

A photograph of a balcony with a white wooden railing. In the center, a small round white table on a metal stand holds a dark, rounded vase with several large, light-colored flowers. To the left, a white folding chair is partially visible. To the right, a white folding chair has a thick, grey, textured blanket draped over it. The balcony floor is made of dark wooden planks. In the background, there are other buildings with tiled roofs and a clear blue sky.

aktiv.

Øvre Langgate 9F, 3110 TØNSBERG

Særegen sentrumsleilighet over to plan med solrik balkong - Urban livsstil, rolig beliggenhet - perfekt kombinasjon!



Eiendomsmegler MNEF / Salgssjef / Partner

Tea Wærland

Mobil 930 50 261

E-post tea.werland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Tønsberg, Færder og Re

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 100 000,-
Fellesgjeld: Kr 54 234,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 3 155 584,-
Felleskostn.: Kr 4 248,-
Selger: Bodil Synnøve Karlsen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2010
BRA-i/BRA Total 57/57 kvm
Tomtstr.: 481.3 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 1002, bnr. 269
Andelsnr.: 13
Oppdragsnr.: 1312250013

Din nye bolig?

Denne leiligheten er som skapt for deg som ønsker et urbant liv, med komfort og stil som matcher en travel hverdag.

- Stilfull leilighet over to plan (2. og 3. etasje)
- Solrik balkong – perfekt for avslapping eller sosialt samvær
- Store vindusflater og god takhøyde gir rikelig med lys og luftighet
- Åpen, moderne stue- og kjøkkenløsning – ideell for sosiale sammenkomster
- To soverom – perfekt for hjemmekontor, gjesterom eller treningsrom
- Rolig, skjermet beliggenhet i indre gård – midt i sentrum
- Kort vei til kaféer, restauranter, kollektivtransport og byens fasiliteter
- Innflyttingsklar og fresh bolig

Her får du en leilighet som gir deg friheten til å leve effektivt, sosialt og komfortabelt – alt med byen som nærmeste nabo!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	36
Egenerklæring	54
Nabolagsprofil	65
Budskjema	74

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 57 m²

BRA totalt: 57 m²

TBA: 6 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 31 m² Gang med trapp, Bad/vaskerom, 2 soverom

3. etasje

BRA-i: 26 m² Stue/kjøkken med trapp

TBA fordelt på etasje

3. etasje

6 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

I den gamle delen av borettslaget er det en bod på ca. 3 m² som følger leiligheten.

Byggtegninger:

På godkjente og byggemeldte tegninger er det i 3. etg. tegnet inn en bod, men boden er ikke etablert. Ellers stemmer tegninger med dagens bruk

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

481.3 m²

Beliggenhet

Øvre Langgate 9F ligger i hjertet av Tønsberg sentrum, med en beliggenhet som kombinerer bylivets bekvemmeligheter med den historiske og maritime sjarmen Tønsberg er kjent for. Her har du gangavstand til alt – butikker, spisesteder,

kulturtilbud, kollektivtransport og naturopplevelser.

Nabolaget er preget av velholdte bygårder, sjarmerende gater og et hyggelig bymiljø. Du er bare noen få minutters spasertur fra Tønsberg brygge, som er et populært samlingspunkt med restauranter, barer og båthavn. Her kan du nyte late sommerdager ved vannet, eller ta del i det yrende livet som oppstår når festivaler og arrangementer preger byen.

Slottsfjellet, byens stolthet, ligger i umiddelbar nærhet og byr på vakre turområder, historiske ruiner og fantastisk utsikt over byen og fjorden. For deg som liker å holde deg aktiv, finnes det flere treningssentre, svømmehall og flotte turområder langs kyststien.

Dagligvarehandelen kan gjøres i umiddelbar nærhet, med blant annet Meny, Rema 1000 og Kiwi innen kort avstand. Farmandstredet kjøpesenter ligger kun noen minutters gange unna og har et bredt utvalg av butikker og servicetilbud.

Barnehager, skoler og videregående opplæringstilbud er også lett tilgjengelig, noe som gjør området attraktivt for både unge voksne, familier og pensjonister.

Offentlig transport er godt dekket, med Tønsberg togstasjon og bussterminal like i nærheten. Toget tar deg til Oslo på rundt én time, mens du med bil raskt når E18 for videre forbindelse mot både Oslo og Sørlandet. Sandefjord Lufthavn Torp ligger ca. 25 minutter unna.

Dette er en bolig for deg som ønsker å bo sentralt og urbant, med kort vei til alt byen har å by på – samtidig som du har vakre turområder og fjorden kun et steinkast unna. Øvre Langgate 9F gir deg muligheten til å leve det gode liv midt i en av Norges mest sjarmerende kystbyer.

Adkomst

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

Bebbyggelsen

Området rundt Øvre Langgate 9F byr på en miks av boliger og næringslokaler fra ulike tidsperioder og stilarter.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Haugar barnehage (1-5 år) ca. 0.3 km

Velle Træleborg barnehage (0-5 år) ca. 0.8 km

Belmar barnehage (0-5 år) ca. 0.8 km

Skoler:

Træleborg skole (1-7 kl.) ca. 0.7 km
Skagerak Inter. School Tønsberg (5-10 kl.) ca. 0.8 km
Elihu Kristne grunnskole (1-10 kl.) ca. 2.5 km
Byskogen skole (1-10 kl.) ca. 2.6 km

Slottsfjellet videregående Steinerskole ca. 0.8 km
Færder videregående skole ca. 1.1 km

Skolekrets

Træleborg skolekrets

Offentlig kommunikasjon

Buss: Fylkeshuset (totalt 8 ulike linjer) ca. 0.2 km
Tog: Tønsberg stasjon (Linje RE11, RX11) ca. 0.9 km
Fly: Sandefjord lufthavn Torp, 25 min med bil

Bygningssakkyndig

Arvid Lysgård AS;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Rapporten omhandler en leilighet som går over to plan i 2. etg. og 3. etg. i en flermannsbolig. Denne leiligheten ligger i et bygg som ble bygget over eldre fundamenter i 2010. Dette innebærer at de aller fleste bygningsdelene i denne leiligheten er fra 2010. Resten av bygningene i borettslaget har opprinnelse fra slutten av 1800 tallet. I den gamle delen av borettslaget er det en bod på ca. 3 m² som følger denne leiligheten iflg. selger. Dette er en leilighet som er organisert i et borettslag. Dette innebærer at det utvendige vedlikeholdet påhviler borettslaget. Denne rapporten tar i hovedsak kun utgangspunkt i tilstand på innvendige arealer. Leiligheten bærer preg av noe elde og slitasje, og det er behov for vedlikehold og utbedringer. På bad er det blant annet observert sprukne fliser på gulv og vegg, samt at det er ujevnt fall til sluk som følge av løse gulvflis. På innvendige overflater er det observert noe sprekker og riss, samt at det er skjeve gulv/etasjeskillere. Skjeve gulv/etasjeskillere sees i sammenheng med eldre setninger i grunn og fundamenter, samt noe grov utførelse når bygget ble oppført i 2010. Forøvrig henvises det til de respektive bygningsdelene med tilstandsgradering. Tilstandsgraden gis med henblikk på bygningsdelens forventede levetid, samt visuelt inntrykk. Det foretas enkle målinger med fuktindikator og stikktagninger i treverk. Eier har ifølge opplysninger gitt til takstmann ikke kjennskap til sopp- og råteangrep, vannskade eller angrep av skadedyr, utover det som er nevnt i rapporten. Selger opplyser at det tidvis er rotter i den gamle kjelleren, men det har vært mindre rotter etter at Antisimex iverksatte tiltak 2024. I 2024 ble det også satt inn avfukteranlegg i felles kjeller, dette for å bedre luften i kjelleren.

UTVENDIG:

Boligdelen som omhandler denne boenheten er oppført med bindingsverk i tre med liggende trekledning, fra 2010. Resten av bygningene i borettslaget er oppført med tyngre trekonstruksjoner, med stående trekledning, av eldre dato. Over denne boenheten er det taktekingen av pappshingel, med takrenner og beslag i plastbelagt stål, fra 2010. Det er antatt takkonstruksjon av plassbygget tre, fra 2010. Det er ikke inspeksjonsmulighet av takkonstruksjoner, derfor er ikke konstruksjoner med lufting o.l. vurdert. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, fra 2010, og ytterdører i tre, fra 2010. Det er terrasse i tre, med rekkverk i tre. Det er bebygd areal under terrassen, med avrenning av vann til takrenne i front av terrassen. Det er pappshingel e.l. som underliggende takteking.

INNENDIG:

Innvendig er det gulv av parkett. Det er malte gipsplater på vegger og malte gipsplater i tak. Selger opplyser at vegger i gangen ble malt på nytt i 2025. Vegger på soverom er malt i perioden 2018 og i 2021. Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Ellers er overflater fra 2010. Det er etasjeskillere av trebjelkelag.

VÅTROM:

Bad fra 2010. Innredet med servant, toalett, dusj og opplegg for vaskemaskin. Det er sluk i plast. Det er mekanisk ventilasjon med vifte i vegg. Det er fliser på gulv og fliser på vegger. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

KJØKKEN:

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

TEKNISKE INSTALLASJONER:

Vannrør med inntak i plast, med stoppekran i samleskap. Det er rør-i-rør, samt noe kobberør i bygget. Samleskap for rør-i-rør system er plassert på bad, med korrekt drenering av vann til badegulvet. Det er avløpsrør av plast. Vann- og avløpsrør i leiligheten er fra 2010. Varmtvannsbereder på ca. 100 liter, er plassert på bad. Det er periodisk mekanisk ventilasjon fra kjøkken og bad. Ellers er det naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger. Sikringsskap med automatsikringer, plassert i gang. Det ble montert ny strømmåler i 2014. Ellers er EL- anlegget i leiligheten er fra 2010. Det er røykvarslere og brannslukker i leiligheten. Det er også montert et felles signalanlegg.

TOMTEFORHOLD:

Steinsatte og støpte betongfundamenter på løsmasser e.l. Boligen er oppført over støpt plate på mark. Underliggende fundamenter i stein er fra slutten av 1800 tallet. I 2010 ble det støpt nye betongkonstruksjoner over eldre fundamenter. Opplysninger om fundamenter er basert på byggesøknad og tegninger fra 2008.

Lovlighet.

Leilighet i flermannsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. På godkjente og byggemeldte tegninger er det i 3. etg. tegnet inn en bod, men boden er ikke etablert. Ellers stemmer tegninger med dagens bruk.

Sammendrag selgers egenerklæring

-Noen sprekker i fugemassen på gulv bad. Fugemassen blir byttet Mars 2025 utført som vennetjeneste

- Noe slitasje i pakning på blandebatteri kjøkken, blir byttet før salg

- Utføres årlig kontroll av el-anlegg og brannalarmanlegg på fellesarealer

- Noe av taket på den gamle delen ble byttet i 2020. Arbeid utført av Hansen Tak og Blikk

-Leiligheten under meg (1. etasje) hadde i 2017 problemer med drenering og vannskade fra boder i nabobygget. Dette ble en forsikringssak og er utbedret, ingen problemer som jeg vet om i ettertid

- Det må utbredes noe på kledning utvendig gammel del, mot veien. Noe skal gjøres gjennom dugnad og av fellesutgifter som er grunnen for tidligere økning av fellesutgifter, tror ikke det vil ha noe å si for videre felleskostnader

- I kjelleren på gammel del av borettslaget har det vist seg å være rotter. Det har derfor høsten 2024 blitt utført gnagersikring av Anticimex og det er satt inn feller. I tillegg er det satt inn avfukteranlegg for å bedre luften i kjelleren

-I Juni 2025 byttes internettleverandør og går over til fiber, ingen ekstra kostnad

Selger legger til at ved dusjing kan det sige litt vann under den ene dusjdøren, men ikke til sjenanse eller et videre stort problem, kun til orientering. Usikkert hva dette kommer av.

For mer info se vedlagt selgers egenerklæringsskjema

Innhold

Leiligheten går over to etasjer og inneholder følgende i 2. etasje: Gang med trapp, Bad/vaskerom, 2 soverom.

I 3. etasje er det: stue/kjøkken med trapp.

Bod i hovedbygget til borettslaget.

Standard

Velkommen til en lys og velholdt leilighet med gjennomgående moderne standard, beliggende i et rolig og attraktivt område. Leiligheten er oppgradert med malte gipsplater på vegger og i himling, samt pene parkettgulv. Gangen ble nymalt i 2025, og soverommene er malt i perioden 2018–2021.

Leiligheten har en åpen stue/kjøkken med god plass til både spisebord og sofagruppe. Fra stuen har man direkte utgang til balkong på 6 kvm. Kjøkkenet har slette fronter, ventilator og opplegg for oppvaskmaskin, samt parkett på gulvet (kjøleskapet medfølger ikke automatisk salget).

Badet, fra 2010, har fliser på gulv og vegger, dusj, servant, toalett og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk sørger for god ventilasjon. Det er en egen nisje med varmtvannstank, benkeplate og mulighet for oppbevaring.

Leiligheten har 2 soverom hvor begge rommene har plass til seng og oppbevaring.

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

Forhold som har fått TG2:

UTVENDIG

Taktekking:

Taktekkingen er av pappshingel, fra 2010. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak:

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

Vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Veggkonstruksjon:

Boligdelen som omhandler denne boenheten er oppført med bindingsverk i tre med liggende trekledning, fra 2010. Resten av bygningene i borettslaget er oppført med tyngre trekonstruksjoner, med stående trekledning, av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. På boligdelen som omhandler denne boenheten er det på befaringsdagen i hovedsak kun observert normal elde og slitasje. På trekledning som er av eldre dato er det stedvis observert noe oppsprukket og fuktskadet kledning.

Konsekvens/tiltak:

Stedvise utskiftninger og vedlikehold bør derfor påregnes utført. Vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Selger opplyser at borettslaget har planlagt utskiftninger og oppgraderinger av den gamle bygningen, og at alle fasader skal males på nytt.

Nøyaktig tidspunkt for utbedringer er ikke bestemt, men selger opplyser at malingsarbeid skal utføres som dugnad av beboere i borettslaget.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Terrasse i tre, fra 2010. Det er bebygd areal under terrassen, med avrenning av vann til takrenne i front av terrassen. Det er pappshingel e.l. som underliggende taktekkning.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverkshøyden er målt til ca. 90 cm. Dagens krav til rekkverkshøyde er 1. meter.

Konsekvens/tiltak:

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekkning.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Andre utvendige forhold:

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

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

INNVENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Det er malte gipsplater på vegger og malte gipsplater i tak. Selger opplyser at vegger i gangen ble malt på nytt i 2025. Vegger på soverom er malt i perioden 2018 og i 2021. Ellers er overflater fra 2010.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendige overflater bærer preg av noe elde og slitasje, og det er noe hakk og merker på gulv og vegger. Det er også noe glipper i overgang gulv og gulvlist, samt at det stedvis er sprekker og riss i hjørner og i overgang vegger og tak. Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er behov for vedlikehold, og sprekker og riss bør påregnes utbedret.

Radon

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger

i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendig trapp i tre.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

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

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom, rett bak dusjsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9%.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er på befaringsdagen ikke målt fukt av betydning, men som følge av skader på fliser og fuger, kan det ikke utelukkes at også underliggende membran har tatt skade.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak: Membran må skiftes i forbindelse med renovering av bad.

Elektrisk anlegg:

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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 gang. Det ble montert ny strømmåler i 2014. Ellers er EL- anlegget i leiligheten er fra 2010.

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. 2010

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

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

Det elektriske anlegget er fra byggeår og utført etter gjeldene forskrifter av elektro entreprenør i byggeprosessen. Disse har siden den gang gått konkurs og det har derfor ikke vært mulig å finne samsvarserklæring.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Nei

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

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

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

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Ja, Som følge av alder og manglende dokumentasjon på utført arbeid bør hele det elektriske anlegget kontrolleres. Stedvise utskiftninger og oppgraderinger bør påregnes som følge av det normale vedlikeholdsbehov.

Forhold som har fått TG3:

INNVENDIG

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Bad fra 2010. Innredet med servant, toalett, dusj og opplegg for vaskemaskin. Det er

sluk i plast. Det er mekanisk ventilasjon med vifte i vegg. Det er fliser på gulv og fliser på vegger. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det er i senere tid skiftet fuger mellom fliser, dette da eldre fuger hadde løsnet. Arbeid utført i 2025 er gjort som egeninnsats av selger.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Badet bærer preg av elde og slitasje, og det er sprukne fliser på gulv og sprukken flis på vegg i dusjsone. I dusjsone er det også observert at noe gulvflis har løsnet og ligger ujevnt. Som følge av løse og ujevne fliser er det ikke tilstrekkelig med fall til sluk. Det er ikke tilluft i dør, og manglende tilluft fører til redusert effekt på ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Det er gateparkering etter gjeldende regler rett utenfor døren. Ved beboerparkering kan man benytte alle de kommunale plassene hele året og hele døgnet for bare kr. 2 460 i halvåret! <https://www.tbgparkering.no/beboerparkering-i-tonsberg/>

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring

Polisenummer

83382359

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne

balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp via elektrisitet.

Varmtvannsbereder på ca. 100 liter, plassert på bad.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 100 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 791 197

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 164 787

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende

tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader kr 3.248

Lån leiligheter kr 283

Kabel-TV kr 717

Totalt: kr 4248

Fra 1.juni 2025 bortfaller avtale om kabel-TV og fiber blir installert i stedet. Utgiftene blir ca.de samme.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 248

Andel Fellesgjeld

Kr 54 234

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2024

Kommentar fellesgjeld

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet for denne andelen:

* OBBK02-98207501719 2.908,- 31,-

* OBBK04-98207913030 20.551,- 173,-

* OBOS03-98207568309 29.870,- 302,-

Andel fellesformue

Kr 13 146

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

GUNNARSBØ BORETTSLAG

Organisasjonsnummer

994587501

Andelsnummer

13

Om borettslaget

Gunnarsbø Borettslag er et borettslag beliggende i Øvre Langgate 9, 3110 Tønsberg. Det ble stiftet 28. september 2009 og registrert i Enhetsregisteret 1. oktober 2009. Borettslaget består av 13 boliger og er under forvaltning av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egne bolig i foretakets eiendom (borett), og drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Styret har over lenger tid konstatert at vedlikehold av bygningsmassen har vært nedprioritert, det er derfor nå tatt tak i og nedre bord/kledning på hovedbygget/eldre del av brl skal byttes og males. Utover dette er det per tid ikke planlagt store vedlikehold. Bygningen i den gamle delen har generelt behov for omfattende vedlikehold - dette vil først og fremst tilfalle de som bor i den delen av borettslaget (slik det er bestemt i dag).

Borettslaget har gjennomført en omfattende arbeid i kjeller (i eldste del av borettslaget) via Anticimex, for å bekjempe tidligere utfordringer med skadedyr.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr * OBBK02-98207501719

Type: Annuitetslån

Restsaldo: 220.304,-

Restløpetid: 10 år 7 md.

Term: 12

Type: Flyt

Rente: 6,20%

Lånenr * OBBK04-98207913030

Type: Annuitetslån

Restsaldo: 301.867,-

Restløpetid: 15 år 7 md.

Term: 12

Type: Flyt

Rente: 6,20%

Lånenr: OBOS03-98207568309

Type: Annuitetslån

Restsaldo: 149.332,-

Restløpetid: 11 år 8 md.

Term: 12

Type: Flyt

Rente: 6,20%

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslagsmodellen innebærer at en andelseier kan bli ansvarlig for felleskostnader andre andelseiere ikke betaler. Enkelte borettslag er tilknyttet en sikringsordning som reduserer borettslagets risiko for tap på grunn av andelseiernes betalingsmislighold. Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en partene. Oppsigelsestiden er XX måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Forkjøpsrett

Ifølge borettslagets vedtekter, er det ikke forkjøpsrett på lagets andeler.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning.

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er i utgangspunktet ikke tillatt, men man søke styrets godkjennelse til dette (styret har historisk sett stilt seg positiv til dette). Dersom gode grunner taler for dyreholdet, og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, vil søknaden bli innvilget.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvalting AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1002, bruksnummer 269 i Tønsberg kommune. Andelsnr. 13 i GUNNARSBØ BORETTSLAG med orgnr. 994587501

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3905/1002/269:

14.07.1938 - Dokumentnr: 1941 - Bestemmelse om bebyggelse

RETTIGHETSHAVER: GNR. 1002, BNR. 239

Rett til å bygge inntil felles grense i en avstand på 0 m

Dokumentnr: 902672 - Fradelingsdokument

OPPRETTELSE - FRADELT FRA EN ADRESSE

01.01.2020 - Dokumentnr: 299608 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0704 Gnr:1002 Bnr:269

01.01.2024 - Dokumentnr: 759563 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3803 Gnr:1002 Bnr:269

14.07.1938 - Dokumentnr: 1941 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighet hefter i: Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:239 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:239 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:239 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:239 Snr:4

Rettighet hefter i: Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:239 Snr:5

Rettighet hefter i: Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:239 Snr:6

Rettighet hefter i: Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:239 Snr:7

Rettighet hefter i: Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:239 Snr:8

Rettighet hefter i: Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:239 Snr:9

Rettighet hefter i: Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:239 Snr:10

Rett til å bygge inntil felles grense i en avstand på 0 m

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 07.09.2018 vedr. bruksendring loft andel 6.

Det foreligger ferdigattest datert 7/5-2012 vedr. tilbygg 5 boenheter.

Det foreligger ferdigattest datert 18/7-2013 vedr. bruksendring av loftsareal. andel 8

Det foreligger ferdigattest datert 22/5/2015 vedr. bruksendring av loftsareal andel 8

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Eiendommen har adkomst fra kommunal vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som i kommuneplan/delplan arealdel 2023-2035 er avsatt til:

Boligbebyggelse - Nåværende

Forhold som skal avklares og belyses

Hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø

Ras- og skredfare

Det er ikke igangsatt planleggingsarbeid eller planforslag som vil berøre eiendommen.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder

hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 100 000 (Prisantydning)

54 234 (Andel av fellesgjeld)

3 154 234 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

1 350 (Omkostninger totalt)

9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 155 584 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 163 484 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 166 284 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,45% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18 000,- oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger kr 2000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller

oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket rimelig vederlag, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Tea Wærland

Eiendomsmegler MNEF / Salgssjef / Partner

tea.werland@aktiv.no

Tlf: 930 50 261

Tønsberg og Re Eiendomsmegling AS, Nedre Langgate 43

3126 TØNSBERG

Tlf: 333 30 077

Salgsoppgavedato

29.04.2025



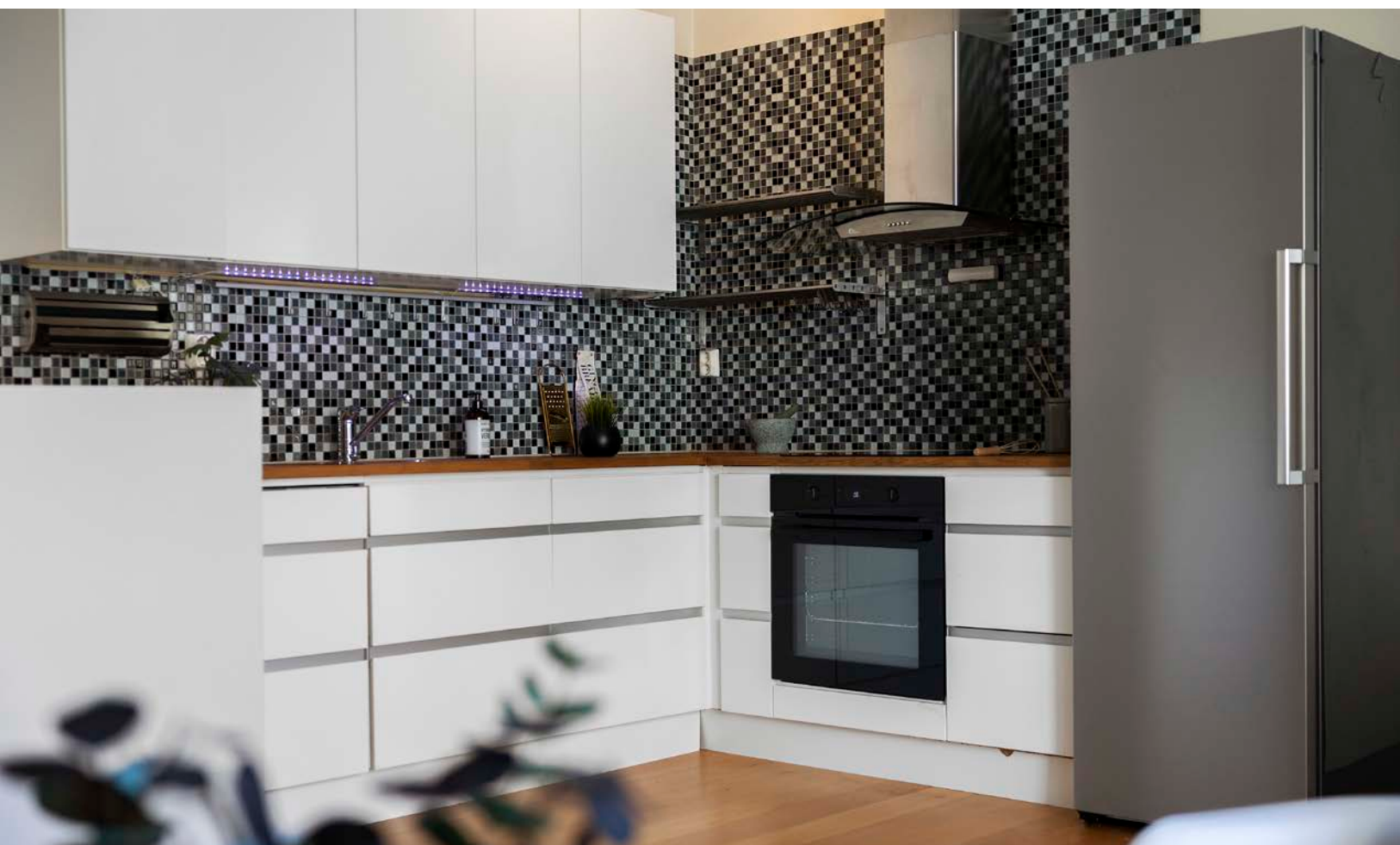
Velkommen til Øvre Langgate 9F presentert av Aktiv Eiendomsmegling v/ Tea Wærland.

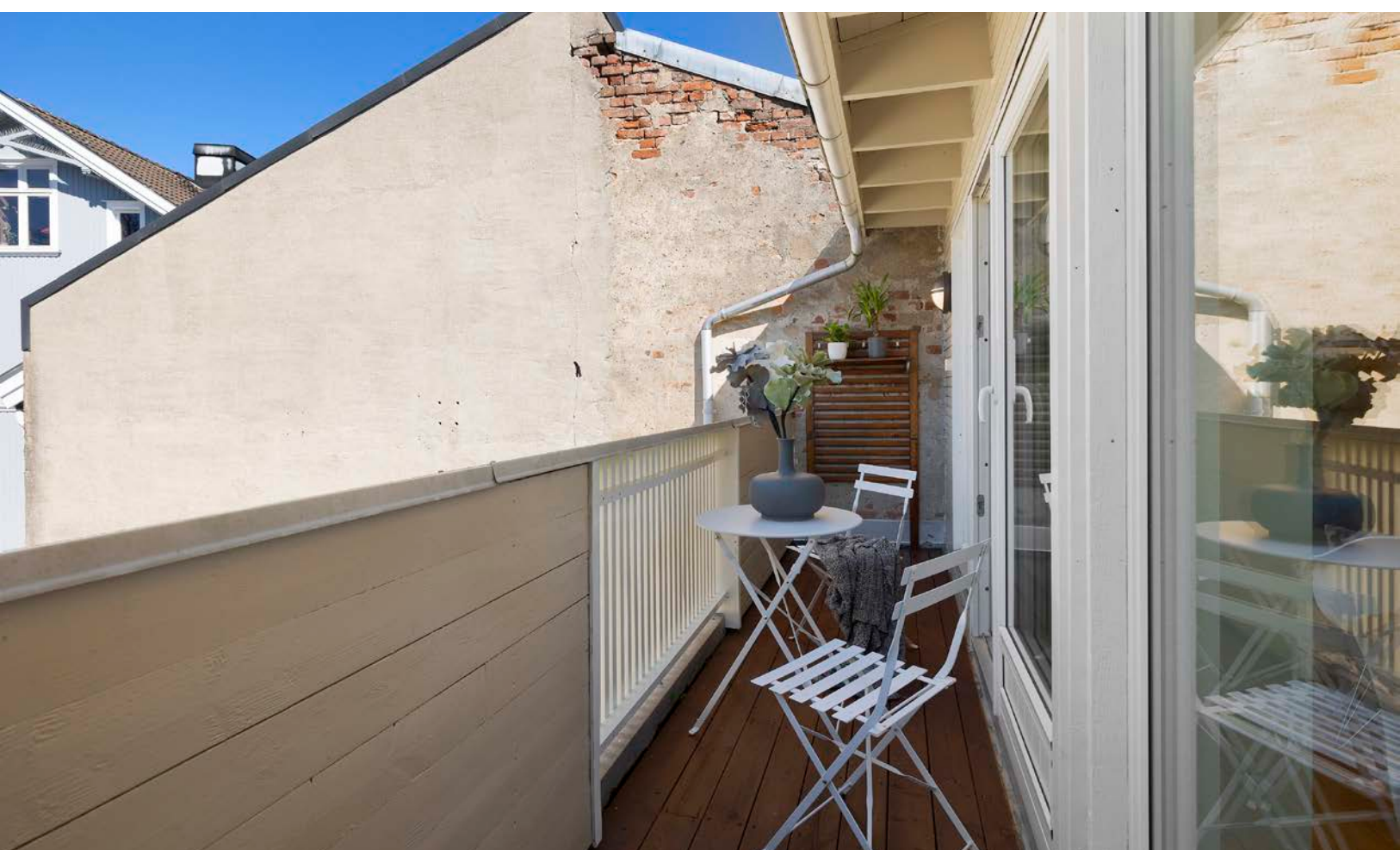


Spisegruppen har god plass og naturlig plassering i rommet.













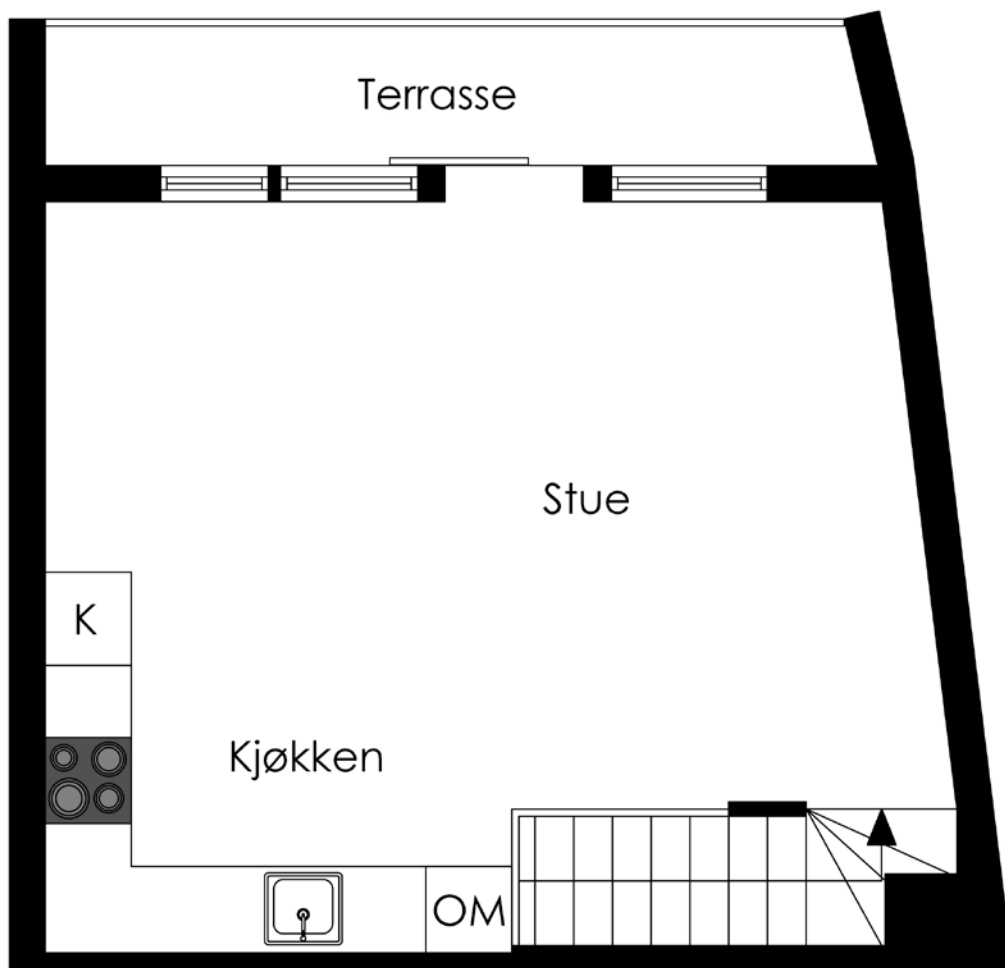
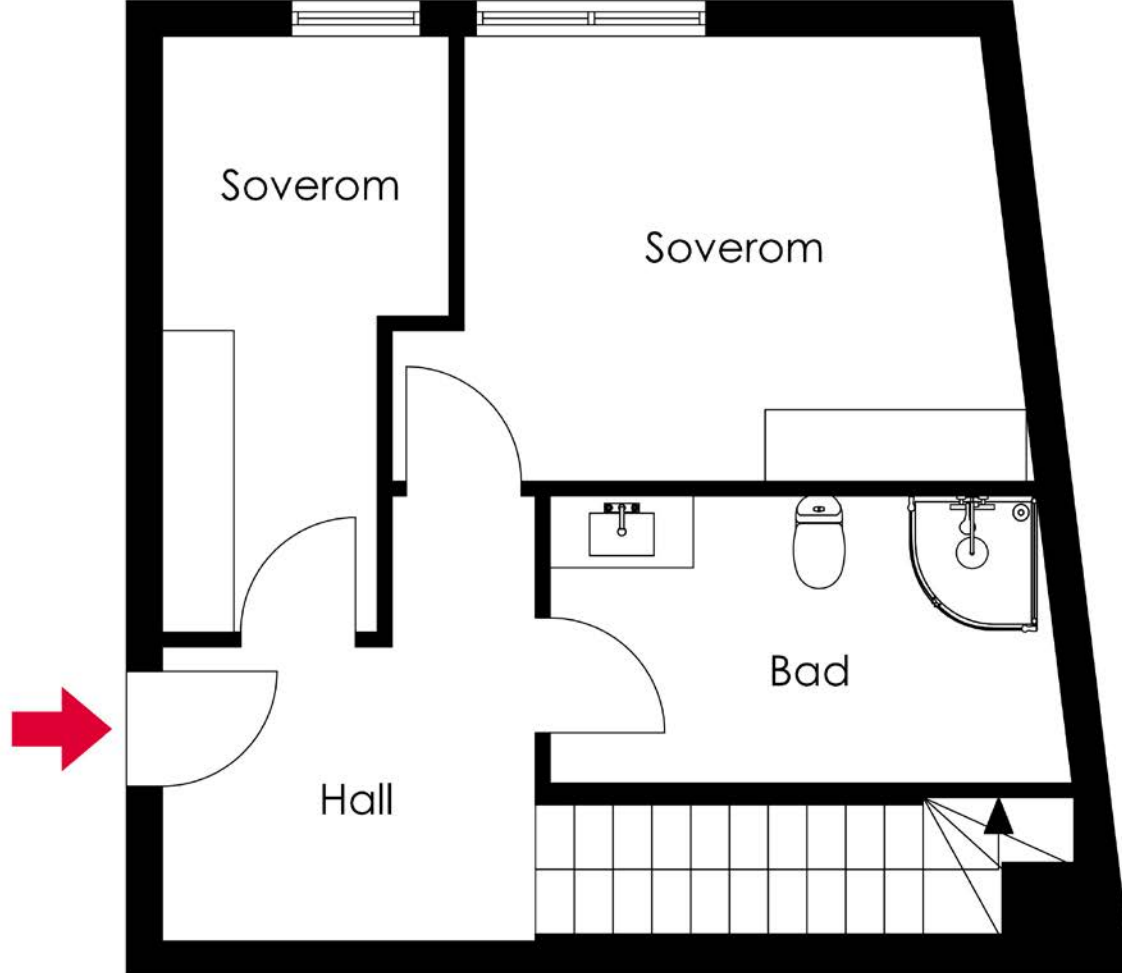
Det er to lune soverom i leiligheten - perfekt om du trenger et gjesterom eller hjemmekontor?







Velkommen inn! Hallen har fin plass for ytterklær og sko.



Vedlegg

Tilstandsrapport



Leilighet i flermannsbolig



Øvre Langgate 9 F, 3110 TØNSBERG



TØNSBERG kommune



gnr. 1002, bnr. 269



Andelsnummer 13

Sum areal alle bygg: BRA: 57 m² BRA-i: 57 m²



Befaringsdato: 03.03.2025

Rapportdato: 14.04.2025

Oppdragsnr.: 12224-1511

Referansenummer: LS7531

Autorisert foretak: Metiri 2 AS

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Arvid Lysgård

Uavhengig Takstingeniør

arvid@metiri.no

906 87 327



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Rapporten omhandler en leilighet som går over to plan i 2. etg. og 3. etg. i en flermannsbolig. Denne leiligheten ligger i et bygg som ble bygget over eldre fundamenter i 2010. Dette innebærer at de aller fleste bygningsdelene i denne leiligheten er fra 2010. Resten av bygningene i borettslaget har opprinnelse fra slutten av 1800 tallet. I den gamle delen av borettslaget er det en bod på ca. 3 m² som følger denne leiligheten iflg. selger. Dette er en leilighet som er organisert i et borettslag. Dette innebærer at det utvendige vedlikeholdet påhviler borettslaget. Denne rapporten tar i hovedsak kun utgangspunkt i tilstand på innvendige arealer.

Leiligheten bærer preg av noe elde og slitasje, og det er behov for vedlikehold og utbedringer. På bad er det blant annet observert sprukne fliser på gulv og vegg, samt at det er ujevnt fall til sluk som følge av løse gulvflis. På innvendige overflater er det observert noe sprekker og riss, samt at det er skjeve gulv/etasjeskillere. Skjeve gulv/etasjeskillere sees i sammenheng med eldre setninger i grunn og fundamenter, samt noe grov utførelse når bygget ble oppført i 2010. Forøvrig henvises det til de respektive bygningsdelene med tilstandsgradering. Tilstandsgraden gis med henblikk på bygningsdelens forventede levetid, samt visuelt inntrykk. Det foretas enkle målinger med fuktindikator og stikktagninger i treverk. Eier har ifølge opplysninger gitt til takstmann ikke kjennskap til sopp- og råteangrep, vannskade eller angrep av skadedyr, utover det som er nevnt i rapporten. Selger opplyser at det tidvis er rotter i den gamle kjelleren, men det har vært mindre rotter etter at Antisimex iverksatte tiltak 2024. I 2024 ble det også satt inn avfukteranlegg i felles kjeller, dette for å bedre luften i kjelleren.

Leilighet i flermannsbolig - Byggeår: 2010

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligdelen som omhandler denne boenheten er oppført med bindingsverk i tre med liggende trekledning, fra 2010. Resten av bygningene i borettslaget er oppført med tyngre trekonstruksjoner, med stående trekledning, av eldre dato. Over denne boenheten er det taktekingen av pappshingel, med takrenner og beslag i plastbelagt stål, fra 2010. Det er antatt takkonstruksjon av plassbygget tre, fra 2010. Det er ikke inspeksjonsmulighet av takkonstruksjoner, derfor er ikke konstruksjoner med lufting o.l. vurdert. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, fra 2010, og ytterdører i tre, fra 2010. Det er terrasse i tre, med rekkverk i tre. Det er bebyggt areal under terrassen, med avrenning av vann til takrenne i front av terrassen. Det er pappshingel e.l. som underliggende takteking.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Det er malte gipsplater på vegger og malte gipsplater i tak. Selger opplyser at vegger i gangen ble malt på nytt i 2025. Vegger på soverom er malt i perioden 2018 og i 2021. Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Ellers er overflater fra 2010. Det er etasjeskillere av trebjelkelag.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra 2010. Innredet med servant, toalett, dusj og opplegg for

vaskemaskin. Det er sluk i plast. Det er mekanisk ventilasjon med vifte i vegg. Det er fliser på gulv og fliser på vegger. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør med inntak i plast, med stoppekran i samleskap. Det er rør-i-rør, samt noe kobberør i bygget. Samleskap for rør-i-rør system er plassert på bad, med korrekt drenering av vann til badegulvet. Det er avløpsrør av plast. Vann- og avløpsrør i leiligheten er fra 2010. Varmtvannsbereider på ca. 100 liter, er plassert på bad.

Det er periodisk mekanisk ventilasjon fra kjøkken og bad. Ellers er det naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger.

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i gang. Det ble montert ny strømmåler i 2014. Ellers er EL- anlegget i leiligheten er fra 2010.

Det er røykvarslere og brannslukker i leiligheten. Det er også montert et felles signalanlegg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Steinsatte og støpte betongfundamenter på løsmasser e.l. Boligen er oppført over støpt plate på mark. Underliggende fundamenter i stein er fra slutten av 1800 tallet. I 2010 ble det støpt nye betongkonstruksjoner over eldre fundamenter. Opplysninger om fundamenter er basert på byggesøknad og tegninger fra 2008.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

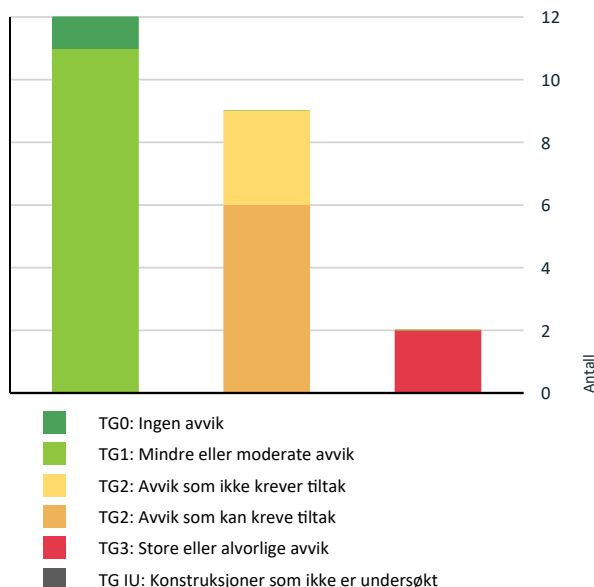
Leilighet i flermannsbolig

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

På godkjente og byggemeldte tegninger er det i 3. etg. tegnet inn en bod, men boden er ikke etablert. Ellers stemmer tegninger med dagens bruk.

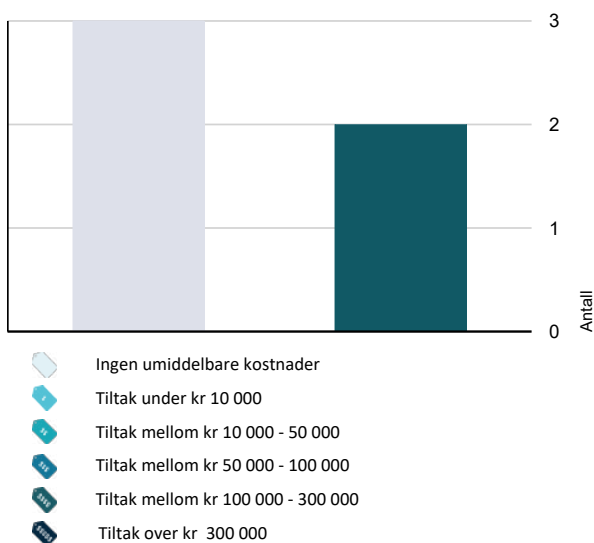
Sammendrag av boligens tilstand

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 et borettslag. Dette innebærer at det utvendige vedlikeholdet påhviler borettslaget. Denne rapporten tar i hovedsak kun utgangspunkt i tilstand på innvendige arealer.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i flermannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)

! Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET I FLERMANNSBOLIG

Byggeår
2010

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel, fra 2010. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

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

Vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Nedløp og beslag

Takrenner og beslag i plastbelagt stål e.l., fra 2010.

Veggkonstruksjon

Boligdelen som omhandler denne boenheten er oppført med bindingsverk i tre med liggende trekledning, fra 2010. Resten av bygningene i borettslaget er oppført med tyngre trekonstruksjoner, med stående trekledning, av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

På boligdelen som omhandler denne boenheten er det på befaringsdagen i hovedsak kun observert normal elde og slitasje. På trekledning som er av eldre dato er det stedvis observert noe oppsprukket og fuktskadede kledning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Stedvise utskiftninger og vedlikehold bør derfor påregnes utført. Vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Selger opplyser at borettslaget har planlagt utskiftninger og oppgraderinger av den gamle bygningen, og at alle fasader skal males på nytt. Nøyaktig tidspunkt for utbedringer er ikke bestemt, men selger opplyser at malingsarbeid skal utføres som dugnad av beboere i borettslaget.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Det er antatt takkonstruksjon av plassbygget tre, fra 2010. Det er ikke inspeksjonsmulighet av takkonstruksjoner, derfor er ikke konstruksjoner med lufting o.l. vurdert. Det er på befaringsdagen ikke observert avvik av betydning på synlige overflater.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, fra 2010.

Dører

Det er ytterdører i tre, fra 2010.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i tre, fra 2010. Det er bebygd areal under terrassen, med avrenning av vann til takrenne i front av terrassen. Det er pappshingel e.l. som underliggende taktekking.

Vurdering av avvik:

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

Rekkverkshøyden er målt til ca. 90 cm. Dagens krav til rekkverkshøyde er 1. meter.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Andre utvendige forhold

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600:2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNENDIG

Overflater

Tilstandsrapport

Innvendig er det gulv av parkett. Det er malte gipsplater på vegger og malte gipsplater i tak. Selger opplyser at vegger i gangen ble malt på nytt i 2025. Vegger på soverom er malt i perioden 2018 og i 2021. Ellers er overflater fra 2010.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendige overflater bærer preg av noe elde og slitasje, og det er noe hakk og merker på gulv og vegger. Det er også noe glipper i overgang gulv og gulvlister, samt at det stedvis er sprekker og riss i hjørner og i overgang vegger og tak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er behov for vedlikehold, og sprekker og riss bør påregnes utbedret.

1 TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1 TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp i tre.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 3 Generell

Bad fra 2010. Innredet med servant, toalett, dusj og opplegg for vaskemaskin. Det er sluk i plast. Det er mekanisk ventilasjon med vifte i vegg. Det er fliser på gulv og fliser på vegger. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det er i senere tid skiftet fuger mellom fliser, dette da eldre fuger hadde løsnet. Arbeid utført i 2025 er gjort som egeninnsats av selger.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Badet bærer preg av elde og slitasje, og det er sprukne fliser på gulv og sprukne flis på vegg i dusjsone. I dusjsone er det også observert at noe gulvflis har løsnet og ligger ujevnt. Som følge av løse og ujevne fliser er det ikke tilstrekkelig med fall til sluk. Det er ikke tilluft i dør, og manglende tilluft fører til redusert effekt på ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom, rett bak dusjsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9%.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er på befaringsdagen ikke målt fukt av betydning, men som følge av skader på fliser og fuger, kan det ikke utelukkes at også underliggende membran har tatt skade.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Membran må skiftes i forbindelse med renovering av bad.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN MED TRAPP

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter, fra 2010. Det er ventilator over komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Det er parkett på gulv. Benkeplaten er pusset og oljet på nytt i senere tid.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN MED TRAPP

Tilstandsrapport

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Vannrør med inntak i plast, med stoppekran i samleskap. Det er rør-i-rør, samt noe kobberør i bygget. Samleskap for rør-i-rør system er plassert på bad, med korrekt drenering av vann til badegulvet.

! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

! TG 1 Ventilasjon

Det er periodisk mekanisk ventilasjon fra kjøkken og bad. Ellers er det naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger.

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 100 liter, plassert på bad.

! TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i gang. Det ble montert ny strømmåler i 2014. Ellers er EL- anlegget i leiligheten er fra 2010.

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.
2010

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det elektriske anlegget er fra byggeår og utført etter gjeldende forskrifter av elektro entreprenør i byggeprosessen. Disse har siden den gang gått konkurs og det har derfor ikke vært mulig å finne samsvarserklæring.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

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

! TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Det er røykvarslere og brannslukker i leiligheten. Det er også montert et felles signalanlegg.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Steinsatte og støpte betongfundamenter på løsmasser e.l. Boligen er oppført over støpt plate på mark. Underliggende fundamenter i stein er fra slutten av 1800 tallet. I 2010 ble det støpte nye betongkonstruksjoner over eldre fundamenter. Opplysninger om fundamenter er basert byggesøknad og tegninger fra 2008. Det er gjort observasjoner i bygget generelt som tyder på setninger. Dette antas å skyldes eldre setninger i grunn og fundamenter. Setninger sees i sammenheng med skjeve gulv.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i flermannsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	31			31	
3. etasje	26			26	6
SUM	57				6
SUM BRA	57				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Gang med trapp, Bad/vaskerom, 2 soverom		
3. etasje	Stue/kjøkken med trapp		

Kommentar

I den gamle delen av borettslaget er det en bod på ca. 3 m² som følger leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: På godkjente og byggemeldte tegninger er det i 3. etg. tegnet inn en bod, men boden er ikke etablert. Ellers stemmer tegninger med dagens bruk.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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 flermannsbolig	57	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.3.2025	Arvid Lysgård	Takstingeniør
	Bodil Synnøve Karlsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	1002	269		0	481.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Øvre Langgate 9 F

Hjemmelshaver

Gunnarsbø Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/GUNNARSBØ BORETTSLAG	994587501			Karlsen Bodil Synnøve

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

13

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.03.2025		Gjennomgått	5	Nei
Tilbygg 5 boenheter- Ferdigattest	07.05.2012		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	19.04.2011	Det foreligger flere sett med tegninger, men siste revidering var den 19.04.2011.	Gjennomgått	9	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	14.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LS7531>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Tønsberg, Færder og Re	
Oppdragsnr.	
1312250013	
Selger 1 navn	
Bodil Synnøve Karlsen	
Gateadresse	
Øvre Langgate 9F	
Poststed	Postnr
TØNSBERG	3110
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2017
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	8
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Norsk Sykepleieforbund
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1312250013

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Noen sprekker i fugemassen på gulv bad. Fugemassen blir byttet Mars 2025.

Initialer selger: BSK

1

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Vennetjeneste

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Noe slitasje i pakning på blandebatteri kjøkken, blir byttet før salg

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Utføres årlig kontroll av el-anlegg og brannalarmanlegg på fellesarealer.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Noe av taket på den gamle delen ble byttet i 2020

Arbeid utført av

Hansen Tak og Blikk

Document reference: 1312250013

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

Beskrivelse

Leiligheten under meg (1. etasje) hadde i 2017 problemer med drenering og vannskade fra boder i nabobygget. Dette ble en forsikringssak og er utbedret, ingen problemer som jeg vet om i ettertid

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse
- Det må utbredes noe på kledning utvendig gammel del, mot veien. Noe skal gjøres gjennom dugnad og av fellesutgifter som er grunnen for tidligere økning av fellesutgifter, tror ikke det vil ha noe å si for videre felleskostnader
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse
- I kjelleren på gammel del av borettslaget har det vist seg å være rotter. Det har derfor høsten 2024 blitt utført gnagersikring av Anticimex og det er satt inn feller. I tillegg er det satt inn avfukteranlegg for å bedre luften i kjelleren.
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1312250013

Tilleggs kommentar

I Juni 2025 byttes internettleverandør og går over til fiber, ingen ekstra kostnad

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1312250013

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bodil Karlsen	31de70c8ba0dccac1ff36bf1 e16b485fac41a71	03.03.2025 08:44:32 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1312250013

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

Ordensregler for Gunnarsbø Borettslag

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i boligselskapet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i boligselskapet. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom boligselskapet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i boligselskapet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i boligselskapet mellom klokken 23:00–07:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 07:00–20:00.
- Lørdager klokken 10:00–18:00.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik.
- At vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i boligselskapet.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- Ristene (slukene) på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.

- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

Eieren skal søke styret/generalforsamling om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, leegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på boligselskapet eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser.

Mat skal ikke legges ut på boligselskapets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører/port skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk på loft og i kjeller.

5. Kjøring og parkering

Dersom boligselskapet har innført bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy, benyttes disse. De som eventuelt er tildelt garasje eller egen plass, tar først i bruk den før fellesparkeringen benyttes. Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

6. Dyrehold

Det er forbudt å holde dyr i boligselskapet. Selv om det er et forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen søke styrets godkjenning til det. Dersom gode grunner taler for dyreholdet, og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, vil søknaden bli innvilget, jfr. § 5-11 fjerde ledd i borettslagsloven/ § 19 sjette ledd i eierseksjonsloven.

Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret.

7. Brannvern

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal boligselskapet sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann.

Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Røykvarsler skal vedlikeholdes av eier ved at batteri skiftes hvert år. Røykvarsleren må testes

fra tid til annen. Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

Dersom det oppstår feil ved brannvernustyr, må dette umiddelbart meldes til vaktmester/styre i boligselskapet. For sameier gjelder dette bare på fellesområdene.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernustyr stå igjen i boligen.

8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Husordensregler revidert 10.07.2021

Styret

VEDTEKTER FOR GUNNARSBØ BORETTSLAG

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 28.9.2009, og sist med endringer den 25.05.2015.

§ 1

Borettslagets foretaksnavn er Gunnarsbø Borettslag.

§ 2

Borettslagets forretningskontor er i Tønsberg kommune.

§ 3

Borettslaget har 13 andeler, hver pålydende NOK 5.000,-.

§ 4

Borettslagets styre skal ha tre – 3 – medlemmer, samt 2 varamedlemmer. Disse velges for 2 år. Ved uttreden av styret og den/de som har valgt styremedlemmet ha rimelig forhåndsvarsel.

Styret leder borettslagets virksomhet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen. Styrets leder og et styremedlem i fellesskap representerer borettslaget utad og tegner dets firma.

§ 5

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antennar mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

§ 6

6-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

6-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

Avvikende vedlikeholdsplikt:

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt vedr. maling av utvendig fasade og reparasjon eller utskifting av tak skal belastes særskilt den del av eiendommen det gjelder, dvs gammel del av eiendommen (andelene 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 og 8) eller ny del av eiendommen (andelene 9, 10, 11 12 og 13) etter husleiebrøk.

Omfordeling av vedlikehold må imidlertid ikke skje at det strider med de alminnelige misbruksregler § 7-13.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulemper for andelseieren eller annen bruker av boligen.

§ 7

Generalforsamlingen utøver den øverste myndighet i borettslaget. Alle andelseierne har rett til å være med i generalforsamlingen med fremleggelses-, tale- og stemmerett.

Andelseierens ektemake, samboer eller annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Ordinær generalforsamling skal holdes innen utgangen av juni hvert år. Styret skal på forhånd varsle alle andelseiere med kjent adresse om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som noen ønsker tatt opp.

Innkalling til generalforsamling skal være sendt minst åtte og høyst tyve dager før møtet skal avholdes. Årsregnskap, årsmelding og revisjonsmelding skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

Den ordinære generalforsamling skal behandle og avgjøre:

1. Godkjenning av årsregnskap og årsberetningen.
2. Andre saker som etter loven eller vedtektene hører under generalforsamlingen.

§ 8

Borettslaget skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Generalforsamlingen kan velge forretningsfører for borettslaget.

§ 9

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i laget som vist i lagets bygge- og finansieringsplan, til å nytte fellesarealer til det de er beregnet til eller vanlig brukt til, samt til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand og behandle boligen og fellesarealene pent. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for de andre andelseierne.

Styret kan fastsette alminnelige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

§ 10

Andelseiere som selv bor i boligen kan overlate deler av boligen til andre.

Med godkjenning av styret kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre for opp til tre år dersom andelseieren selv eller person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr 3 har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Andelseieren kan ellers med godkjenning fra styret overlate bruken av hele boligen dersom han har særlig grunn. Samtykke etter foregående ledd kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Tro, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller homofil legning, leveform eller orientering kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning.

§ 11

Andelene kan fritt overdras uten andre begrensninger enn de som følger av borettslagslovens § 4-1 eller annen ufravikelig lovregel.

§ 12

Andelseierne har ikke forkjøpsrett når en andel skifter eier.

Nabolagsprofil

Øvre Langgate 9F - Nabolaget Gunnarsbø - vurdert av 28 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



Offentlig transport

Fylkeshuset	3 min
Totalt 8 ulike linjer	
0.2 km	
Tønsberg stasjon	13 min
Linje RE11, RX11	
0.9 km	
Sandefjord lufthavn Torp	25 min

Skoler

Træleborg skole (1-7 kl.)	10 min
228 elever, 12 klasser	
0.7 km	
Skagerak Inter. School Tønsberg (5-10 kl.)	10 min
94 elever, 6 klasser	
0.8 km	
Elihu Kristne grunnskole (1-10 kl.)	6 min
91 elever, 10 klasser	
2.5 km	
Byskogen skole (1-10 kl.)	6 min
561 elever, 19 klasser	
2.6 km	
Slottsfjellet videregående Steinerskole	11 min
56 elever, 3 klasser	
0.8 km	
Færder videregående skole	16 min
750 elever	
1.1 km	

Ladepunkt for el-bil

Zeiner	4 min
Munkegaten 3	4 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 77/100



Kvalitet på skolene

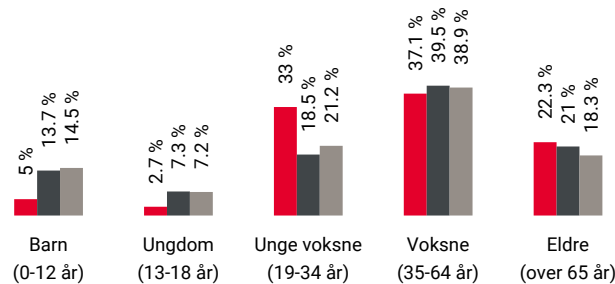
Bra 65/100



Naboskapet

Høflige 54/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Haugar barnehage (1-5 år)	4 min
30 barn	
0.3 km	
Velle Træleborg barnehage (0-5 år)	10 min
65 barn	
0.8 km	
Belmar barnehage (0-5 år)	11 min
74 barn	
0.8 km	

Dagligvare

Coop Extra St. Olavsgate	4 min
PostNord	
0.3 km	
Rema 1000 Oseberg	6 min
Post i butikk, PostNord	
0.4 km	



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Matvareutvalg

Stort mangfold 84/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 76/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 73/100

Sport

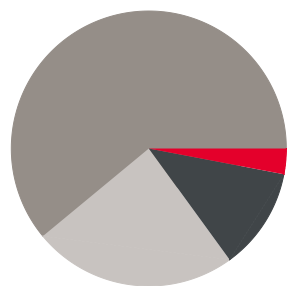
⚽ Stoltenberggate Balløkke 4 min 🚶
Ballspill 0.3 km

⚽ Gunnarsbøparken sandvolleyballbane 5 min 🚶
Sandvolleyball 0.4 km

🚴 Spentst Tønsberg 7 min 🚶

🚴 WellnessClub Tønsberg 7 min 🚶

Boligmasse



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

Varer/Tjenester



Torvgården

5 min 🚶



Apotek 1 Løven Tønsberg

6 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



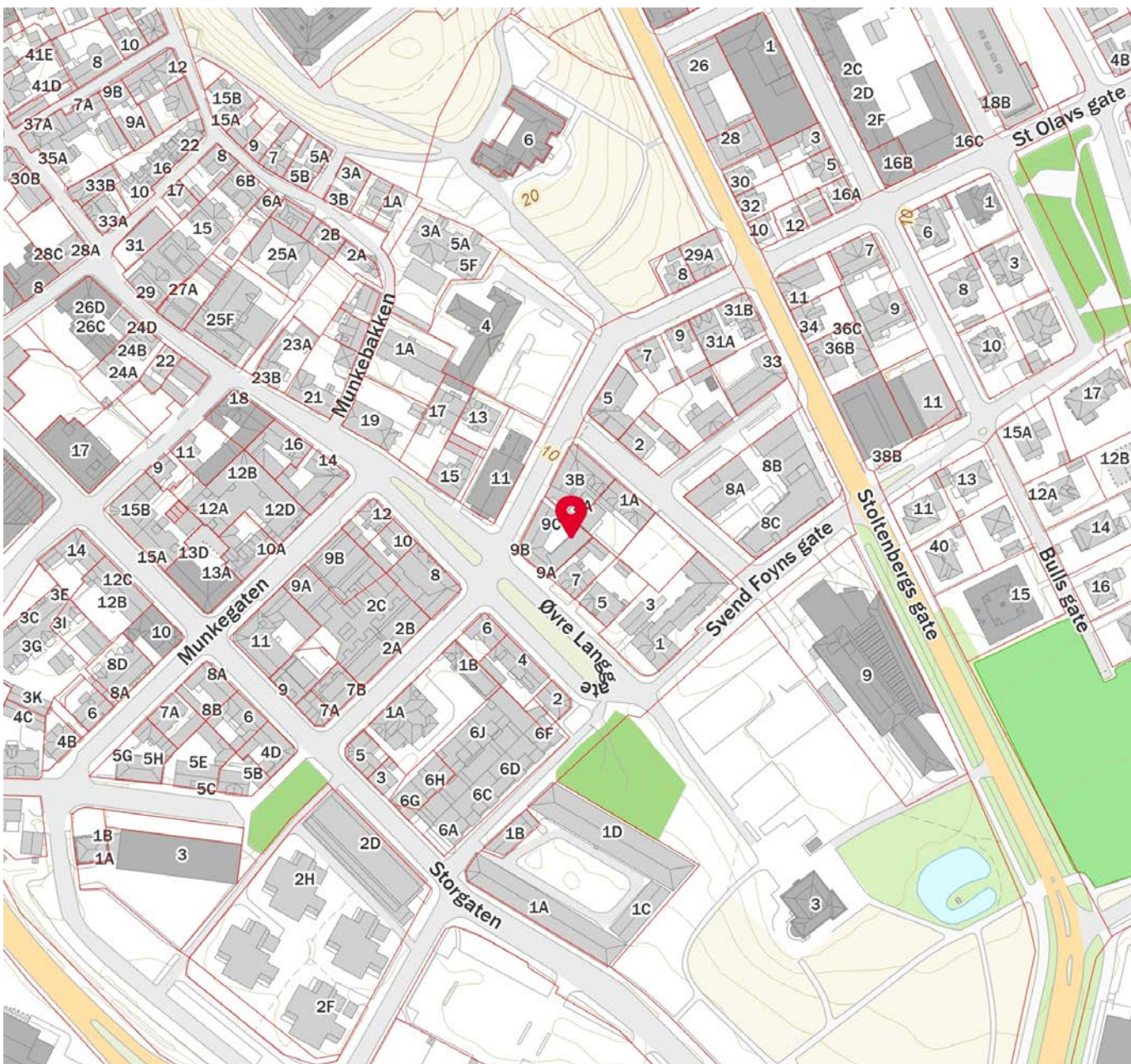
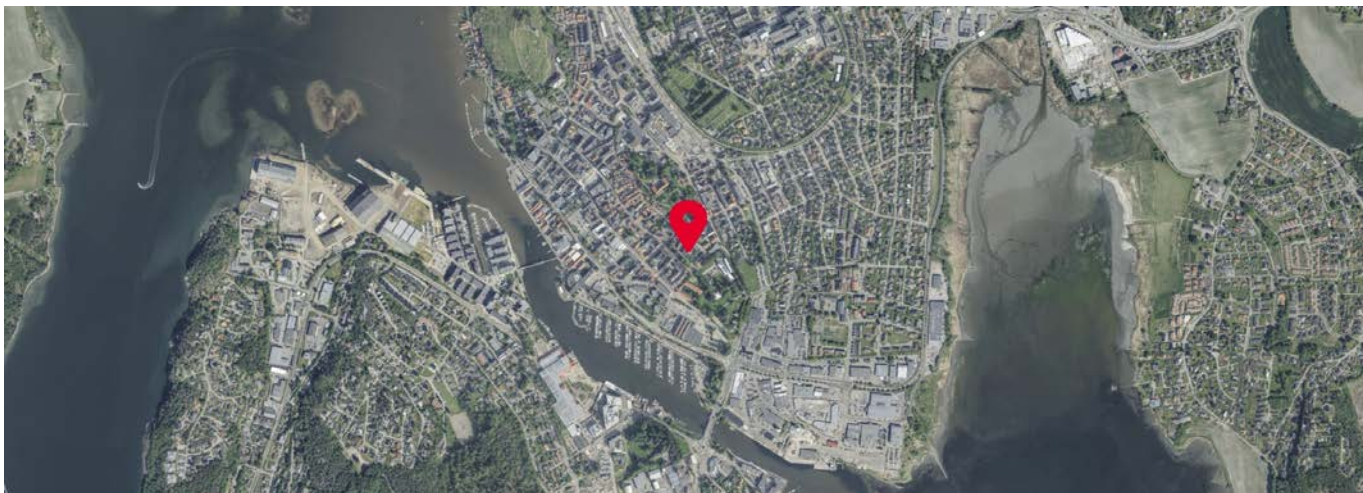
0%

67%

■ Gunnarsbø
■ Tønsberg
■ Norge

Sivilstand

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





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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Øvre Langgate 9F
3110 TØNSBERG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tea Wærland

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre