilt utskifting av alarmtelefon for Heis C.

Styret har vedtatt at firmaet Facilitec AS hyres til å utføre vaktmestertjenester for Sameiet.

Følgende generelt vedlikehold er besluttet at skal prioriteres videreført: Maling/utskifting av dører/vinduer iht prioritet og tilstand fortsettes, ift ny tilstandsvurdering.

Rekkverk på trappen i sydøstre hjørne forventes å bli reparert i 2025.

Spekking/vedlikehold av teglfasader er besluttet prioritert.

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Ny plan for behov av vindusutskifting igangsettes.

Hovedvedlikehold/oppussing av oppgang A er foreløpig utsatt.

Prosessen med utskifting av defekte lamper i oppgang B er i gang.

Oppussing og vedlikehold av oppgang E avventes.

Det er tatt initiativ til å utrede ladepunkter for bil for boligdelen, men boligdelen avventer.

Det arbeides med å få utarbeidet en brannstrategi for byggets loft over bolig- og næringsdelen.

Maling og vedlikehold av balkonger er under vurdering.

Det skal lages en langsiktig strategiplan for bygget (en 5-10 års plan).

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Sameiers vedlikeholdsplikt

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, f.eks. bod, påhviler fullt ut seksjonseier.

For vann og avløpsledninger regnes sameiers vedlikehold fra og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes til og med seksjonens sikringsapparat.

Unntak fra seksjonseiers vedlikeholdsplikt gjelder deler av det tekniske anlegget som er bygget inn i etasjeskiller eller bærende konstruksjoner, eller deler av ledninger som betjener andre seksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også innvendig vedlikehold (maling) og tettelisten i vinduer og dører.

Sluk innvendig og på terrasser/balkonger skal holdes åpne og fri for forurensning som kan forårsake lekkasjer.

Vedlikeholdsplikten omfatter også innsiden av balkonger og terrasser som seksjonseier har enerett til å bruke.

Snørydding av egne balkonger gjøres av seksjonseier. Det må påsees at snø ikke faller ned og skader underliggende balkonger og personer på bakken.

Seksjonseier har ansvar for at bruksenheten har brannslukningsapparat, og at utstyr til felles brannvarslingsanlegg ikke tildekkes eller frakobles.

Seksjonene har separate ventilasjonsanlegg. Seksjonseier har plikt til vedlikehold, filterrengjøring/utskifting og evt. fornying av anlegget.

### **Dugnad**

Sameiet arrangerer dugnad i mai hvert år, der vi rydder og rengjør fellesområder ute og inne.

Seksjonseiere deltar med minst en person pr seksjon.

Uteblivelse fra dugnad kan medføre et gebyr fastsatt av styret.

## **Forretningsfører**

**Forretningsfører**

Balanse Økonomi

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 1002, bruksnummer 464, seksjonsnummer 11 i Tønsberg kommune.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3905/1002/464/11:

14.03.1990 - Dokumentnr: 4452 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om benyttelse

Med flere bestemmelser

06.07.1989 - Dokumentnr: 10553 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 11

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 595/53870

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 35 SEKSJONER

03.05.1995 - Dokumentnr: 4815 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel

Endret seksjon:

Snr: 11

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 595/51107

01.01.2020 - Dokumentnr: 1849966 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0704 Gnr:1002 Bnr:464 Snr:11

01.01.2024 - Dokumentnr: 765220 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3803 Gnr:1002 Bnr:464 Snr:11

14.03.1990 - Dokumentnr: 4445 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:83 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:83 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:83 Snr:4

Rettighet hefter i: Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:83 Snr:6

Rettighet hefter i: Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:83 Snr:7

Rettighet hefter i: Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:83 Snr:8



Rettighet hefter i: Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:83 Snr:53  
Rettighet hefter i: Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:83 Snr:54  
Rettighet hefter i: Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:83 Snr:55  
Rettighet hefter i: Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:83 Snr:56  
Rettighet hefter i: Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:83 Snr:57  
Rettighet hefter i: Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:83 Snr:58  
Rettighet hefter i: Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:83 Snr:59  
Rettighet hefter i: Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:83 Snr:60  
Rettighet hefter i: Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:83 Snr:61  
Rettighet hefter i: Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:83 Snr:62  
Rettighet hefter i: Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:83 Snr:63  
Rettighet hefter i: Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:83 Snr:64  
Rettighet hefter i: Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:83 Snr:65  
Rettighet hefter i: Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:83 Snr:66  
Rettighet hefter i: Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:83 Snr:67  
Rettighet hefter i: Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:83 Snr:68  
Rettighet hefter i: Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:83 Snr:69  
Rettighet hefter i: Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:83 Snr:70  
Rettighet hefter i: Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:83 Snr:71  
Rettighet hefter i: Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:83 Snr:72  
Rettighet hefter i: Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:83 Snr:73  
Rettighet hefter i: Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:174  
Rettighet hefter i: Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:233  
Med flere bestemmelser  
Gjelder denne registerenheten med flere

01.03.2023 - Dokumentnr: 224075 - Bestemmelse om parkering  
Rettighet hefter i: Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:174  
Rettighet hefter i: Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:210  
Rettighet hefter i: Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:233  
Rettighet hefter i: Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:234  
Bestemmelse om vedlikehold  
Gjelder denne registerenheten med flere

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest for "nytt trappehus i kontor- og fabrikkbygning" i Bulls gt. 2, datert 26.04.1971.

Det foreligger ferdigattest for "bruks- og fasadeendring" i St. Olavsgate 16C, datert 02.05.2016.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for "tilbygg/mellombygg med løftebord" i Bullsgate 2, datert 28.11.2013.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for "ominnredning - bruksendring" i Bullsgt. 2, datert 03.10.1988.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

03.10.1988.

#### **Vei, vann og avløp**

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Offentlig vann

Tilknytning avløp: Offentlig avløp

#### **Regulerings- og arealplaner**

Regulert til: Bolig/forretning

Følger reguleringsplan Havnesporet (plan-ID 3905 64207). I henhold til planen er eiendommen regulert til kombinert formål bolig/forretning. Et delareal på 138.77 kvm er regulert til gatetun.. 24.05.2006

Følger Kommuneplanens arealdel 2023-2035, ikrafttredelse 03.04.2024. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende for et areal på 2976.1 kvm, og til veg - Nåværende for et areal på 138.81 kvm.

Det er ikke registrert planleggingsarbeid under arbeid eller planforslag som berører eiendommen.

Eiendommen er berørt av hensynssone H570 for bevaring av kulturmiljø, H290 for avklaringssone for støy og luftkvalitet, og H310 for ras- og skredfare, i henhold til Kommuneplanens arealdel 2023-2035.

#### **Adgang til utleie**

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

Men styret skal informeres.

#### **Verneklasse/SEFRAK**

Eiendommen består av to kontorbygninger som begge er SEFRAK-registrert med gul merking.

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

### **Dødsbo**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

### **Ansvarlig megler**

Tea Wærland  
Eiendomsmegler MNEF / Salgssjef / Partner  
[tea.werland@aktiv.no](mailto:tea.werland@aktiv.no)

Tlf: 930 50 261

**Ansvarlig megler bistås av**

Tea Wærland

Eiendomsmegler MNEF / Salgssjef / Partner

tea.werland@aktiv.no

Tlf: 930 50 261

**Oppdragstaker**

Tønsberg og Re Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 922237867

Nedre Langgate 43, 3126 TØNSBERG

**Salgsoppgavedato**

12.02.2026







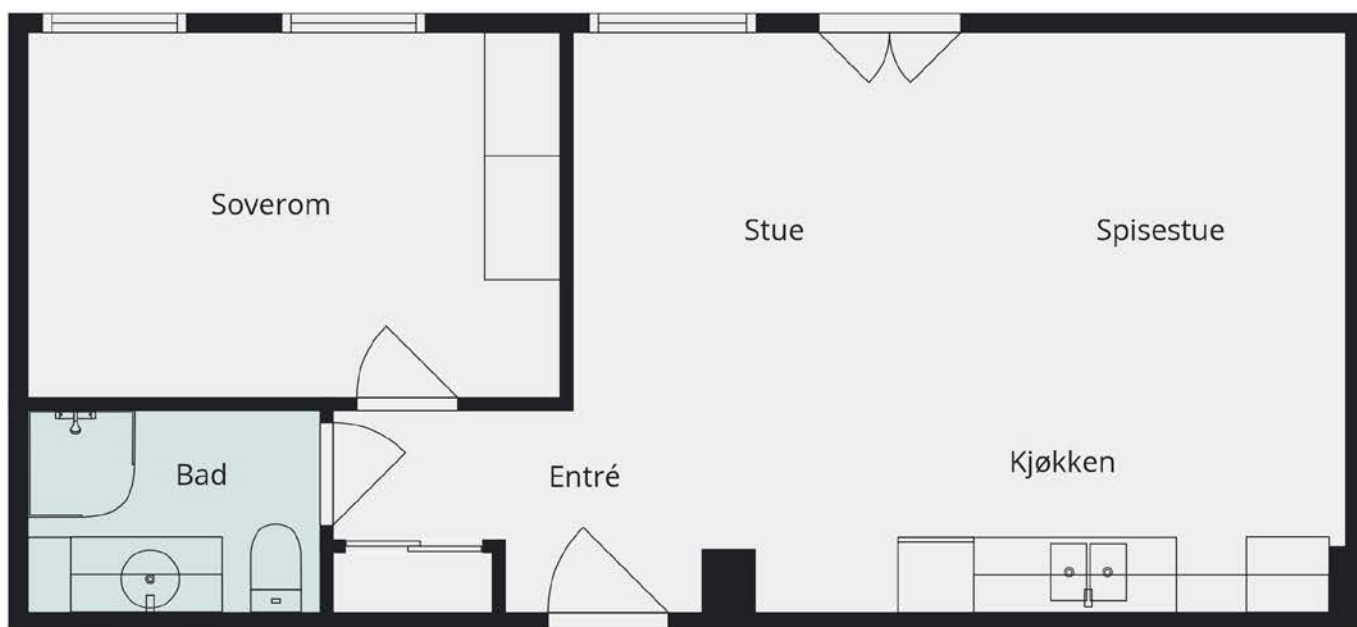












# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Leilighet i 1. etg. i flermannsbolig med næringsseksjoner.

 Bulls gate 2E , 3110 TØNSBERG

 TØNSBERG kommune

 gnr. 1002, bnr. 464, snr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 59 m<sup>2</sup> BRA-i: 50 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 29.01.2026

Rapportdato: 09.02.2026

Oppdragsnr.: 12224-1626

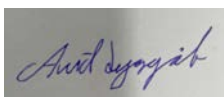
Referansenummer: CV2286

Autorisert foretak: Metiri 2 AS



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.

Rapportansvarlig

A rectangular box containing a handwritten signature in blue ink. The signature appears to read 'Arvid Lysgård'.

Arvid Lysgård

arvid@metiri.no

906 87 327

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## 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

Rapporten omhandler en leilighet i 1. etg. i flermannsbolig, med flere næringsseksjoner. Bygget har opprinnelse fra ca. 1889, men bygget ble seksjonert og ombygget til leiligheter i perioden 1986 til 1989. Dette innebærer at innvendige overflater, kjøkken og EL- og VVS anlegg er fra slutten av 1980 tallet. Utvendige fasader er i hovedsak fra byggeår og av eldre dato. Dette er en leilighet som er organisert i sameie. Dette innebærer at det utvendige vedlikeholdet påhviler sameiet. Denne rapporten tar i hovedsak kun utgangspunkt i tilstand på innvendige arealer.

Badet er sist pusset opp i 2013, og i 2001 ble det montert nye vinduer. Luftedør i stue er fra 2011. Ellers er det meste av innvendige overflater og kjøkken fra slutten av 1980 tallet, og innvendige overflater og kjøkken har behov for utskiftninger og renovering. Det er blant annet fuktskader i gulv, og det er fuktskader på kjøkkeninnredning. På generelt grunnlag opplyses det om at dette er en gammel bolig, med påfølgende risiko for skjulte skader o.l. Forøvrig henvises det til de respektive bygningsdelene med tilstandsgradering. Tilstandsgraden gis med henblikk på bygningsdelens forventede levetid, samt visuelt inntrykk. Det foretas enkle målinger med fuktindikator og stikktagninger i treverk.

## Leilighet i 1. etg. i flermannsbolig med næringsseksjoner. - Byggeår: 1889

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygget er oppført i teglstein over grunnmur i betong og teglstein. Innvendig er yttervegger foret ut og kledd med plater, trolig på slutten av 1980 tallet. Det er ukjent om yttervegger er isolert, utover isolasjonen som var i vegger da bygget ble oppført på slutten av 1800 tallet. Utvendige fasader er i hovedsak fra byggeår. Det opplyses at fasader ikke er grundig vurderte, da vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, fra 2001. I stuen er det en luftedør i tre fra 2010. Entredøren i stål er av eldre dato.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malt strie og malte flater. Takene har malte flater. Overflatene antas å være fra slutten av 1980-tallet. Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Det er felles adkomstrapp i stål, med fliser på trinn. Det er etasjeskillere av trebjelkelag. Det er en gammel teglpipe i leiligheten, men det er ikke montert ildsted. Det er sotluke i stue. Det antas at pipe ikke kan tas i bruk, dette da eldre teglsteinspiper i flermannsboliger ofte har fått fyringsforbud.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Kunde opplyser at badet sist ble pusset opp i ca. 2013. Badet er innredet med servant, toalett og dusjkabinett. Det er sluk i plast. Det er mekanisk ventilasjon med ventil i tak. Det er belegg på gulv, og malt strie på vegger. Det er malte flater i tak. Ifølge opplysninger fra kontaktperson ble det lagt nytt gulvbelegg og montert ny innredning i 2013. Overflater på vegger og tak antas å være fra slutten av 1980-tallet.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Det er ventilator over komfyr

og opplegg for oppvaskmaskin. Det er parkett på gulv.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør med inntak i kobber, med stoppekran i skap. Det er kobberrør i bygget. Det er avløpsrør av plast. Vann- og avløpsrør er trolig fra slutten av 1980 tallet, men det kan ikke utelukkes at deler av anlegget er av eldre dato. Varmtvannsbereider på ca. 100 liter fra 2006, plassert i skap ved siden av bad, med ekspansjonsventil korrekt tilsluttet badegulvet.

Boligen har mekanisk ventilasjon. Motor til avtrekket er plassert i skap over komfyr. Anlegget er også tilknyttet badet. Det er også ventiler i himling i stue.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i felles trapperom. EL-anlegget er trolig fra slutten av 1980 tallet.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

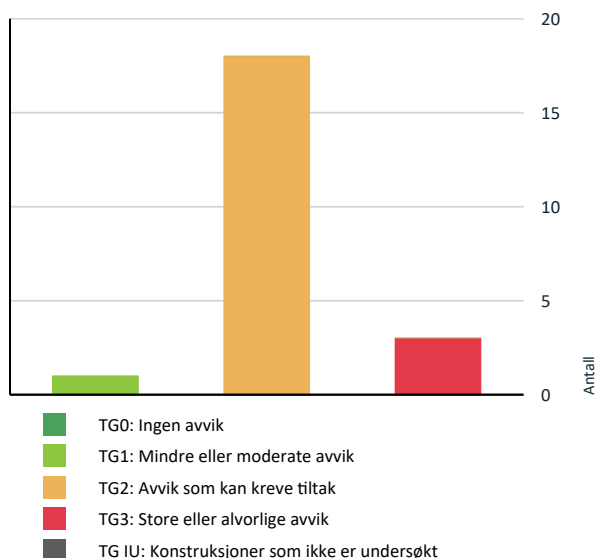
[Gå til side](#)

### Leilighet i 1. etg. i flermannsbolig med næringsseksjoner.

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Godkjente og byggemeldte tegninger som er innhentede, datert 19.08.1988 stemmer med dagens bruk.

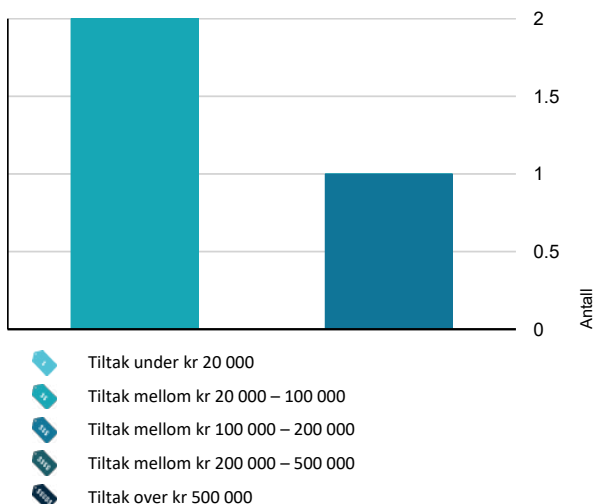
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

Dette er en leilighet som er organisert i sameie. Dette innebærer at det utvendige vedlikeholdet påhviler sameiet. Denne rapporten tar i hovedsak kun utgangspunkt i tilstand på innvendige arealer.

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

## Oppsummering av avvik

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

### Leilighet i 1. etg. i flermannsbolig med næringsseksjoner.

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [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 > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

|   |                                                         |                             |
|---|---------------------------------------------------------|-----------------------------|
| ! | Innvendig > Innvendige dører                            | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Vannledninger                 | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Avløpsrør                     | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Ventilasjon                   | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Varmtvannstank                | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk            | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv              | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt  | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning  | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon                  | <a href="#">Gå til side</a> |

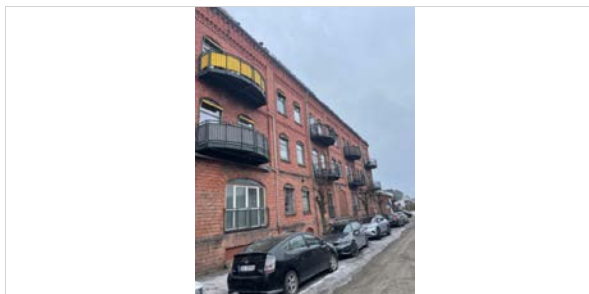
### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15. november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET I 1. ETG. I FLERMANNSBOLIG MED



**Byggeår**  
1889

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

### Standard

Leiligheten fremstår med preg av elde og slitasje.

### Vedlikehold

Det er behov for oppgradering og vedlikehold av de fleste bygningsdeler.

### Tilbygg / modernisering

|      |           |                                                                                                                                                                                    |
|------|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1986 | Ombygging | Eiendommen har tidligere vært en næringsseiendom, men deler av bygget ble bygget om til leiligheter i perioden 1986 til 1989. Det er fortsatt næringsvirksomhet i deler av bygget. |
|------|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## UTVENDIG

### TG 2 Veggkonstruksjon

Bygget er oppført i teglstein over grunnmur i betong og teglstein. Innvendig er yttervegger foret ut og kledd med plater, trolig på slutten av 1980 tallet. Det er ukjent om yttervegger er isolert, utover isolasjonen som var i vegger da bygget ble oppført på slutten av 1800 tallet. Utvendige fasader er i hovedsak fra byggeår.

Det opplyses at fasader ikke er grundig vurderte, da vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utvendige fasader bærer preg av elde og slitasje. Det er observert sprekker og riss i teglsteinsfasadene, samt i fugene. I tillegg er fasadene noe misfarget som følge av avrenning av vann fra balkonger og beslag.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fasadene bør utbedres ved å reparere sprekker og riss i teglstein og fuger, samt rengjøre og eventuelt behandle misfargede områder. Dersom tiltak ikke iverksettes, er det økt risiko for vanninntrengning, frostsprengning og videre forringelse av fasadens tilstand, noe som kan føre til kostbare reparasjoner på sikt. Vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.

### TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, fra 2001.

**Årstall:** 2001      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Vinduer bærer preg av elde og slitasje, samt at det stedvis er noe avskalling av maling og slitte overflater.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres vedlikehold og utbedring av slitte vinduskarmer og sprekker i treverket for å hindre ytterligere forringelse, fuktskader og redusert isolasjonsevne. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til varmetap, økte energikostnader og risiko for råte i vinduskarmer og tilstøtende konstruksjoner.



### TG 2 Dører

I stuen er det en luftedør i tre fra 2010. Entredøren i stål er av eldre dato.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Luftedøren har preg av elde og slitasje, samt stedvis avskalling av maling og slitte overflater. På entredøren er det i hovedsak observert normal elde og slitasje, men det opplyses at entredøren ikke tilfredsstiller dagens krav til lyd- og branntetthet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Luftedøren bør vedlikeholdes med maling og eventuelt utbedres for å forlenge levetiden og hindre ytterligere forringelse av materialet. Entredøren bør vurderes skiftet ut dersom det er behov for bedre lyd- og brannsikring, da manglende oppfyllelse av dagens krav kan medføre økt risiko ved brann og redusert komfort med hensyn til lydisolasjon.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Andre utvendige forhold

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## INNENDIG

## TG 3 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malt strie og malte flater. Takene har malte flater. Overflatene antas å være fra slutten av 1980-tallet.

### Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

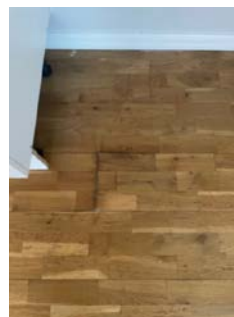
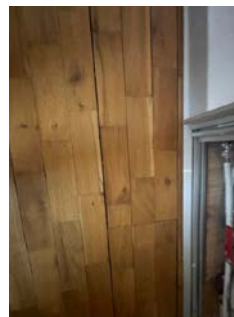
Innvendige overflater bærer preg av elde og slitasje, samt manglende vedlikehold. Parkettgulvet er misfarget, ripete og slitt. Det er registrert fuktskader i gulvet på kjøkkenet og foran varmtvannsberederen. På befaringsdagen ble det ikke målt fukt av betydning. På veggene er det flekker og merker, samt riss og sprekker i overgangen mellom tak og vegger. Det er også sprekker i hjørner på veggene, samt stedvis luftbobler i tapetet.

### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflatene må utbedres eller fornyes for å hindre videre forringelse og sikre tilfredsstillende innemiljø. Fuktskader i gulvet på kjøkkenet og foran varmtvannsberederen bør undersøkes nærmere og utbedres for å unngå risiko for mugg- og råteskader, samt ytterligere skade på konstruksjonen. Riss, sprekker og luftbobler i tapetet bør utbedres for å forhindre videre skadeutvikling og opprettholde estetisk standard.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

### 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.

Det er også knirk i gulv.

### Konsekvens/tiltak

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

For å utbedre høydeforskjeller og knirk i gulvet bør det vurderes oppretting og eventuelt forsterkning av bjelkelaget. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for videre skjevheter, redusert komfort, samt mulig forkortet levetid på gulvbelegg og økt slitasje.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Pipe og ildsted

Det er en gammel teglpipe i leiligheten, men det er ikke montert ildsted. Det er sotluke i stue.

### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Eldre teglpipe har ofte dårlige fuger i røykløpet. Dersom pipen skal tas i bruk, må det påregnes behov for renovering. Det er ikke kjent for takstmannen om pipen kan renoveres eller tas i bruk, da det ofte er fyringsforbud på gamle piper i flermannsboliger.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres ildfast plate under sotluken for å redusere risikoen for brann ved eventuell bruk av pipen. Dersom pipen skal tas i bruk, anbefales det å innhente fagkyndig vurdering og eventuelt gjennomføre nødvendig rehabilitering, da eldre teglpipe ofte har dårlige fuger i røykløpet. Manglende tiltak kan medføre økt fare for brann og lekkasje av røykgasser. Det må også avklares med relevante myndigheter om det er tillatt å bruke pipen, da det ofte er fyringsforbud i gamle piper i flermannsboliger.

## TG 2 Innvendige trapper

Det er felles adkomstrapp i stål, med fliser på trinn.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler håndløper på veggene. Rekkverket og åpningene i rekkverket tilfredsstillende ikke dagens krav.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke krav om å endre høyde og åpning opp til dagens krav, men håndløper anbefales montert. Vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.

## TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Innvendige dører bærer preg av elde og slitasje, med noe hakk og merker i dørblad og karmen.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er behov for vedlikehold, eventuelt kan dører påregnes skiftet. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan ytterligere slitasje oppstå, noe som kan føre til redusert brukervennlighet.

## TG 3 Andre innvendige forhold

Bod i kjeller. Det er plassert faksmaskin og tørketrommel i rommet.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Boden er ikke bygget som våtrom, og det er i utgangspunktet krav til sluk i gulv og tett løsning på gulv når et rom benyttes som vaskerom/våtrom. Forsiktig bruk av vann må derfor påregnes. Det er sprekker og riss i veggene, samt fuktmerker og saltutslag. Fuktmerker og saltutslag vurderes å ha sammenheng med redusert effekt av dreneringen. Rommet har også utilstrekkelig ventilasjon med tanke på tørking av klær og lignende.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon og fuktsikring i rommet, samt vurderes tiltak for å utbedre fuktigheten på gulv og vegger. Manglende sluk og tett gulvløsning medfører økt risiko for fuktskader og følgeskader på bygningskonstruksjonen ved lekkasje eller vannsøl. Sprekker, riss og saltutslag indikerer fuktproblemer som kan forverres over tid dersom tiltak ikke iverksettes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Kunde opplyser at badet sist ble pusset opp i ca. 2013. Badet er innredet med servant, toalett og dusjkabinett. Det er sluk i plast. Det er mekanisk ventilasjon med ventil i tak. Det er belegg på gulv, og malt strie på vegger. Det er malte flater i tak. Ifølge opplysninger fra kontaktperson ble det lagt nytt gulvbelegg og montert ny innredning i 2013. Overflater på vegger og tak antas å være fra slutten av 1980-tallet.

Årstall: 2013

Kilde: Kontaktperson



### 1. ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

# Tilstandsrapport

Det er malt strie på vegger og malte flater i tak, trolig fra slutten av 1980 tallet.

**Årstall:** 1989      **Kilde:** Offentlig informasjon

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatene viser tegn til noe elde og slitasje. På veggen bak dusjkabinettet er det skruer hull etter tidligere innredning. Skruer hullene medfører at veggene ikke er helt tette, og videre bruk av dusjkabinett må påregnes for å redusere risiko for fuktskader.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skruer hull i veggen bør forsegles for å hindre fuktinntrengning, og overflater med slitasje bør vurderes utbedret eller fornyet.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg.

**Årstall:** 2013      **Kilde:** Kontaktperson

## Vurdering av avvik:

- Det er registrert knirk i gulvet.

Det er korrekt fall på gulvet fra dør til sluk, men det er noe begrenset lokalt fall rundt sluk. Det er også registrert noe knirk i gulvet.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes utbedring av knirk i gulvet for å unngå videre forringelse og redusert komfort.

Begrenset fall rundt sluk kan medføre risiko for at vann ikke ledes effektivt til sluket, noe som kan føre til fuktskader i konstruksjonen. Tiltak bør vurderes for å sikre tilstrekkelig fall mot sluk.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

**Årstall:** 2013      **Kilde:** Kontaktperson

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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



### 1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og dusjkabinett.

**Årstall:** 2013      **Kilde:** Kontaktperson

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på sanitærutstyr og innredning.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utskiftning eller oppgradering av sanitærutstyr og innredning, da over halvparten av forventet brukstid er passert.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk med ventil i tak. Det er korrekt tilluft i dør. Avtrekket er tilkoblet ventilasjonsmotor i skap over komfyr på kjøkken, og hastigheten/effekten styres fra kjøkkenventilator.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På befaringsdagen ble det observert en del støv i ventilen som er plassert i taket. Dette indikerer at anlegget ikke har blitt vedlikeholdt og rensert i senere tid. Manglende rens og vedlikehold kan føre til redusert effekt av ventilasjonsanlegget.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres rengjøring og vedlikehold av ventilasjonsanlegget for å sikre optimal funksjon.

Manglende vedlikehold kan føre til redusert ventilasjonseffekt, dårligere innneklima og økt risiko for opphopning av støv og partikler i boligen, samt at det øker faren for fuktskader.

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom, rett bak dusjkabinett. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7%, noe som vurderes til å være tørt.

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### ! TG 3 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Det er ventilator over komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Det er parkett på gulv.

**Årstall:** 1989 **Kilde:** Offentlig informasjon

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

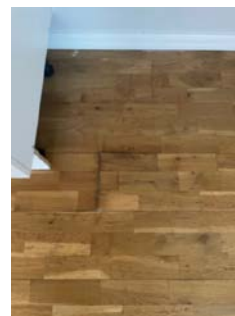
Kjøkkenet bærer preg av elde og slitasje. Det er registrert fuktskader på gulvet, samt fuktskader på innredning og benkeplate.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må gjennomføres utbedring eller utskifting av skadede overflater, innredning og benkeplate for å hindre videre forringelse og redusere risiko for ytterligere fuktskader, som kan føre til muggdannelse og skader på underliggende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### ! TG 2 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Motor til avtrekket er plassert i skap over komfyr. Anlegget er også tilknyttet badet. Det er også ventiler i himling i stue.

**Årstall:** 1989 **Kilde:** Offentlig informasjon

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På befaringsdagen ble det observert en del støv i ventilene som er plassert i taket. Dette indikerer at anlegget ikke har blitt vedlikeholdt og rensert i senere tid. Manglende rens og vedlikehold kan føre til redusert effekt av ventilasjonsanlegget. Det ble også observert at bryteren til lyset er defekt.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilasjonsanlegget bør renses og vedlikeholdes for å sikre god luftkvalitet og optimal funksjon. Bryter til lys bør påregnes utbedret, eventuelt må ventilasjonshette skiftes ut. Manglende vedlikehold kan føre til redusert effekt av ventilasjonsanlegget, dårlig innelukk og økt risiko for tekniske feil.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### ! TG 2 Vannledninger

Vannrør med inntak i kobber, med stoppekran i skap. Det er kobberør i bygget. Kobberør er trolig fra slutten av 1980 tallet, men det kan ikke utelukkes at deler av vannrør er av eldre dato.

#### Vurdering av avvik:

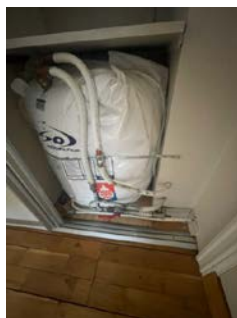
- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.

#### Konsekvens/tiltak

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

Vannrørene bør undersøkes nærmere av fagperson, og nødvendige utbedringer bør gjennomføres for å sikre forskriftsmessig utførelse og forhindre lekkasjer. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for vannlekkasjer, følgeskader på bygningsdeler og redusert levetid på anlegget.

# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast, trolig fra slutten av 1980 tallet, men det kan ikke utelukkes at deler av avløpsrør er av eldre dato.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å vurdere utskifting av avløpsrør, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner ved rørbrudd.

## ! TG 2 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon. Motor til avtrekket er plassert i skap over komfyr. Anlegget er også tilknyttet badet. Det er også ventiler i himling i stue.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På befaringsdagen ble det observert en del støv i ventilene som er plassert i taket. Dette indikerer at anlegget ikke har blitt vedlikeholdt og renset i senere tid. Manglende rens og vedlikehold kan føre til redusert effekt av ventilasjonsanlegget.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres rens og vedlikehold av ventilasjonsanlegget for å sikre god luftkvalitet og opprettholde anleggets funksjon. Manglende vedlikehold kan føre til redusert ventilasjonseffekt og økt risiko for dårlig innneklima.

## ! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på ca. 100 liter fra 2006, plassert i skap ved siden av bad, med ekspansjonsventil korrekt tilsluttet badegulvet.

Årstall: 2006 Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tilstandsgrad 2 er også satt på grunn av alder, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmegang og brann. Eldre varmtvannsbereidere har økt risiko for plutselig svikt eller lekkasje, noe som kan føre til vannskader. Vurder utskifting for å unngå følgeskader.

## 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.*

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i felles trapperom. EL-anlegget er trolig fra slutten av 1980 tallet. Siden leiligheten selges som et dødsbo, er ikke spørsmål til eier besvart.

Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det opplyses imidlertid at eldre EL-anlegg sjelden tilfredsstiller dagens normale bruk, og oppgraderinger bør derfor påregnes.

På generelt grunnlag anbefales det bestilt / utført en Elsjekk fra uhildet eltakstmann for å kontrollere anlegget i forhold til gjeldende forskrifter for da boligen ble bygget. Dette gjelder spesielt for boliger eldre enn 25 -30 år.

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.  
1989
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?  
Ukjent
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?  
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
Ukjent

# Tilstandsrapport

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

Ukjent

## 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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

## Inntak og sikringsskap

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

Ja

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 Som følge av alder og manglende dokumentasjon på utført arbeid bør hele det elektriske anlegget kontrolleres. Stedvis utskiftninger og oppgraderinger må påregnes som følge av det normale vedlikeholdsbehov.

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.

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



### 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 byggteknisk forskrift på befaringsstidpunktet.

Helse, miljø og sikkerhet.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15. november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

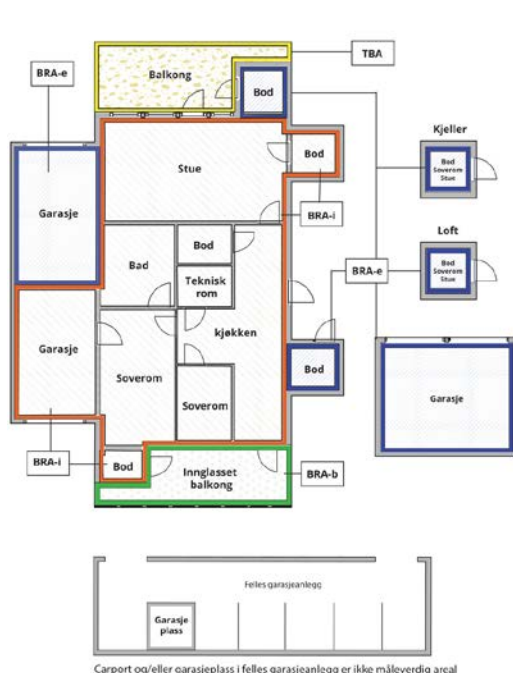
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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

## Leilighet i 1. etg. i flermannsbolig med næringsseksjoner.

| 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      | 50                            |                             |                            | 50  |                                 |
| Kjeller        |                               | 9                           |                            | 9   |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>50</b>                     | <b>9</b>                    |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>59</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1. etasje | Stue/kjøkken, soverom, bad |                             |                            |
| Kjeller   |                            | Bod med vaskemaskin         |                            |

### Kommentar

Det er bod i felles kjeller som følger leiligheten iflg. selger. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at boden tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget og dette kan påvirke boligens BRA.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Godkjente og byggemeldte tegninger som er innhentede, datert 19.08.1988 stemmer med dagens bruk.

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

|                                                            | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Leilighet i 1. etg. i flermannsbolig med næringsseksjoner. | 50         | 9          |

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede        | Rolle         |
|-----------|------------------|---------------|
| 29.1.2026 | Arvid Lysgård    | Takstingeniør |
|           | Arild Nordbotten | Kunde         |

### Matrikkeldata

| Kommune                                                       | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde                 | Eieforhold    |
|---------------------------------------------------------------|------|------|------|------|-------|-----------------------|---------------|
| 3905 TØNSBERG                                                 | 1002 | 464  |      | 11   |       | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |
| <b>Adresse</b><br>Bulls gate 2E                               |      |      |      |      |       |                       |               |
| <b>Hjemmelshaver</b><br>Nordbotten Ragnhild Margrete, sitt bo |      |      |      |      |       |                       |               |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse          | Dato       | Kommentar                                                                    | Status          | Sider | Vedlagt |
|----------------------|------------|------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-------|---------|
| Egenerklæringsskjema | 02.02.2026 | Spørsmål i eiers egenerklæringsskjema er ikke utfylt, da dette er et dødsbo. | Fremvist        |       | Nei     |
| Tegninger            | 19.08.1988 | Tegninger er laget i forbindelse med ombygning av bygget.                    | Innhentet       | 8     | Nei     |
| Ferdigattest         |            | Tønsberg kommune opplyser at det ikke finnes ferdigattest for eiendommen.    | Eksisterer Ikke |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 09.02.2026 |           |

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

Åshild Løkke

Geir Nordbotten

Arild Nordbotten

## Boligen

Bulls Gate 2E

3110 Tønsberg

3905-1002/464/0/11

- ♦ Boligen selges som et dødsbo
- ♦ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ♦ Boligen selges med fullmakt
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



## Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

## Generelt

### 1. 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. kilowattime (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.

---

### 2. Tilleggs kommentar

Dødsbo, kjenner ikke eiendommen.

---



## 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.

# Nabolagsprofil

Bulls gate 2E - Nabolaget Tønsberg sentrum - vurdert av 51 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



## Offentlig transport

|                          |        |
|--------------------------|--------|
| Fylkeshuset              | 2 min  |
| Totalt 8 ulike linjer    |        |
| 0.2 km                   |        |
| Tønsberg stasjon         | 9 min  |
| Linje RE11, RX11         |        |
| 0.7 km                   |        |
| Sandefjord lufthavn Torp | 25 min |

## Skoler

|                                            |        |
|--------------------------------------------|--------|
| Træleborg skole (1-7 kl.)                  | 7 min  |
| 216 elever, 14 klasser                     |        |
| 0.6 km                                     |        |
| Skagerak Inter. School Tønsberg (1-10 kl.) | 10 min |
| 145 elever, 8 klasser                      |        |
| 0.8 km                                     |        |
| Byskogen skole (1-10 kl.)                  | 6 min  |
| 538 elever, 61 klasser                     |        |
| 2.4 km                                     |        |
| Elihu Kristne grunnskole (1-10 kl.)        | 6 min  |
| 90 elever, 9 klasser                       |        |
| 2.8 km                                     |        |
| Slottsfjellet videregående Steinerskole    | 10 min |
| 56 elever, 3 klasser                       |        |
| 0.8 km                                     |        |
| Færder videregående skole                  | 14 min |
| 750 elever                                 |        |
| 1.2 km                                     |        |

## Ladepunkt for el-bil

|                     |       |
|---------------------|-------|
| Alti Farmandstredet | 5 min |
| Zeiner              | 6 min |



## Kvalitet på skolene

Bra 74/100



## Opplevd trygghet

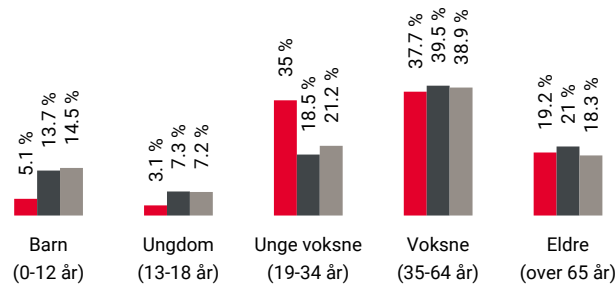
Veldig trygt 70/100



## Naboskapet

Høflige 61/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

|                                    |       |
|------------------------------------|-------|
| Haugar barnehage (1-5 år)          | 5 min |
| 30 barn                            |       |
| 0.4 km                             |       |
| Belmar barnehage (0-5 år)          | 8 min |
| 74 barn                            |       |
| 0.6 km                             |       |
| Velle Træleborg barnehage (0-5 år) | 7 min |
| 65 barn                            |       |
| 0.6 km                             |       |

## Dagligvare

|                          |       |
|--------------------------|-------|
| Coop Extra St. Olavsgate | 2 min |
| PostNord                 |       |
| 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 2025

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



3. Buss



### Kollektivtilbud

Veldig bra 82/100



### Matvareutvalg

Stort mangfold 79/100



### Shoppingutvalg

Bra 73/100

## Sport

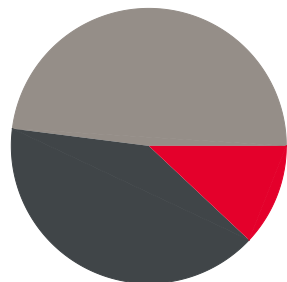
⚽ Stoltenberggate Balløkke 4 min 🚶  
Ballspill 0.3 km

⚽ Gunnarsbøparken sandvolleyballbane 6 min 🚶  
Sandvolleyball 0.5 km

🏊 Spenst Tønsberg 4 min 🚶

🏊 WellnessClub Tønsberg 4 min 🚶

## Boligmasse



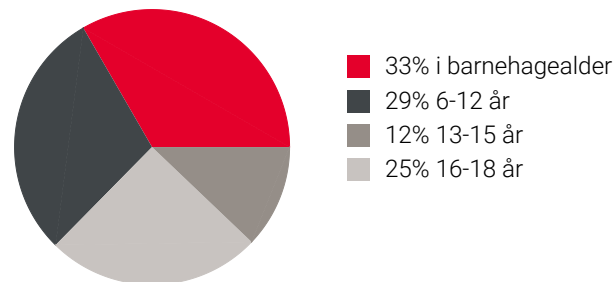
■ 12% enebolig  
■ 40% blokk  
■ 48% annet

## Varer/Tjenester

📍 Farmandstredet 5 min 🚶

📍 Vitusapotek Farmandstredet 6 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

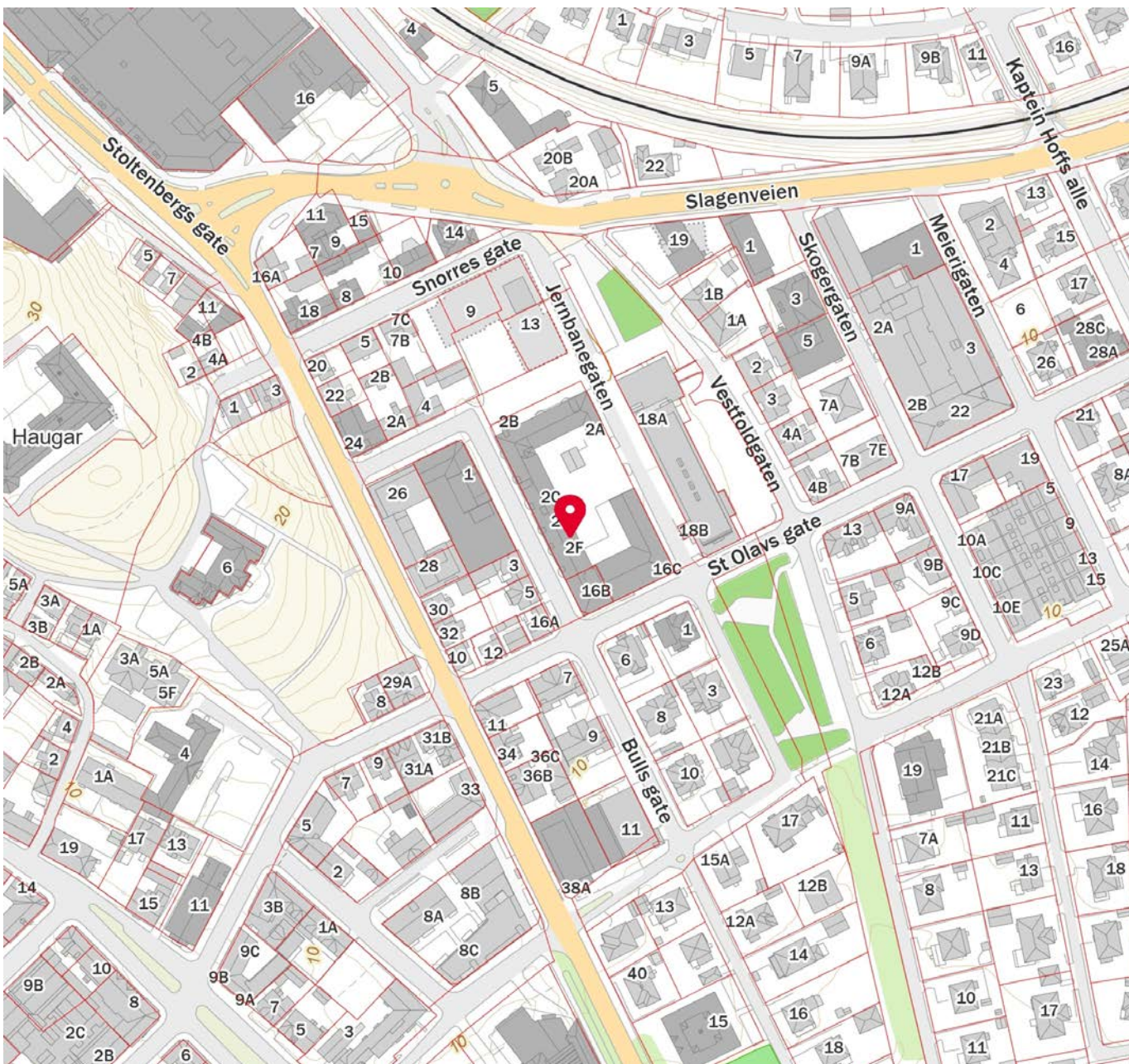
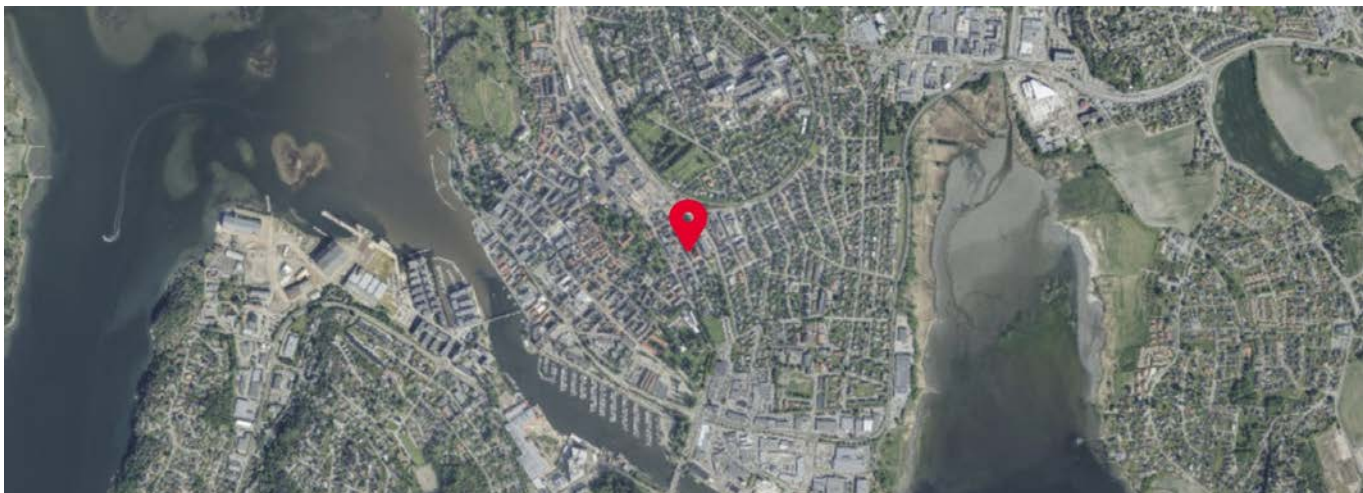


0% 65%

■ Tønsberg sentrum  
■ Tønsberg  
■ Norge

## Sivilstand

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





Tønsberg kommune

## Bygningsinformasjon

### MATRIKKELENHET

| Kommune                 | Gnr  | Bnr | Fnr | Snr |
|-------------------------|------|-----|-----|-----|
| 3905 - Tønsberg kommune | 1002 | 464 | 0   | 11  |

### BYGNING

| Bygningstype        | Bygningsnr | Tilbyggnr | Status      | Næringsgruppe             | Areal bolig | Areal bebygd | Areal annet | Areal totalt |
|---------------------|------------|-----------|-------------|---------------------------|-------------|--------------|-------------|--------------|
| Annen kontorbygning | 162126717  | 0         | Tatt i bruk | Helse- og sosialtjenester | 0           | 0            | 0           | 0            |

| Representasjonspunkt                         | Heis | Ant. boliger | Godkjentdato | Igangsettingstillatelse | Tatt i bruk |
|----------------------------------------------|------|--------------|--------------|-------------------------|-------------|
| Nord: 6570697 Øst: 580693 System: EPSG:25832 | Nei  | 1            |              |                         |             |

| Energikilder | Oppvarming |
|--------------|------------|
|--------------|------------|

| Bygningstatushistorikk | Dato | Registrertdato | Slettetdato |
|------------------------|------|----------------|-------------|
| TB-Tatt i bruk         |      | 27.03.2008     |             |

| Bolignr. | Type  | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse       | Gnr  | Bnr | Fnr | Snr |
|----------|-------|-----------|------------|---------|------------|-----------|---------------|------|-----|-----|-----|
| H0101    | Bolig | 0         | 0          |         | 0          | 0         | Bulls gate 2E | 1002 | 464 | 0   | 11  |

| Etasjenummer | Etasjeplan  | Alt. areal | Alt. areal2 | Boenheter | Bruksareal bolig | Bruksareal annet | Bruksareal totalt |
|--------------|-------------|------------|-------------|-----------|------------------|------------------|-------------------|
| 1            | Hovedetasje | 0          | 0           | 5         | 0                | 0                | 0                 |

| Etasjenummer | Etasjeplan  | Alt. areal | Alt. areal2 | Boenheter | Bruksareal bolig | Bruksareal annet | Bruksareal totalt |
|--------------|-------------|------------|-------------|-----------|------------------|------------------|-------------------|
| 2            | Hovedetasje | 0          | 0           | 4         | 0                | 0                | 0                 |

| Etasjenummer | Etasjeplan  | Alt. areal | Alt. areal2 | Boenheter | Bruksareal bolig | Bruksareal annet | Bruksareal totalt |
|--------------|-------------|------------|-------------|-----------|------------------|------------------|-------------------|
| 3            | Hovedetasje | 0          | 0           | 4         | 0                | 0                | 0                 |

| Etasjenummer | Etasjeplan  | Alt. areal | Alt. areal2 | Boenheter | Bruksareal bolig | Bruksareal annet | Bruksareal totalt |
|--------------|-------------|------------|-------------|-----------|------------------|------------------|-------------------|
| 4            | Hovedetasje | 0          | 0           | 3         | 0                | 0                | 0                 |

### Referanse

K-Kulturminne: 07040905060

Sefrakminne 704 905 60

27.01.2026 15:55:24 Kilde: Matrikkelen (Statens kartverk).

Side 1 av 5

|                                        |                                                                                                                     |
|----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tilknyttet bygning                     | 162126717                                                                                                           |
| 45. Objektavn                          | KONTORBYGNING, BULLSGT. 2, TØNSBERG                                                                                 |
| 48. Lokalt navn                        | KONTORBYGNING                                                                                                       |
| 23. Etasjetall                         | 3 - Hus i 3 etasjer                                                                                                 |
| 24. Hovedmål, lengde                   | 6000                                                                                                                |
| 24. Hovedmål, bredde                   | 3800                                                                                                                |
| 25. Skorsteiner, antall                | 5                                                                                                                   |
| 12. Opprinnelig funksjon               | 484 - Hus for produksjon av treforedlingsprodukter og grafiske produkter                                            |
| 12. Opprinnelig funksjon, merknad      | TØNSBERGS PAPIRINDUSTRI                                                                                             |
| 13. Nåværende funksjon                 | 216 - Flerfamiliebolig (leiegård/blokk)                                                                             |
| 13. Nåværende funksjon                 | 569 - Hus for annen omsetningsvirksomhet, se merknad                                                                |
| 13. Nåværende funksjon, merknad        | LEILIGHETSKOMPLEKS, FYSIOTERAPI SAMT HUDLEGE.                                                                       |
| 14. Opprinnelig sosialt miljø          | 28 - Selskap, organisasjon, se merknad                                                                              |
| 14. Opprinnelig sosialt miljø, merknad | TØNSBERGS PAPIRINDUSTRI                                                                                             |
| 15. Forhold til andre hus              | SS - Selvstendig, sammenbygd                                                                                        |
| 15. Forhold til andre hus, merknad     | SE OBJ. 061                                                                                                         |
| 16. Fysisk miljø                       | 11 - Sentralt bystrøk                                                                                               |
| 17. Konstruksjon underbygning          | 13 - Grunnmur. Naturstein med bindemiddel, pusset, kalket e.l.                                                      |
| 18. Utnyttelse kjeller/underbygning    | 21 - Ganghøyde. Rommet overdekket med trebjelker og tregolv                                                         |
| 19. Utnyttelse yttervegg               | 23 - Mur av slaggstein,betongstein (sementstein) e.l.                                                               |
| 19. Utnyttelse yttervegg, merknad      | BERGENSK HULMUR                                                                                                     |
| 20. Fasadekledning                     | 44 - Keramiske fliser, teglstein m.v.                                                                               |
| 20. Fasadekledning                     | 51 - Alle typer sement-/kalkpuss                                                                                    |
| 20. Fasadekledning, merknad            | PUSSET MUR MOT ØST                                                                                                  |
| 21. Takform                            | 11 - Vanlig saltak                                                                                                  |
| 21. Takform                            | 22 - Helvalmtak                                                                                                     |
| 21. Takform                            | 31 - Pulttak                                                                                                        |
| 21. Takform, merknad                   | HELVALMTAK O/INNG.DØR MOT V. TAKOPPLØFT MOT S M/PULTTAK. TAKOPPLØFT MOT VEST M/PULTTAK. HELVALMTAK PÅ UTBYGG MOT N. |
| 22. Taktekkingsmaterialer              | 51 - Krum betongtakstein (sementtakstein)                                                                           |
| 22. Taktekkingsmaterialer              | 64 - Flat, falset metalltekning (stål, aluminium, kopper, bly e.l.)                                                 |
| 22. Taktekkingsmaterialer, merknad     | SORT. KOPPER OVER INNG.DØR MOT VEST.                                                                                |
| 28. Tidfesting/byggeår                 | 184 - 1875-1899                                                                                                     |

|                                          |                                                                                                                  |
|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 28. Tidfesting/byggeår, merknad          | 1898 KILDE ARKIV                                                                                                 |
| 29. Tilbygging/ombygging, merknad        | SE VEDLEGG                                                                                                       |
| Felt registrert dato                     | 11.10.1993                                                                                                       |
| Felt registrert dato, merknad            | TØNSBERG 11-10-1993 MARIANNE DAHLEN<br>TØNSBERG 28-2-1994 G.S. HAUG                                              |
| 38. Eldre fotografier/tegninger, merknad | TEGNINGER OG PAPIRER FRA 1916 I KOMMUNENS ARKIV                                                                  |
| 2. Fotohenvisninger                      | Filmnr: 10 Bildenr fra: 8 Bildenr til: 13                                                                        |
| 40. Innskrifter, dekor m.m., merknad     | DEKOR I GESIMS                                                                                                   |
| 41. Byggherre, merknad                   | TØNSBERGS PAPIRINDUSTRI                                                                                          |
| 43. Andre opplysninger, merknad          | EIER VED REG. VESTFOLD FYSIOTERAPI A/S M. FL. BULLSGT. 2, 3110 TØNSBERG. KARTBLADNR. CL 030-05-35-3. SE VEDLEGG. |

| BYGNING                                      |                       |            |             |                                       |                  |           |                         |              |                   |              |     |
|----------------------------------------------|-----------------------|------------|-------------|---------------------------------------|------------------|-----------|-------------------------|--------------|-------------------|--------------|-----|
| Bygningstype                                 | Bygningsnr            | Tilbyggnr  | Status      | Næringsgruppe                         |                  |           | Areal bolig             | Areal bebygd | Areal annet       | Areal totalt |     |
| Annen forretningsbygning                     | 162126725             | 0          | Tatt i bruk | Varehandel, reparasjon av motorvogner |                  |           | 0                       | 0            | 214               | 214          |     |
| Representasjonspunkt                         |                       |            | Heis        | Ant. boliger                          | Godkjentdato     |           | Igangsettingstillatelse | Tatt i bruk  |                   |              |     |
| Nord: 6570690 Øst: 580730 System: EPSG:25832 |                       |            | Ja          | 0                                     |                  |           |                         |              |                   |              |     |
| Energikilder                                 |                       | Oppvarming |             |                                       |                  |           |                         |              |                   |              |     |
| Bygningstatushistorikk                       |                       | Dato       |             |                                       | Registrertdato   |           |                         | Slettetdato  |                   |              |     |
| TB-Tatt i bruk                               |                       |            |             |                                       | 22.01.2008       |           |                         |              |                   |              |     |
| EB-Endre bygningsdata                        |                       | 15.06.2022 |             |                                       | 15.06.2022       |           |                         |              |                   |              |     |
| EB-Endre bygningsdata                        |                       | 05.03.2025 |             |                                       | 05.03.2025       |           |                         |              |                   |              |     |
| Bolignr.                                     | Type                  | Bruksareal | Antall rom  | Kjøkken                               | Antall bad       | Antall WC | Adresse                 | Gnr          | Bnr               | Fnr          | Snr |
|                                              | Unummerert bruksenhet | 0          | 0           |                                       | 0                | 0         | Bulls gate 2E           | 1002         | 464               | 0            | 11  |
| Etasjenummer                                 | Etasjeplan            | Alt. areal | Alt. areal2 | Boenheter                             | Bruksareal bolig |           | Bruksareal annet        |              | Bruksareal totalt |              |     |
| 1                                            | Hovedetasje           | 0          | 0           | 0                                     | 0                |           | 121                     |              | 121               |              |     |
| Etasjenummer                                 | Etasjeplan            | Alt. areal | Alt. areal2 | Boenheter                             | Bruksareal bolig |           | Bruksareal annet        |              | Bruksareal totalt |              |     |
| 2                                            | Hovedetasje           | 0          | 0           | 0                                     | 0                |           | 93                      |              | 93                |              |     |
| Referanse                                    |                       |            |             |                                       |                  |           |                         |              |                   |              |     |
| K-Kulturminne: 07040905061                   |                       |            |             |                                       |                  |           |                         |              |                   |              |     |
| Sefrakminne 704 905 61                       |                       |            |             |                                       |                  |           |                         |              |                   |              |     |

|                                          |                                                                     |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Tilknyttet bygning                       | 162126725                                                           |
| 45. Objekt navn                          | KONTORBYGNING, ST. OLAVSGT. 16C                                     |
| 48. Lokalt navn                          | KONTORBYGNING                                                       |
| 23. Etasjetall                           | 1.5 - Hus i 1 1/2 etasje                                            |
| 24. Hovedmål, lengde                     | 3250                                                                |
| 24. Hovedmål, bredde                     | 2400                                                                |
| 25. Skorsteiner, antall                  | 0                                                                   |
| 12. Opprinnelig funksjon                 | 487 - Hus for produksjon m.v. av råmetall og metallvarer            |
| 12. Opprinnelig funksjon, merknad        | MASKINBYGNING                                                       |
| 13. Nåværende funksjon                   | 581 - Kontorbygning                                                 |
| 14. Opprinnelig sosialt miljø            | 28 - Selskap, organisasjon, se merknad                              |
| 14. Opprinnelig sosialt miljø, merknad   | TØNSBERG PAPIRINDUSTRI                                              |
| 15. Forhold til andre hus                | SS - Selvstendig, sammenbygd                                        |
| 15. Forhold til andre hus, merknad       | SE OBJ. 060                                                         |
| 16. Fysisk miljø                         | 11 - Sentralt bystrøk                                               |
| 17. Konstruksjon underbygning            | 12 - Grunnmur. Naturstein med bindemiddel, fuget                    |
| 19. Utnyttelse yttervegg                 | 23 - Mur av slaggstein, betongstein (sementstein) e.l.              |
| 19. Utnyttelse yttervegg, merknad        | BERGENSK HULMUR                                                     |
| 20. Fasadekledning                       | 44 - Keramiske fliser, teglstein m.v.                               |
| 21. Takform                              | 11 - Vanlig saltak                                                  |
| 21. Takform                              | 22 - Helvalmtak                                                     |
| 21. Takform, merknad                     | HELVALMTAK MOT NORD-HJØRNET                                         |
| 22. Taktekkingsmaterialer                | 63 - Andre bølgeplater av metall                                    |
| 22. Taktekkingsmaterialer, merknad       | GRÅ                                                                 |
| 28. Tidfesting/byggeår                   | 191 - 1900-1924                                                     |
| 28. Tidfesting/byggeår, merknad          | 1900. KILDE ARKIV                                                   |
| 29. Tilbygging/ombygging, merknad        | SE VEDLEGG.                                                         |
| Felt registrert dato                     | 11.10.1993                                                          |
| Felt registrert dato, merknad            | TØNSBERG 11-10-1993 MARIANNE DAHLEN<br>TØNSBERG 28-2-1994 G.S. HAUG |
| 38. Eldre fotografier/tegninger, merknad | TEGNINGER OG PAPIRER FRA 1916 I KOMMUNENS ARKIV                     |
| 2. Fotohenvisninger                      | Filmnr: 10 Bildenr fra: 16 Bildenr til: 21                          |
| 40. Innskrifter, dekor m.m., merknad     | DEKOR PÅ VEGGER                                                     |

41. Byggherre, merknad TØNSBERGS PAPIRINDUSTRI  
43. Andre opplysninger, merknad EIER VED REG. BULLSG. ANS, BULLSGT. 2, 3110 TØNSBERG KARTBLADNR. CL 030-05-35-3.  
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:



Tønsberg kommune

## Eiendomsinformasjon

| MATRIKKELENHET          |                 |                         |                      |               |              |                  |            |                      |               |                |
|-------------------------|-----------------|-------------------------|----------------------|---------------|--------------|------------------|------------|----------------------|---------------|----------------|
| Kommune                 | Gnr             | Bnr                     | Fnr                  | Snr           | Type         | Bruksnavn        | Tinglyst   | Beregnet areal       | Oppgitt areal | Arealkilde     |
| 3905 - Tønsberg kommune | 1002            | 464                     | 0                    | 11            | Seksjon      | SEKSJON NR 11    | Ja         | 0                    | 0             | 0-Ikke oppgitt |
| Etablert dato           | Utgått          | Har aktive festegrunner |                      | Er seksjonert |              | Antall seksjoner | Sameiebrøk | Representasjonspunkt |               |                |
| 03.05.1995              | Nei             | Nei                     |                      |               |              |                  | 595/51107  |                      |               |                |
| FORRETNINGER            |                 |                         |                      |               |              |                  |            |                      |               |                |
| Forretningstype         | Forretningsdato |                         | Matrikkelføringsdato |               | Komm.saksref |                  | Rolle      | Matrikkelenhet       |               | Arealendring   |
| Omnummerering           | 01.01.2024      |                         | 01.01.2024           |               |              |                  |            | 1002/464/0/21        |               | 0              |
|                         |                 |                         |                      |               |              |                  |            | 1002/464/0/20        |               | 0              |
|                         |                 |                         |                      |               |              |                  |            | 1002/464/0/23        |               | 0              |
|                         |                 |                         |                      |               |              |                  |            | 1002/464/0/22        |               | 0              |
|                         |                 |                         |                      |               |              |                  |            | 1002/464/0/17        |               | 0              |
|                         |                 |                         |                      |               |              |                  |            | 1002/464/0/16        |               | 0              |
|                         |                 |                         |                      |               |              |                  |            | 1002/464/0/19        |               | 0              |
|                         |                 |                         |                      |               |              |                  |            | 1002/464/0/18        |               | 0              |
|                         |                 |                         |                      |               |              |                  |            | 1002/464/0/29        |               | 0              |
|                         |                 |                         |                      |               |              |                  |            | 1002/464/0/28        |               | 0              |
|                         |                 |                         |                      |               |              |                  |            | 1002/464/0/31        |               | 0              |
|                         |                 |                         |                      |               |              |                  |            | 1002/464/0/30        |               | 0              |
|                         |                 |                         |                      |               |              |                  |            | 1002/464/0/25        |               | 0              |
|                         |                 |                         |                      |               |              |                  |            | 1002/464/0/24        |               | 0              |
|                         |                 |                         |                      |               |              |                  |            | 1002/464/0/27        |               | 0              |
|                         |                 |                         |                      |               |              |                  |            | 1002/464/0/26        |               | 0              |
|                         |                 |                         |                      |               |              |                  |            | 1002/464/0/33        |               | 0              |
|                         |                 |                         |                      |               |              |                  |            | 1002/464/0/32        |               | 0              |
|                         |                 |                         |                      |               |              |                  |            | 1002/464/0/35        |               | 0              |

|               |            |            |               |   |
|---------------|------------|------------|---------------|---|
|               |            |            | 1002/464/0/34 | 0 |
|               |            |            | 1002/464/0/5  | 0 |
|               |            |            | 1002/464/0/4  | 0 |
|               |            |            | 1002/464/0/7  | 0 |
|               |            |            | 1002/464/0/6  | 0 |
|               |            |            | 1002/464/0/1  | 0 |
|               |            |            | 1002/464      | 0 |
|               |            |            | 1002/464/0/3  | 0 |
|               |            |            | 1002/464/0/2  | 0 |
|               |            |            | 1002/464/0/13 | 0 |
|               |            |            | 1002/464/0/12 | 0 |
|               |            |            | 1002/464/0/15 | 0 |
|               |            |            | 1002/464/0/14 | 0 |
|               |            |            | 1002/464/0/9  | 0 |
|               |            |            | 1002/464/0/8  | 0 |
|               |            |            | 1002/464/0/11 | 0 |
|               |            |            | 1002/464/0/10 | 0 |
| Omnummerering | 01.01.2020 | 01.01.2020 | 1002/464      | 0 |
|               |            |            | 1002/464/0/14 | 0 |
|               |            |            | 1002/464/0/33 | 0 |
|               |            |            | 1002/464/0/12 | 0 |
|               |            |            | 1002/464/0/6  | 0 |
|               |            |            | 1002/464/0/11 | 0 |
|               |            |            | 1002/464/0/13 | 0 |
|               |            |            | 1002/464/0/24 | 0 |
|               |            |            | 1002/464/0/29 | 0 |
|               |            |            | 1002/464/0/22 | 0 |
|               |            |            | 1002/464/0/32 | 0 |
|               |            |            | 1002/464/0/5  | 0 |
|               |            |            | 1002/464/0/28 | 0 |
|               |            |            | 1002/464/0/4  | 0 |
|               |            |            | 1002/464/0/10 | 0 |

|              |            |               |   |
|--------------|------------|---------------|---|
|              |            | 1002/464/0/8  | 0 |
|              |            | 1002/464/0/1  | 0 |
|              |            | 1002/464/0/3  | 0 |
|              |            | 1002/464/0/31 | 0 |
|              |            | 1002/464/0/18 | 0 |
|              |            | 1002/464/0/2  | 0 |
|              |            | 1002/464/0/27 | 0 |
|              |            | 1002/464/0/34 | 0 |
|              |            | 1002/464/0/30 | 0 |
|              |            | 1002/464/0/23 | 0 |
|              |            | 1002/464/0/16 | 0 |
|              |            | 1002/464/0/20 | 0 |
|              |            | 1002/464/0/25 | 0 |
|              |            | 1002/464/0/35 | 0 |
|              |            | 1002/464/0/7  | 0 |
|              |            | 1002/464/0/15 | 0 |
|              |            | 1002/464/0/9  | 0 |
|              |            | 1002/464/0/19 | 0 |
|              |            | 1002/464/0/21 | 0 |
|              |            | 1002/464/0/26 | 0 |
|              |            | 1002/464/0/17 | 0 |
| Seksjonering | 06.07.1989 | 1002/464      | 0 |
|              |            | 1002/464/0/11 | 0 |

| BYGNINGER      |                          |                                       |                |             |             |              |
|----------------|--------------------------|---------------------------------------|----------------|-------------|-------------|--------------|
| Bygningsnummer | Bygningstype             | Næringsgruppe                         | Bygningsstatus | Areal bolig | Areal annet | Areal totalt |
| 162126717      | Annen kontorbygning      | Helse- og sosialtjenester             | Tatt i bruk    | 0           | 0           | 0            |
| 162126725      | Annen forretningsbygning | Varehandel, reparasjon av motorvogner | Tatt i bruk    | 0           | 214         | 214          |

| ADRESSER   |           |         |                |                                                    |                     |                                                                                                              |
|------------|-----------|---------|----------------|----------------------------------------------------|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gatenavn   | Husnummer | Bokstav | Seksjonsnummer | Representasjonspunkt                               | Adressetilleggsnavn | Kretser                                                                                                      |
| Bulls gate | 2         | E       |                | Nord: 6570688<br>Øst: 580700<br>System: EPSG:25832 |                     | Kirkesøk 1-Tønsberg Domkirke<br>Stemmekrets 10-Tønsberg<br>Tettsted 2521-Tønsberg<br>SKOLEKRETS 14-Træleborg |

Postnummerområde 3110-TØNSBERG  
Grunnkrets 905-Byfogdløkken

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunnReferanser

B-Bolig

KULTURMINNER

LokalitetsnrArtVernetypeKategoriMatrikkelføringsdatoTilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

LokalitetsnrLokalitetsnavnPåvirkningsgradMyndighetMatrikkelføringsdatoTilknyttede matrikkelenheterVedtak

TEIGER

ArealRepresentasjonspunktHovedteigTvistHar flere matrikkelenheter

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

ArealRepresentasjonspunktHovedflateMedium

Seksjonen tilhører følgende hovedeiendom:

| MATRIKKELENHET          |        |                         |     |               |                  |            |                                                    |                |               |            |
|-------------------------|--------|-------------------------|-----|---------------|------------------|------------|----------------------------------------------------|----------------|---------------|------------|
| Kommune                 | Gnr    | Bnr                     | Fnr | Snr           | Type             | Bruksnavn  | Tinglyst                                           | Beregnet areal | Oppgitt areal | Arealkilde |
| 3905 - Tønsberg kommune | 1002   | 464                     | 0   | 0             | Grunneiendom     |            | Ja                                                 | 3114,9         | 3037,5        | 1-Målebrev |
| Etablert dato           | Utgått | Har aktive festegrunner |     | Er seksjonert | Antall seksjoner | Sameiebrøk | Representasjonspunkt                               |                |               |            |
| 30.12.1899              | Nei    | Nei                     |     | Ja            | 35               |            | Nord: 6570705,83 Øst: 580703,08 System: EPSG:25832 |                |               |            |

| FORRETNINGER    |                 |                      |  |              |       |                |              |
|-----------------|-----------------|----------------------|--|--------------|-------|----------------|--------------|
| Forretningstype | Forretningsdato | Matrikkelføringsdato |  | Komm.saksref | Rolle | Matrikkelenhet | Arealendring |
| Omnummerering   | 01.01.2024      | 01.01.2024           |  |              |       | 1002/464/0/21  | 0            |
|                 |                 |                      |  |              |       | 1002/464/0/20  | 0            |
|                 |                 |                      |  |              |       | 1002/464/0/23  | 0            |
|                 |                 |                      |  |              |       | 1002/464/0/22  | 0            |

---

|               |   |
|---------------|---|
| 1002/464/0/17 | 0 |
| 1002/464/0/16 | 0 |
| 1002/464/0/19 | 0 |
| 1002/464/0/18 | 0 |
| 1002/464/0/29 | 0 |
| 1002/464/0/28 | 0 |
| 1002/464/0/31 | 0 |
| 1002/464/0/30 | 0 |
| 1002/464/0/25 | 0 |
| 1002/464/0/24 | 0 |
| 1002/464/0/27 | 0 |
| 1002/464/0/26 | 0 |
| 1002/464/0/33 | 0 |
| 1002/464/0/32 | 0 |
| 1002/464/0/35 | 0 |
| 1002/464/0/34 | 0 |
| 1002/464/0/5  | 0 |
| 1002/464/0/4  | 0 |
| 1002/464/0/7  | 0 |
| 1002/464/0/6  | 0 |
| 1002/464/0/1  | 0 |
| 1002/464      | 0 |
| 1002/464/0/3  | 0 |
| 1002/464/0/2  | 0 |
| 1002/464/0/13 | 0 |
| 1002/464/0/12 | 0 |
| 1002/464/0/15 | 0 |
| 1002/464/0/14 | 0 |
| 1002/464/0/9  | 0 |
| 1002/464/0/8  | 0 |
| 1002/464/0/11 | 0 |
| 1002/464/0/10 | 0 |

|               |            |            |               |   |
|---------------|------------|------------|---------------|---|
| Omnummerering | 01.01.2020 | 01.01.2020 | 1002/464      | 0 |
|               |            |            | 1002/464/0/14 | 0 |
|               |            |            | 1002/464/0/33 | 0 |
|               |            |            | 1002/464/0/12 | 0 |
|               |            |            | 1002/464/0/6  | 0 |
|               |            |            | 1002/464/0/11 | 0 |
|               |            |            | 1002/464/0/13 | 0 |
|               |            |            | 1002/464/0/24 | 0 |
|               |            |            | 1002/464/0/29 | 0 |
|               |            |            | 1002/464/0/22 | 0 |
|               |            |            | 1002/464/0/32 | 0 |
|               |            |            | 1002/464/0/5  | 0 |
|               |            |            | 1002/464/0/28 | 0 |
|               |            |            | 1002/464/0/4  | 0 |
|               |            |            | 1002/464/0/10 | 0 |
|               |            |            | 1002/464/0/8  | 0 |
|               |            |            | 1002/464/0/1  | 0 |
|               |            |            | 1002/464/0/3  | 0 |
|               |            |            | 1002/464/0/31 | 0 |
|               |            |            | 1002/464/0/18 | 0 |
|               |            |            | 1002/464/0/2  | 0 |
|               |            |            | 1002/464/0/27 | 0 |
|               |            |            | 1002/464/0/34 | 0 |
|               |            |            | 1002/464/0/30 | 0 |
|               |            |            | 1002/464/0/23 | 0 |
|               |            |            | 1002/464/0/16 | 0 |
|               |            |            | 1002/464/0/20 | 0 |
|               |            |            | 1002/464/0/25 | 0 |
|               |            |            | 1002/464/0/35 | 0 |
|               |            |            | 1002/464/0/7  | 0 |
|               |            |            | 1002/464/0/15 | 0 |
|               |            |            | 1002/464/0/9  | 0 |

|                            |            |            |         |               |   |
|----------------------------|------------|------------|---------|---------------|---|
|                            |            |            |         | 1002/464/0/19 | 0 |
|                            |            |            |         | 1002/464/0/21 | 0 |
|                            |            |            |         | 1002/464/0/26 | 0 |
|                            |            |            |         | 1002/464/0/17 | 0 |
| Annen forretningstype      | 23.03.2015 | 23.03.2015 |         | 1002/464      | 0 |
| Annen forretningstype      | 26.01.2015 | 26.01.2015 |         | 1002/464      | 0 |
| Reseksjonering             | 23.01.2015 | 26.01.2015 | 2015006 | 1002/464      | 0 |
|                            |            |            |         | 1002/464/0/13 | 0 |
|                            |            |            |         | 1002/464/0/14 | 0 |
| Kart- og delingsforretning | 02.05.2011 | 02.05.2011 |         | 1002/29       | 0 |
|                            |            |            |         | 1002/39       | 0 |
|                            |            |            |         | 1002/184      | 0 |
|                            |            |            |         | 217/1         | 0 |
|                            |            |            |         | 1002/333      | 0 |
|                            |            |            |         | 1002/211      | 0 |
|                            |            |            |         | 1002/4        | 0 |
|                            |            |            |         | 1002/17       | 0 |
|                            |            |            |         | 1002/174      | 0 |
|                            |            |            |         | 1002/320      | 0 |
|                            |            |            |         | 1002/568      | 0 |
|                            |            |            |         | 1002/121      | 0 |
|                            |            |            |         | 1002/167      | 0 |
|                            |            |            |         | 1002/234      | 0 |
|                            |            |            |         | 1002/180      | 0 |
|                            |            |            |         | 1007/5        | 0 |
|                            |            |            |         | 1002/318      | 0 |
|                            |            |            |         | 1002/464      | 0 |
|                            |            |            |         | 1002/444      | 0 |
|                            |            |            |         | 1002/203      | 0 |
|                            |            |            |         | 1002/83       | 0 |
|                            |            |            |         | 1002/393      | 0 |
|                            |            |            |         | 1002/6        | 0 |

|              |            |          |               |         |
|--------------|------------|----------|---------------|---------|
|              |            |          | 1002/197      | 0       |
|              |            |          | 1002/28       | 0       |
|              |            |          | 1002/115      | 0       |
|              |            |          | 1002/9        | 0       |
|              |            |          | 1002/40       | 0       |
|              |            |          | 1002/210      | 0       |
|              |            |          | 1002/354      | 0       |
|              |            |          | 1002/24       | 0       |
|              |            | Mottaker | 1002/588      | 2610,1  |
|              |            |          | 1002/453      | 0       |
|              |            |          | 1002/33       | 0       |
|              |            |          | 1002/76       | 0       |
|              |            |          | 1002/519      | 0       |
|              |            |          | 1002/310      | 0       |
|              |            |          | 1002/463      | 0       |
|              |            |          | 1002/206      | 0       |
|              |            |          | 1002/186      | 0       |
|              |            |          | 1002/18       | 0       |
|              |            | Avgiver  | 1002/476      | -2610,1 |
|              |            |          | 1002/430      | 0       |
|              |            |          | 1002/129      | 0       |
|              |            |          | 1002/81       | 0       |
|              |            |          | 1002/44       | 0       |
|              |            |          | 1002/66       | 0       |
|              |            |          | 225/1         | 0       |
|              |            |          | 1002/3        | 0       |
|              |            |          | 1002/10       | 0       |
| Seksjonering | 06.07.1989 |          | 1002/464/0/35 | 0       |
|              |            |          | 1002/464      | 0       |
| Seksjonering | 06.07.1989 |          | 1002/464/0/34 | 0       |
|              |            |          | 1002/464      | 0       |
| Seksjonering | 06.07.1989 |          | 1002/464      | 0       |

|              |            |               |   |
|--------------|------------|---------------|---|
|              |            | 1002/464/0/33 | 0 |
| Seksjonering | 06.07.1989 | 1002/464      | 0 |
|              |            | 1002/464/0/32 | 0 |
| Seksjonering | 06.07.1989 | 1002/464      | 0 |
|              |            | 1002/464/0/31 | 0 |
| Seksjonering | 06.07.1989 | 1002/464/0/30 | 0 |
|              |            | 1002/464      | 0 |
| Seksjonering | 06.07.1989 | 1002/464      | 0 |
|              |            | 1002/464/0/29 | 0 |
| Seksjonering | 06.07.1989 | 1002/464      | 0 |
|              |            | 1002/464/0/28 | 0 |
| Seksjonering | 06.07.1989 | 1002/464      | 0 |
|              |            | 1002/464/0/27 | 0 |
| Seksjonering | 06.07.1989 | 1002/464/0/26 | 0 |
|              |            | 1002/464      | 0 |
| Seksjonering | 06.07.1989 | 1002/464      | 0 |
|              |            | 1002/464/0/25 | 0 |
| Seksjonering | 06.07.1989 | 1002/464      | 0 |
|              |            | 1002/464/0/24 | 0 |
| Seksjonering | 06.07.1989 | 1002/464/0/23 | 0 |
|              |            | 1002/464      | 0 |
| Seksjonering | 06.07.1989 | 1002/464      | 0 |
|              |            | 1002/464/0/22 | 0 |
| Seksjonering | 06.07.1989 | 1002/464      | 0 |
|              |            | 1002/464/0/21 | 0 |
| Seksjonering | 06.07.1989 | 1002/464      | 0 |
|              |            | 1002/464/0/20 | 0 |
| Seksjonering | 06.07.1989 | 1002/464/0/19 | 0 |
|              |            | 1002/464      | 0 |
| Seksjonering | 06.07.1989 | 1002/464/0/18 | 0 |
|              |            | 1002/464      | 0 |
| Seksjonering | 06.07.1989 | 1002/464      | 0 |

|                 |            |          |  |               |        |
|-----------------|------------|----------|--|---------------|--------|
|                 |            |          |  | 1002/464/0/17 | 0      |
| Seksjonering    | 06.07.1989 |          |  | 1002/464      | 0      |
|                 |            |          |  | 1002/464/0/16 | 0      |
| Seksjonering    | 06.07.1989 |          |  | 1002/464/0/15 | 0      |
|                 |            |          |  | 1002/464      | 0      |
| Seksjonering    | 06.07.1989 |          |  | 1002/464/0/14 | 0      |
|                 |            |          |  | 1002/464      | 0      |
| Seksjonering    | 06.07.1989 |          |  | 1002/464/0/13 | 0      |
|                 |            |          |  | 1002/464      | 0      |
| Seksjonering    | 06.07.1989 |          |  | 1002/464/0/12 | 0      |
|                 |            |          |  | 1002/464      | 0      |
| Seksjonering    | 06.07.1989 |          |  | 1002/464      | 0      |
|                 |            |          |  | 1002/464/0/11 | 0      |
| Seksjonering    | 06.07.1989 |          |  | 1002/464      | 0      |
|                 |            |          |  | 1002/464/0/10 | 0      |
| Seksjonering    | 06.07.1989 |          |  | 1002/464      | 0      |
|                 |            |          |  | 1002/464/0/9  | 0      |
| Seksjonering    | 06.07.1989 |          |  | 1002/464/0/8  | 0      |
|                 |            |          |  | 1002/464      | 0      |
| Seksjonering    | 06.07.1989 |          |  | 1002/464      | 0      |
|                 |            |          |  | 1002/464/0/7  | 0      |
| Seksjonering    | 06.07.1989 |          |  | 1002/464/0/5  | 0      |
|                 |            |          |  | 1002/464      | 0      |
| Seksjonering    | 06.07.1989 |          |  | 1002/464      | 0      |
|                 |            |          |  | 1002/464/0/4  | 0      |
| Seksjonering    | 06.07.1989 |          |  | 1002/464      | 0      |
|                 |            |          |  | 1002/464/0/1  | 0      |
| Seksjonering    | 07.06.1989 |          |  | 1002/464      | 0      |
|                 |            |          |  | 1002/464/0/6  | 0      |
| Nymatrikulering |            | Mottaker |  | 1002/464      | 3037,5 |

| BYGNINGER       |              |               |                |             |             |              |
|-----------------|--------------|---------------|----------------|-------------|-------------|--------------|
| Byggningsnummer | Bygningstype | Næringsgruppe | Bygningsstatus | Areal bolig | Areal annet | Areal totalt |

|           |                          |                                       |             |   |     |     |
|-----------|--------------------------|---------------------------------------|-------------|---|-----|-----|
| 162126717 | Annen kontorbygning      | Helse- og sosialtjenester             | Tatt i bruk | 0 | 0   | 0   |
| 162126725 | Annen forretningsbygning | Varehandel, reparasjon av motorvogner | Tatt i bruk | 0 | 214 | 214 |

| ADRESSER   |           |         |                |                                                    |                     |                                                                                                                                                                               |
|------------|-----------|---------|----------------|----------------------------------------------------|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gatenavn   | Husnummer | Bokstav | Seksjonsnummer | Representasjonspunkt                               | Adressetilleggsnavn | Kretser                                                                                                                                                                       |
| Bulls gate | 2         | E       |                | Nord: 6570688<br>Øst: 580700<br>System: EPSG:25832 |                     | Kirkesøk 1-Tønsberg Domkirke<br>Stemmekrets 10-Tønsberg<br>Tettsted 2521-Tønsberg<br>SKOLEKRETS 14-Træleborg<br>Postnummerområde 3110-TØNSBERG<br>Grunnkrets 905-Byfogdløkken |

| KOMMUNAL TILLEGGSEDEL |                                   |
|-----------------------|-----------------------------------|
| Bruk av grunn         | Referanser                        |
| I-Bergverk/Industri   | S-Seksjoneringsbegjæring: 2015006 |

| KULTURMINNER |     |           |          |                      |                              |
|--------------|-----|-----------|----------|----------------------|------------------------------|
| Lokalitetsnr | Art | Vernetype | Kategori | Matrikkelføringsdato | Tilknyttede matrikkelenheter |

| GRUNNFORURENSING |                |                 |           |                      |                              |        |
|------------------|----------------|-----------------|-----------|----------------------|------------------------------|--------|
| Lokalitetsnr     | Lokalitetsnavn | Påvirkningsgrad | Myndighet | Matrikkelføringsdato | Tilknyttede matrikkelenheter | Vedtak |

| TEIGER |                                                                |           |       |                            |  |
|--------|----------------------------------------------------------------|-----------|-------|----------------------------|--|
| Areal  | Representasjonspunkt                                           | Hovedteig | Tvist | Har flere matrikkelenheter |  |
| 3114,9 | Nord: 6570705,83018196 Øst: 580703,07999436 System: EPSG:32632 | Ja        | Nei   | Nei                        |  |

| ANLEGGSPROJEKSONSFLATER |                      |            |        |
|-------------------------|----------------------|------------|--------|
| Areal                   | Representasjonspunkt | Hovedflate | Medium |

**Beregnet areal:** Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

**Oppgitt areal:** For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

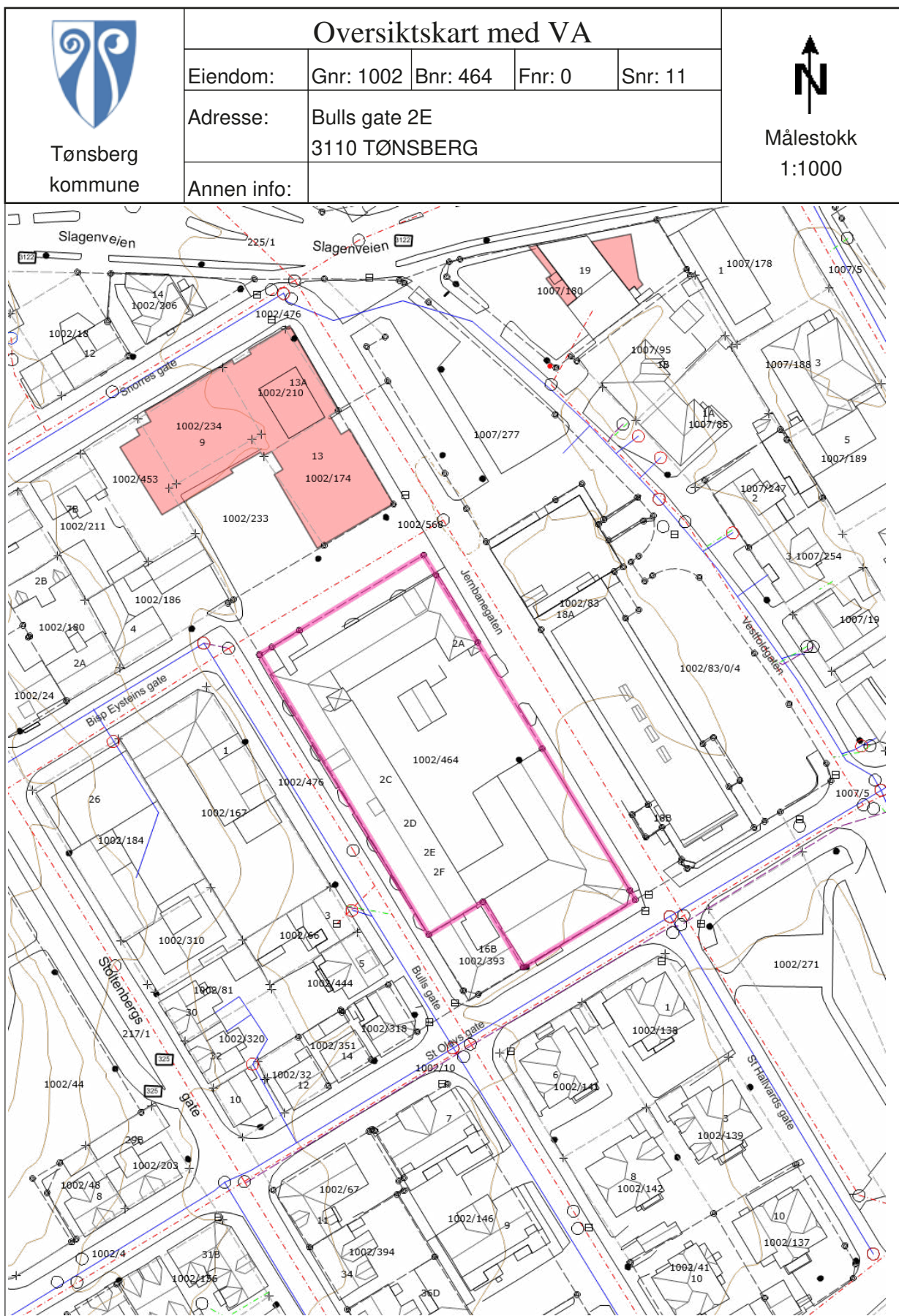
**Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer:** Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt

seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

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

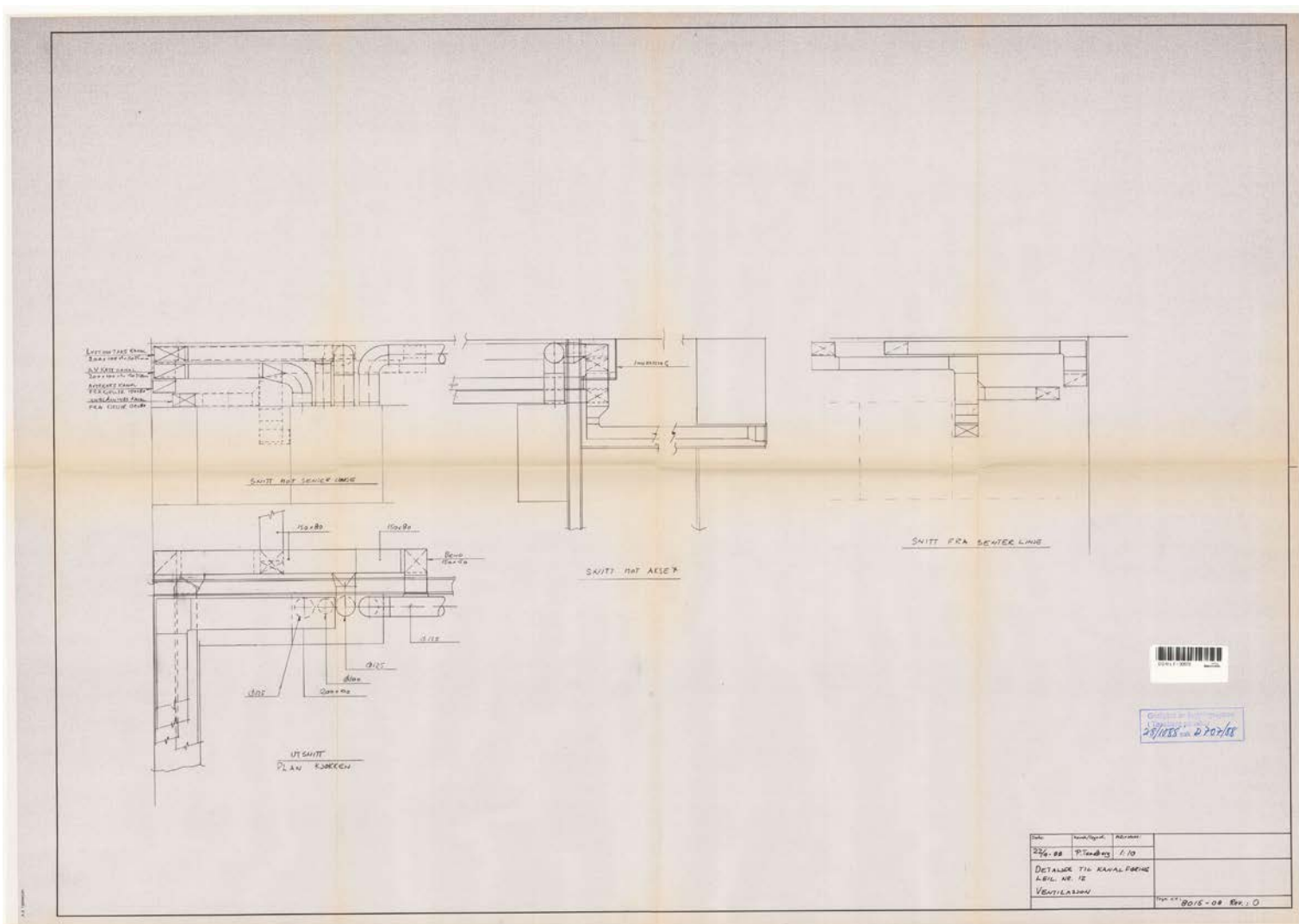
Det tas forbehold om feil og mangler.

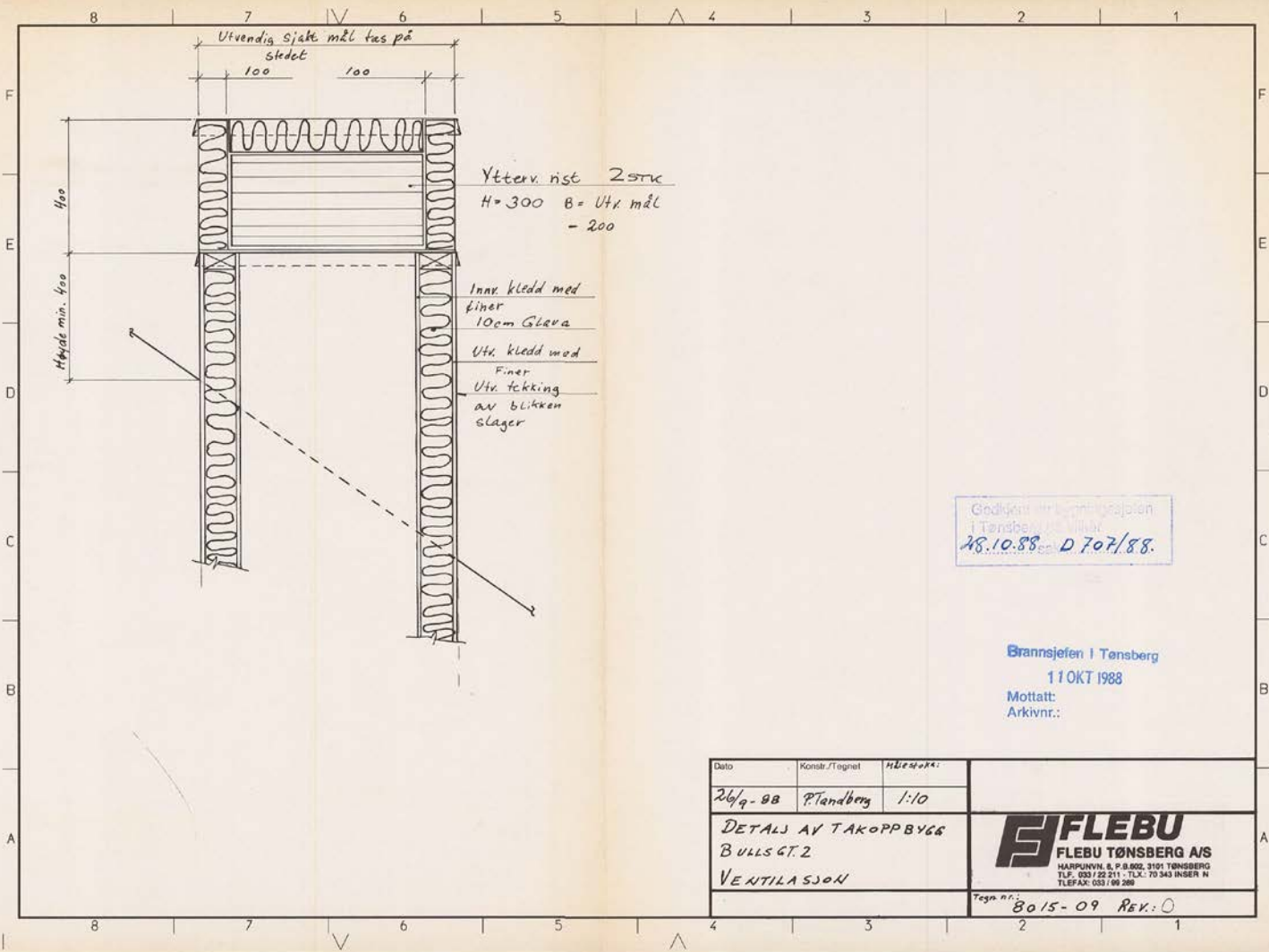
KOMMENTARFELT:

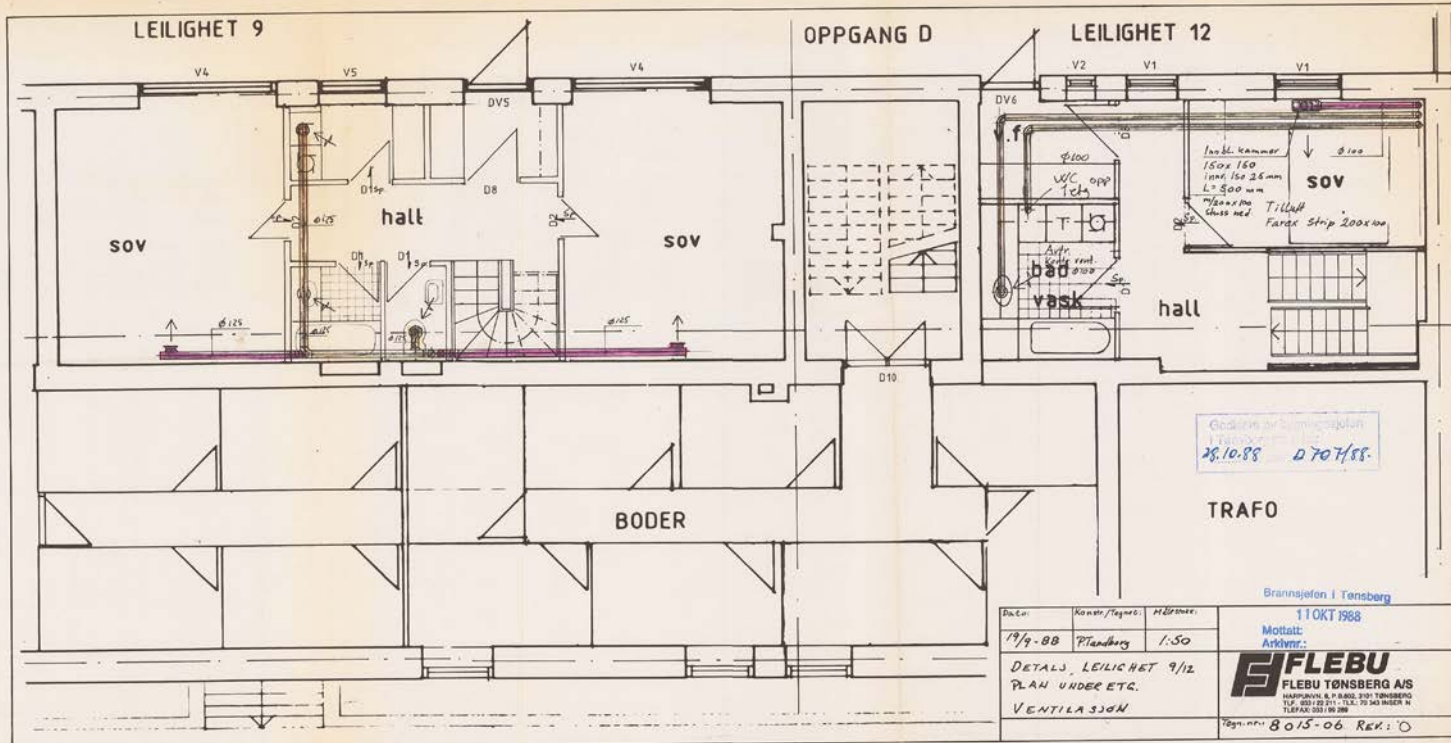


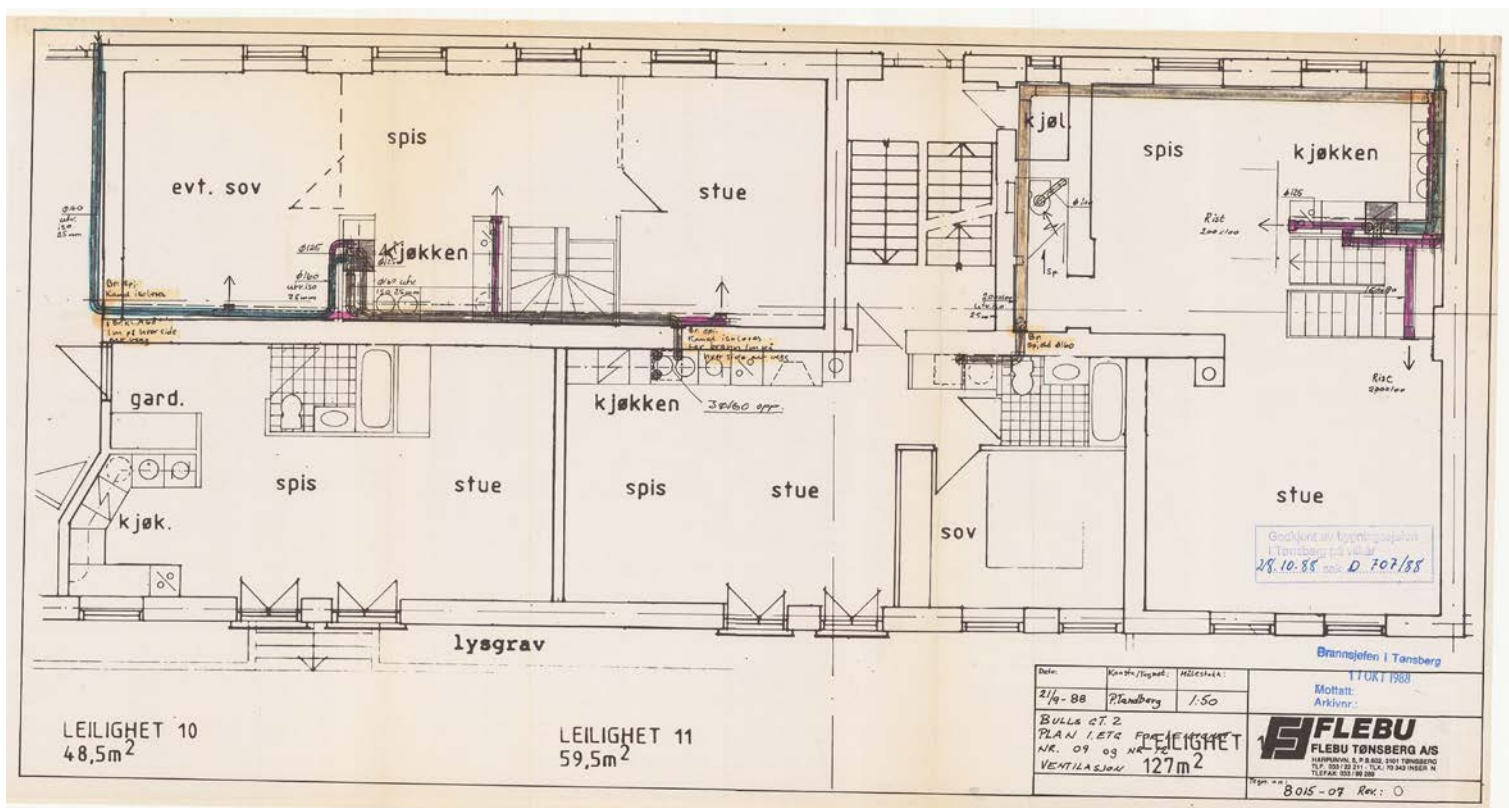
## Tegnforklaring

|                                                                                   |                                |                                                                                   |                            |                                                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
|  | Brannventil                    |  | Fettutskiller              |  | Kran                   |
|  | Kum - annen eier               |  | Sandfangskum               |  | Sluk                   |
|  | Avløp felles                   |  | Overvannsledning           |  | Spillvannsledning      |
|  | Vannledning uten Vestfold vann |  | Nøyaktig eiendomsgrense    |  | Anslått eiendomsgrense |
|  | Nøyaktig grensepunkt           |  | Anslått grensepunkt        |                                                                                     | Matrikelnummer.        |
|                                                                                   | MatrikelnummermedSnr.          |  | Gatelys (belysningspunkt)  |  | Mast                   |
|  | Skap                           |  | Bygningsdelelinje          |  | Bygningslinje          |
|  | Mønelinje                      |  | Takkant                    |  | Takoverbyggkant        |
|  | Taksprang                      |  | Trapp inntill bygg         |  | Veranda                |
|  | Godkjente byggetiltak          |  | Annet vegareal avgrensning |  | Vegbom                 |
|  | Vegdekkekant                   |                                                                                   | Husnummer                  |                                                                                     | Husnummer med bokstav  |
|                                                                                   | Fylkesveg boks                 |                                                                                   | Fylkesveg gatenavn .       |                                                                                     | Kommunalveg gatenavn . |
|  | Forsenkingskurve               |  | Høydekurve                 |                                                                                     |                        |







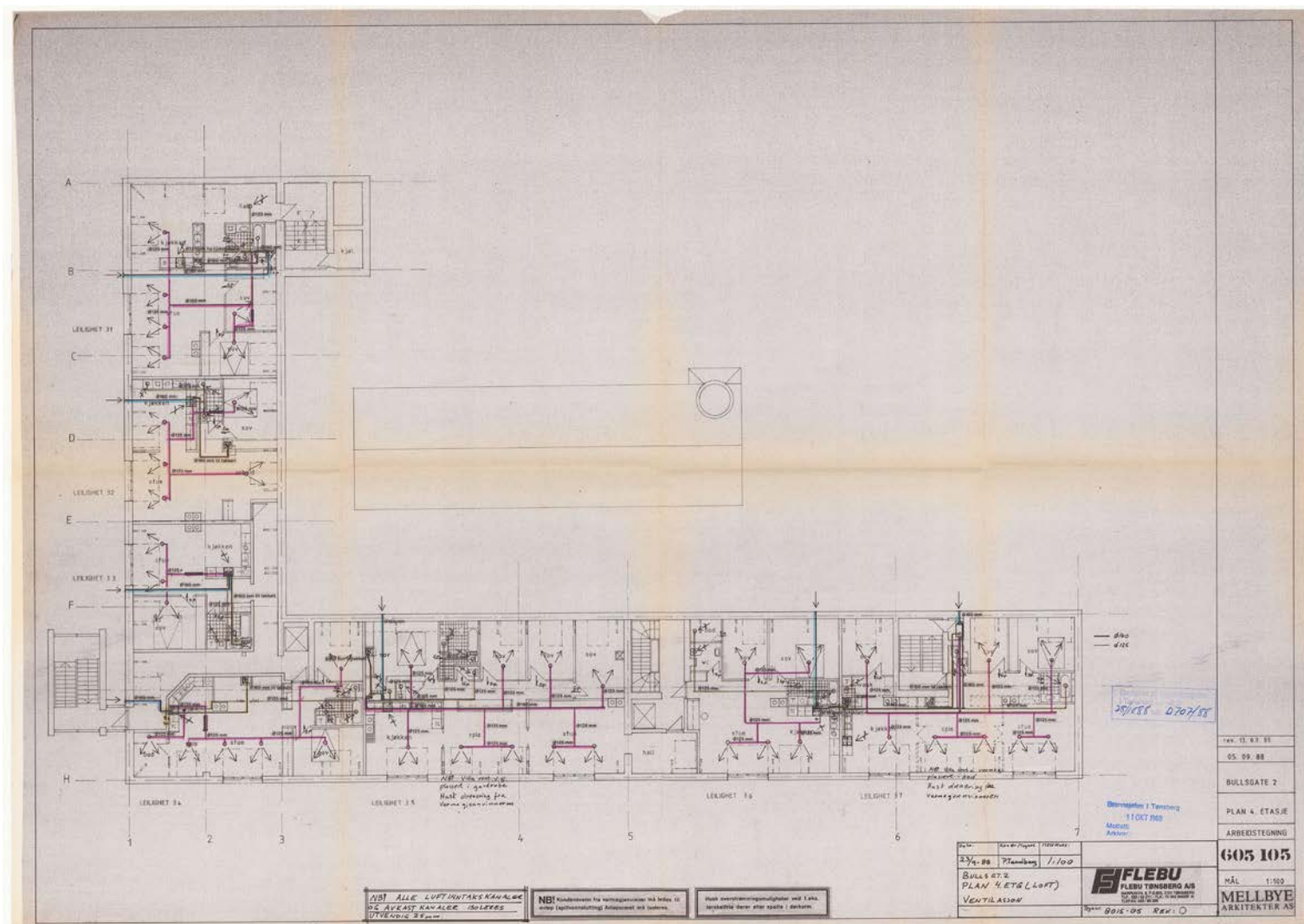














Eksisterende fasade



Ny fasade

Godkjent av Bygningsrådet  
i Tønsberg på vilkår  
dato 04/12-12 DFUB-sak 784/12

| TEGN.NR.              | A-303                                                                                                                                                                              |          |       |      |          |      |     |  |  |  |  |  |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-------|------|----------|------|-----|--|--|--|--|--|
| PROSJEKTTITTEL/IGNETT | 3077                                                                                                                                                                               |          |       |      |          |      |     |  |  |  |  |  |
|                       | Bullsgate 2                                                                                                                                                                        |          |       |      |          |      |     |  |  |  |  |  |
|                       | Trapperom/løfteheis                                                                                                                                                                |          |       |      |          |      |     |  |  |  |  |  |
|                       | 3D Visualisering                                                                                                                                                                   |          |       |      |          |      |     |  |  |  |  |  |
|                       | Fasade øst                                                                                                                                                                         |          |       |      |          |      |     |  |  |  |  |  |
| REVISJONER            | <table border="1"> <tr> <th>INDEX</th> <th>DATO</th> <th>REVISJON</th> <th>DRON</th> <th>KTR</th> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </table> |          | INDEX | DATO | REVISJON | DRON | KTR |  |  |  |  |  |
| INDEX                 | DATO                                                                                                                                                                               | REVISJON | DRON  | KTR  |          |      |     |  |  |  |  |  |
|                       |                                                                                                                                                                                    |          |       |      |          |      |     |  |  |  |  |  |
| FASE                  | Forprosjekt                                                                                                                                                                        |          |       |      |          |      |     |  |  |  |  |  |
| TYPE                  | Rammesøknad                                                                                                                                                                        |          |       |      |          |      |     |  |  |  |  |  |
| MÅL                   | -                                                                                                                                                                                  |          |       |      |          |      |     |  |  |  |  |  |
| DATO                  | 15.10.2012                                                                                                                                                                         | ME       |       |      |          |      |     |  |  |  |  |  |
| FILEN                 | 3077_Trapperom15.pjn                                                                                                                                                               | IK       |       |      |          |      |     |  |  |  |  |  |
| A                     | KRISTIANSEN & BERNHARDT                                                                                                                                                            |          |       |      |          |      |     |  |  |  |  |  |
| B                     | arkitektur - interiør                                                                                                                                                              |          |       |      |          |      |     |  |  |  |  |  |
| E                     | PB 333 3101 Tønsberg                                                                                                                                                               |          |       |      |          |      |     |  |  |  |  |  |
| V                     | tlf. 33 37 84 84                                                                                                                                                                   |          |       |      |          |      |     |  |  |  |  |  |
|                       | fax 33 37 84 80                                                                                                                                                                    |          |       |      |          |      |     |  |  |  |  |  |
|                       |                                                                                                                                                                                    |          |       |      |          |      |     |  |  |  |  |  |
|                       | 030217 156217                                                                                                                                                                      |          |       |      |          |      |     |  |  |  |  |  |
|                       | 10024641010 2012.6 - Tegninger                                                                                                                                                     |          |       |      |          |      |     |  |  |  |  |  |
| ARKITEKT              |                                                                                                                                                                                    |          |       |      |          |      |     |  |  |  |  |  |
| TEGN.NR.              | A-303                                                                                                                                                                              |          |       |      |          |      |     |  |  |  |  |  |



Eksisterende fasade



Ny fasade

Godkjent av Bygningsrådet  
i Tønsberg på vilkår  
dato 04.12.12 DFUB-sak 354/12

| TEGN.NR.               | A-304                                                                                                                                                           |            |            |      |      |          |            |  |  |  |  |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------|------|----------|------------|--|--|--|--|
| PROSJEKT/TITTEL/IGNETT | 3077<br>Bullsgate 2<br>Trapperom/løfteheis<br>3D Visualisering<br>Fasade vest                                                                                   |            |            |      |      |          |            |  |  |  |  |
| REVISJONER             | <table border="1"> <tr> <th>NOEN</th> <th>DATE</th> <th>REVISJON</th> <th>SIGN. KTR.</th> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </table> |            |            | NOEN | DATE | REVISJON | SIGN. KTR. |  |  |  |  |
| NOEN                   | DATE                                                                                                                                                            | REVISJON   | SIGN. KTR. |      |      |          |            |  |  |  |  |
|                        |                                                                                                                                                                 |            |            |      |      |          |            |  |  |  |  |
| TYPE FASE              | Forprosjekt                                                                                                                                                     |            |            |      |      |          |            |  |  |  |  |
| TYPE MAL               | Rammesøknad                                                                                                                                                     |            |            |      |      |          |            |  |  |  |  |
| DATO                   | 15.10.2012                                                                                                                                                      | KTR. SIGN. | MEA        |      |      |          |            |  |  |  |  |
| FILEN                  | 3077_Trapperom15.pln                                                                                                                                            | KTR.       | IK         |      |      |          |            |  |  |  |  |
| ARKITEKT               | KRISTIANSEN & BERNHARDT<br>arkitektur . interier<br>PB 333 3101 Tønsberg<br>tlf. 33 37 84 84<br>fax 33 37 84 80                                                 |            |            |      |      |          |            |  |  |  |  |
| TEGN.NR.               | A-304                                                                                                                                                           |            |            |      |      |          |            |  |  |  |  |



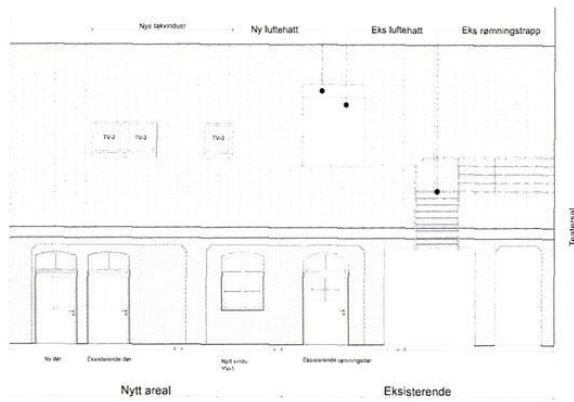
|                        |                                                                                                               |          |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| TEGN.NR.               | A-301                                                                                                         |          |
| PROSJEKT/TITTEL/INNETT | 3077                                                                                                          |          |
| REVISJONER             | <b>Bullsgate 2</b><br>Trapperom/løfteheis<br>Ny fasade øst                                                    |          |
| INDEX                  | DATE                                                                                                          | REVISJON |
| FASE                   | Forprosjekt                                                                                                   |          |
| MAL                    | Rammesøknad                                                                                                   |          |
| DATE                   | 15.10.2012                                                                                                    | ME       |
| FILN.                  | 3077_Trapperom15.pln                                                                                          | IK       |
| ARKITEKT               | KRISTIANSEN & BERNHARDT<br>arkitektur interior<br>PB 333 3101 Tønsberg<br>tlf. 33 37 84 84<br>fax 33 37 84 80 |          |
| TEGN.NR.               | A-301                                                                                                         |          |



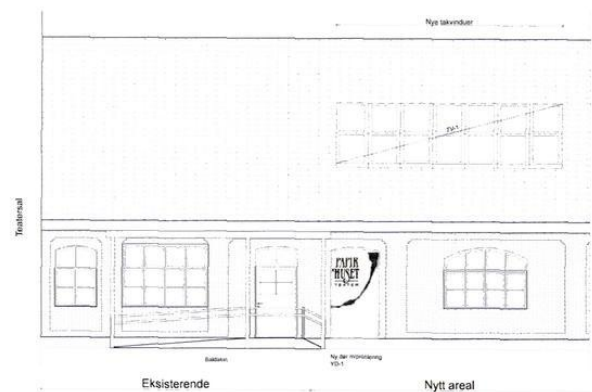
|                         |                                                                                                               |          |          |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|
| TEGN.NR.                | A-302                                                                                                         |          |          |
| PROSJEKT/TITTEL/VIGNETT | 3077                                                                                                          |          |          |
| REVISJONER              | Bullsgate 2<br>Trapperom/løfteheis<br>Ny fasade vest                                                          |          |          |
| INDEX                   | DATE                                                                                                          | REVISION | SIGN KTR |
| TYPE                    | Forprosjekt                                                                                                   |          |          |
| MAL                     | Rammesøknad                                                                                                   |          |          |
| DATE                    | 15.10.2012                                                                                                    | SIGN     | MEA      |
| FILN.                   | 3077_Trapperom15.pln                                                                                          | KTR      | IK       |
| ARKITEKT                | KRISTIANSEN & BERNHARDT<br>arkitektur interiør<br>PB 333 3101 Tønsberg<br>tlf. 33 37 84 84<br>fax 33 37 84 80 |          |          |
| TEGN.NR.                | A-302                                                                                                         |          |          |



0 4 1 R 8 / 188900  
1002/464/0/0 2015 6 - Tegninger  
braArkiv Tønsberg



Fasade nord



Fasade syd

*Fasade - og bruksendring*  
Godkjent av Bygningsrådet  
i Tønsberg på vilkår  
dato 2/7-15 DFUB-sak 479/15

Planlagt status

| nr | dato     | beskrivelse                                      | sign. | kontr. |
|----|----------|--------------------------------------------------|-------|--------|
| A  | 11.06.15 | Endret 10 bus over rekkeler ut mot St. Olavsgate | GAB   | IAK    |

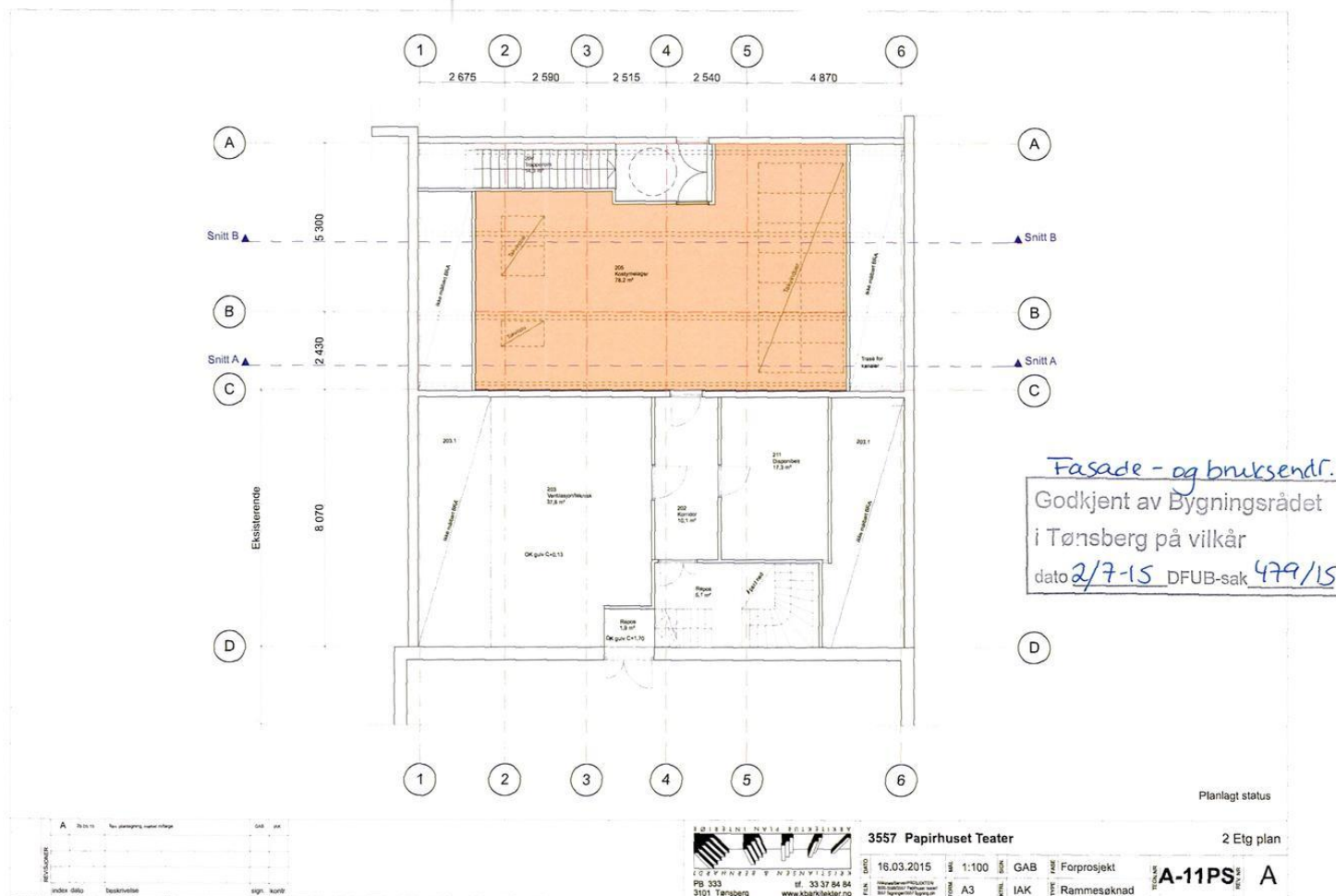


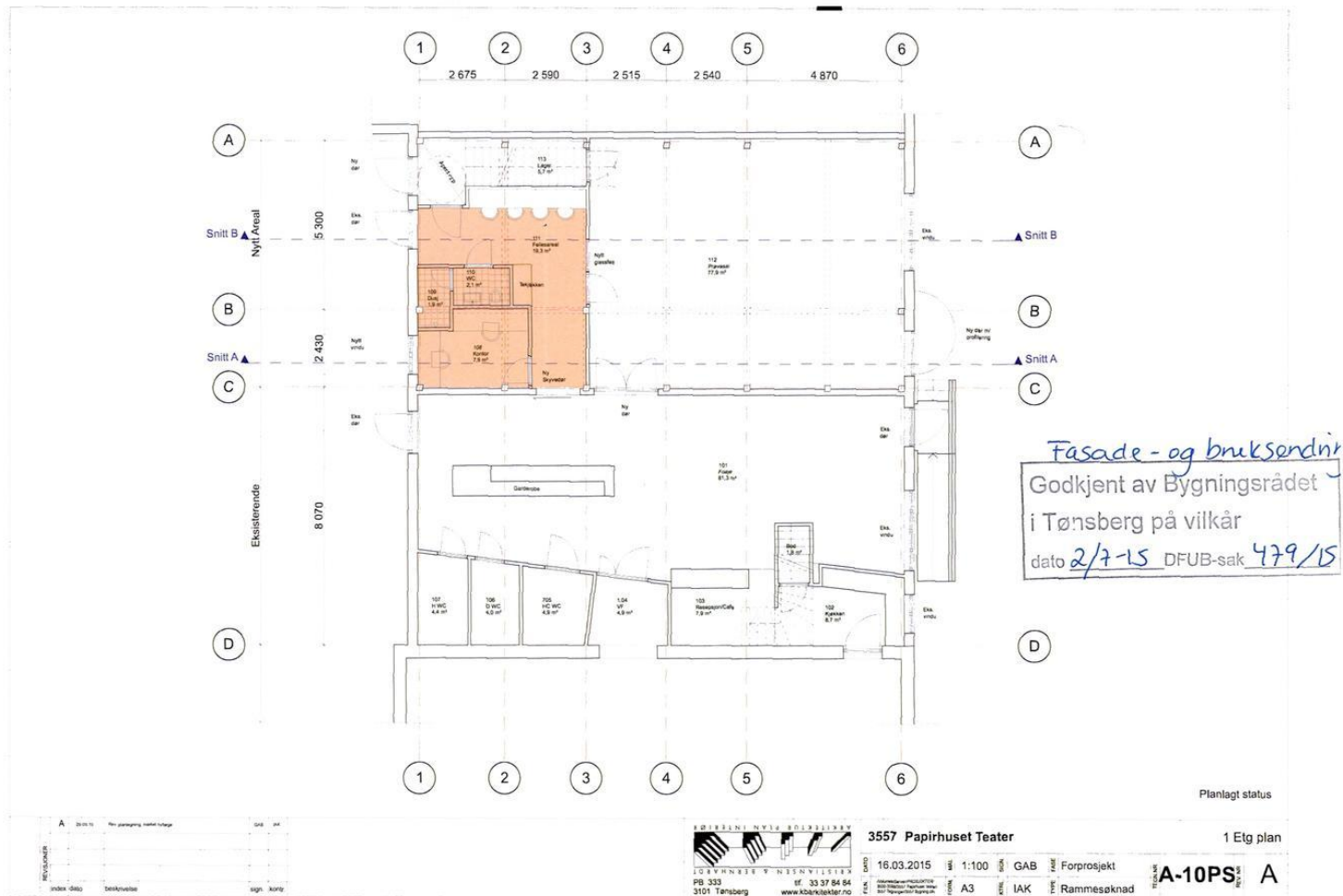
3557 Papirhuset Teater

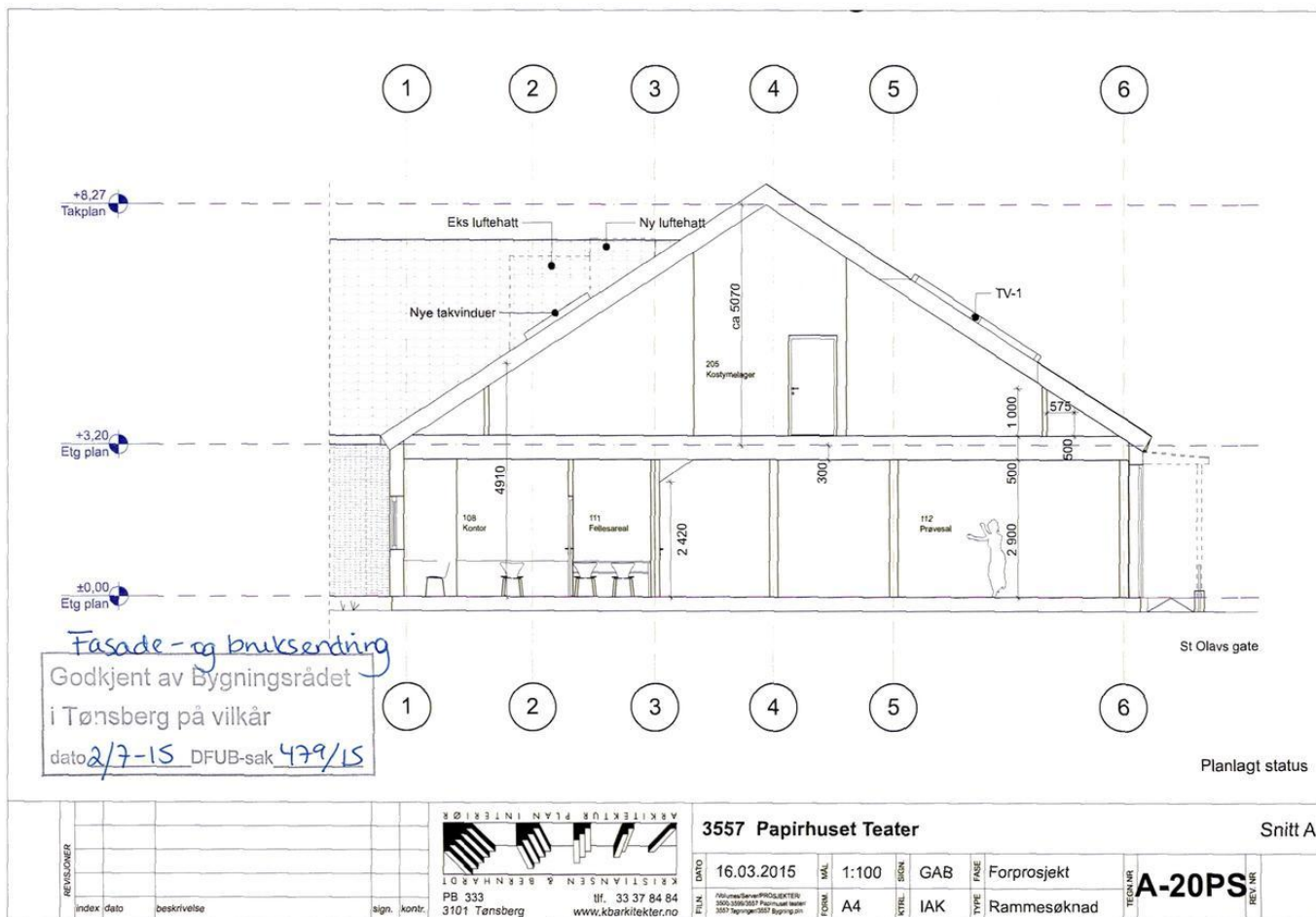
Fasader

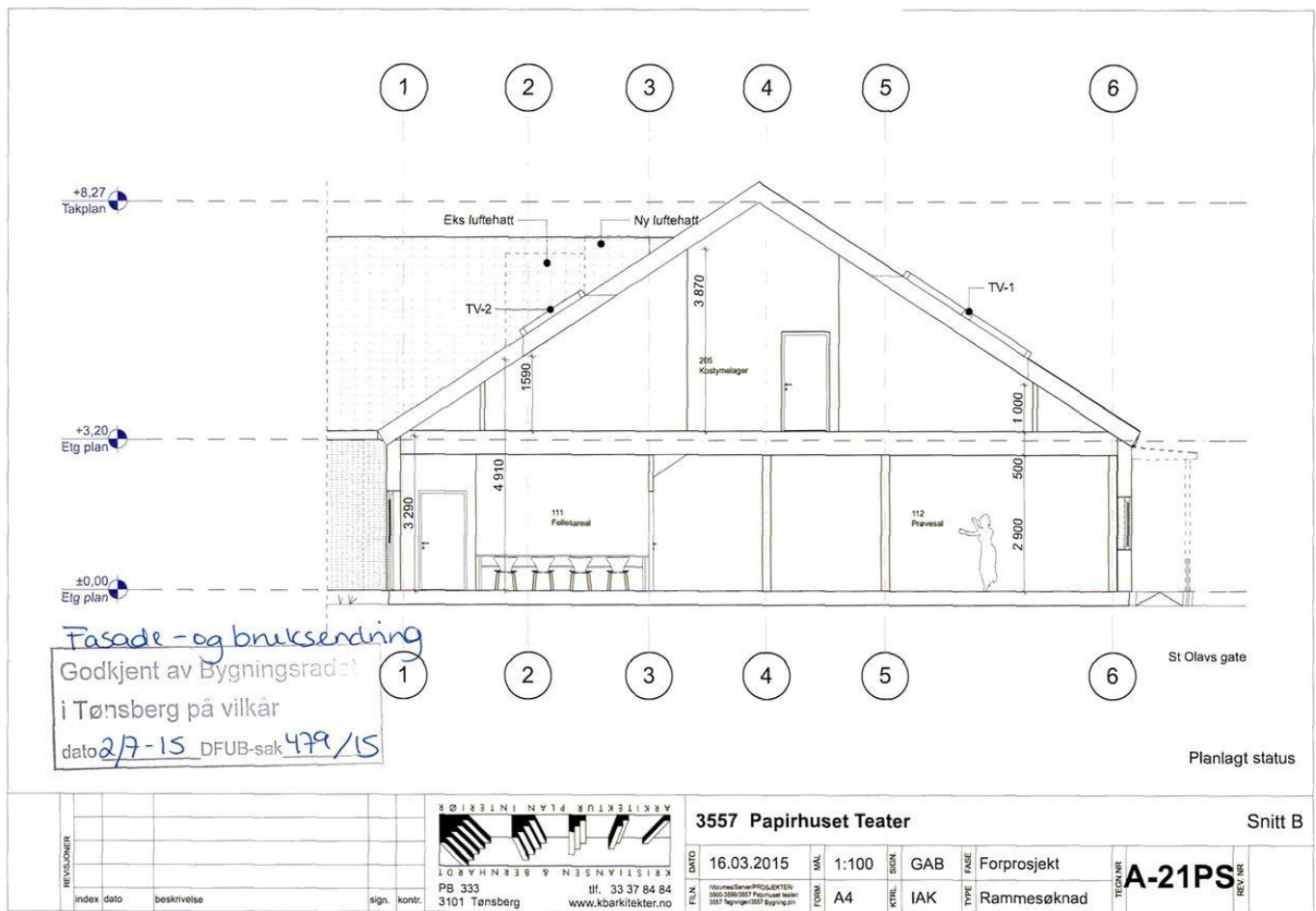
16.03.2015  
1:100  
GAB  
Forprosjekt  
A3  
IAK  
Rammeplan

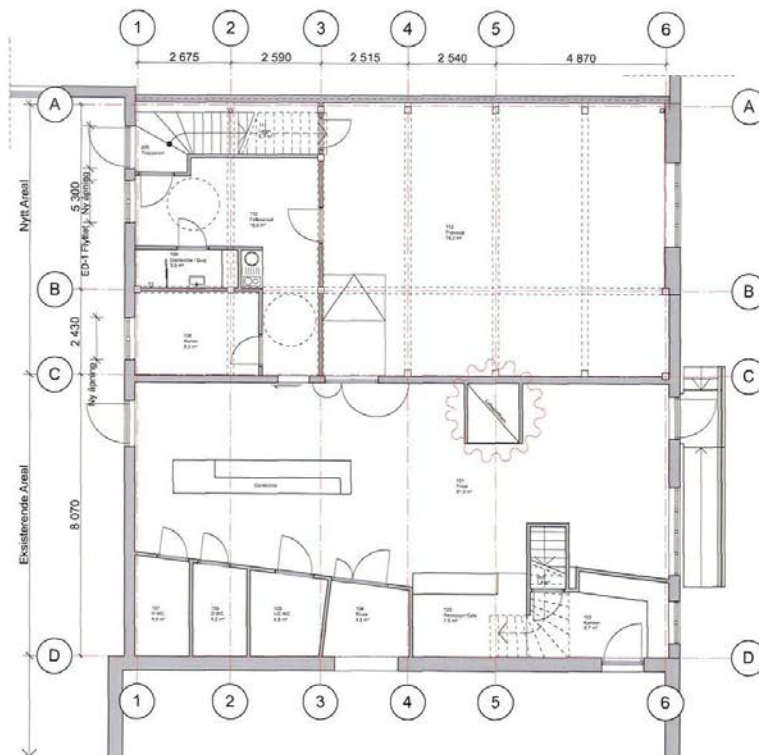
A-30PS A











Godkjent av Bygningsråd  
i Tønsberg på vilkår  
dato 18.04.16 DFUB-sak 154/16

|            |          |                             |       |      |
|------------|----------|-----------------------------|-------|------|
| REVISJONER |          |                             |       |      |
| A          | 09.03.16 | Plassering - løfteplattform | GAB   |      |
| Index      | 0000     | beskrivelse                 | sign. | dato |



3557 Papirhuset Teater

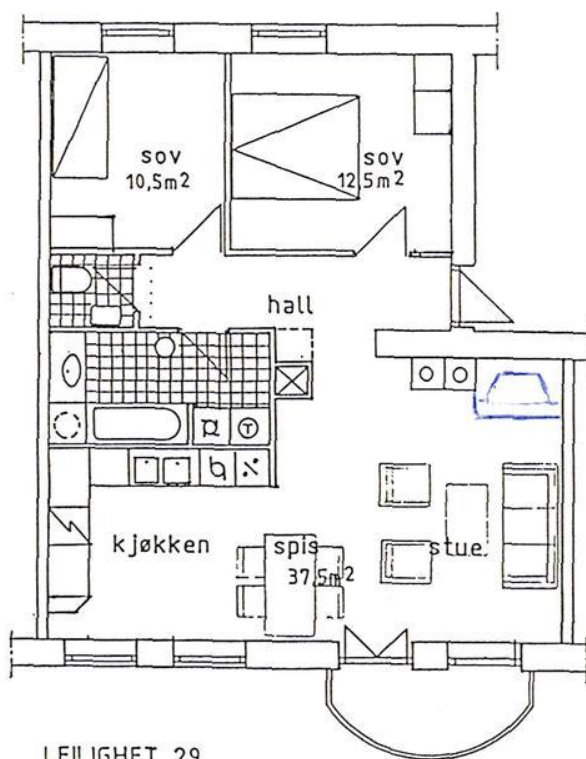
1 Etg plan

|            |       |                  |                |        |   |
|------------|-------|------------------|----------------|--------|---|
| 10.06.2015 | 1:100 | GAB              | Detaljprosjekt | A-10PS | A |
| A3         | IAK   | Endr. tillatelse |                |        |   |

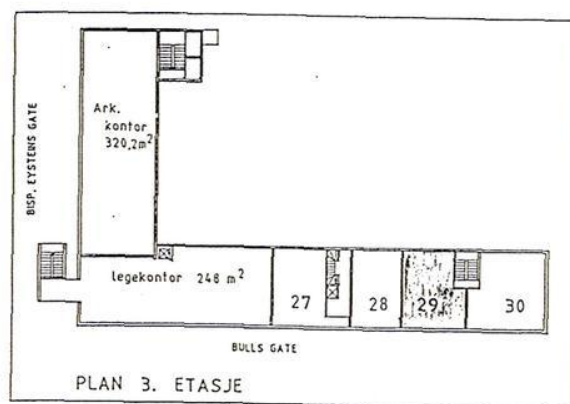
# Peis BullsGT 2



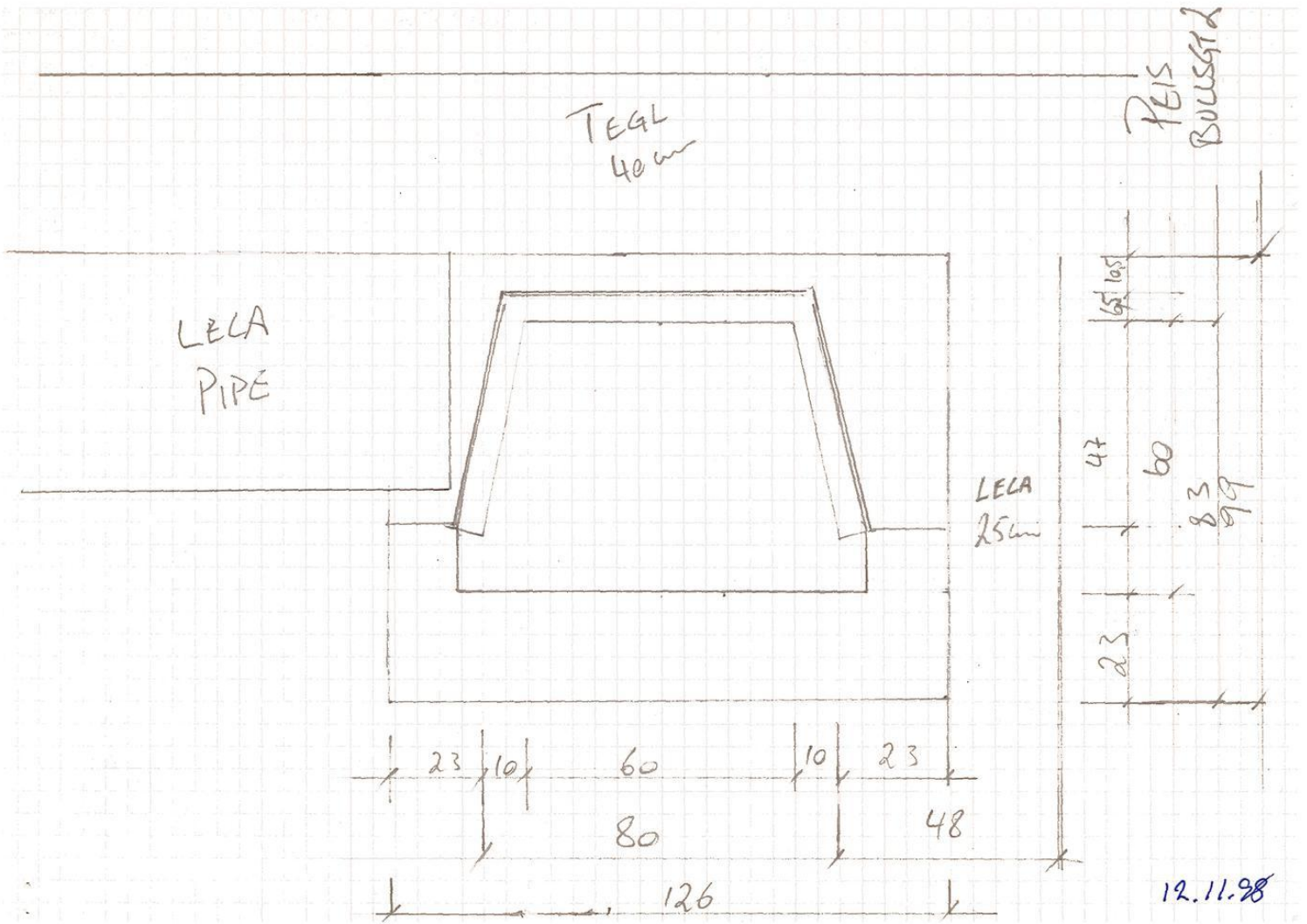
0 41 R D / 188905 Geometrikk  
1002/464/0/0 1998 6 - Tegninger  
braArkiv Tønsberg



LEILIGHET 29  
86m<sup>2</sup>



12.11.98



HIMING

53

99

151

279

LECA  
PIPE

1

16,5 16,5

60

6,5 16,5

23

70

23

0

HIMLING<sup>P</sup>

LECA  
PIPE

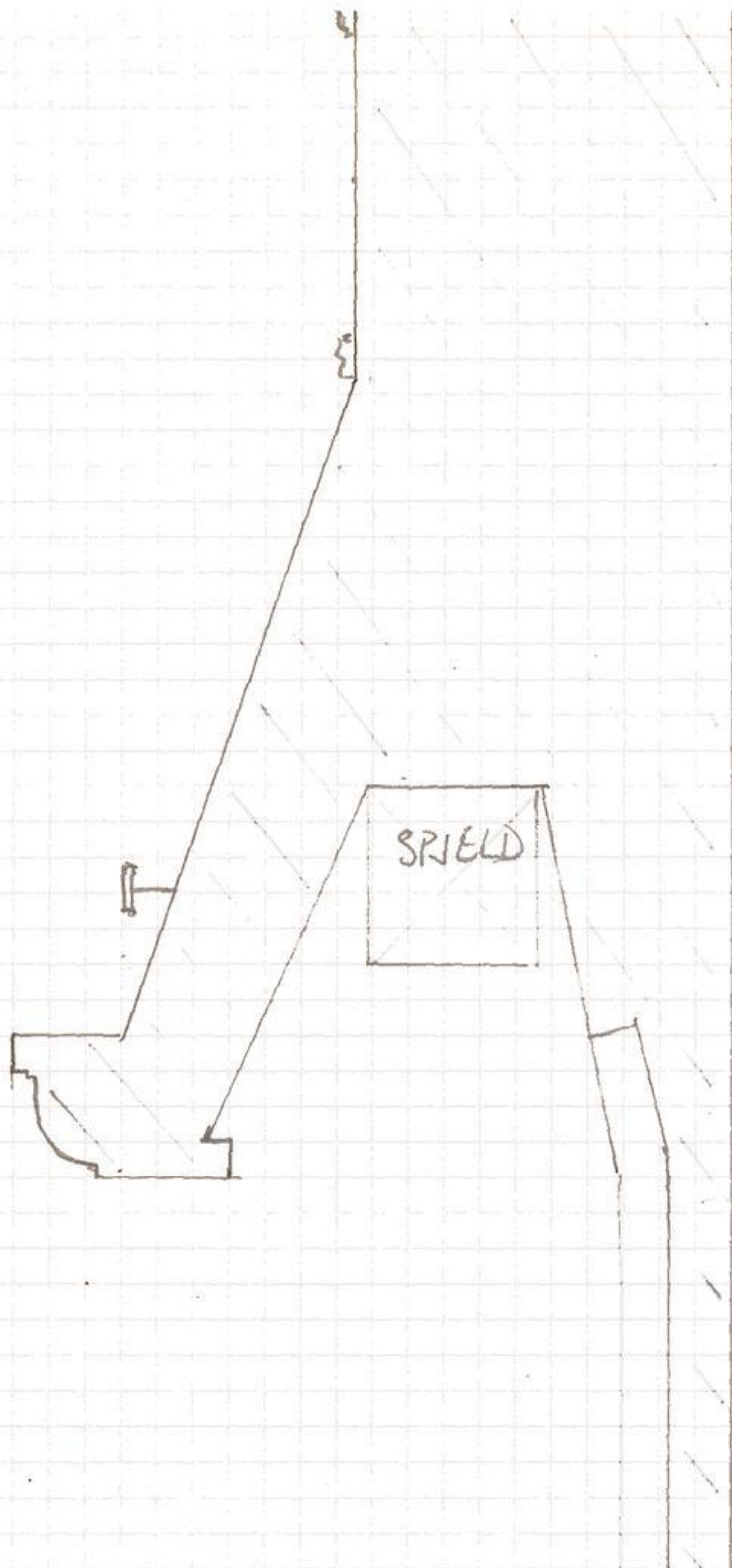
10

15

24

121

HIMLING



ÆKSIST  
TEGLVEGG



041 R K / 188912  
1002484/00 1995 E - Tegninger  
braArkiv Tønsberg



FASADE MOT GÅRDSPLASS (SYD)

nye vinduer i eks. åpninger



*Innsetting vinduer.*

9542 BULLSGT. 2 1002/464

Godkjent av bygningssjefen  
i Tønsberg på vilkår  
18.10.95 sak 95/708

FASADE MOT GÅRDSPLASS  
DATO 04.10.95  
MÅL 1:100

K2 Kristiansen & Bernhardt 2110 Tønsberg  
Arkitektur, innredning, landskap



FASADE MOT BULLSGATE (VEST)

HYNSATTE VINDUER I EKS. ÅPNINGER

*Innsetting vinduer*

Godkjent av bygningssjefen  
i Tønsberg på vilkår  
18.10.95ak 95/708

KRISTIANSEN & STERNHARDT  
ARKITEKTER - ANSÅT - NPA

9542 BULLSGT. 2

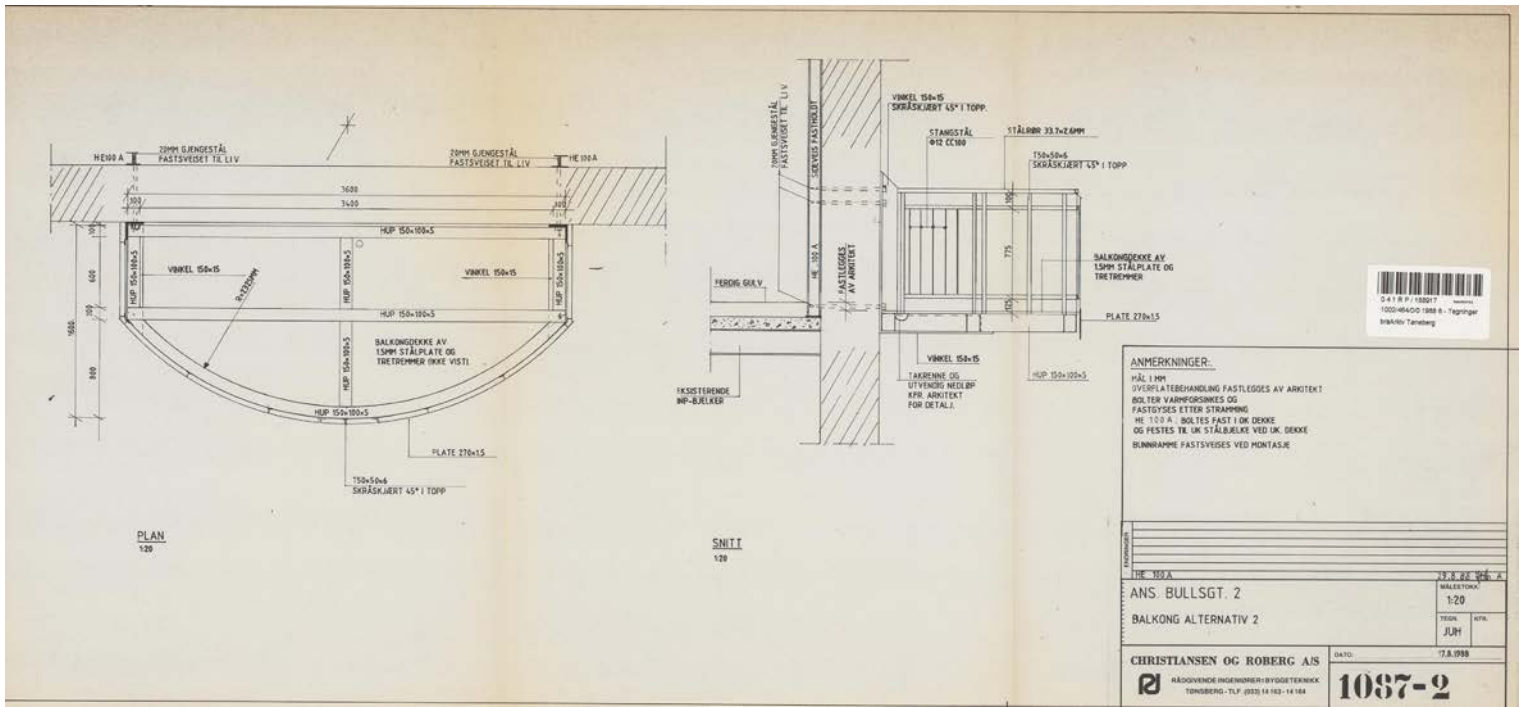
FASADE MOT VEST

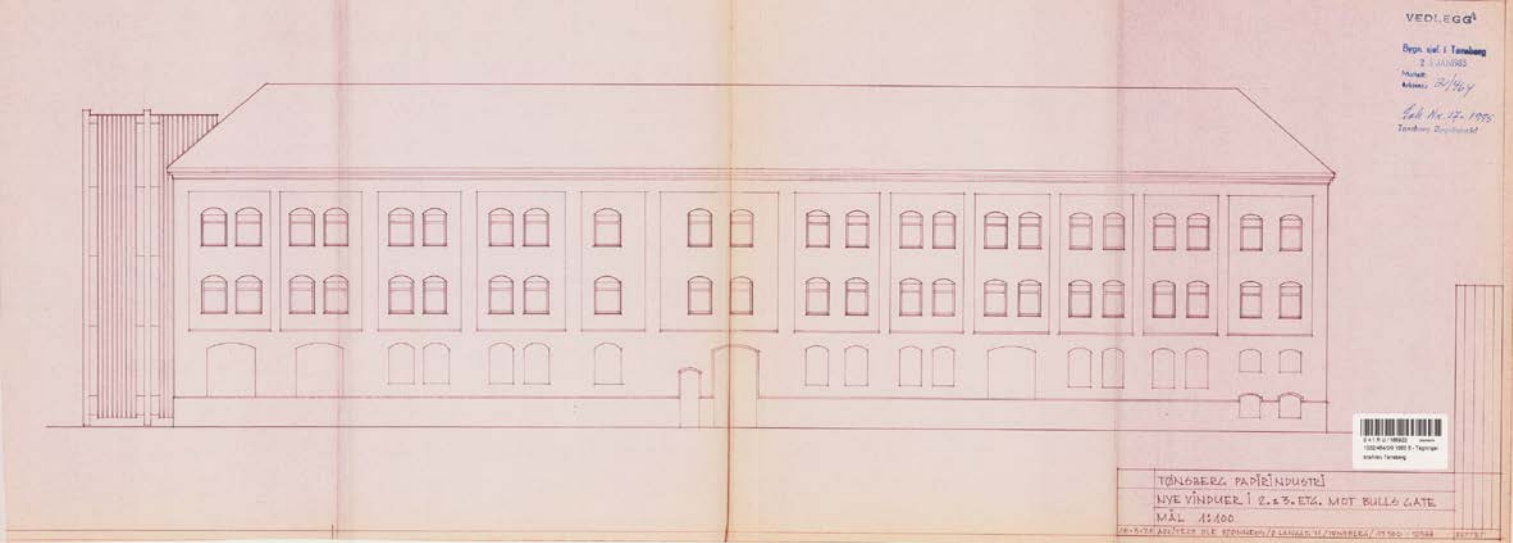
DATO 13.09.95

MÅL 1 : 100

1002/464

KS Kristiansen & Sternhardt  
Arkitektur, ANSÅT, NPA  
Bulsgate 2A  
3110 Tønsberg  
Telefon 33 31 18 35  
Fax 33 31 18 37





# VEDLEGG

Byggn. sjöf. i Tonsberg

2 JAN 1985

Molett:

Arbetsnr.:

*Tab. nr. 17-1985*

Tonsberg Byggnadsråd

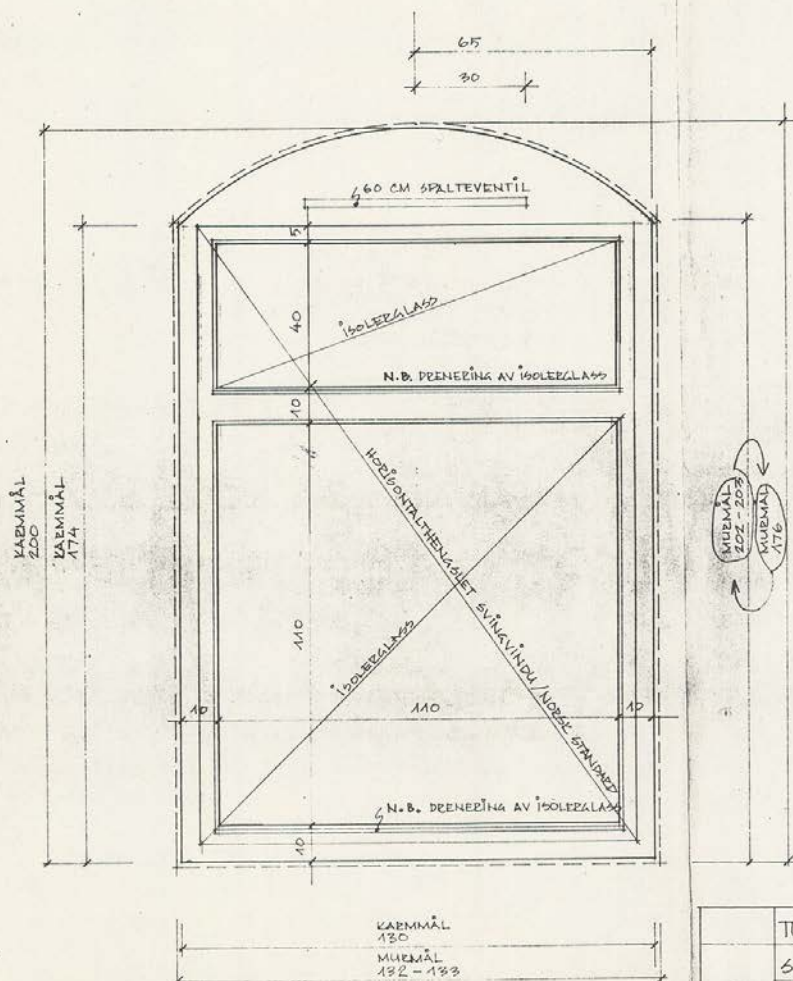
ALT ISOLERGLASS MONTERES I  
HENHOLD TIL SVENSK STANDARD  
81.84.18, MONTERINGSSYSTEM  
1B, BELISTES.

ALT TREVERK: TRYKKIMPREGNERT  
FURU

|     |     |
|-----|-----|
| 75  | 75  |
| 176 | 203 |
| 251 | 278 |

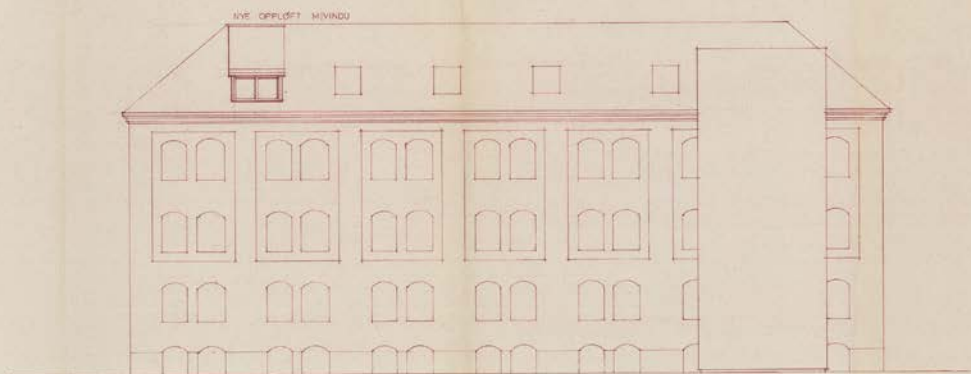
36  
~~35~~  
~~34~~ STK. VINDUER

ANTALL OG  
ALLE MÅL KONTROLLERES  
PÅ STEDET

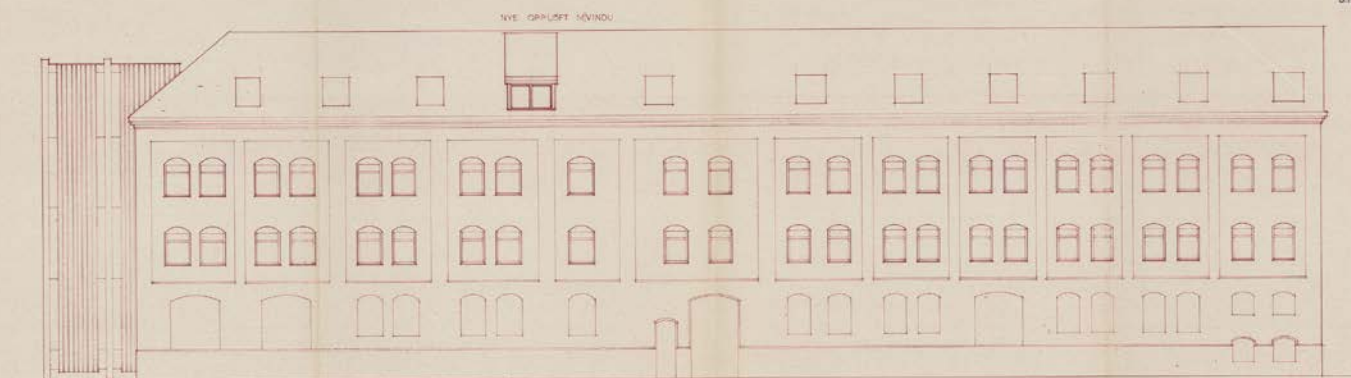


|                                                                         |            |
|-------------------------------------------------------------------------|------------|
| TØNSB. PAPIRINDUSTRI / OMINNREDN. AV 2. ETG.                            | HELT VINDU |
| SKJEMA AV NYTT VINDU / 2. ETG. & 3. ETG. MOT B. AT.                     | 10-4-74    |
| MÅL 1810                                                                | 10-4-74    |
| 18-3-74 ARKITEKT MNL OLE STØNNES / Ø. LANGÅRE 74 / TØNSBERG 15330-12538 | RETTET     |





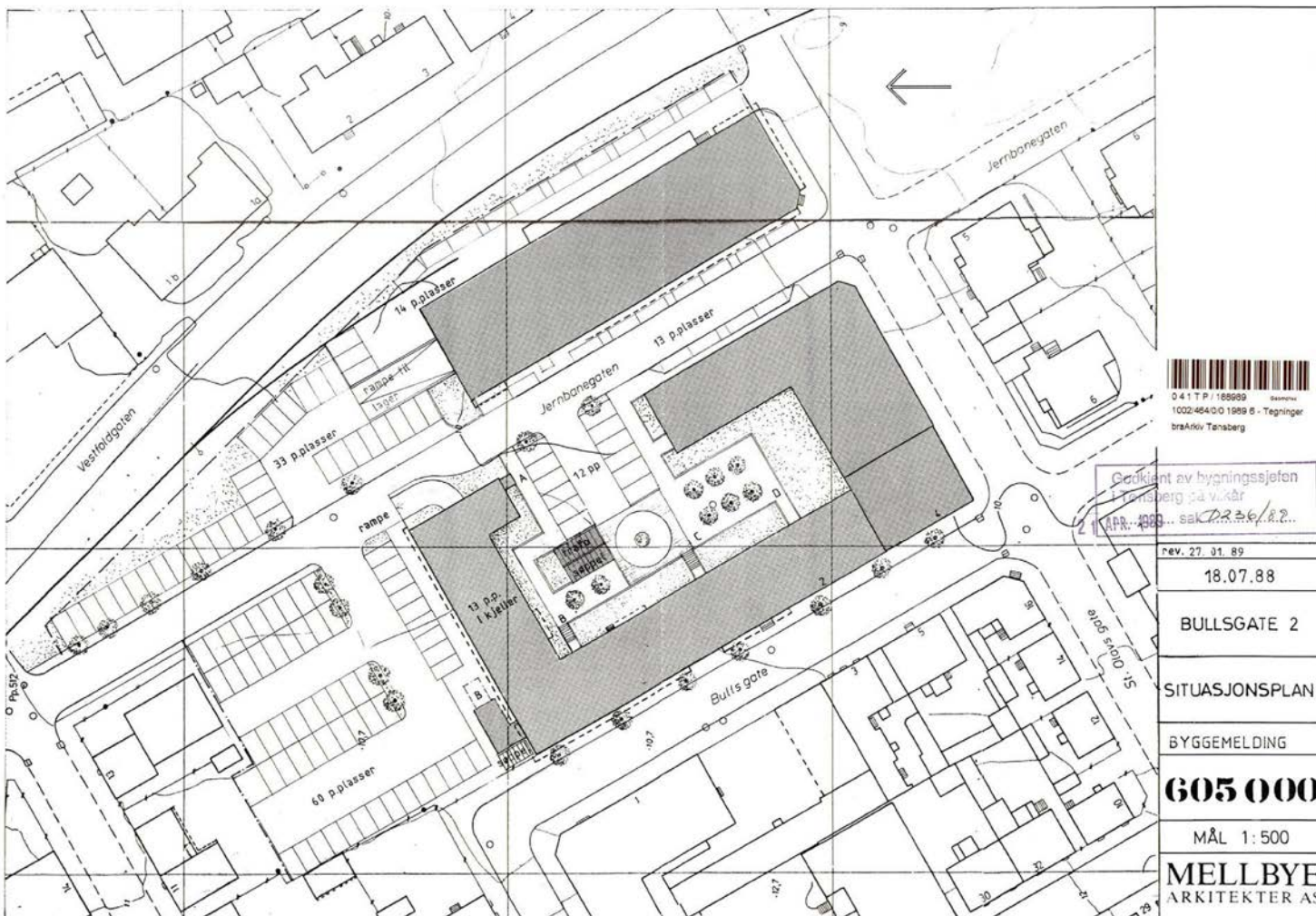
FASADE

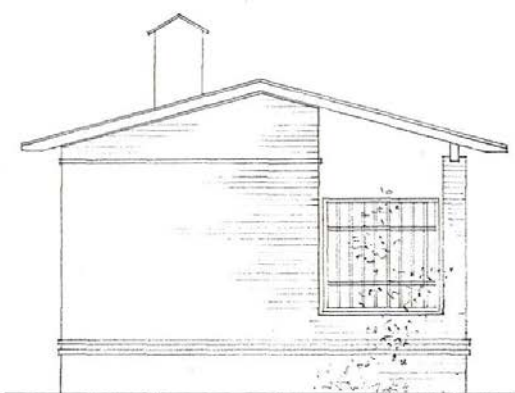


FASADE MOT BULLS GATE.

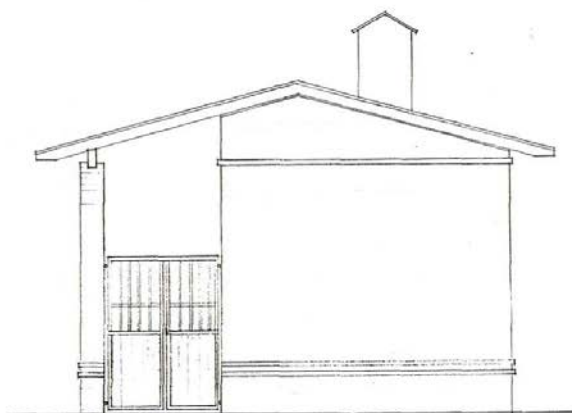
FREM LADT I BYGGELOSBRÅDET  
JUNI 1919

|                                                                                                                              |                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| TØNØBERG PAPIRINDUSTRI                                                                                                       |                                 |
| 2                                                                                                                            | NYE OPLOFT VINDUER I LOFT ETAGE |
| MÅL 1:500 - FASADER.                                                                                                         |                                 |
| TØNØBERG PAPIRINDUSTRI, TØNØBERG, N. L. L. ØSTRE RINGVEJ, TØNØBERG, N. L. L. ØSTRE RINGVEJ, TØNØBERG, N. L. L. ØSTRE RINGVEJ |                                 |

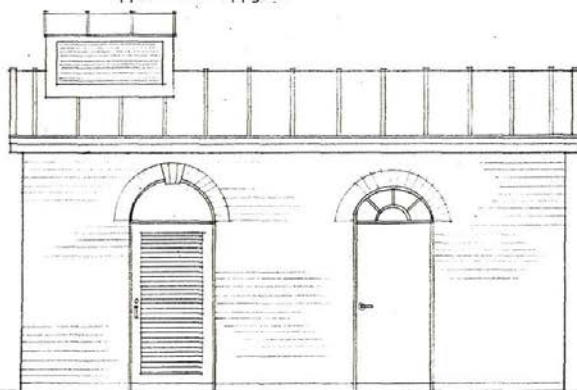




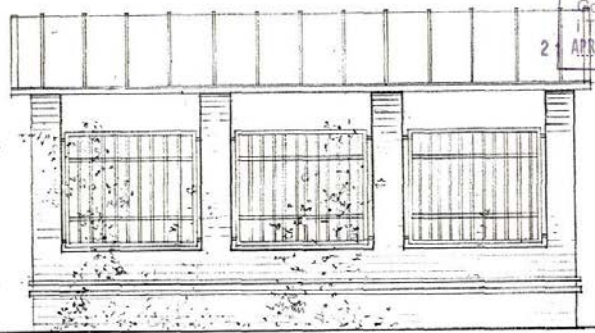
oppriss mot oppg. A



oppriss mot rundkjøring



oppriss mot parkering



Oppriss mot gårdsplass



041 T Q / 188990  
1002/464/O/D 1989 6 - Tegninger  
braArkiv Tensberg

Godkjent av bygningsseksjonen  
i Tensberg på vilkår  
2. APR. 1989 sak 22.36/89

27. 01. 89

BULLSGATE 2

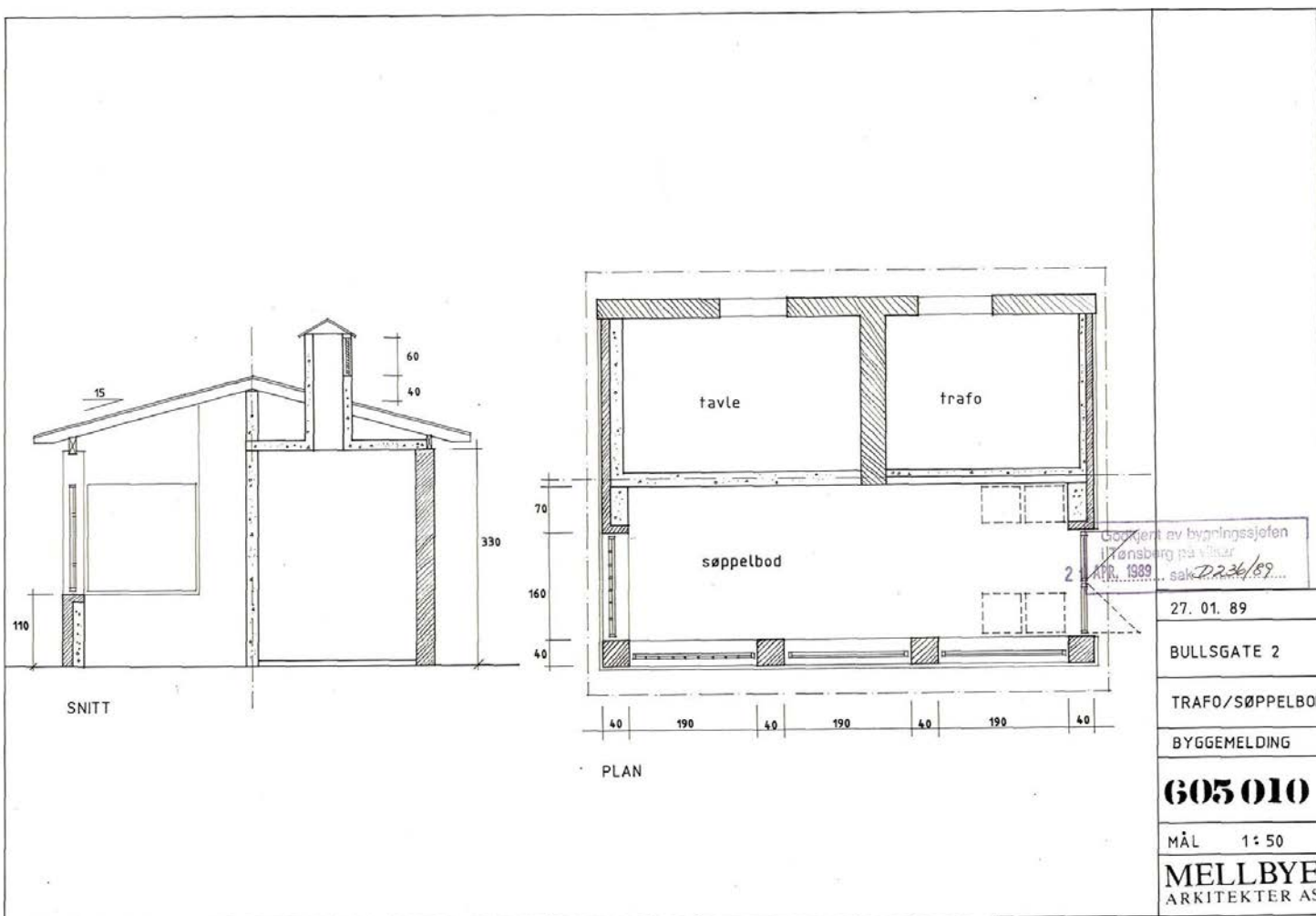
TRAFØ/SØPPELBØD  
FASADER

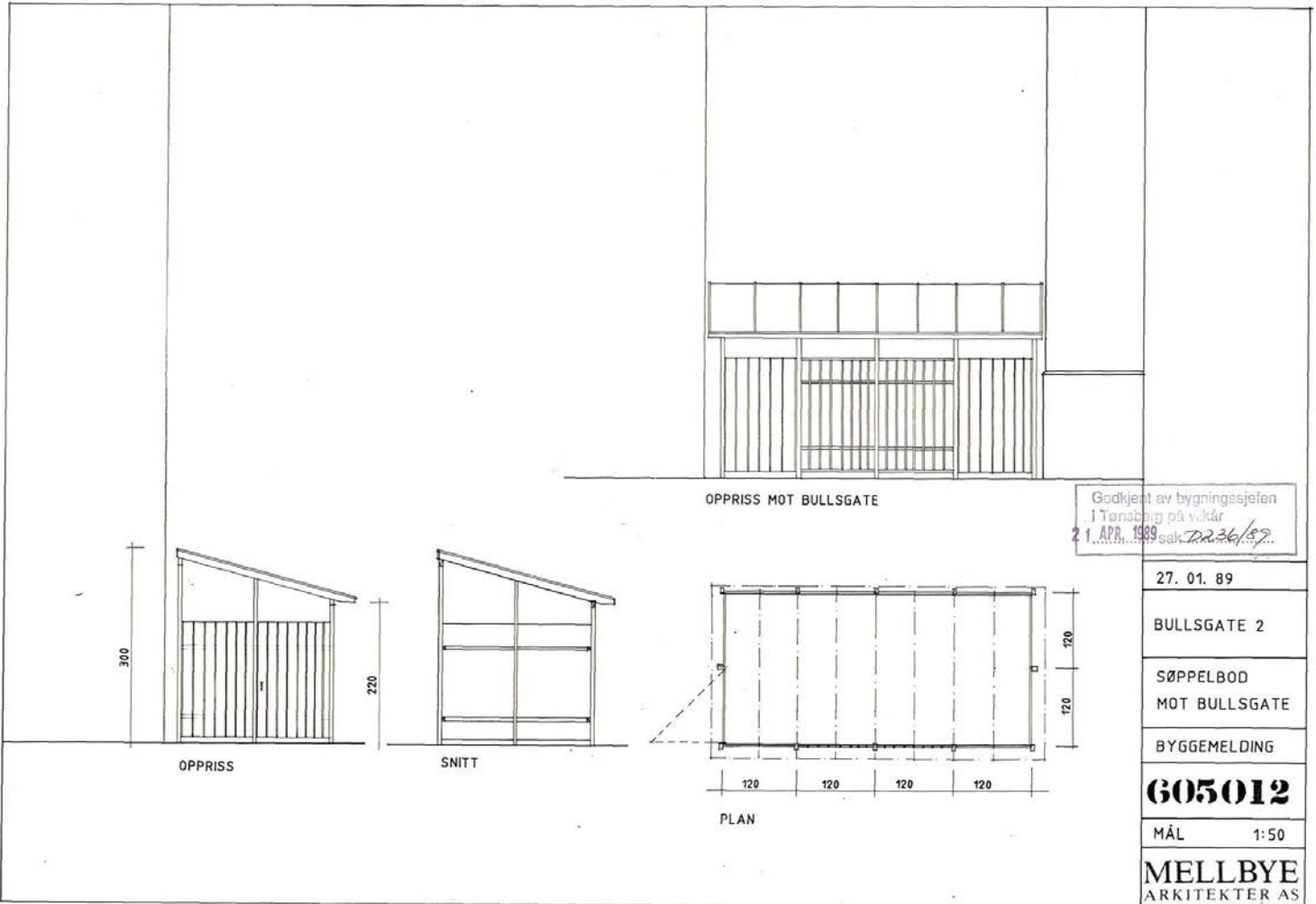
BYGGEMELDING

**605011**

MÅL 1: 50

**MELLBYE**  
ARKITEKTER AS





|                                 |
|---------------------------------|
| 27. 01. 89                      |
| BULLSGATE 2                     |
| SØPPELBOD<br>MOT BULLSGATE      |
| BYGGEMELDING                    |
| <b>605012</b>                   |
| MÅL 1:50                        |
| <b>MELLBYE</b><br>ARKITEKTER AS |



308

SKJEMA  
RAMPE / TRAPP

SKALA = 1:20

DATO 16.08.91

ARBEID/TEGNING

PAPIRHUSEI TEATER

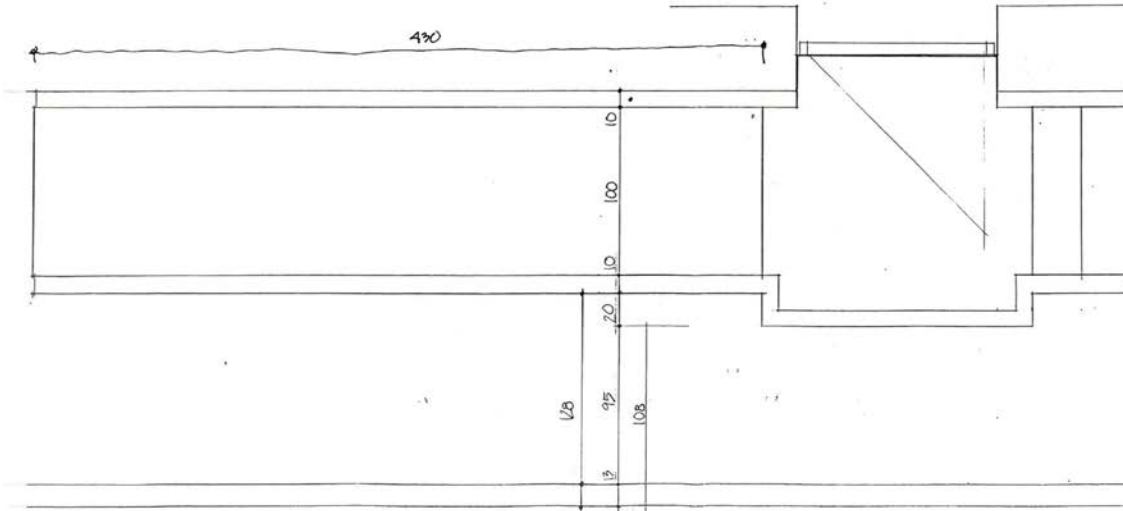
ÅS NGSTIANVENS BERNHARDT

ARK. MVM. NPA

JONE NARE INT. ARK. NIL

BULLSGI 2A

7100. TOSNBERG





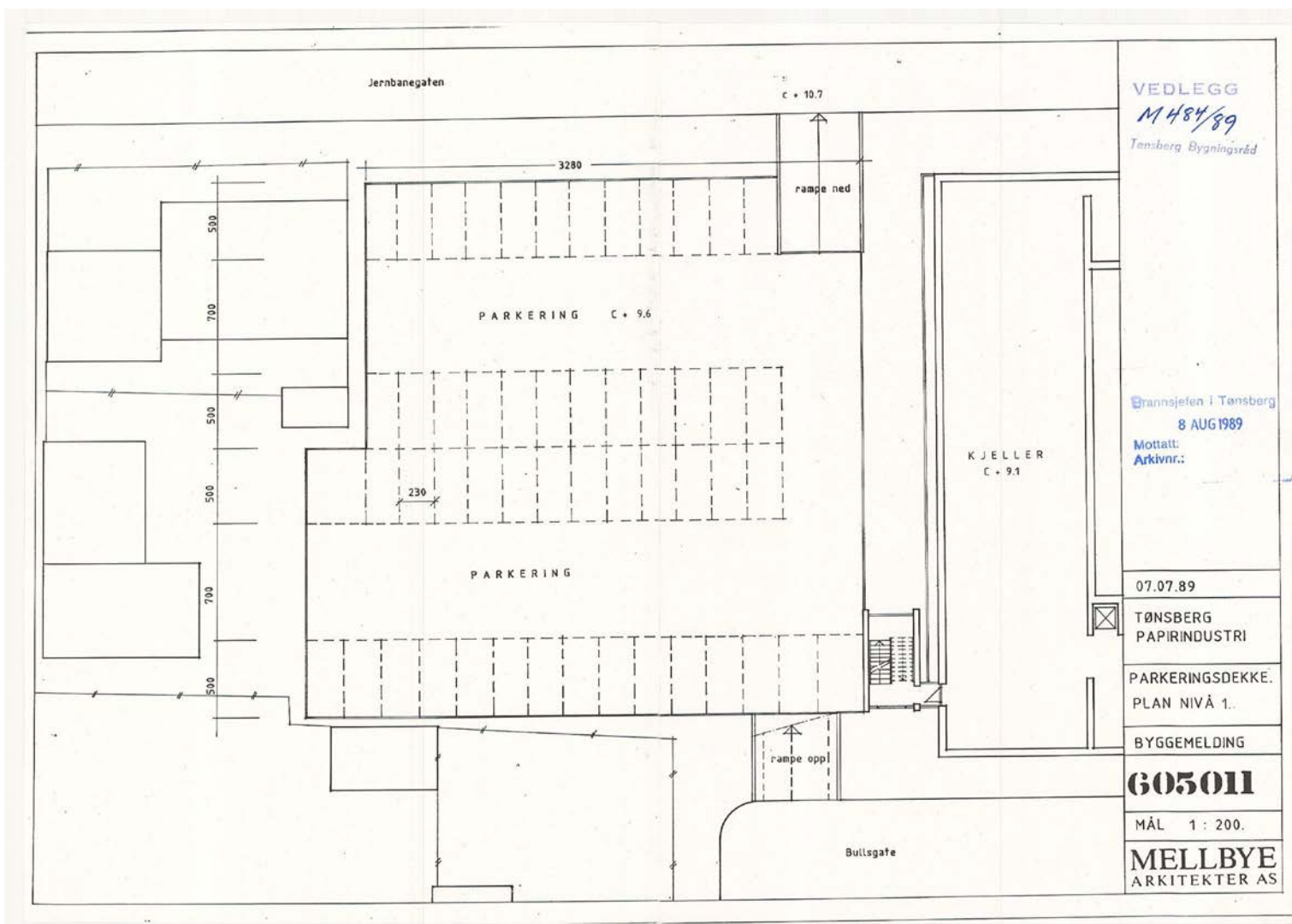


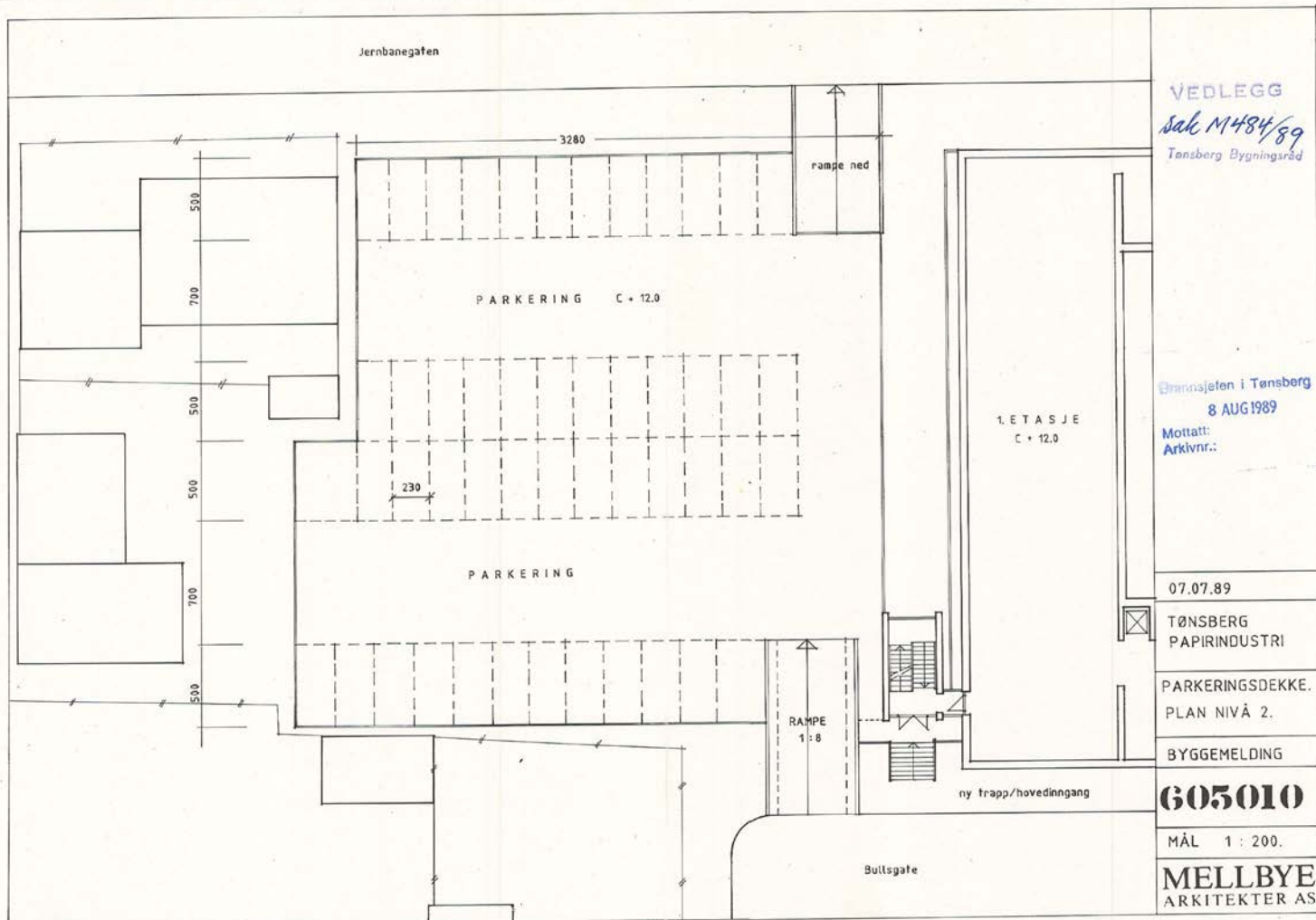
VEDLEGG  
sak M 484/89  
Tønsberg Bygningråd

Brannsjefen i Tønsberg  
8 AUG 1989  
Mottatt:  
Arkivnr.:

07.07.89  
TØNSBERG  
PAPIRINDUSTRI  
PARKERINGSDEKKE  
SNITT/OPPRISS.  
BYGGEMELDING

**605012**  
MÅL 1: 200  
**MELLBYE**  
ARKITEKTER AS





VEDLEGG  
sak M484/89  
Tønsberg Byggningsråd

Bygningsetaten i Tønsberg  
8 AUG 1989  
Mottatt:  
Arkivnr.:

07.07.89

TØNSBERG  
PAPIRINDUSTRI

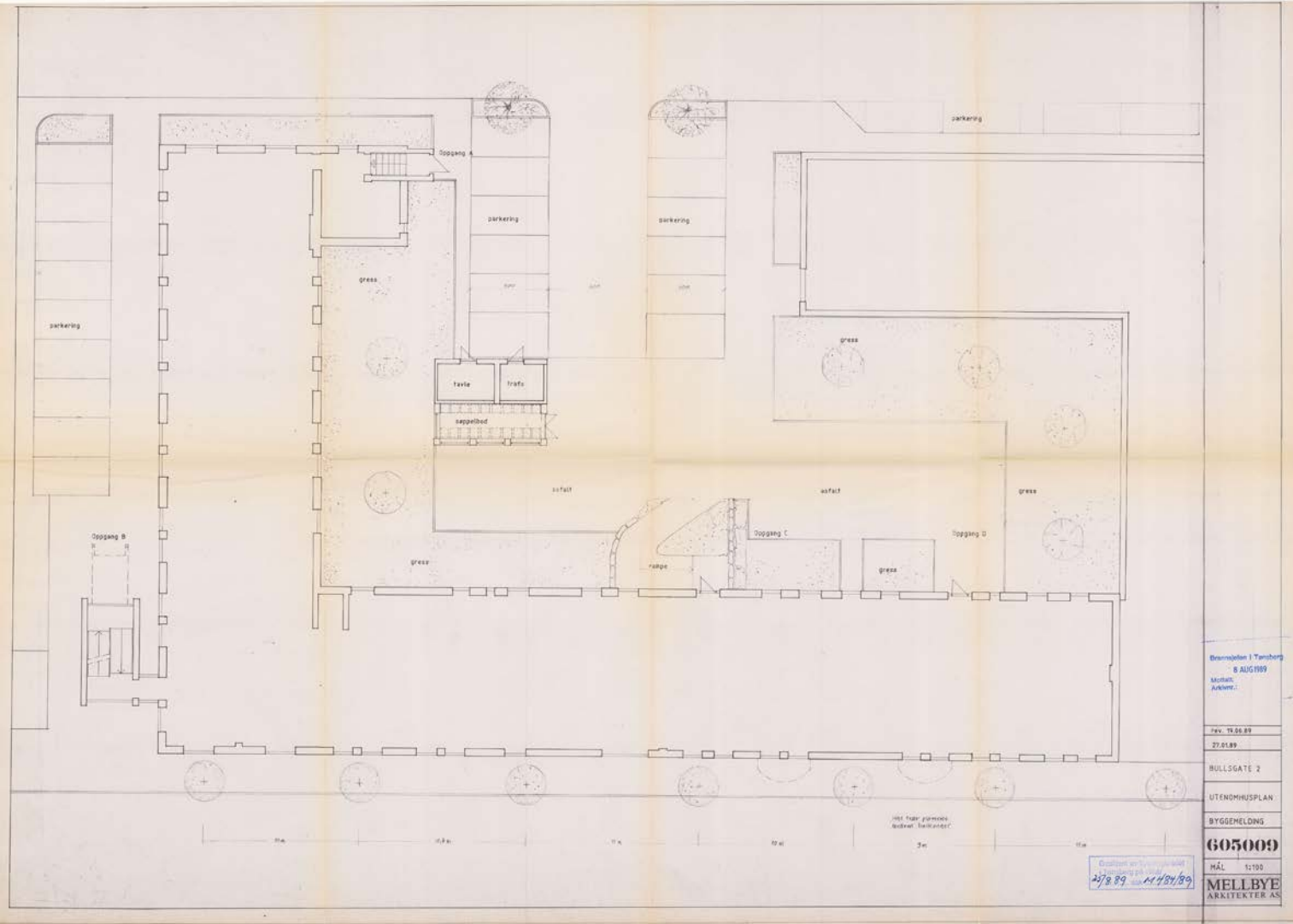
PARKERINGSDEKKE.  
PLAN NIVÅ 2.

BYGGEMELDING

**605010**

MÅL 1 : 200.

**MELLBYE**  
ARKITEKTER AS





FASADE MOT BISP (BYSTENGATE (NORD))



FASADE MOT BULLSGATE (VEST)

Illustrasjon 1 Tårnhøj

8 AUG 1999

Notat:

Aktør:

REV. 17.08.99

REV. 22.08.99

REV. 25.05.01

18.07.08

BULLSGATE 2

FASADE MOT

NORD & VEST

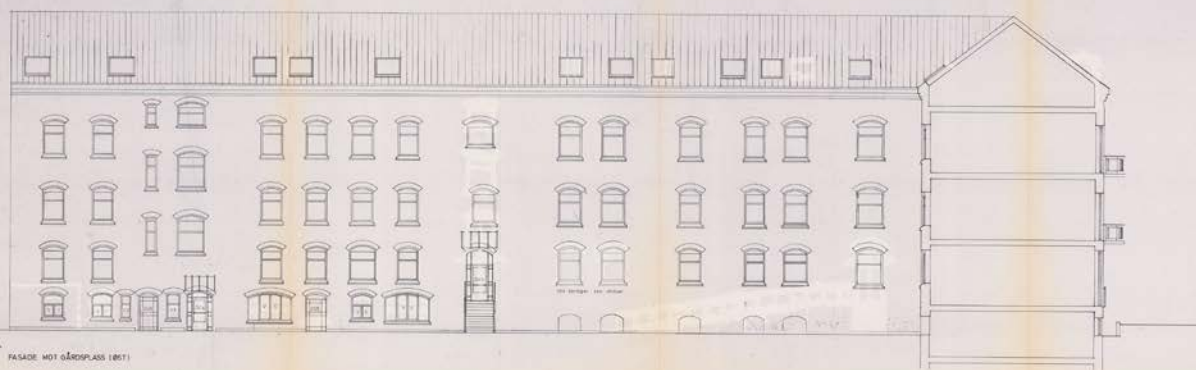
BYGGEDELING

605 008

MÅL 1:100

MELLBYE

ARKITEXTER AS



Brennspulen i Tønder  
- 8 AUG 1989  
Mottatt:  
Arkiv.

JAK 18.06.89  
TAK 14.02.89  
REV. 25.09.88  
18.07.88

BULLSGATE 2

FASADE MOT  
ØST & SYD

BYGGEMÅLING

**605 007**

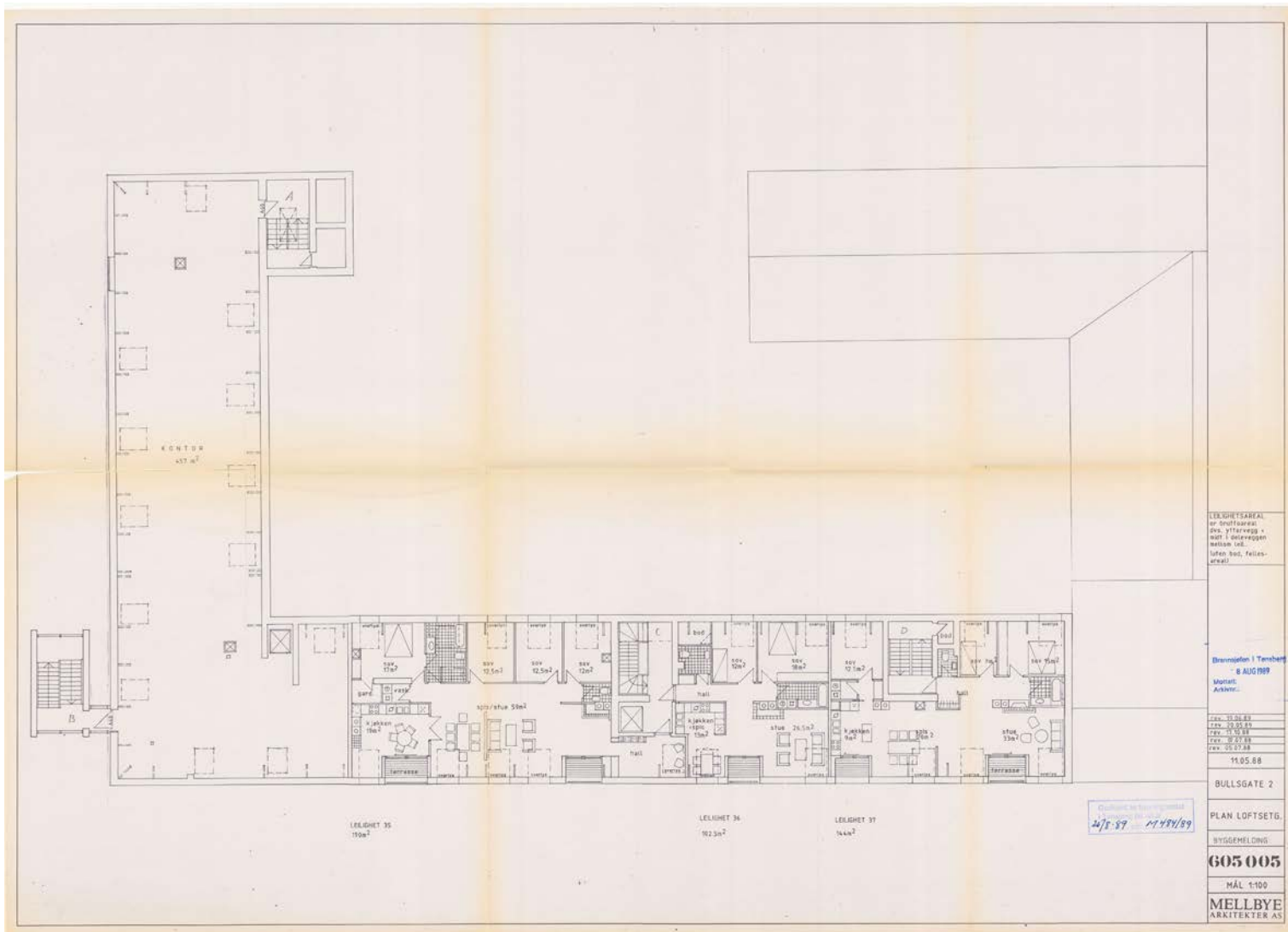
MÅL 1:100

**MELLBYE**  
ARKITEKTER AS

Forbudsfrist for byggesaks  
i Tønderbyggeprosjekt  
24.08.89 til 17.09.89







LEGGESAREAL  
 og driftsareal  
 dvs. yttervegg,  
 samt i overvegg  
 mellom etg.  
 uten bod, felles-  
 areal

Drummen i Torsberg  
 8 AUG 1989

Mottatt:  
 Arkiv:

|               |
|---------------|
| REV. 01.01.89 |
| REV. 02.01.89 |
| REV. 03.01.89 |
| REV. 04.01.89 |
| REV. 05.01.89 |

11.05.88

BULLSGATE 2

PLAN LOFTSETG.

BYGGEMELDING

**605 005**

MÅL 1:100

MELLBYE  
 ARKITEKTER AS

Drummen i Torsberg  
 24/8 89 11.05/89

LEIGHET 35  
 190m<sup>2</sup>

LEIGHET 36  
 1923m<sup>2</sup>

LEIGHET 37  
 144m<sup>2</sup>





(Kommune)

Tønsberg

## MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Anmelder (navn, adresse)

Moer Installasjon A/S  
St. Olavsgt. 20  
3100 TØNSBERG

Byggherre (navn, adresse)

Samme



0052R/7767

Geomatikk

## MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/byggested

Bullsgt. 2

Gnr.

1002

Bnr.

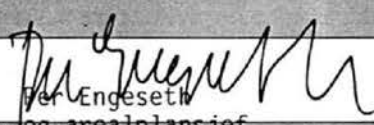
464

Festenr.

Seksjonsnr.

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                         |                     |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------|
| Deres søknad      | Dato<br>10.10.88                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                         |                     |
| Arbeidets art     | Ominnredning - bruksendring                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                         |                     |
| Byggets art       | Forretning                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                         |                     |
| Behandling/vedtak | Bygningssjefen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Vedtak dato<br>03.10.88 | Saksnr.<br>D 728/88 |
| Merknader         | Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for<br><br><input type="checkbox"/> hele bygget<br><br><input checked="" type="checkbox"/> følgende del av bygget: Moers Installasjon A/S lokaler.<br><br>Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført<br>Montering av hovedinnng.dør m/rampe. |                         |                     |
|                   | <div style="text-align: right;"> <br/>           Jens Leirvåg         </div> <p>Dette arbeidet må være fullført innen: Snarest</p>                                                                                                                                                 |                         |                     |

## UNDERSKRIFT

|               |                                                         |      |                       |                             |                                                                                                      |
|---------------|---------------------------------------------------------|------|-----------------------|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sted          | Tønsberg                                                | Dato | 25.01.89              | Sign. / Stempel             | <br>Per Engeseth |
|               |                                                         |      |                       | byggesaks- og arealplansjef |                                                                                                      |
| KOPI<br>SENDT | <input checked="" type="checkbox"/> ansvars-<br>havende | Navn | Wegger & Kvalsvik A/S |                             | Adresse                                                                                              |
|               |                                                         | Navn |                       |                             | Adresse                                                                                              |
|               | <input checked="" type="checkbox"/> andre               | Navn | Bying.                |                             | Adresse                                                                                              |
|               |                                                         | Navn | Revisor               |                             | Adresse                                                                                              |



**Tønsberg kommune**  
**Kommuneutvikling**

Saksbehandler: Tove Westdahl  
Direkte telefon: 33 34 86 24  
Vår ref.: 13/54874  
Arkiv: GBR-1002/0464  
Deres ref.: SØK

Dato: 28.11.2013

KRISTIANSEN & BERNHARDT ARKITEKTUR INTERIØR AS  
Postboks 333 Sentrum

3101 TØNSBERG

**Bullsgate 2 - 1002/0464 - tilbygg - midlertidig brukstillatelse**

|               |             |              |      |          |
|---------------|-------------|--------------|------|----------|
| Tiltakshaver: | SAMEIET     | Bullsgate 2  | 3110 | TØNSBERG |
|               | BULLSGATE 2 |              |      |          |
| Søker:        | KRISTIANSEN | Postboks 333 | 3101 | TØNSBERG |
|               | & BERNHARDT | Sentrum      |      |          |
|               | ARKITEKTUR  |              |      |          |
|               | INTERIØR AS |              |      |          |

Gbnr. : 1002/0464/III, 1002/464/III, 1002/464/III, 1002/464/III  
DFUB -sak : 784/12  
Journalnummer : 13/54874  
Bygningsnummer : 162126717  
Gjennomføringsplan : Dato 20.11.13, versjon 3  
Arbeidets art : Tilbygg  
Tiltakets formål : Kontorbygning

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

Tillatelsen gis på følgende betingelser:

1. Tillatelsen omfatter tilbygg/mellombygg med løftebord.
2. Følgende arbeider må ferdigstilles innen de nevnte frister:
  - Utvendig tekking og montering av glass i trappetårn. Frist: 01.10.14

Dersom gjenstående arbeider ikke ferdigstilles innen fristen, bortfaller brukstillatelsen.  
Kommunen vil da vurdere å fatte vedtak med pålegg om ferdigstilling og sanksjoner etter plan-  
og bygningsloven kapittel 32.



0 3 C J 8 / 156212 Geomatikk  
1002/464/0/0 2012 1 - Ferdigattest

Tove Westdahl  
saksbehandler

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

Bank:  
Org.nr. 950 611 839

Kopi til:

Tibor Vari

Saksbehandler

Geodata

Vestfold Interkommunale

Ollebukta 6

3126 TØNSBERG

Brannvesen IKS



**Tønsberg kommune**  
**Kommuneutvikling**

Saksbehandler: Kathrine Eikrem  
Direkte telefon: 33 34 80 35  
Vår ref.: 16/27313  
Arkiv: GBR-1002/0464  
Deres ref.: SØK

**KOPI**

Dato: 02.05.2016

KRISTIANSEN & BERNHARDT ARKITEKTER AS  
Postboks 333 Sentrum  
3101 TØNSBERG

**St. Olavsgate 16C - 1002/0464/0/13 - Bruks- og fasadeendring**  
**Ferdigattest**

Tiltakshaver: STIFTELSEN St Olavs gate 16B 3126 TØNSBERG  
PAPIRHUSET  
Søker: KRISTIANSEN Postboks 333 3101 TØNSBERG  
& BERNHARDT Sentrum  
ARKITEKTER  
AS

Gbnr. : 1002/0464/III, 1002/464/13/  
DFUB-sak : 479/15 (rammevedtak), 787/15 (igangsetting) og 154/16 (endring)  
Arkivsaknummer : 15/4480 og 14/13181  
Bygningsnummer : 162126725 - 1  
Gjennomføringsplan : 21.04.2016  
Arbeidets art : Bruks- og fasadeendring  
Tiltakets formål : Kulturell virksomhet (teater)

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

*Kathrine Eikrem*

Kathrine Eikrem  
seniorrådgiver - byggesak

Kopi til:  
Live Kirkeby  
STIFTELSEN  
PAPIRHUSET  
Tibor Vari

St Olavs gate 16B 3126 TØNSBERG  
Saksbehandler  
Geodata



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

Bank:  
Org.nr. 950 611 839

# KOPI

Vestfold Interkommunale Ollebukta 6  
Brannvesen IKS

3126 TØNSBERG



TØNSBERG KOMMUNE  
BYGNINGSKONTROLLEN  
Øvre Langgate 40 \* 11 655

Tønsberg, 26/4-1971

## FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider)

Arbeidssted      Bulls gt. 2  
Arbeidets art    Nytt trappehus  
Bygningens art   Kontor- og fabrikkbygning  
  
Byggherre       Tønsberg papirindustri A/S  
Byggemelder     Ark. Ole Bjønness  
Ansvarshavende   Andersen & Bakke, Ø.Lahggt. 21

Journalnr.      91/1969

Avsluttende synsforretning

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Gebyr kr. 180,00

  
Bygningssjef



0 4 1 5 8 / 188936      Geomatix  
1002/464/0/0 1969 1 - Ferdigattest  
braArkiv Tønsberg



Tønsberg kommune

## Planstatus

### MATRIKKELENHET

| Kommune                 | Gnr  | Bnr | Fnr | Snr | Adresse                      |
|-------------------------|------|-----|-----|-----|------------------------------|
| 3905 - Tønsberg kommune | 1002 | 464 | 0   | 11  | Bulls gate 2E, 3110 TØNSBERG |

### KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

| Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til | Plan (vedtaksdato)                             | Areal                |
|-------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|----------------------|
| Andre støysoner                                                               | Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024) | 3114.9m <sup>2</sup> |
| forhold som skal avklares og belyses                                          | Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024) | 3114.9m <sup>2</sup> |
| Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende                             | Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024) | 2976.1m <sup>2</sup> |
| Ras- og skredfare                                                             | Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024) | 3114.9m <sup>2</sup> |
| Veg - Nåværende                                                               | Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024) | 138.81m <sup>2</sup> |

### GJELDENDE REGULERING

| Ligger eiendommen i et regulert område? | PLANID     | Plannavn (vedtaksdato)  | Reguleringsformål | Areal                |
|-----------------------------------------|------------|-------------------------|-------------------|----------------------|
| Ja                                      | 3905 64207 | Havnesporet (24.5.2006) | Gatetun           | 138.77m <sup>2</sup> |

### RELATERTE PLANER

| PLANID   | Plannavn (vedtaksdato)                                        |
|----------|---------------------------------------------------------------|
| 00109    | Haugartunnelen fra Slagenveien til Nedre Langgate (23.4.2014) |
| 20190181 | Del av Snorres gate og Bisp. Eysteins gate                    |

### BEBYGGELSESPAN

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?

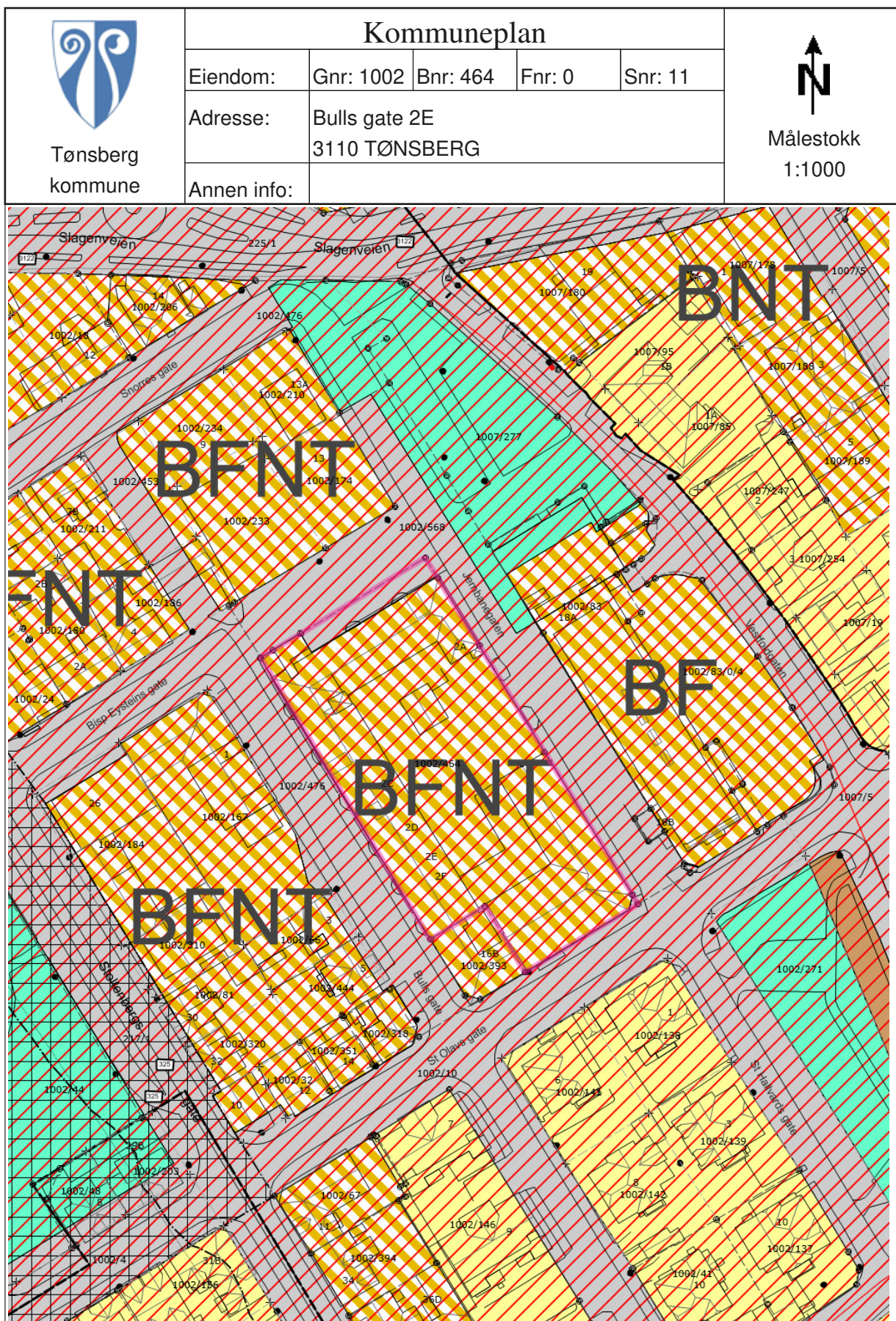
PLANID

Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.



## Tegnforklaring

|                                                                                     |                                         |                                                                                     |                                   |                                                                                       |                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
|    | Nøyaktig eiendomsgrense                 |    | Anslått eiendomsgrense            |    | Nøyaktig grensepunkt                              |
|    | Anslått grensepunkt                     |                                                                                     | Matrikkelnummer.                  |                                                                                       | MatrikkelnummermedSnr.                            |
|    | Gatelys (belysningspunkt)               |    | Mast                              |    | Skap                                              |
|    | Bygningsdelelinje                       |    | Bygningslinje                     |    | Mønelinje                                         |
|    | Takkant                                 |    | Takoverbyggkant                   |    | Taksprang                                         |
|    | Trapp inntill bygg                      |    | Veranda                           |    | Annet vegareal avgrensning                        |
|    | Vegbom                                  |    | Vegdekkekant                      |                                                                                       | Husnummer                                         |
|                                                                                     | Husnummer med bokstav                   |                                                                                     | Fylkesveg boks                    |                                                                                       | Fylkesveg gatenavn .                              |
|                                                                                     | Kommunalveg gatenavn .                  |    | KpBestemmelseGrense               |    | KpBestemmelseOmråde                               |
|    | KpBestemmelseGrense                     |    | KpBestemmelseOmråde               |    | Hovedveg - På bakken - Nåværende                  |
|    | Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende |    | Sykkelveg - På bakken - Nåværende |    | Grense for arealformål                            |
|    | Grense for båndleggingsoner             |    | Grense for støysoner              |    | Båndlegging etter lov om kulturminner - Nåværende |
|    | Ras- og skredfare                       |    | Boligbebyggelse - Nåværende       |    | Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende |
|   | Veg - Nåværende                         |   | Bane - Nåværende                  |   | Blå/grønnstruktur - Nåværende                     |
|  | KpOmråde gjeldende                      |  | Forskningskurve                   |  | Høydekurve                                        |



## Tegnforklaring

|  |                                    |  |                                       |  |                                 |
|--|------------------------------------|--|---------------------------------------|--|---------------------------------|
|  | Nøyaktig eiendomsgrense            |  | Anslått eiendomsgrense                |  | Nøyaktig grensepunkt            |
|  | Anslått grensepunkt                |  | RpOmråde                              |  | RpOmråde                        |
|  |                                    |  | detaljregulering/mindre endring       |  | detaljregulering/mindre endring |
|  | RpOmråde vedtatt på bakkenivå      |  | Matrikelnummer.                       |  | MatrikelnummermedSnr.           |
|  | Gatelys (belysningspunkt)          |  | Mast                                  |  | Skap                            |
|  | Bygningsdelelinje                  |  | Bygningslinje                         |  | Mønelinje                       |
|  | Takkant                            |  | Takoverbyggkant                       |  | Taksprang                       |
|  | Trapp inntill bygg                 |  | Veranda                               |  | Godkjente byggetiltak           |
|  | Annet vegareal avgrensning         |  | Vegbom                                |  | Vegdekkekant                    |
|  | Husnummer                          |  | Husnummer med bokstav                 |  | Fylkesvegboкс                   |
|  | Fylkesveg gatenavn .               |  | Kommunalveg gatenavn .                |  | RpGrense                        |
|  | RpFormålgrense                     |  | RpSikringGrense                       |  | RpBestemmelseGrense             |
|  | Vegstengning/fysisk kjøresperre    |  | Avkjørsel - både inn og utkjøring     |  | Avkjørsel - kun innkjøring      |
|  | Avkjørsel - kun utkjøring          |  | Eksisterende tre som skal bevares     |  | Byggegrense                     |
|  | Bebyggelse som inngår i planen     |  | Bebyggelse som forutsettes fjernet    |  | Regulert senterlinje            |
|  | Frisiktlinje                       |  | Regulert kant kjørebane               |  | Måle- og avstandslinje          |
|  | Bevaring av bygninger og anlegg    |  | Bevaring av bygninger                 |  | Bevaring av anlegg              |
|  | Bevaring av landskap og vegetasjon |  | Frisiktsone ved veg                   |  | Boligområde                     |
|  | Kjøreveg                           |  | Annen veggrunn                        |  | Gang-/sykkelveg                 |
|  | Gangveg                            |  | Gatetun                               |  | Parkeringsplass                 |
|  | Park                               |  | Felles avkjørsel                      |  | Felles parkeringsplass          |
|  | Felles gårdsplass                  |  | Annet fellesareal                     |  | Bolig/Forretning                |
|  | Forretning/Kontor                  |  | Annet kombinert formål                |  | Bestemmelsesområde              |
|  | Frisikt                            |  | Boligbebyggelse                       |  | Boligbebyggelse-blokkbebyggelse |
|  | Lekeplass                          |  | Kombinert bebyggelse og anleggsformål |  | Kjøreveg                        |
|  | Fortau                             |  | Annen veggrunn - tekniske anlegg      |  | Park                            |
|  | Forsenkingskurve                   |  | Høydekurve                            |  |                                 |

---

**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR HAVNESPORET,  
PLAN NR. 64207.**

**§ 1**

**PLANENS AVGRENSNING**

Bestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

**§ 2**

**REGULERINGSFORMÅL**

Kombinerte formål (PBL § 25, 2.ledd)

Bolig/forretning med tilhørende parkeringsanlegg

Offentlig trafikkområde (PBL § 25, 1.ledd nr. 3)

Kjøreveg

Gang/sykkelveg

Gatetun

Annen veggrunn

Friområder (PBL § 25, 1 ledd nr. 4)

Park

Spesialområde (PBL § 25,1.ledd nr.6)

Bevaring av bygning

Bevaring av trær

Frisiktsone ved veg

Fellesområde (PBL § 25, 1.ledd. nr. 7)

Felles parkeringsplass

Felles gårdsplass med tilhørende garasjeanlegg

Felles renovasjon

**§ 3**

**FELLESBESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDENE**

Bebyggelsen kan oppføres innenfor angitte byggegrenser, byggehøyder og utnyttelsesgrad som fremgår av plankartet. Der ikke annet er vist, skal byggegrensen være lik formålsgrensen.

Forretning og annen publikumsrettet virksomhet som bidrar til at det skapes aktivitet i gaterommet skal legges på bakkeplan/1.etg. Hovedfasade med publikumsadkomst skal legges til det offentlige gaterommet.

Ny bebyggelse skal, når det gjelder volumer, fasadeutforming, materialbruk og farger utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et helhetlig preg med god arkitektonisk utforming og gjenspeile områdets historiske identitet.

---

#### Uteoppholdsareal

Kravet til uteoppholdsarealer er min. 30 m<sup>2</sup> pr. boenhet.

#### Parkering

De til enhver tid gjeldende parkeringsvedtekter for Tønsberg kommune skal legges til grunn.

#### Utomhusplan

Før det gis byggetillatelse skal det foreligge en godkjent utomhusplan for byggeområde med tilhørende fellesområder. Utomhusarealene skal opparbeides før byggetillatelse gis.

Utomhusplanen skal vise:

- Bygningers plassering, etasjeantall, høyder og takform
- Tomtegrenser
- Gang- og kjørearealer
- Parkeringsareal
- Eksisterende og fremtidig terreng og vegetasjon
- Behandling av overflatevann
- Type belegningsdekke
- Støyskjerming

### **§ 4**

#### **BESTEMMELSER FOR DE ENKELTE BYGGEOMRÅDER**

##### Felt B1: Bolig/forretning med tilhørende parkeringsanlegg:

Forretning tillates kun i 1. etasje. Det tillates etablert parkeringsanlegg i kjelleretasje. Tilbygg mot Vestfoldgaten skal ha høy arkitektonisk kvalitet.

Gjennomgripende fasadeendringer skal skje i samråd med antikvariske myndigheter.

##### Felt B2: Bolig/forretning med tilhørende parkeringsanlegg:

Forretning tillates i 1. og 2. etasje mot Jernbanegaten. Mot Snorresgate tillates utkraging av gavl med inntil 1 meter fra 3. etasje og oppover. Mot Jernbanegaten tillates utkraging i 2. etasje med inntil 1,5 meter. Det er krav om minimum 3,5 m fri høyde under utkraging.

Det tillates parkeringsanlegg i inntil 3 etasjer under B2.

Illustrasjonstegningene datert 08.05.06, som ble vedlagt Bystyrets behandling, legges til grunn for rammesøknaden. Fylkeskommunen skal akseptere fasadetegningene før kommunen gir byggetillatelse til hjørnebygget mot Snorresgate/Jernbanegaten.

### **§ 5**

#### **FELLESBESTEMMELSER**

##### Støy

Kravene til støynivå jfr. MDs retningslinje T-1442 (26.01.05) skal være oppfylt.

Det skal etableres en støyskjerming av parken. Tiltakene skal være dokumentert og gjennomført før byggetillatelse gis.

---

#### Universell utforming

Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn.

#### Grunnforhold

Før det gis byggetillatelse skal det dokumenteres at grunnvannsnivået i området ikke senkes, jfr. geoteknisk planleggingsrapport foretatt av Bjørn Strøm 21.05.05. Ovennevnte rapport skal legges til grunn ved videre planlegging og utførelse.

Før det gis byggetillatelse skal det utarbeides en tiltaksplan for håndtering av forurensede masser jfr. miljøteknisk grunnundersøkelse foretatt av Sweco Grøner rapport nr. 128290-1, datert 25.05.2005.

#### Miljøoppfølgingsplan

Det skal etableres en miljøoppfølgingsplan for området som skal fastsette retningslinjer for behandling av overflatevann, byggetekniske løsninger, energiløsninger og prinsipper for miljørettet forvaltning, drift og vedlikehold. Miljøoppfølgingsplanen skal være retningsgivende for videre prosjektering og fremlegges som en del av fremtidige rammesøknader og igangsettingssøknader.

#### Marksikringsplan

Før det gis byggetillatelse skal det innsendes en marksikringsplan som skal vise hvordan en i anleggsperioden skal ivareta bevaringsverdige trær i området.

### **§ 6**

### **OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER**

#### Offentlig gatetun

Offentlig gatetun skal opparbeides på fotgjengernes premisser. Utforming og materialbruk skal være av høy kvalitet. Det kan tillates bygd en gangpassasje mellom p-kjeller i B2 under gatetun fram til Bullsgate 2.

#### Offentlig kjøreveg

Offentlig kjøreveg skal opparbeides som vist på planen

#### Offentlig fortau

Offentlig fortau skal opparbeides som vist på planen.

#### Offentlig parkering

Belegningsdekke skal være av høy kvalitet.

En detaljert plan for gatetun med parkering må godkjennes av kommunen før byggetillatelse gis.

---

## **§ 7 FRIOMRÅDE**

Friområdet skal opparbeides som bypark. Plan for opparbeidelse skal godkjennes av Tønsberg kommune. Mot Slagenveien FV 469 skal parken skjermes mot støy. Ved valg av støyskjermingstiltak skal det estetiske vektlegges.

## **§ 8 SPESIALOMRÅDE**

### Bevaringsverdige bygning

Bygningen tillates ikke revet. Bebyggelsens opprinnelige stil skal bevares og tillates bare ombygd/påbygd eller utbedret under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret, føres tilbake til det opprinnelige utseende, eller gis en annen utforming tilpasset det bevaringsverdige miljøet.

### Bevaringsverdige trær

Eksisterende lindetrær merket på plankartet, skal bevares og gis nødvendig beskyttelse under anleggsperioden. Ved skade eller elde skal trærne erstattes med nye i samråd med Bydrift i Tønsberg kommune. Bjørketrær langs Vestfoldgaten kan fjernes forutsatt at det blir beplantet nye i samråd med Bydrift i Tønsberg kommune.

### Frisiktsone ved veg

I frisiktsonen som vist på plankartet skal det være fri sikt 0,5 meter over terreng. Enkelte oppstammede trær kan tillates. Alle utkjørsler må ha tilfredstillende frisikt ihht Vegnormalens standard.

## **§ 9 FELLESOMRÅDE**

### F2: Fellesområde parkering

Felles parkering, F2, skal være felles for boenheter og forretning i gbnr. 1002/83. Type dekke skal være av høy kvalitet.

### F3 og F5: Fellesområde gårdsplass med tilhørende parkeringsanlegg

Felles gårdsplass skal være felles for forretningsvirksomheten i gbnr. 1002/83. Det tillates etablert parkeringsanlegg i kjelleretasje som skal være felles for boenhetene i gbnr. 1002/83. F3 er rampen til parkeringskjelleren i B1. I F5-gårdsplass tillates det uteservering/kafedrift.

## **§ 10 REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

Før det gis byggetillatelse skal friområde- park opparbeides.

Før det gis byggetillatelse skal veganlegg langs Vestfoldgaten være ferdig opparbeidet.

---

Før det gis byggetillatelse skal det være ferdig opparbeidet opphøyet fotgjengerfelt i krysset Jernbanegaten – St. Olavsgate.

Før det gis byggetillatelse skal området avsatt til offentlig gatetun være ferdig opparbeidet.

Før det gis byggetillatelse skal eksisterende kommunale lekeplass gbnr.1007/271 opprustes, utvides og opparbeides. Det skal leveres en utomhusplan for lekeplassen til godkjenning i kommunen. Det skal legges opp til medvirkning fra barn og unge i utforming av lekeplassen.

Vedtatt i Tønsberg bystyre  
sak: 052/06, den 24.05.06

*for* Per Engeseth  
byggesaks- og arealplansjefen  
*P. Engeseth*



# Tønsberg kommune

**Adresse:** Postboks 2410 Kommunalteknikk, 3104 TØNSBERG

**Telefon:** 90725905

Utskriftsdato: 27.01.2026

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Tønsberg kommune

|                   |                              |                 |      |                 |     |                 |  |                    |    |
|-------------------|------------------------------|-----------------|------|-----------------|-----|-----------------|--|--------------------|----|
| <b>Kommunenr.</b> | 3905                         | <b>Gårdsnr.</b> | 1002 | <b>Bruksnr.</b> | 464 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> | 11 |
| <b>Adresse</b>    | Bulls gate 2E, 3110 TØNSBERG |                 |      |                 |     |                 |  |                    |    |

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Hvis både demontert måler og ny måler er registrert i tabellen, kan felles forbruk vises på begge radene.

| Målnummer | Stand | Dato       | Avlesningstype               | Forbruk 2024 | Demontert  |
|-----------|-------|------------|------------------------------|--------------|------------|
| 46145     | 57385 | 25.09.2025 | Årsavlesning - Ekstern kilde | 66           | 25.09.2025 |
| 09315080  | 1588  | 06.01.2026 | Årsavlesning - Ekstern kilde | 66           | -          |

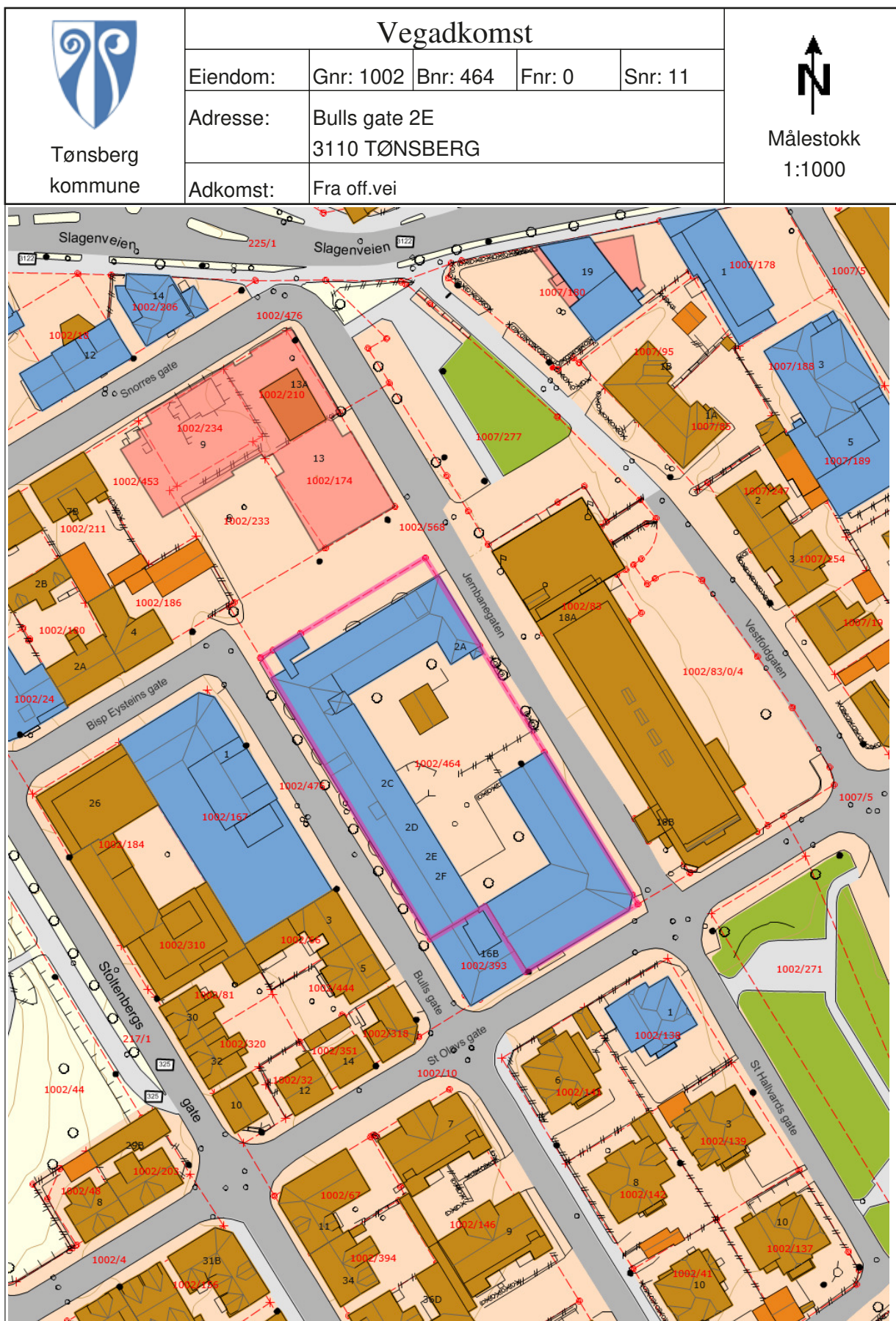
|                        |    |
|------------------------|----|
| <b>Offentlig vann</b>  | Ja |
| <b>Offentlig avløp</b> | Ja |

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

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

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



## Tegnforklaring

|                                                                                                       |                                                                                                              |                                                                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sluk                                                                                                  |  Kumlokk                    | Matrikkelnummer                                                                                          |
| MatrikkelnummermedSnr                                                                                 | ▪ Gatelys (belysningspunkt)                                                                                  | ● Mast                                                                                                   |
| • Skap                                                                                                |  Flaggstang                 |  Bygningsdelelinje    |
|  Bygningslinje       |  Mønelinje                  |  Takkant              |
|  Takoverbyggkant     |  Taksprang                  |  Trapp inntill bygg   |
|  Veranda             |  Godkjente byggetiltak      |  Takoverbygg          |
|  Udefinerte bygg     |  Bolig                      |  Garasje og uthus     |
|  Annen næring        |  Annet gjerde               |  MurFrittstående      |
|  Loddrett mur        |  Voll                       |  Innmålt tre          |
|  Hekk                |  Annet vegareal avgrensning |  Vegbom               |
|  Vegdekkekan         |  Trapp                      |  Nøyaktig grensepunkt |
|  Anslått grensepunkt |  Teiggrense                 | Husnummer                                                                                                |
| Husnummer med bokstav                                                                                 | Fylkesvegboks                                                                                                | Fylkesveg gatenavn .                                                                                     |
| Kommunalveg gatenavn .                                                                                |  Gang- og sykkelveg         |  Veg                  |
|  Forskningskurve     |  Høydekurve                 |  Lekeplass            |
|  Bebygd område       |  Annet                      |                                                                                                          |



| Megleropplysning |     |     |     |                |
|------------------|-----|-----|-----|----------------|
| Gnr              | Bnr | Fnr | Snr | Adresse        |
| 1002             | 464 | 0   | 11  | Bulls gate 2 E |

**Kommunale årsgebyr  
2026**

| Varenavn                            |  | Grunnlag | Enhet          | Pris      | Årsbeløp inklusiv mva |
|-------------------------------------|--|----------|----------------|-----------|-----------------------|
| Forskudd vann - VM                  |  | 69       | m <sup>3</sup> | 22,21     | 1 532,49              |
| Fastledd vann                       |  | 1        | stk            | 1 562,85  | 1 562,85              |
| Forskudd avløp - VM                 |  | 69       | m <sup>3</sup> | 31,56     | 2 177,64              |
| Fastledd avløp                      |  | 1        | stk            | 2 807,15  | 2 807,15              |
| Tilsyn og feiegebyr uten mva.       |  | 0        | stk            | 501,00    | 0,00                  |
| Standard renovasjon                 |  | 1        | stk            | 3 688,00  | 3 688,00              |
| Tillegg volum restavfall            |  | 0        | stk            | 1 800,00  | 0,00                  |
| Leie 240 L, 1 ab.                   |  | 0        | stk            | 400,00    | 0,00                  |
| Rabatt fellesløsning                |  | 1        | stk            | -553,20   | -553,20               |
| Rabatt delt standardvolum           |  | 0        | stk            | -1 290,80 | 0,00                  |
| Rabatt redusert restavfallsvolum    |  | 0,125    | stk            | -1 800,00 | -225,00               |
| <b>Totalt årsbeløp inklusiv mva</b> |  |          |                |           | <b>10 989,93</b>      |

Merknader:

Vann- og avløpsgebyrer betales etter målt forbruk.

## HUSORDENSREGLER

---

Hver enkelt seksjonseier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt. Seksjonseiere har også ansvar for at personer som gis adgang til bygget/seksjonen følger disse bestemmelsene.

Vær oppmerksom på at husordensreglene ikke bare inneholder plikter. De skal også være med på å sikre orden og hygiene i og mellom seksjonene.

### §1. Renhold fellesområder

Renhold av fellesområdene gjøres av engasjerte firmaer og avtalt mellom seksjonseiere i den enkelte oppgang. Seksjonseierne plikter å rydde i fellesområder når det er nødvendig. Renholdet omfatter tilhørende vinduer, dører og vegger i fellesarealene så lenge det ansees som nødvendig og avtalt.

### §2. Behandling av fellesområder

I trapperom og fellesarealer må det ikke henges rullestoler, sykler, barnevogner, avfall mm. som kan hindre framkommelighet. Dette bl.a. for å sikre rømming ved brann og/eller forhindre brannfare med ytterligere brennbart materiale i rømningsvei. Slike gjenstander må settes bort i dertil bestemte lager eller boder.

Hvis seksjonseier har bruk for plasskrevende hjelpemidler skal disse fortrinnsvis oppbevares i den private seksjonen.

Klær eller tepper skal ikke henges på rekkverk i trappeoppgang.

Stativ for lufting og risting av matter er satt opp i indre gård og skal brukes til formålet.

Det er ikke tillatt å røyke inne på fellesrom og i trappeganger.

Ta vare på beplantninger og grøntarealer.

Vinduer i fellesrom skal være lukket når det er fare for inntrengning av regn eller snø.

### §3. Avfall

Avfall skal sorteres og pakkes som avtalt for kildesortering bestemt i kommunen eller via renovasjonsfirma for næringsseksjoner.

Uriktig sortering kan medføre ekstra kostnader som kan føre til erstatningsansvar den respektive seksjonseier.

*Eier som leier ut sin seksjon har et spesielt ansvar for å påse at leietager følger regler for sortering.*

Avfall skal legges i avfallskontainere og ikke henges utenfor kontainer eller utenfor dør. Spesialavfall eller store avfallsmengder utover vanlig husholdning eller næringsavfall skal den enkelt selv bringe til avfallsstasjonen.

### §4. Parkering

Det er bare tillatt å parkere på oppmerkede parkeringsplasser som disponeres av den enkelte seksjonseier.

Parkering foran innganger er ikke tillatt. Av- og pålessing skal skje uten hinder for seksjonseierne ellers.

Utrykningskjøretøyer skal til enhver tid ha uhindret tilgang til innganger.

Bruk av parkeringsplasser over tid til tilhengere, uregistrerte biler eller husvogner krever styrets skriftlige samtykke.

SAMEIET BULLS GATE 2  
Org.nr. 988201278

**§5. Balkonger og vinduer**

Balkonger skal holdes ryddige og ikke brukes som lagring som kan virke skjemmende. Sluk på balkong skal holdes åpne og fri for løv eller annet. Skjerming av balkongrekkverk kan gjøres med duk i avtalt farge. Fargevalg gjelder også markiser over vinduer. Det skal ikke ristes tepper, klær eller annet fra balkonger eller vinduer. Vanning av planter på balkong må foregå på en slik måte at det ikke søles med vann til annen balkong. Mating av fugler på balkong er ikke tillatt.

**§6 Låsing**

Ytterdører mot boligseksjoner, nødutganger, felles boder skal være låst og til hinder for tyveri og uønsket opphold. Ytterdører i næringsseksjoner skal være låst utenfor normal åpningstid. Næringsseksjoner som holder åpent på kveld/helg skal sørge for at det ikke oppholder seg uønskede mennesker i fellesarealene i denne tiden og sikre at fellesarealene er tomme før bygningen låses og forlates.

**§7 Grilling og oppbevaring av gass-eller bensinbeholdere.**

Det er bare tillatt med gass- eller elektriske griller på balkonger. Oppbevaring av gass eller bensinbeholdere skal skje etter anvisning fra Direktoratet for Samfunnssikkerhet og Beredskap. Maksimalt tillatt mengde brannfarlig gass i en boenhet er 55 liter (2x11kg beholdere) og 10 liter brannfarlig væske.

**§8 Ro og orden i seksjonene**

Det skal være ro i seksjonene mellom kl 23.00 og klokken 07.00. Varsle dine naboer ved oppussing som medfører støy. Gi også forhåndsvarsel dersom du skal ha festlige lag og ta hensyn ved å begrense høy musikk og/eller hold dører og vinduer lukket.

Dersom sameiere eller leietagere ikke overholder plikt om ro og orden vil styret vurdere om det skal utsendes skriftlig klage. Skriftlig klage vil sendes seksjonseier og eventuell leietager. Ved tre-3-gjentatte brudd på husordensreglene anses dette som vesentlig mislighold. En seksjonseier som misligholder pliktene sine, kan bli pålagt å selge leiligheten. I tillegg til tvangssalg kan også utkastelse bli brukt overfor seksjonseiere som er til spesiell stor plage for de andre seksjonseierne. Styret skal varsles og det skal fremlegges bevis fra klager(e) som vil legges til grunn for at styret skal utstede skriftlig advarsel.

**§9 Husdyr**

Seksjonseiere har anledning til å ha kjæledyr under forutsetning av at dette ikke skaper ulemper for naboer i form av støy eller lukt. Lufting av kjæledyr skal skje på offentlig areal og eventuell avføring på sameiets fellesarealer fjernes umiddelbart.

**§10 Lufting/oppvarming**

Lufteventiler i vinduer bør stå mest mulig åpne for å hindre fuktskader i bygget, da ventilene er en integrert del av det originale ventilasjonssystemet. Ved fravær må seksjonen holdes så oppvarmet at vannrør o.l ikke fryser. Rom mot yttervegg må være oppvarmet for å hindre frostspregning i yttervegg av tegl.

SAMEIET BULLS GATE 2  
Org.nr. 988201278

**§11 VVS**

Kast ikke uvedkommende ting i klosettet eller i vask som kan skape tetting av rør.  
Seksjonseier skal rengjøres sluk og avløp jevnlig for å hindre oversvømmelse og lekkasje.  
Seksjonseiere må vite hvor seksjonens stoppekran er montert i tilfelle vannlekkasje.  
Vanntilkoblede hvitevarer skal ha automatisk lekkasjestopper.

**§12 Strømsparing**

Sørg for å slukke lys i fellesarealer som ikke er i jevnlig bruk for å sikre at sameiet ikke pådrar seg unødvendige kostnader.

**§13 Vern mot brann**

Alle seksjonseiere plikter å sørge for en branntrygg bruk av seksjonen.  
Brannvarslere og detektorer skal holdes støvfrie og skal ikke dekkes til.  
Brannslukningsutstyr skal jevnlig kontrolleres for tilfredsstillende fyllingsgrad, og pulverapparat må jevnlig vendes for å hindre at pulveret «pakker seg».

Ved utløst brannalarm skal du gå ut av bygningen og vente på brannvesenet.

**§14 Dugnad**

Sameiet arrangerer dugnad i mai hvert år, der vi rydder og rengjør fellesområder ute og inne.  
Dugnaden er også en sosial happening der vi møter våren og hverandre i et par timer.  
Arbeidet som ikke gjøres på dugnaden vil måtte gjøres av innleiet foretak.  
Seksjonseiere deltar med minst en person pr seksjon.  
Uteblivelse fra dugnad kan medføre et gebyr fastsatt av styret.

Vedtatt på årsmøte  
05.05.2025

## VEDTEKTER

Vedtekter sist revidert 02.03.2012 erstattes av  
Vedtekter revidert ihht Eierseksjonsloven LOV-2017-06-16-65 Dato 01.07.2018  
Vedtatt i Sameiermøte 05.05. 2025  
Eierseksjonsloven gjelder der ikke annet er nevnt i disse vedtektene.

### § 1

#### Navn, forretningskontor og formål

Sameiets navn er Sameiet Bullsgt 2. Sameiet har forretningskontor i Tønsberg.  
Sameiet omfatter 35 seksjoner fordelt på 16 boligseksjoner og 19 næringsseksjoner på gbnr.1002/464 ihht seksjonering datert 06.07.1989. samt reseksjonering i 03.05.1995.  
Sameiet eier også på gbnr. 1002/568 som er benyttet til adkomst og parkeringsareal.

Sameiets formål er å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrering av eiendommen med fellesanlegg av enhver art, herunder adkomst og parkering.

### § 2

#### Organisering av sameiet og råderett

Sameiets deltagere består av eiere av bolig- og næringsseksjonene på eiendommen. Seksjoner kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Hver sameier er hjemmelshaver til sin seksjon, og har rett til å bruke bruksenheten med tilleggsareal i henhold til oppdelingsbegjæringen. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtektene samt generelle husordensregler fastsatt av årsmøtet.

Bruksenheten og fellesområder kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødigg eller urimelig ulempe for brukerne av øvrige seksjoner.

Både innvendige og utvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal søkes til styret og eventuelt til bygningsmyndighetene. Ledninger, rør og lignende installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameierne. Sameiere skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Det er ikke anledning for samme person å eie mer enn 2 boligseksjoner i sameiet. (§23)

Kortidsutleie av boligseksjon er tillatt innenfor Eierseksjonslovens grense på inntil 30 dager sammenhengende og 90 dager pr år.

### §3

#### Parkering for bevegelseshemmede i boligseksjon

Sameiere som har fått tinglyst bruksrett til parkeringsplasser til sine seksjoner benytter disse. Seksjonseiere i boligdel som trenger parkeringsplass med ekstra plass pga dokumentert funksjonsnedsettelse, kan få tilrettelagt slik parkeringsplass. Antall tilrettelagte parkeringsplasser kan begrenses i henhold til kommuneplanens minimumskrav. For boligparkering forplikter seksjonseiere seg til om nødvendig å bytte parkeringsplass internt om styret finner det formålstjenlig, for å tilrettelegge for seksjonseier som har behov for en større parkeringsplass.

SAMEIET BULLS GATE 2  
Org.nr. 988201278

§4

Registrering av sameiere

Erverv av seksjon og bruksenhet skal meldes til sameiets styre og forretningsfører for registrering. Eventuelle leietagere i seksjoner må også meldes til sameiets styre for registrering.

§5

Felleskostnader

Kostnader med drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenheten fordeles på sameierne etter sameiebrøken og andel/nytte av tilhørende fellesarealer og installasjoner og vedlikehold av disse.

Den enkelte sameier betaler a konto beløp fastsatt av årsmøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene.

Styret fastsetter på grunnlag av det årlige driftsbudsjett akontobeløp som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte sameier. Ved fastsettelsen av akontobeløpene skal det tas hensyn til at det bør bygges opp rimelige reserver til å møte uforutsette eller større fremtidige utgifter til nødvendig vedlikehold og påkostninger.

Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av fellesutgiftene etter påkrav anses som vesentlig mislighold, og kan etter skriftlig advarsel medføre krav om tvangssalg.

§6

Gebyr og dekning av utgifter

Sameiet kan kreve at den som avhender en seksjon, betaler et gebyr på opptil fire ganger rettsgebyret for arbeid som må gjøres i forbindelse med eierskiftet og eventuell godkjenning av erververen. Det kan ikke avtales at andre enn den som avhender seksjonen, skal betale gebyret.

Når nye firmaer etablerer seg i næringsseksjoner skal felles skilting ved innganger og eventuelt i trapperom oppdateres. Utgifter i forbindelse med ny skilting dekkes av eier av aktuell seksjon.

§7

Sameiers vedlikeholdsplikt

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, f.eks. bod, påhviler fullt ut seksjonseier.

For vann og avløpsledninger regnes sameiers vedlikehold fra og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes til og med seksjonens sikringsskap.

Unntak fra seksjonseiers vedlikeholdsplikt gjelder deler av det tekniske anlegget som er bygget inn i etasjeskiller eller bærende konstruksjoner, eller deler av ledninger som betjener andre seksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også innvendig vedlikehold (maling) og tettelist i vinduer og dører. Sluk innvendig og på terrasser/balkonger skal holdes åpne og fri for forurensning som kan forårsake lekkasjer. Vedlikeholdsplikten omfatter også innsiden av balkonger og terrasser som seksjonseier har enerett til å bruke.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskifting av vinduer eller utvendige dører.

Snørydding av egne balkonger gjøres av seksjonseier. Det må påses at snø ikke faller ned og skader underliggende balkonger og personer på bakken. Det oppfordres til at naboer går sammen og sikrer arbeidet ved store snøfall.

Skader på felles bygningsmasse og andre seksjoner som skyldes sameiers manglende vedlikehold, kan utløse erstatningsansvar ihht Eierseksjonslovens §34.

SAMEIET BULLS GATE 2  
Org.nr. 988201278

Seksjonseier har ansvar for at bruksenheten har brannslukningsapparat, og at utstyr til felles brannvarslingsanlegg ikke tildekkes eller frakobles.

Seksjonene har separate ventilasjonsanlegg. Seksjonseier har plikt til vedlikehold, filterrengjøring/utskifting og evt .fornyning av anlegget.

Alle arbeider knyttet til tekniske anlegg skal utføres ihht forskrifter og av godkjente foretak. Det må ikke innenfor seksjonene foretas vesentlige bygningsmessige arbeider, eller arbeider som kan berøre bygningens hovedkonstruksjon eller tekniske anlegg, uten at arbeidene på forhånd er forelagt for og godkjent av styret i sameiet og eventuelt bygningsmyndighetene.

Sameiet har eldre og bevaringsverdig bygningsmasse. Yttervegger må tas spesielt tas hensyn til da disse skal puste og ha en viss varmegjennomgang for å unngå frostsprengning. Alle rom mot yttervegg må være oppvarmet.

Ytterveggen, spesielt i de nederste etasjene vil inneholde fuktighet. Treverk som monteres inn til yttervegger bør ha gode luftede overganger mot ytterveggsflater.

Gulv mot grunn har ingen membran som hindrer fuktopptrekk i gulv eller grunnmur.

På gulv mot grunn skal belegget eller oppbygget tregulv ha luftet konstruksjon.

Ved usikkerhet skal styret kontaktes og henvises til riktig kompetanse.

Skader på seksjonseiers innbo eller fast innredning som følge av feil montasje ihht til vedtektenes §7 vil ikke dekkes av sameiet.

§8  
Sameiets vedlikeholdsplikt

Styret skal drifte og vedlikeholde bygningsmassen og fellesarealer ihht eierseksjonslovens §33.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, bygningskroppen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt etter eierseksjonslovens § 32 og disse vedtektene. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

Sameiets styre er forpliktet til å holde eiendommen forsvarlig fullverdiforsikret.

SAMEIET BULLS GATE 2  
Org.nr. 988201278

§ 9

Styrets ansvar og sammensetning

Styrets formål er å ivareta sameiernes felles interesser i forbindelse med driften og vedlikehold av bebyggelsen og for øvrig utøve rettigheter som eiere av grunnen. Sameiet ledes av et styre som er bemyndiget til å opptre på sameiets vegne i alle forhold som går inn under sameiets formål, vedtekter og beslutninger vedtatt på årsmøtet. Det hører under styret å engasjere forretningsfører og revisor, samt vaktmestertjenester og andre tjenester for tilfredsstillende forvaltning og drift av eiendommen.

Styret består av:

- 1 styreleder
- 3 styremedlemmer.
- 2 varamedlemmer.

Styreleder velges for 2 år om gangen

Styremedlemmer velges for 2 år om gangen.

Vararepresentanter velges for ett år om gangen.

Det etterstrebes å fordele styrerepresentantene likt mellom bolig og næringsseksjonene.

Vararepresentanter velges for ett år om gangen og skal velges med en fra boligdel og en fra næringsdel.

Om det er formålstjenlig for arbeidsbyrden kan styret utvides med en representant på årsmøtet.

Styret er beslutningsdyktige når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget.

Sameiet forpliktes ved underskrift av ett styremedlem og leder i fellesskap.

§10

Valgkomite

Valgkomite med en representant fra bolig og en fra næring velges for to år av gangen. Valgkomiteen lager innstilling for valg av nye styremedlemmer og vararepresentanter.

§11

Sameiets årsmøte

Ordinært sameiermøte holdes hvert år i henhold til eierseksjonslovens bestemmelser §41.

Årsmøtet holdes før utløpet av juni hvert år.

Sameiermøtet innkalles av styret.

Innkallelsen skal skje minst skriftlig 8 og høyst 20 dager før møtet.

Sammen med innkallelsen, oversendes til sameierne årsberetning med revidert regnskap for det forløpne kalenderår, samt forslag til driftsbudsjett for inneværende kalenderår og sakliste ellers.

Det ordinære årsmøtet behandler:

- Årsberetning
- Regnskap og driftsbudsjett
- Valg av styreleder og styremedlemmer med evt. fastsettelsen av godtgjørelser
- Valg av statsautorisert revisor. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.
- Valg av valgkomite
- Saker som ellers er nevnt i innkallingen.
- Møtet vedtar ordensreglement/husordensregler for sameiet.

SAMEIET BULLS GATE 2  
Org.nr. 988201278

Møtet ledes av styreleder. Hvis denne ikke er til stede, velger forsamlingen en møteleder blant de tilstedeværende sameierne.

Ekstraordinært sameiermøte avholdes når styret finner dette nødvendig, eller når 1/10 av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

På sameiermøtet har hver seksjon en stemme.

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

Ved stemmelikhet skal saken avgjøres ved loddtrekning.

Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet:

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

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

SAMEIET BULLS GATE 2  
Org.nr. 988201278

# SAMEIET BULLS GATE 2

## ÅRSBERETNING FOR 2024



### 1. STYRET I 2024:

|                        |                             |
|------------------------|-----------------------------|
| a. Aslak Kringlegarden | Styreleder - Næringsdel     |
| b. Ingrid Sporsem      | Styremedlem - Næringsdel    |
| c. Jens Petter Tveit   | Styremedlem - Boligdel      |
| d. Odd Are Engen       | Styremedlem - Boligdel      |
| e. Julian Storsletten  | Vararepresentant - Næring   |
| f. Arild Melsom        | Vararepresentant - Boligdel |

Regnskapsfører: Balanse Økonomi AS

### 2. STYREMØTER

Det er avholdt 5 styremøter i 2024.  
Sameiemøte ble avholdt tirsdag 9. april 2024.

### 3. VEDLIKEHOLD, generelt

I 2024 er det foretatt bl.a. følgende generelle vedlikehold:

- Diverse forefallende arbeid utført av vaktmester.
- Det er byttet flere vinduer i bygget, og skiftet ut lister/pakninger på vinduer hvor dette har vært behovet. Ny plan for behov av vindusutskiftning igangsettes.
- Asfaltert enkelte områder på næringsdelen.
- Det har vært vannskader i flere seksjoner i 2023. Forsikringssakene er varslet til Gjensidige, og er fulgt opp av vaktmester. Vannskadene ble utbedret i 2024.

#### 3.1 Vedlikehold oppgang A

Hovedvedlikehold/oppussing foreløpig utsatt.

#### 3.2 Vedlikehold oppgang B

Prosessen med utskifting av defekte lamper er i gang.

#### 3.3 Heis B

Sameiet har en avtale med Nokas vedr. oppfølging av alarm utløst i heisen. Alarm-signal overføres via GSM.

Firmaet Orona har serviceavtale med vedlikehold av heisen.

Norsk Heiskontroll har sjekket heisen i oktober 2023. Neste kontroll er oktober 2025.

Det ble byttet hydraulikkolje på heis B i desember 2024. Dette ble bl.a. gjort for å skulle løse problemer og forebygge eventuelle feil på heisen.

#### 3.4 Handikapheis B-H

Sameiet har en avtale med Nokas vedr. oppfølging av alarm utløst i heisen. Alarm-signal overføres via GSM.

Sameiet har inngått serviceavtale med Orona for vedlikehold av heisen.

Orona har fulgt opp skruheisen ved enkelte tilfeller.

Norsk Heiskontroll har sjekket heisen i oktober 2023.

#### 3.5 Vedlikehold oppgang C

Det ble utført full oppussing av oppgang C i 2020. Montert nye lamper/lysarmatur i 2021.

#### 3.6 Heis C

Norsk Heiskontroll har sjekket heisen i oktober 2023. Det er bestilt utskifting av alarmtelefon.

## SAMEIET BULLS GATE 2



### 3.7 Vedlikehold oppgang D

Det er ikke utført vedlikehold i oppgang D. Nye vinduer ble montert i 2022.

### 3.8 Vedlikehold oppgang E

Oppussing og vedlikehold av oppgang E avventes.

### 3.9 Vedlikehold oppgang F

Det er ikke utført vedlikehold i oppgang F.

### 3.10 Vedlikehold tak

Rydding av is i takrenner vinteren 2023/2024.

### 3.11 Fasaden

"Murkant" rundt vindu ved seksjon 1 utbedres i 2024.

#### • Informasjon om fargekode i Sameiet Bullsgate 2:

*Den grønne fargekoden for vinduer, dører og sjalusier på utvendig fasade er NCS S 7003 – G16Y, eller RAL 7010 ifm pulverlakk for alu.lister.*

*Ny fargekode for duk (balkongtrekk og markiser) er 407/151.*

## 4. UTEAREAL

Eiere av boligseksjonene har plantet nye blomster i blomsterkassene på indre fellesareal i 2024.

## 5. SNØRYDDING

Strandmann AS har kontrakt med å ivareta snørydding for Sameiet.

Det betales tillegg for strøing og bortkjøring av snø, samt overvåking, rydding og fjerning av istapper fra tak.

Mye ekstra bortkjøring av snø i vintersesongen 2023/2024, pga store snømengder.

## 6. VANN/KLOAKK FORBRUK

Tønsberg kommune endret i 2018 rutiner for betaling av vann/avløp/renovasjon. Seksjonene i boligdelen betaler f.o.m. 2018 for vann, avløp og renovasjon direkte til kommunen. Seksjonene i næringsdelen gjør det samme for vann og avløp, renovasjon betales separat for næring.

Vann, avløp og renovasjon er tidligere blitt betalt via husleien til Sameiet.

## 7. STRØMFORBRUK

Totalt strømforbruk for fellesarealene utgjorde i 2024 60.640 kWh, mot 72.960 kWh i 2023.

Strømmen er fordelt på oppganger, heis, uteareal og varmekabel. Forbruket fordeles på oppganger iht. en brøk basert på kvadratmeter/fellesareal i oppgangene.

## 8. FORSIKRING

Sameiet er forsikret i Gjensidige Forsikring. Forsikringen er utvidet med rettshjelpforsikring.

Ved skader påløper en egenandel på kr. 10.000,- pr. skadetilfelle.

Det er i 2024 mottatt kr 23.915,- i utbytte for regnskapsåret 2023.

## 9. VEDTEKTSENDRING

Styret har fått utarbeidet en juridisk betenkning av våre eksisterende vedtekter, i henhold til gjeldende eierseksjonslov. Sameiets vedtekter trenger og oppdateres i henhold til siste eierseksjonslov. Forslag til nye vedtekter behandles på årsmøtet.

## 10. DUGNAD/INFORMASJON

Det ble gjennomført felles dugnad 6. mai 2024.

Strandman har feiet Sameiets eget gateløp og parkeringsplass.

Det ble vedtatt på årsmøtet i 2019 å innføre et dugnadsbidrag som innkreves på forhånd. Beløpet (kr 500,-) tilbakebetales til seksjonseiere som besørger å få registrert sin eller delegert persons deltakelse til dugnadsansvarlig (vanligvis vaktmester) på den årlige dugnaden.

## SAMEIET BULLS GATE 2



### 11. SYKKELBOD

- Ryddes hvert år ifm vårdugnaden. Det er begrenset plass og det oppfordres til at gamle ubr sykler eller annet utstyr ikke blir hensatt og opptar unødig plass. *Sykler skal være merket med seksjonsnummer.*
- Det er satt ut diverse verktøy/redskap i sykkelbod som kan brukes av alle.

### 12. KILDESORTERING

Næringsdrivende som kildesorterer kan benytte matavfallscontainer i boligdel.

*OBS: Viktig å huske på å ikke kaste feil materialer i de forskjellige avfallscontainerne.*

For eksempel er det observert plastsekker med papp/papir som er kastet i papircontainer. Sameiet må da betale ekstra fordi det er plast i papiravfallet. Vennligst bruk papirsekker til å samle papir i, eventuelt tøm plastsekken for papir i papiravfallet, og kast plastsekken så i plastavfallet.

### 13. ENERGIMERKING AV BYGG

Sameiet har foreløpig ikke gjennomført merking, grunnet at boliger og bygninger som er vedtatt vernet på grunn av miljø, arkitektur eller historikk er unntatt iht §9 i energiforskriften. Dette grunnet at gjennomføring av energisparetiltak ikke er gjennomførbare på grunn av vernekrav.

### 14. PARKERINGSGRUNN/PARKERINGSRETTIGHETER OG STATUS I UTBYGGINGSSAKEN I REGI AV BOMER SNORRES AS (TIDLIGERE SNORRES AS)

Saken ligger nå til behandling hos Statsforvalteren, og det ventes en avgjørelse i 2025.

### 15. LADEPUNKT FOR ELBILER

- For næringsseksjonen har det vært ett felles ladepunkt/ladeplass, bak inngang B. Dette er frakoblet.
- For boligdelen: Det er tatt initiativ til å utrede ladepunkter for bil. Seksjonseierne som vil være med på en ladeløsning må bære kostnadene selv. Det er utredet og vurdert, men boligdelen avventer.

### 16. BRANNALARM

- Brannvesenet har hatt kontroll i 2024.
- Det henvises til "Instruks om rutiner ved utløst alarm", den er vedlagt Årsberetningen. Sameiet har avtale med Alt Installasjon AS for lovpålagt kontroll av el-anlegget. Samme firma er også engasjert til å utføre arbeid og rettelser på brannvarslingsanlegget.
- Det arbeides med å få utarbeidet en brannstrategi for byggets loft over bolig- og næringsdelen. Ny O-plan er utarbeidet og hengt opp ved brannmeldersentralen i oppgang C. Alt Installasjon fortsetter arbeidet med utbedring av mangler for brannvarslingsanlegget.

### 17. FORDELINGSNØKLER

Det er ikke foretatt endringer av Sameiets eksisterende fordelingsnøkler.

### 18. KABEL-TV

Canal Digital avsluttet de analoge TV-signalene i 2017.

Det er pr 31. desember 2024 tilknyttet 13 boligseksjoner til Canal Digital. Kostnadene fordeles og faktureres den enkelte seksjonseier. Det abonneres på standard grunnpakke. Den enkelte kan bestille tilleggstenester direkte fra Canal Digital.

### 19. REGNSKAP/ØKONOMI/LIKVIDITET

Driftsresultatet pr 31/12-2024 er et overskudd på kr 299.227,-.

Balanse Økonomi AS rapporterer til styret etter avtalte intervaller for å gi styret best mulig økonomisk oversikt løpende gjennom året og deltar også på styremøtet ved utarbeidelse av påfølgende års budsjettforslag, samt på Sameiemøtet.

### 20. BUDSJETT 2025

Vedrørende budsjett for 2025, så vises det til fremlagt budsjettforslag.

## SAMEIET BULLS GATE 2



### 21. FREMTIDIGE PLANER/LANGTIDSBUDSJETT

Følgende generelt vedlikehold er besluttet at skal prioriteres videreført:

- a: Maling/utskifting av dører/vinduer iht prioritet og tilstand fortsettes, ift ny tilstandsvurdering
- b: Maling og vedlikehold av balkonger er under vurdering.
- c: Innvendig oppgradering av oppgang E avventes.
- d: Det bør lages en langsiktig strategiplan for bygget (en 5-10 års plan).
- e: Trappen i sydøstre hjørne på Bullsgate 2, tilhørende seksjon 14, er ødelagt/påkjørt av større kjøretøy. Skifer på trappen er reparert. Rekkverk forventes å bli reparert i 2025.
- f: Spekking/vedlikehold av teglfasader

### 22. STYREHONORAR / ADMINISTRASJON AV SAMEIET

Det er avsatt en ramme på kr. 54.100,- i samlet styrehonorarer for 2024.

Fra 2021 er sekretær overført til administrative poster.

Det er en egen post for ekstra administrasjonsutgifter ved behov for innleide tjenester, eller uforutsette arbeidsoppgaver som skal utføres.

### 23. FORRETNINGSFØRER / REGNSKAPSKONTOR

Sameiet engasjerte Balanse Økonomi AS fra 01.01.2016 til å foreta regnskapsførsel, rapportering til styret, utsending av faktura, inkasso, innsending av oppgaver til myndigheter, opplysninger i forbindelse med salg av seksjoner m.m. Dette arbeidet utføres på timebasis.

### 24. VAKTMESTERTJENESTER

Are Engen har sagt opp som vaktmester. Styret har vedtatt at firmaet Facilitec AS hyres til å utføre vaktmestertjenester for Sameiet.

Are påtar seg oppgaven som kontaktperson mellom Sameiet og Facilitec AS, og skal samtidig fungere som kontaktperson for seksjonseierne m.h.t. spørsmål som naturlig hører inn under vaktmestertjenester og parkeringsspørsmål.

### 25. VALG

Styret har i 2024 bestått av følgende representanter:

Næringsdelen:

|                                                                                                   |                  |                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------------------|
| Aslak Kringlegarden                                                                               | Styreleder       | På valg 2025 (valgt for 2 år) |
| (A. Kringlegarden stiller til valg 2025 forutsatt aksept/mulighet for å tre tilbake etter ett år) |                  |                               |
| Ingrid Sporsem (23+29+30+31)                                                                      | Styremedlem      | På valg 2026 (valgt for 2 år) |
| Julian Storsletten (1)                                                                            | Vararepresentant | På valg 2025 (valgt for 1 år) |

Boligdelen:

|                        |                  |                               |
|------------------------|------------------|-------------------------------|
| Jens Petter Tveit (35) | Styremedlem      | På valg 2026 (valgt for 2 år) |
| Odd Are Engen (25+28)  | Styremedlem      | På valg 2025 (valgt for 2 år) |
| Arild Melsom (21)      | Vararepresentant | På valg 2025 (valgt for 1 år) |

Valgkomitéen har innstilt til gjenvalg av alle styremedlemmer som er på valg i 2025.

Det er anledning til å fremme benkeforslag på sameiemøtet.

Valgkomitéen består normalt av 1 person fra bolig og 1 person fra næring.  
Fra næring stiller Per-Edvind Blystad. Fra bolig stiller Lita Dahl-Hanssen.

Valg av revisor: Reg. revisor Re Revisjon as v/Christian Lærum Wiktorin.

## SAMEIET BULLS GATE 2

### 26. OFFENTLIG KRAV TIL ÅRSBERETNING

Med bakgrunn i resultat for 2024 og fremlagt budsjett for år 2025 er det grunnlag for videre Sameiet.

Arbeidsmiljøet for Sameiets tillitsvalgte er meget godt.

Sameiet påvirker ikke det ytre miljø gjennom sin virksomhet.

Det er en kjønnsmessig skjevfordeling i Sameiets styre, hvorpå det oppfordres til at flere kvinner stiller til valg.

Det er heller ikke etter regnskapsårets utgang inntrådt forhold som etter styrets syn har betydning ved bedømmelsen av regnskapet.

Regnskapet godkjennes av Sameiets styre for fremleggelse på det ordinære Sameiemøtet.

Styret har sørget for revisjon av regnskapet og revisjonsrapport for 2024 utsendes, evt. fremlegges senest på Sameiemøtet.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av Sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.



Tønsberg 27. mars 2025

-----  
Aslak Kringlegarden  
Styreleder

-----  
Ingrid Sporsem

-----  
Jens Petter Tveit

-----  
Odd Are Engen

**Årsregnskap for**  
**SAMEIET BULLSGATE 2**

988201278

Regnskapsår  
01.01.2024 - 31.12.2024

## Resultatregnskap

|                            | Note    | 2024              |                   |
|----------------------------|---------|-------------------|-------------------|
| <b>Driftsinntekter</b>     |         |                   |                   |
| Annen driftsinntekt        | 1       | 2 723 094         | 2 466 412         |
| <b>Sum driftsinntekter</b> |         | <b>2 723 094</b>  | <b>2 466 412</b>  |
| <b>Driftskostnader</b>     |         |                   |                   |
| Lønnskostnad               | 1, 2    | -201 044          | -202 768          |
| Annen driftskostnad        | 1, 3, 4 | -2 174 213        | -1 749 598        |
| <b>Sum driftskostnader</b> |         | <b>-2 375 256</b> | <b>-1 952 366</b> |
| <b>Driftsresultat</b>      |         | <b>347 838</b>    | <b>514 046</b>    |
| <b>Finansinntekter</b>     |         |                   |                   |
| Annen renteinntekt         | 1       | 30                | 20                |
| Annen finansinntekt        |         | 23 915            | 20 430            |
| <b>Sum finansinntekter</b> |         | <b>23 945</b>     | <b>20 450</b>     |
| <b>Finanskostnader</b>     |         |                   |                   |
| Annen rentekostnad         | 1       | -72 555           | -88 864           |
| <b>Sum finanskostnader</b> |         | <b>-72 555</b>    | <b>-88 864</b>    |
| <b>Netto finans</b>        |         | <b>-48 611</b>    | <b>-68 414</b>    |
| <b>Årsresultat</b>         |         | <b>299 227</b>    | <b>445 632</b>    |
| <b>Overføringer</b>        |         |                   |                   |
| Annen egenkapital          |         | 299 227           | 445 632           |
| <b>Sum overføringer</b>    |         | <b>299 227</b>    | <b>445 632</b>    |

## Balanse

### EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom

##### Sum varige driftsmidler

##### Sum anleggsmidler

#### Omløpsmidler

##### Fordringer

Kundefordringer

Andre kortsiktige fordringer

##### Sum fordringer

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende

##### Sum bankinnskudd, kontanter og lignende

##### Sum omløpsmidler

##### SUM EIENDELER

Note

31.12.2024

|   |                  |                  |
|---|------------------|------------------|
| 5 | 1 420 617        | 1 420 617        |
|   | <b>1 420 617</b> | <b>1 420 617</b> |
|   | <b>1 420 617</b> | <b>1 420 617</b> |
|   |                  |                  |
|   | 53 896           | 136 250          |
|   | 51 013           | 46 626           |
|   | <b>104 909</b>   | <b>182 876</b>   |
|   |                  |                  |
|   | 393 789          | 153 139          |
|   | <b>393 789</b>   | <b>153 139</b>   |
|   | <b>498 698</b>   | <b>336 015</b>   |
|   | <b>1 919 315</b> | <b>1 756 632</b> |

## Balanse

Note 31.12.2024

### EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

**Sum opptjent egenkapital**

1 082 213 782 986

**1 082 213 782 986**

**Sum egenkapital**

**1 082 213 782 986**

#### Gjeld

##### Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner

**Sum annen langsiktig gjeld**

6 594 831 688 402

**594 831 688 402**

##### Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld

Skyldige offentlige avgifter

Annen kortsiktig gjeld

**Sum kortsiktig gjeld**

45 810 108 158

30 839 10 603

165 621 166 484

**242 271 285 245**

**Sum gjeld**

**837 102 973 647**

**SUM EGENKAPITAL OG GJELD**

**1 919 315 1 756 632**

TØNSBERG, 27.03.2025

Aslak Kringlegarden  
styrets leder

Jens Petter Tveit  
styremedlem

Odd Are Engen  
styremedlem

Ingrid Jorunn Sporseem  
styremedlem

## Noter

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

#### Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

#### Varige driftsmidler

Tomter avskrives ikke.

#### Skatt

Sameie er ikke skattepliktig.

#### Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

Leieavtaler er ikke balanseført.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2023 til 2024.

#### Antall årsverk

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret:

0,5

## Note 1 - Regnskapstall med budsjett

| Kontonr. | Konto                                     | Resultat 2024    | Budsjett 2024    |                  |
|----------|-------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| 3110     | Dugnad                                    | 4 000            |                  |                  |
| 3600     | Fellesutgifter                            | 2 399 735        | 2 408 500        | 2 435 500        |
| 3601     | Canal Digital                             | 71 604           |                  |                  |
| 3602     | Fellesutgifter bod                        | 11 220           |                  |                  |
| 3610     | Leie parkering og uteområde               | 232 080          | 190 000          | 190 000          |
| 3900     | Purregebyr                                | 455              |                  |                  |
| 3905     | Eierskiftegebyr                           | 4 000            |                  |                  |
|          | <b>Sum driftsinntekter</b>                | <b>2 723 094</b> | <b>2 598 500</b> | <b>2 625 500</b> |
|          | <b>Lønnskostnad</b>                       | <b>201 044</b>   | <b>210 000</b>   | <b>210 000</b>   |
| 5000     | Lønn til ansatte                          | 125 400          | 210 000          | 210 000          |
| 5090     | Feriepenger                               | 12 791           |                  |                  |
| 5091     | Feriepenger over 60 år                    | 2 884            |                  |                  |
| 5190     | Periodiseringskonto lønn                  | -16 383          |                  |                  |
| 5330     | Styrehonorar                              | 45 900           |                  |                  |
| 5335     | Periodisert styrehonorar                  | 4 100            |                  |                  |
| 5400     | Arbeidsgiveravgift                        | 24 142           |                  |                  |
| 5401     | Arb.g.avgift av påløpne fp                | 2 210            |                  |                  |
|          | <b>Annen driftskostnad</b>                | <b>2 174 213</b> | <b>2 170 500</b> | <b>2 421 868</b> |
| 6201     | Strøm oppgang A                           | 12 784           | 18 000           | 14 000           |
| 6202     | Strøm oppgang B                           | 50 838           | 65 000           | 55 000           |
| 6203     | Strøm oppgang C                           | 40 972           | 49 000           | 42 000           |
| 6204     | Strøm oppgang E                           | 7 286            | 10 000           | 10 000           |
| 6205     | Strøm ute kjeller                         | 5 143            | 7 500            | 6 000            |
| 6282     | Renovasjon Næringsdel                     | 228 630          | 185 000          | 230 000          |
| 6362     | Renhold oppgang A                         | 64 729           | 65 000           | 67 500           |
| 6363     | Renhold oppgang B                         | 131 849          | 130 000          | 140 000          |
| 6390     | Brøyting / beredskap                      | 297 957          | 300 000          | 250 000          |
| 6395     | Vedlikehold Uteareal                      |                  |                  | 15 000           |
| 6400     | Brannalarm / nødlys                       | 94 380           | 80 000           | 80 000           |
| 6420     | Leie datasystemer                         | 17 537           |                  |                  |
| 6560     | Rekvisita                                 | 238              |                  |                  |
| 6600     | Generelt vedlikehold                      | 345 523          | 400 000          | 500 000          |
| 6611     | Vedlikehold oppgang C                     |                  | 6 000            | 30 000           |
| 6612     | Vedlikehold oppgang A                     | 603              | 0                | 10 000           |
| 6621     | Vedlikehold oppgang E                     |                  | 0                | 100 000          |
| 6622     | Vedlikehold oppgang B                     | 33 197           | 110 000          | 110 000          |
| 6631     | Vedlikehold Heis C                        | 71 515           | 45 000           | 60 000           |
| 6632     | Vedlikehold heis B                        | 82 951           | 120 000          | 100 000          |
| 6636     | Parkeringsrettigheter                     | 131 341          | 140 000          | 75 000           |
| 6700     | Revisjonshonorar                          | 23 313           | 23 000           | 25 000           |
| 6705     | Regnskapshonorar                          | 140 543          | 100 000          | 155 000          |
| 6720     | Honorar for økonomisk og juridisk bistand | 21 700           |                  |                  |
| 6800     | Kontorrekvisita                           | 0                | 18 000           | 18 000           |
| 6810     | Diverse Adm. utgifter                     | 250              | 5 000            | 5 000            |
| 6907     | Internett                                 | 14 190           |                  |                  |
| 6910     | Canal Digital                             | 86 332           | 10 000           | 1 368            |
| 6940     | Porto                                     |                  | 4 000            | 3 000            |
| 7500     | Forsikringspremie                         | 257 669          | 225 000          | 265 000          |

**SAMEIET BULLSGATE 2**  
988 201 278

 BankID Signing  
Jens Petter Tveit  
2025-03-27

 BankID Signing  
Ingrid Spørsem  
2025-03-27

 BankID Signing  
Aslak Kringlegarden  
2025-03-27

 BankID Signing  
Odd Are Engen  
2025-03-28

|      |                                    |                  |                  |                  |
|------|------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| 7510 | Forsikring egenandel               |                  | 20 000           |                  |
| 7710 | Styre- og bedriftsforsamlingsmøter | 14 776           | 15 000           |                  |
| 7770 | Bank- og kortgebyr                 | 2 353            |                  |                  |
| 7790 | Annen kostnad                      | -4 385           | 20 000           |                  |
|      | <b>Sum driftskostnader</b>         | <b>2 367 056</b> | <b>2 380 500</b> | <b>2 681 868</b> |
|      | <b>Driftsresultat</b>              | <b>356 038</b>   | <b>218 000</b>   | <b>-56 368</b>   |
|      | <b>Annen finansinntekt</b>         | <b>23 945</b>    | <b>19 000</b>    | <b>19 000</b>    |
| 8050 | Annen renteinntekt                 | 30               | 19 000           | 19 000           |
| 8070 | Annen finansinntekt                | 23 915           |                  |                  |
|      | <b>Annen finanskostnad</b>         | <b>72 555</b>    | <b>85 000</b>    | <b>55 000</b>    |
| 8150 | Rentekostnad DNB                   | 64 289           | 85 000           | 55 000           |
| 8154 | Renter/provisjon kassakreditt      | 8 223            |                  |                  |
| 8155 | Rentekostnad leverandørgjeld       | 43               |                  |                  |
|      | <b>Netto finansposter</b>          | <b>-48 611</b>   | <b>-66 000</b>   | <b>-36 000</b>   |
|      | <b>Resultat</b>                    | <b>299 227</b>   | <b>152 000</b>   | <b>-42 368</b>   |

## Note 2 - Lønnskostnader

| Spesifikasjon av lønnskostnader | 2024           | 2023           |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Lønn                            | 191 075        | 163 352        |
| Arbeidsgiveravgift              | 26 352         | 23 033         |
| Pensjonskostnader               | 0              | 0              |
| Andre relaterte ytelser         | -16 383        | 16 383         |
| <b>Sum</b>                      | <b>201 044</b> | <b>202 768</b> |

## Mer om årsverk og lønn

Godtgjørelse til styre:

2023; kr 45900

2024; kr 45900

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestpensjonordning for selskapets ansatte jfr lov om obligatorisk tjenestepensjon.

## Note 3 - Revisjon

| Godtgjørelse til revisor            | 2024          | 2023          |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| Revisjon                            | 23 313        | 22 060        |
| Andre tjenester                     | 0             | 0             |
| <b>Sum godtgjørelse til revisor</b> | <b>23 313</b> | <b>22 060</b> |

#### Note 4 - Annen driftskostnad

DRIFTSREGNSKAPET er belastet med følgende kostnader i 2024:

- Felles strømutgifter er fordelt etter tidligere fordelingsnøkler på næringsdel oppgang A og B, og boligdelens oppgang C-D-E, samt uteareal.
- Sameiet har hovedmåler som viser totalforbruk og undermålere for varmekabel inngang C, og målere for Heis B og C og oppgang B og C.
- Vannforbruk regnes ut på grunnlag vannmålere.
- Renovasjon næringsdel består av henting og tømning av 4 containere 2 ganger pr uke.
- Renhold utføres av eksternt byrå og fordeles på oppgang A og B. Vask 2-3 ganger pr uke. Boning av trappeoer/gang gjennomføres etter behov.
- Uteareal er delt på næring, boligdel og felles etter seksjonsbrøk. Det er utført feiing, avfallsfjerning, rep av lys, beskjæring av trær/blomster og asfaltreparasjon.
- Snøbrøyting består av en fast avtale for snøbtrøyting. I tillegg må det betales for bortkjøring av snø etter regning. Fordeles etter antall parkeringsplasser som disponeres.
- Generelt vedlikehold utføres av innleide firma etter regning eller av vaktmester.
- Fast serviceaftale på heiser og regelmessig tilsyn, samt reparasjoner.
- Vaktmestertjenester er utført av ansatt vaktmester.

#### Note 5 - Tomter, bygninger og annen fast eiendom

|                      | I år      | I fjor    |
|----------------------|-----------|-----------|
| Tomtegrunn/parkering | 1 420 617 | 1 420 617 |

Avskrives ikke da tomt ikke verdiforringes gjennom slit og/eller elde.

#### Note 6 - Gjeld til kredittinstitusjoner

|                    | I år    | I fjor  |
|--------------------|---------|---------|
| Langsiktig lån DNB | 594 831 | 688 402 |



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# 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:** Bulls gate 2E  
3110 TØNSBERG

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Tea Wærland

**Oppdragsnummer:**

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre