



aktiv.

Møllegaten 12, 3111 TØNSBERG

**Lys og lekker 2-roms leilighet med
solrik balkong - sentral
beliggenhet - heis i bygget**



Eiendomsmegler MNEF / Salgssjef / Partner

Tea Wærland

Mobil 930 50 261

E-post tea.werland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Tønsberg

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 150 000,-
Fellesgjeld: Kr 51 507,-
Total ink omk.: Kr 3 201 507,-
Felleskostn.: Kr 2 175,-
Selger: Ali Asghir Hussain

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1932
BRA-i/BRA Total 40/40 kvm
Tomtstr.: 583 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 1002, bnr. 236
Snr. 12
Oppdragsnr.: 1312260012

Din nye bolig?

Dette er leiligheten for deg som ønsker en tidsriktig og lettstelt 2-roms selveier med fantastisk beliggenhet i sentrum! Gangavstand til togstasjonen og Farmandstredet. Perfekt for pendlere og utleie! Leiligheten ligger i byggets 4. etasje med heis, og har en solrik, sydvestvendt balkong hvor du kan nyte solen store deler av dagen. Adkomst via felles svalgang. I tillegg har bygget en flott, felles takterrasse - perfekt for sosiale sammenkomster eller rolige sommerkvelder med utsikt over byen.

Boligen fremstår moderne og oppgradert i 2026, med nytt laminatgulv, nymalte overflater i tidsriktige farger og en gjennomtenkt planløsning som gir en romslig og luftig atmosfære. Store vindusflater slipper inn godt med naturlig lys. Skyvedørene inn til soverommet tilfører et moderne uttrykk.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	31
Egenerklæring	49
Nabolagsprofil	64
Budskjema	73

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 40 kvm

BRA totalt: 40 kvm

TBA: 8 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje

BRA-i: 40 kvm Entre/stue/kjøkken, bad, soverom

TBA fordelt på etasje

4. etasje

8 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

583 kvm

Beliggenhet

Møllegaten 12 ligger særdeles sentralt til med gangavstand til alt byen kan tilby; Slottsfjell gir deg flotte tur- og rekreasjonsmuligheter, shoppingsenteret er bare noen meter unna inngangsdøren, togstasjonen og "Brygga" er i hver sin retning bare få hundre meter unna. Området er rolig og sentralt. Bybildet beveger seg nede på gateplan, utenfor stuevinduet ditt og sol og rå utsikt kan nytes fra felles takterrasse. Velkommen til Møllegaten 12.

Bebyggelsen

Eiendommen består av boligbygg med næring. Nabolaget består hovedsaklig av tilsvarende eiendom.

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Taktekking: Taktekkingen er av pvc-duk e.l. fra byggeår.

Veggkonstruksjon: Den delen av bygget som er fra 1970-tallet, er oppført i betong og tre, med utvendige fasader bestående av plater, teglstein og noe murpuss. Tilbygget fra 2005 er oppført med bindingsverk i tre, med fasadeplater i aluminium eller lignende.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen består av flate tak, antatt plassbygget i tre. Det er ikke inspeksjonsmulighet for takkonstruksjonen, og derfor er konstruksjonen med hensyn til lufting o.l. ikke vurdert. Vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.

Vinduer: Leiligheten har trevinduer med utvendig aluminiumsbeslag med 3-lags glass, fra 2005.

Dører: Leiligheten har malt hovedytterdør og balkongdør i tre med aluminiumsbeslag, fra 2005.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkong i betong med rekkverk i stål og glass. Selger opplyser at det ble lagt nye gulvfliser i 2024, men det er ukjent om underliggende taktekking/membran ble skiftet.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av betongdekke.

Tomteforhold:

Grunnmur og fundamenter: Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Det er bod i felles kjeller som følger boligen iflg. selger. Grunnmur, fundamenter o.l. er fra 1970 tallet.

TG2

Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Taktekking er ikke inspisert, dette som følge av redusert tilgang til tak og snø på balkong. Selger opplyser imidlertid at sameiet holder på med utbedring av en takkelasje i bygget, men det har ikke vært lekkasje inn i denne boenheten.

Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg. Taktekkingens tilstand bør følges opp jevnlig, og det anbefales å gjennomføre en grundigere

inspeksjon når forholdene tillater det. Vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.

Veggkonstruksjon

Det er på befaringsdagen i hovedsak kun observert normal elde og slitasje. Eldre fasader fremstår noe misfarget og slitt.

Konsekvens/tiltak: Fasadene bør vedlikeholdes og eventuelt overflatebehandles for å hindre videre forringelse og opprettholde byggets beskyttelse mot vær og vind.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå økt risiko for fuktskader og redusert levetid på fasadene. Vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.

Dører

Inngangsdør og balkongdør går tregt, og balkongdør tetter dårlig til karm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Balkongdør er også litt grovt og ujevnt malt, og det er noe merker og hakk på inngangsdøra.

Konsekvens/tiltak: Inngangsdør og balkongdør bør justeres for å sikre god tetting mot karm og for å hindre kald trekk. Overflatebehandling og utbedring av merker og hakk på dørene bør vurderes for å forlenge levetiden og opprettholde estetisk standard.

Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå varmetap, økt energiforbruk og ytterligere slitasje på dørene.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking. Det bør innhentes dokumentasjon på om underliggende taktekking/membran ble skiftet i forbindelse med legging av nye gulvfliser. Dersom dokumentasjon ikke kan fremlegges, bør tilstanden følges opp jevnlig, da manglende eller aldrende membran kan medføre økt risiko for fuktskader og lekkasjer til underliggende konstruksjoner.

Andre utvendige forhold

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

Konsekvens/tiltak: For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt. Det bør utarbeides en tilstandsanalyserapport eller vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Konsekvensen av manglende dokumentasjon og planverk er økt risiko for uforutsette utbedringsbehov og kostnader, samt redusert oversikt over byggets vedlikeholdsbehov.

Overflater

På befaringsdagen gjensto arbeid med tilpasning av gulv og lister i overgangen mellom stue og soverom, samt legging av gulv i skap i gang. Selger opplyser at dette

arbeidet vil bli ferdigstilt før salg.

Konsekvens/tiltak: Arbeidet med tilpasning av gulv og lister, samt legging av gulv i skap, bør ferdigstilles for å sikre fullverdig funksjon og estetisk utseende. Manglende ferdigstilling kan medføre risiko for skader på underliggende konstruksjoner, redusert brukervennlighet og lavere verdi på boligen.

Innvendige dører

Dørene er malt i senere tid, men på døren til badet er det en skade på dørbladet under vrideren. Skyvedørene til soverom tar borti gulvet, noe som skyldes at laminatgulvet ikke er ferdig tilpasset.

Konsekvens/tiltak: Skaden på dørbladet under vrideren bør utbedres for å opprettholde dørens funksjon og estetikk, samt for å unngå ytterligere forringelse. Laminatgulvet mellom soverom og stue må tilpasses ferdig, dette for å sikre korrekt funksjon og forhindre slitasje på både dører og gulv.

4. etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Det er skruerull på vegger etter tidligere innredning. Skruerull er tettet med silikon, men silikon vurderes til å være en svak og midlertidig løsning.

Konsekvens/tiltak: Skruerullene bør utbedres med en mer varig og egnet membran. Dersom dette ikke utbedres, kan det medføre økt risiko for fuktskader og redusert levetid på veggkonstruksjonen.

4. etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er litt lite fall til sluk, og det er ikke synlig oppkant på membran ved dør. Dette fører til at krav til fallforhold som gjaldt da badet ble bygget ikke er oppfylt. Fuger på gulv er også noe misfarget og slitt, samt at det er noe riss i fuger.

Konsekvens/tiltak: Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonell og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Misfargede og slitte fuger, samt riss i fugene, bør utbedres for å hindre fuktopptak og forringelse av gulvkonstruksjonen.

4. etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

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

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Om mulig bør det fremskaffes dokumentasjon på utført membran, da manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen og øker risikoen for at membranen kan være mangelfull eller ufagmessig utført.

Eldre sluk og membran har økt risiko for lekkasjer og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Overvåk tilstanden jevnlig, og vurder utskifting for å redusere risiko for vannskader.

4. etasje - Entre/stue/kjøkken - Overflater og innredning

Det er et lite hull på skapdør under vaskeum, samt at det er noe malingssøl på innredning.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å utbedre hullet i skapdøren og utbedre malingssøl på innredningen for å opprettholde funksjon og estetikk.

Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Konsekvens/tiltak: Varmtvannsberederen bør tilkobles strømmettet i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere risikoen for brann og elektriske feil. På grunn av alder bør det også vurderes utskifting av berederen, da eldre tanker har økt risiko for plutselige skader og lekkasjer, noe som kan medføre følgeskader på bygningsdeler.

Grunnmur og fundamenter

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger. Grunnmuren har sprekkdannelser. I felles kjeller er det registrert sprekker og riss på murkonstruksjonene. Det er også observert fuktmerker, saltutslag, avskalling av maling og fuktbobler i malingen. Sprekker og riss vurderes å ha sammenheng med eldre setninger i grunn og fundamenter. Fuktmerker, bobler i maling og saltutslag vurderes å ha sammenheng med kapillært oppsug fra grunnen, samt redusert effekt av drenering.

Konsekvens/tiltak: Sprekker og riss i murkonstruksjonene bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risiko for vanninntrenging og ytterligere setningsskader. Fuktmerker, saltutslag, avskalling av maling og fuktbobler bør undersøkes nærmere, og nødvendige tiltak for å forbedre drenering og hindre kapillært oppsug fra grunnen bør iverksettes. Konsekvensen av manglende utbedring kan være økt risiko for fuktskader, redusert levetid på konstruksjonen og forverring av eksisterende skader.

Vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.

Eier har utbedret de fleste TG3 som ramses opp under, ny rapport vil foreligge før visningen.

TG3

4. etasje - Bad - Ventilasjon

Det mekaniske avtrekket er tilkoblet samme anlegg som kjøkkenet. Det er i senere tid montert en ny kjøkkenventilator, men når kjøkkenventilatoren slås på, blåses luft inn på badet.

Konsekvens/tiltak: Det må utbedres slik at kjøkkenventilatoren ikke fører til innblåsing av luft på badet. Dersom dette ikke utbedres, vil det føre til dårlig luftkvalitet,

fuktproblemer og uønsket spredning av lukt mellom rommene.

4. etasje - Entre/stue/kjøkken - Avtrekk

Det er registrert avvik med avtrekk. Montering av feil type kjøkkenventilator medfører at luft blåses fra kjøkkenet inn på badet, noe som kan gi uønsket luftstrøm og redusert funksjon på avtrekkssystemet.

Konsekvens/tiltak: Ventilatoren må skiftes. Det må monteres en kjøkkenventilator som er egnet for det mekaniske avtrekksanlegget, slik at luftstrømmen fungerer korrekt og ikke fører til at luft fra kjøkkenet blåses inn på badet.

Vannledninger

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Inne i samleskapet er det observert at varerørene er tettet igjen med fugemasse. Dette medfører at eventuell lekkasjevann ikke vil renne ut i skapet som tiltenkt, men i stedet vil kunne renne ut av varerør som mangler tettemuffer.

Konsekvens/tiltak: Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene. Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes. Anlegget må kontrolleres og utbedres av fagperson. Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene, og rørkursene på rør-i-rør-systemet bør merkes. Ufagmessig utførelse og feil på varerør vil føre til at lekkasjevann ikke ledes til samleskapet som tiltenkt, noe som øker risikoen for vannskader i konstruksjonen.

Ventilasjon

Det er påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt. Montering av feil type kjøkkenventilator medfører at luft blåses fra kjøkkenet inn på badet, noe som kan gi uønsket luftstrøm og redusert funksjon på avtrekkssystemet.

Konsekvens/tiltak: Anlegget må sjekkes av fagperson. Det må monteres en kjøkkenventilator som er egnet for det mekaniske avtrekksanlegget, slik at luftstrømmen fungerer korrekt og ikke fører til at luft fra kjøkkenet blåses inn på badet.

TGIU

Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen består av flate tak, antatt plassbygget i tre. Det er ikke inspeksjonsmulighet for takkonstruksjonen, og derfor er konstruksjonen med hensyn til lufting o.l. ikke vurdert. Vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.

Helse, miljø og sikkerhet

Helse, miljø og sikkerhet. I henhold til NVE- karet ligget eiendommen i et aktsomhetsområde for kvikkleireskred.

Sammendrag selgers egenerklæring

Bad/våtrom

Ingen kjente feil eller skader.

Det er utført arbeid i 2026:

Faglært: Bytte av baderomsservant (utført av Bademiljø).

Ufaglært: Bytte av baderomsmøbel.

Tettesjikt/membran/sluk er ikke fornyet, så langt eier kjenner til.

Det finnes dokumentasjon på oppbygging av bad/våtrom.

Lekkasjer og bygningsmessige forhold

Det har vært lekkasjer i 2., 3., 4. og 6. etasje – utbedret i 2025 (sameiet har informasjon).

Vannlekkasje fra frossent avløp på terrasse i 5. etasje (seksjon 13) – under utbedring (2026).

Ingen kjente feil på vinduer.

Ingen kjente fukt-, råte- eller skadedyrproblemer.

Tekniske installasjoner

Ingen kjente feil på vann/avløp, ventilasjon, ildsted, pipe eller elektrisk anlegg.

Ufaglært arbeid i 2026: byttet kjøkkenventilator.

Eiendom og forhold rundt

Ingen kjente reguleringsendringer, kommunale pålegg, manglende ferdigattest eller fareområder.

Ingen kjente konflikter.

Tidligere tilstandsrapport foreligger.

Planlagte og pågående tiltak i sameiet (kan gi noe økte felleskostnader)

Rengjøring, pussing og maling av flere yttervegger/fasader (planlagt 1. kvartal 2026).

Kontroll/bytte av beslag.

Blikkenslagerarbeid og nye nedløp med varmekabler.

Ny takrenne og nytt avløp fra terrasse.

Trapp til feier montert på takterrasse.

Felleskostnadene forventes å øke noe, men moderat (eierbrøk 1,50 %).

Annet

Ingen garasje.

Ingen kjente feil på tilbehør.

Ikke bestilt Norgespris på strøm.

Boligen selges med løsøre (som oppgitt).

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 4. etasje og inneholder: Entré, soverom, bad og stue/kjøkken.

Standard

Med adkomst via heis eller trapper kommer du til en skjermet og hyggelig inngang fra

felles svalgang. Entréen er romslig og innbydende, med praktisk skyvedørsgarderobe med speilfronter som gir både rikelig oppbevaringsplass og en luftig romfølelse.

Stue og kjøkken er samlet i en åpen og sosial løsning som gir gode møbleringsmuligheter for både spisebord og sofagruppe. Her er det enkelt å skape hyggelige soner til både hverdag og selskap. Kjøkkenet er funksjonelt utformet med godt arbeidsareal, rikelig med skap- og benkeplass samt nymontert ventilator. Avtrekk er utbedret og i orden (se for øvrig kommentar i takst).

Stuen oppleves ekstra lys og romslig takket være store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Herfra er det direkte utgang til en solrik balkong – et perfekt sted for morgenkaffen eller sene sommerkvelder.

Soverommet har god plass til dobbeltseng og garderobeløsning. De to inngangene med stilrene skyvedører gir leiligheten et moderne og særpregede uttrykk, samtidig som planløsningen føles fleksibel og gjennomtenkt.

Badet er delikat og helfliset, med en praktisk planløsning som gir plass til vaskemaskin og tørketrommel i søyle (ikke avbildet).

I byggets felles kjeller disponerer leiligheten en egen bod med gode lagringsmuligheter. I tillegg har man tilgang til en attraktiv, felles takterrasse – et flott supplement til balkongen.

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.

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i regi av Sameie:

2024:

- Hovedentreprenør I, Ocab AS
- Hovedentreprenør II, R Martinsen AS
- Hovedentreprenør III, ProsjektGulv AS

Forsikringsselskap og Polisenummer

Tryg Forsikring, polisenummer 4952063

Diverse

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

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

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

Energi

Oppvarming

Elektriske panelovner og varmekabler på badet.

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 3 150 000

Kommunale avgifter

Kr 10 355

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene

som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

40/2026

Felleskostnader inkluderer

Internett/TV (Fiber), forretningsførsel, normalt vedlikehold, betjening av evt felles lån, vaktmester, heisdrift, felles byggforsikring m.m

Felleskostnadene belastes kvartalsvis. Det vil kunne komme noe økning i felleskostnadene, definert som moderat det dette er etter eierbrøk og da er kun 1,5% av evt merkostnader.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 175

Andel Fellesgjeld

Kr 51 507

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

10.02.2026

Andel fellesformue

Kr 4 789

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Møllegt 12

Organisasjonsnummer

993744115

Om sameiet

Eierseksjonssameiet Møllegaten 12 omfatter gnr. 1002, bnr. 236 i Tønsberg kommune med påstående bygningsmasse. Det er registrert i Brønnøysund og har organisasjonsnr 993 744 115- Sameiet ble stiftet i 2003.

Sameiet er et kombinasjonsbygg bestående av 8 boligseksjoner og 8 næringsseksjoner. Til hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk basert på den enkelte seksjons bruksareal.

Økonomi

Sameiet har en stabil, men noe anstrengt økonomi. Utfordringen skriver seg fra Branntilsyns saken fra juni 2021. Det er påkrevet flere ulike tiltak som er gjennomført i perioden 2022-24. Vannskaden har krevet en stor andel av vedlikeholds budsjettet og bidratt til årets underskudd. Det ble i tillegg tatt opp lån for de seksjoner som ikke ønsket å betale sin andel av vedlikehold kontant. Branntilsyn saken

Saken er fulgt opp Styreleder. Det gjenstår ingen åpne avvik etter 2024. Tiltakene avsluttes med befaring i Q2-2025.

Vedlikehold

Vedlikeholdsplan ble knapt nok påbegynt før vi fikk vannlekkasjen i seksjon 10 og 8 (3. og 2. etg.). Det ble utført utbedringer av følgeskader og fasadearbeider for ca. 2mill i 2024.

I januar 2025 ble det oppdaget at ikke alle lekkasjer var utbedret til det fulle. Nye tiltak planlegges derfor i 2025, basert på undersøkelser i 2024 og 2025.

Saken ble fulgt opp i 2024 med 2 ekstraordinære sameiermøter og informasjon via e-post.

Sameiet har jobbet med en større vannlekkasje og status p.t. er dette er utbedret, men at det fortsatt kan være noen utfordringer:

Rengjøring av fasader, diverse blikkenslager arbeid og nedløp på torvet i 4. etasje inkl varmekableri nedløp og videre under flisene ned til avløp mot nord. Det ble en lekkasje i 5.etasje etter frossent vann på terrasse.

Det er viktig at alle beboere renser sluk på balkongene og holder takrenner åpne.

Økning i felleskostnader bør påregnes, dog kun 1,5% andel for denne leiligheten da kostnader fordeles etter eierbrøk.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 16368643185, Dnb Bank ASA
Serielån, 4 terminer per år.
Rentesats per 10-02-2026: 7.00% pa.
Antall terminer til innfrielse: 21
Saldo per 10-02-2026: kr 870003.68
Andel av saldo: kr 26101.38
(siste termin 01-05-2031)
Flytende rente rente
IN-Ordning: Nei

Lånenummer: 15161315440, Dnb Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 10-02-2026: 6.75% pa.
Antall terminer til innfrielse: 62
Saldo per 10-02-2026: kr 295912.0
Andel av saldo: kr 25405.92
(siste termin 01-04-2031)
Flytende rente rente
IN-Ordning: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

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

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: overskudd (172 245,-)

Årsresultat for 2024: -1 323 506,-

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Vannskader, Fasadeutbedring og finansiering: Prisestimer for tiltak beløper seg til mellom 800 000 og 1 400 000 kroner. Styrets innstilling er å kreve inn 700 000 kroner i mai og 700 000 kroner i august, fordelt etter sameierbrøken.

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

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt i sameiet. Eventuelle etterlatenskaper på sameiets område skal fjernes omgående. Hunder og lignende skal holdes i bånd på fellesarealene og felles tilleggsarealer.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

Den enkelte seksjonseier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- a) inventar
- b) utstyr som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv-, og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører
- j) innvendige flater på balkong eller liknende

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasje unngår.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller liknende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten gjelder også nødvendige reparasjoner og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde avsnitt, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Seksjonseierens vedlikeholdsansvar for innvendig vann og avløpsledninger går frem til forgreningspunktet på eiendommens hovedledning inn til seksjonen og for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringspunkt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseier er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1002, bruksnummer 236, seksjonsnummer 12 i Tønsberg kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger Ferdigattest for Møllegaten 12, "bruksendring fra næring til bolig - to nye boenheter", datert 13.04.2023.

Det foreligger Ferdigattest for Møllegaten 12, "bruksendring av kjeller", datert 19.09.2022.

Det foreligger Ferdigattest for Møllegaten 12, "bruksendring og ombygging", datert 10.05.2022.

Det foreligger Ferdigattest for anmeldt bygningsarbeid på Møllegaten 12, datert 11.11.1920.

Det foreligger Ferdigattest for Møllegaten 12, "tilbygg av murt forretningsgaard", datert 27.02.1933.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Offentlig vann

Tilknytning avløp: Offentlig avløp

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Forretning/Kontor

Følger reguleringsplan Tønsberg Rådhus og NAV-senter (plan-ID 0704 61249).

Eiendommen er i denne planen regulert til forretning/kontor.. 16.06.2010

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035, vedtatt 03.04.2024. Hele eiendommen på 585.83 kvm er i kommuneplanen avsatt til Sentrumsformål - Nåværende.

Det er igangsatt planleggingsarbeid for Håkon Gamles Gate 4 med plan-ID 3905 2025008, som berører eiendommen.

I henhold til kommuneplanen er eiendommen omfattet av hensynssoner for andre støysoner, båndlegging etter lov om kulturminner, forhold som skal avklares og belyses, hensyn til bevaring av bygning og annet kulturmiljø, og ras- og skredfare. I henhold til reguleringsplanen er eiendommen også berørt av spesialområde for automatisk fredet bygrunn.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18 000,- oppgjørshonorar kr 6 900,- og visninger kr 1 000, -. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Tea Wærland

Eiendomsmegler MNEF / Salgssjef / Partner

tea.werland@aktiv.no

Tlf: 930 50 261

Ansvarlig megler bistås av

Tea Wærland

Eiendomsmegler MNEF / Salgssjef / Partner

tea.werland@aktiv.no

Tlf: 930 50 261

Oppdragstaker

Tønsberg og Re Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 922237867

Nedre Langgate 43, 3126 TØNSBERG

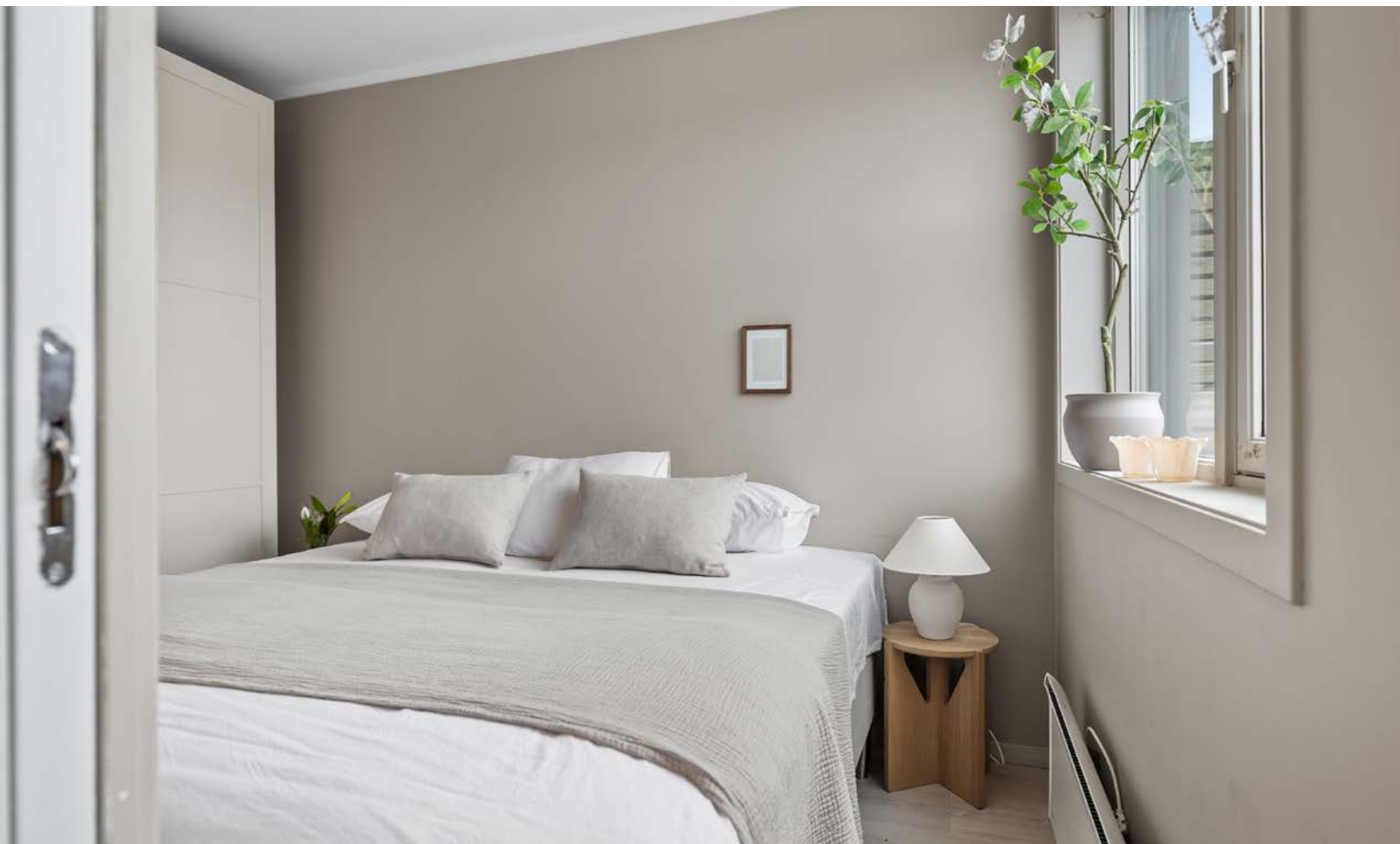
Salgsoppgavedato

20.02.2026







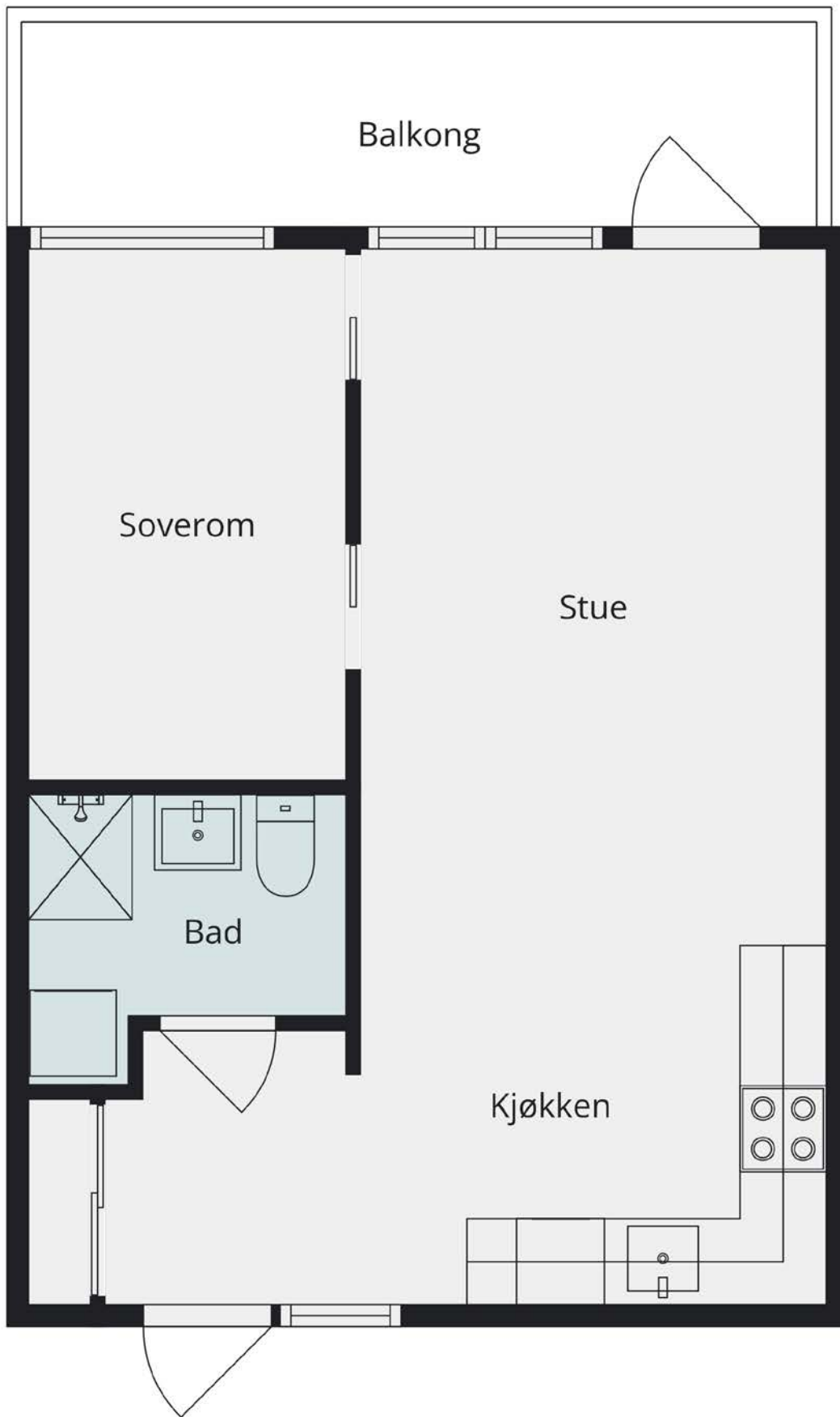












Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Møllegaten 12 , 3111 TØNSBERG
 TØNSBERG kommune
 gnr. 1002, bnr. 236, snr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 40 m² BRA-i: 40 m²



Befaringsdato: 16.02.2026

Rapportdato: 20.02.2026

Oppdragsnr.: 12224-1632

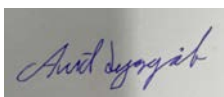
Referansenummer: PP1859

Autorisert foretak: Metiri 2 AS



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

Rapportansvarlig

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

Arvid Lysgård
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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rapporten omhandler en leilighet i 4. etg. i et kombinasjonsbygg med næring og boliger. Eiendommen er opprinnelig oppført i ca. 1970, men denne leiligheten ligger i et påbygg som ble oppført i 2005. Dette er en leilighet som er organisert i et sameie. Dette innebærer at vedlikeholdet på fellesarealer påhviler sameiet. Denne rapporten tar i hovedsak kun utgangspunkt i tilstand på innvendige arealer i leiligheten.

Det er lagt nye laminatgulv i 2026, og i 2026 ble vegger malt på nytt. I samme periode ble skapdørene på kjøkken malt på nytt. I 2026 ble det også montert en ny kjøkkenventilator, men denne er ikke tilpasset det mekaniske ventilasjonsanlegget i bygget, noe som medfører at ventilatoren blåser luft inn på bad. Kjøkkenventilator må derfor påregnes skiftet. Det må også gjøres utbedringer på vannrør, dette da varerør er feilmontert. Forøvrig henvises det til de respektive bygningsdelene med tilstandsgradering. Tilstandsgraden gis med henblikk på bygningsdelens forventede levetid, samt visuelt inntrykk. 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. På generelt grunnlag opplyses det om at dette er en eldre bygning, med påfølgende risiko for skjulte skader o.l.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2005

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Den delen av bygget som er fra 1970-tallet, er oppført i betong og tre, med utvendige fasader bestående av plater, teglstein og noe murpuss. Tilbygget fra 2005 er oppført med bindingsverk i tre, med fasadeplater i aluminium eller lignende. Taktekingen er av pvc-duk e.l. fra 2005. Leiligheten har trevinduer med utvendig aluminiumsbeslag med 3-lags glass, og ytterdører i tre, fra 2005. Det er balkong i betong med rekkverk i stål og glass. Selger opplyser at det ble lagt nye gulvfliser på balkongen i 2024, men det er ukjent om underliggende takteking/membran ble skiftet.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Selger opplyser at det ble lagt nytt laminatgulv i 2026. I 2026 er også vegger malt på nytt. Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Det er etasjeskillere av betongdekke og tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra byggeår. Innredet med toalett, servant, dusj og opplegg for vaskemaskin. Det er sluk i plast. Det er mekanisk ventilasjon med ventil i tak. Det er fliser på gulv og fliser på vegger. Det er malte plater i tak.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Det er laminat benkeplate. Det er integrert oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Nedfelt vaskeum i benkeplate. Skapfronter er malt på nytt i 2026.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er vannrør med inntak i plast, med stoppekran i samleskap på

bad. 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. Varmtvannsbereder på 115 liter fra byggeåret er plassert i kjøkkenbenken.

Boligen har mekanisk ventilasjon fra kjøkken og bad. Ellers er det friskluftsventil i yttervegg.

Sikringsskapet med automatsikringer, er plassert på vegg inne i skap, ved siden av inngangsdør. El- anlegget er fra byggeår.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

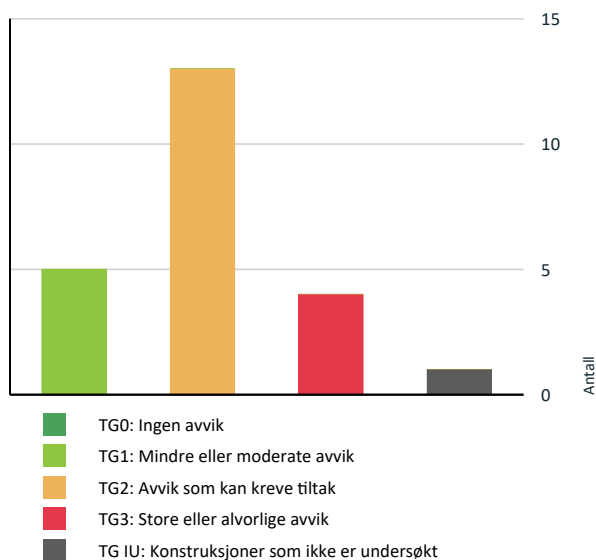
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

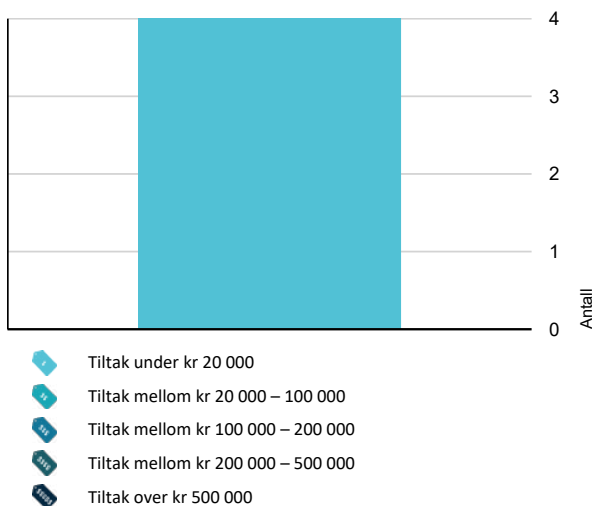
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



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 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.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

! Kjøkken > 4. etasje > Entre/stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > 4. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

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

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Kjøkken > 4. etasje > Entre/stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 4. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2005

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Tilbygg / modernisering

2005	Tilbygg	Leilighet i kombinasjonsbygg med næring og boliger oppført i 1970. Leiligheten ligger i et påbygg som ble oppført i 2005.
------	---------	---

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av pvc-duk e.l.. fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Takteking er ikke inspisert, dette som følge av redusert tilgang til tak og snø på balkong. Selger opplyser imidlertid at sameiet holder på med utbedring av en takkasje i bygget, men det har ikke vært lekkasje inn i denne boenheten.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Taktekingens tilstand bør følges opp jevnlig, og det anbefales å gjennomføre en grundigere inspeksjon når forholdene tillater det. Vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.

TG 2 Veggkonstruksjon

Den delen av bygget som er fra 1970-tallet, er oppført i betong og tre, med utvendige fasader bestående av plater, teglstein og noe murpuss. Tilbygget fra 2005 er oppført med bindingsverk i tre, med fasadeplater i aluminium eller lignende.

Årstall: 1970

Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er på befaringdagen i hovedsak kun observert normal elde og slitasje. Eldre fasader fremstår noe misfarget og slitt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fasadene bør vedlikeholdes og eventuelt overflatebehandles for å hindre videre forringelse og opprettholde byggets beskyttelse mot vær og vind. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå økt risiko for fuktskader og redusert levetid på fasadene. Vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.

TG 1J Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen består av flate tak, antatt plassbygget i tre. Det er ikke inspeksjonsmulighet for takkonstruksjonen, og derfor er konstruksjonen med hensyn til lufting o.l. ikke vurdert. Vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.

TG 1 Vinduer

Leiligheten har trevinduer med utvendig aluminiumsbeslag med 3-lags glass, fra 2005.

TG 2 Dører

Leiligheten har malt hovedytterdør og balkongdør i tre med aluminiumsbeslag, fra 2005.

Vurdering av avvik:

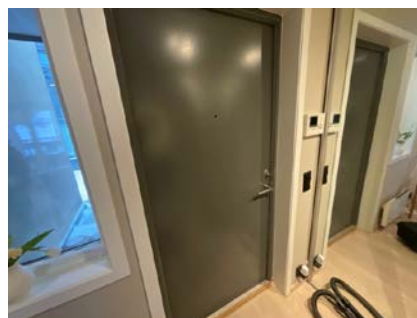
- Det er avvik:

Inngangsdør og balkongdør går tregt, og balkongdør tetter dårlig til karm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Balkongdør er også litt grovt og ujevnt malt, og det er noe merker og hakk på inngangsdøra.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Inngangsdør og balkongdør bør justeres for å sikre god tetting mot karm og for å hindre kald trekk. Overflatebehandling og utbedring av merker og hakk på dørene bør vurderes for å forlenge levetiden og opprettholde estetisk standard. Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå varmetap, økt energiforbruk og ytterligere slitasje på dørene.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Balkong i betong med rekkverk i stål og glass. Selger opplyser at det ble lagt nye gulvfliser i 2024, men det er ukjent om underliggende takteking/membran ble skiftet.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens teking.

Det bør innhentes dokumentasjon på om underliggende takteking/membran ble skiftet i forbindelse med legging av nye gulvfliser. Dersom dokumentasjon ikke kan fremlegges, bør tilstanden følges opp jevnlig, da manglende eller aldrende membran kan medføre økt risiko for fuktskader og lekkasjer til underliggende konstruksjoner.



TG 2 Andre utvendige forhold

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør utarbeides en tilstandsanalyserapport eller vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Konsekvensen av manglende dokumentasjon og planverk er økt risiko for uforutsette utbedringsbehov og kostnader, samt redusert oversikt over byggets vedlikeholdsbehov.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Selger opplyser at det ble lagt nytt laminatgulv i 2026. I 2026 er også vegger malt på nytt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På befaringsdagen gjensto arbeid med tilpasning av gulv og lister i overgangen mellom stue og soverom, samt legging av gulv i skap i gang. Selger opplyser at dette arbeidet vil bli ferdigstilt før salg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Arbeidet med tilpasning av gulv og lister, samt legging av gulv i skap, bør ferdigstilles for å sikre fullverdig funksjon og estetisk utseende. Manglende ferdigstillelse kan medføre risiko for skader på underliggende konstruksjoner, redusert brukervennlighet og lavere verdi på boligen.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 2 Innvendige dører

Innendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene er malt i senere tid, men på døren til badet er det en skade på dørbladet under vrideren. Skyvedørene til soverom tar borti gulvet, noe som skyldes at laminatgulvet ikke er ferdig tilpasset.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skaden på dørbladet under vrideren bør utbedres for å opprettholde dørens funksjon og estetikk, samt for å unngå ytterligere forringelse. Laminatgulvet mellom soverom og stue må tilpasses ferdig, dette for å sikre korrekt funksjon og forhindre slitasje på både dører og gulv.



Tilstandsrapport



VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

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



4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er skruerull på vegger etter tidligere innredning. Skruerull er tettet med silikon, men silikon vurderes til å være en svak og midlertidig løsning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skruerullene bør utbedres med en mer varig og egnet membran. Dersom dette ikke utbedres, kan det medføre økt risiko for fuktskader og redusert levetid på veggkonstruksjonen.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er litt lite fall til sluk, og det er ikke synlig oppkant på membran ved dør. Dette fører til at krav til fallforhold som gjaldt da badet ble bygget ikke er oppfylt. Fuger på gulv er også noe misfarget og slitt, samt at det er noe riss i fuger.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Misfargede og slitte fuger, samt riss i fugene, bør utbedres for å hindre fuktoptak og forringelse av gulvkonstruksjonen.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk. Det er ukjent tettesjikt/membran. Dokumentasjon på membran er ikke fremlagt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Om mulig bør det fremskaffes dokumentasjon på utført membran, da manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen og øker risikoen for at membranen kan være mangelfull eller ufagmessig utført.

Eldre sluk og membran har økt risiko for lekkasjer og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Overvåk tilstanden jevnlig, og vurder utskifting for å redusere risiko for vannskader.



4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Rommet har servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

4. ETASJE > BAD

! TG 3 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk med ventil i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mekaniske avtrekket er tilkoblet samme anlegg som kjøkkenet. Det er i senere tid montert en ny kjøkkenventilator, men når kjøkkenventilatoren slås på, blåses luft inn på badet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må utbedres slik at kjøkkenventilatoren ikke fører til innblåsing av luft på badet. Dersom dette ikke utbedres, vil det føre til dårlig luftkvalitet, fuktproblemer og uønsket spredning av lukt mellom rommene.

Kostnadsestimat: Under 20 000

4. ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9%.

KJØKKEN

4. ETASJE > ENTRE/STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Det er laminat benkeplate. Det er integrert oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Nedfelt vaskekum i benkeplate. Skapfronter er malt på nytt i 2026.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er et lite hull på skapdør under vaskekum, samt at det er noe malingssøl på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utbedre hullet i skapdøren og utbedre malingssøl på innredningen for å opprettholde funksjon og estetikk.



4. ETASJE > ENTRE/STUE/KJØKKEN

! TG 3 Avtrekk

Det er i utgangspunktet avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten, med motor plassert på tak. Det er montert en ny kjøkkenventilator i senere tid, men denne er ikke egnet for dette anlegget.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Montering av feil type kjøkkenventilator medfører at luft blåses fra kjøkkenet inn på badet, noe som kan gi uønsket luftstrøm og redusert funksjon på avtrekksystemet.

Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Det må monteres en kjøkkenventilator som er egnet for det mekaniske avtrekksanlegget, slik at luftstrømmen fungerer korrekt og ikke fører til at luft fra kjøkkenet blåses inn på badet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 3 Vannledninger

Det er vannrør med inntak i plast, med stoppekran i samleskap på bad. 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.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Tilstandsrapport

Inne i samleskapet er det observert at varerørene er tettet igjen med fugemasse. Dette medfører at eventuell lekkasjevann ikke vil renne ut i skapet som tiltenkt, men i stedet vil kunne renne ut av varerør som mangler tettemuffer.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Anlegget må kontrolleres og utbedres av fagperson. Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene, og rørkursene på rør-i-rør-systemet bør merkes. Ufagmessig utførelse og feil på varerør vil føre til at lekkasjevann ikke ledes til samleskapet som tiltenkt, noe som øker risikoen for vannskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 3 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon fra kjøkken og bad. Ellers er det friskluftsventi i yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt.

Montering av feil type kjøkkenventilator medfører at luft blåses fra kjøkkenet inn på badet, noe som kan gi uønsket luftstrøm og redusert funksjon på avtrekksystemet.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson.

Det må monteres en kjøkkenventilator som er egnet for det mekaniske avtrekksanlegget, slik at luftstrømmen fungerer korrekt og ikke fører til at luft fra kjøkkenet blåses inn på badet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 115 liter fra byggeåret er plassert i kjøkkenbenken.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Varmtvannsberederen bør tilkobles strømmettet i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere risikoen for brann og elektriske feil. På grunn av alder bør det også vurderes utskifting av berederen, da eldre tanker har økt risiko for plutselige skader og lekkasjer, noe som kan medføre følgeskader på bygningsdeler.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskapet med automatsikringer, er plassert på vegg inne i skap, ved siden av inngangsdør. El- anlegget er fra byggeår.

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.
2005
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei
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 mangler samsvarserklæring på alt utført arbeid. Manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999 er avvik iht. dagens krav. Om mulig bør samsvarserklæring innhentes.
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 varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Som følge av alder og manglende dokumentasjon på utført arbeid bør hele det elektriske anlegget kontrolleres. Stedvise utskiftninger og oppgraderinger kan påregnes som følge av det normale vedlikeholdsbehov.



TOMTEFORHOLD

⚠ TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Det er bod i felles kjeller som følger boligen iflg. selger. Grunnmur, fundamenter o.l. er fra 1970 tallet.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

I felles kjeller er det registrert sprekker og riss på murkonstruksjonene. Det er også observert fuktmerker, saltutslag, avskalling av maling og fuktbobler i malingen. Sprekker og riss vurderes å ha sammenheng med eldre setninger i grunn og fundamenter. Fuktmerker, bobler i maling og saltutslag vurderes å ha sammenheng med kapillært oppsug fra grunnen, samt redusert effekt av drenering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekker og riss i murkonstruksjonene bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risiko for vanninntrenging og ytterligere setningsskader. Fuktmerker, saltutslag, avskalling av maling og fuktbobler bør undersøkes nærmere, og nødvendige tiltak for å forbedre drenering og hindre kapillært oppsug fra grunnen bør iverksettes. Konsekvensen av manglende utbedring kan være økt risiko for fuktskader, redusert levetid på konstruksjonen og forverring av eksisterende skader. Vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.

Tilstandsrapport

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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Helse, miljø og sikkerhet. I henhold til NVE- karet ligget eiendommen i et aktsomhetsområde for kvikkleireskred

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

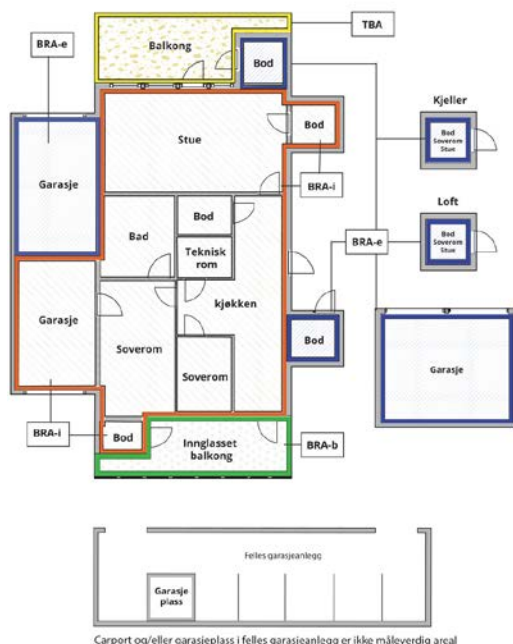
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. etasje	40			40	8
SUM	40				8
SUM BRA	40				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Entre/stue/kjøkken, bad, soverom		

Kommentar

Det er bod på ca. 3 m² i felles kjeller som følger boligen iflg. selger.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	40	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.2.2026	Arvid Lysgård	Takstingeniør
	Ali Asghir Hussain	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	1002	236		12	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Møllegaten 12							
Hjemmelshaver							
Hussain Ali Asghir							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	13.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	22.09.2006		Gjennomgått	11	Nei
Ferdigattest	22.09.2006		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Ali Asghir Hussain

Boligen

Møllegaten 12

3111 Tønsberg

3905-1002/236/0/12

- ◆ Boligen ble kjøpt 2022
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Bademiljø

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av
baderomsservant

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av
baderomsmøbel

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

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

♦ **Ja**

Det har vært lekkasjer i 2, 3, 4 og 6. etasje.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Sameiet har info

Beskrivelse av arbeidet: Sameiet har
info

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**



vannlekkasje fra frossent avløp på terrasse i 5.etasje seksjon 13 under utbedring.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Sameiet har info

Beskrivelse av arbeidet: Under utbedring

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Byttet kjøkkenventilator

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Tidligere tilstandsrapport

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ Ja

Yttervegg mot slottsfjell må rengjøres, pusse, eventuelt nytt beslag og males. Tilbud mottatt og utbedres 1. kvartal 2026.

Yttervegg mot øst må rengjøres, pusse, eventuelt nytt beslag og males. Tilbud mottatt og utbedres 1. kvartal 2026

Diverse blikkenslager arbeid og nedløp på torvet i 4. etasje inkludert varmekabler i nedløp og videre under fliser ned til avløp mot nord. Tilbud mottatt på blikkenslager arbeid. Tilbud på varmekabler ventes inn i løpet av uke 5.

Ny vannlekkasje fra frossent avløp på terrasse i 5. etasje seksjon 13 under utbedring.

Trapp til feier er monter på takterrassen i 6. etasje

Ny takrenne under balkong i 5. etasje.

• Nytt avløp fra terrasse 5. etasje til under fliser i 4. etasje med varmekabel helt til nedløp mot nord.

• Varmekabel fra 6. etasje og ned til under fliser 4. etasje og videre til nedløp i nord.

Fasade mot nord må rengjøres, eventuelt pusses opp noe steder og males

- Alle beslag må sjekkes og eventuelt byttes
- Tilbud mottatt og utbedringring planlagt 1. kvartal.

Felleskostnadene skal øke litt, men ikke mye ettersom eierbrøket er kun 1,50%. Dette er ikke klart enda, ettersom det ikke har vært møte enda.

(INFO fra SAMEIET)

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



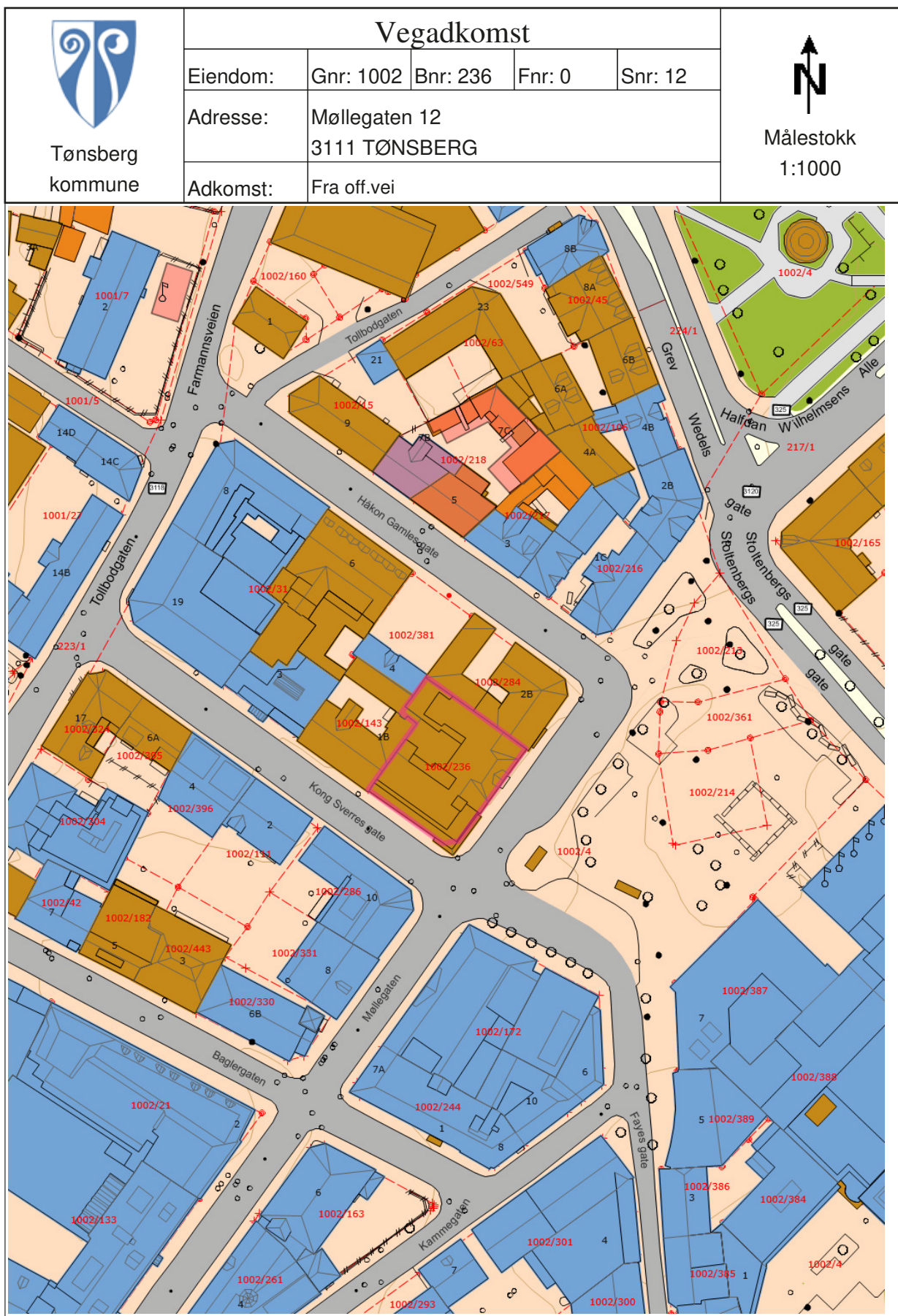
Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

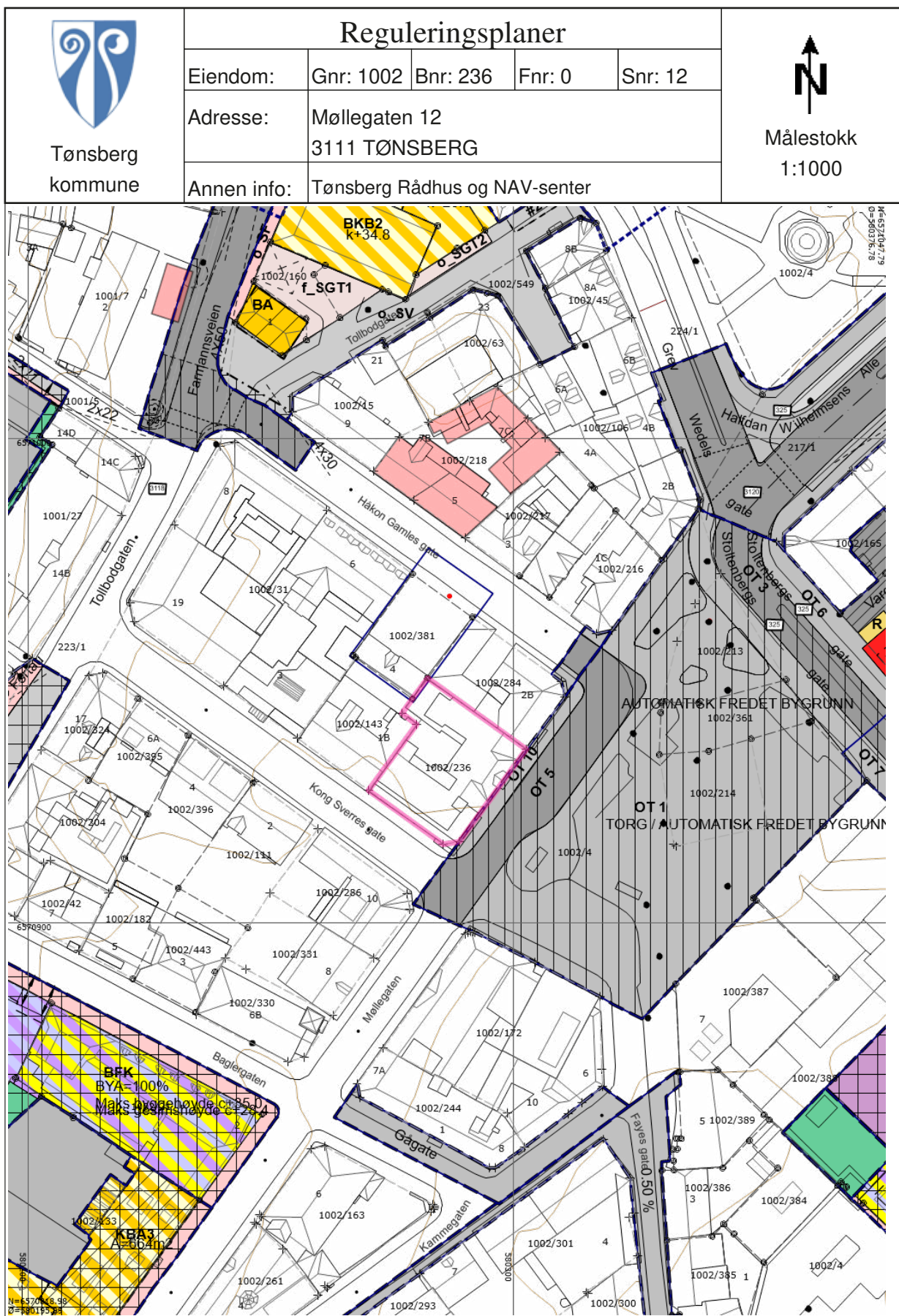


Tegnforklaring

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

Tegnforklaring

	Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt
	Anslått grensepunkt		Matrikkelnummer.		Gatelys (belysningspunkt)
	Gatelys (Lysarmaturl)		Mast		Skap
	Bygningsdelelinje		Bygningslinje		Bygningsavgrensning tiltak
	Mønelinje		Takkant		Takoverbyggkant
	Taksprang		Trapp inntill bygg		Veranda
	Skiltportal		Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant
	Husnummer		Husnummer med bokstav		Fylkesvegboks
	Fylkesveg gatenavn .		Kommunalveg gatenavn .		KpBestemmelseGrense
	KpBestemmelseOmråde		KpBestemmelseGrense		KpBestemmelseOmråde
	Hovedveg - På bakken - Nåværende		Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende		Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig
	Sykkelveg - På bakken - Nåværende		Grense for arealformål		Grense for båndleggingssoner
	Grense for faresoner		Grense for støysoner		Båndlegging etter lov om kulturminner - Nåværende
	Ras- og skredfare		Boligbebyggelse - Nåværende		Sentrumsformål - Nåværende
	Veg - Nåværende		Blå/grønnstruktur - Nåværende		KpOmråde gjeldende
	Forskningskurve		Høydekurve		



Tegnforklaring

	Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt
+	Anslått grensepunkt		RpOmråde igangsatt		RpOmråde detaljregulering/mindre endring
	RpOmråde detaljregulering/mindre endring		RpOmråde detaljregulering/mindre endring		RpOmråde vedtatt på bakkenivå
	Matrikelnummer.	•	Gatelys (belysningspunkt)	•	Gatelys (Lysarmaturl)
●	Mast	•	Skap		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Bygningsavgrensning tiltak		Mønelinje
	Takkant		Takoverbyggkant		Taksprang
	Trapp inntill bygg		Veranda		Godkjente byggetiltak
	Skiltportal		Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant
	Husnummer		Husnummer med bokstav		Fylkesvegboks
	Fylkesveg gatenavn .		Kommunalveg gatenavn .		RpGrense
	RpFormålgrense		Parkeringshus/-anlegg		RpGrense
	RpFormålgrense		Uteoppholdsareal		RpGrense
	RpFormålgrense		RpAngittHensynGrense		RpBåndleggingGrense
	RpGrense		RpFormålgrense		RpSikringGrense
	RpBestemmelseGrense		RpRegulertHøyde		Avkjørsel - både inn og utkjøring
	Eksisterende tre som skal bevares		Byggegrense		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje		Frisiktlinje		Regulert kant kjørebane
	Regulert fotgjengerfelt		Bevaring av bygninger og anlegg		Bevaring av anlegg
	Bevaring av landskap og vegetasjon		Offentlig bygg - administrativt bygg		Kjøreveg
	Gate m/fortau		Annen veggrunn		Sykkelveg
	Gangveg		Gatetun		Torg
	Annet spesialområde		Felles gårdsplass		Bestemmelsesområde
	Bevaring kulturmiljø		Båndlegging etter lov om kulturminner		Frisikt
	Bebyggelse og anlegg		Boligbebyggelse-blokkbebyggelse		Kjøpesenter
	Uteoppholdsareal		Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Bolig/forretning/kontor
	ForretningKontor		Veg		Kjøreveg
	Fortau		Gatetun		Parkeringsplasser



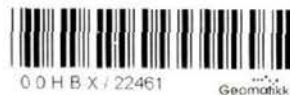
Tønsberg kommune
Kommuneutvikling

Saksbehandler: Kristine Walaas
Direkte telefon: 33 34 86 27
Vår ref.: 06/17786
Arkiv: GB-1002/0236, FA-L42
Deres ref.:

Dato: 22.09.2006

Spir Arkitekter AS
Postboks 398

3101 TØNSBERG



**Møllegaten 12 - G/bnr. 1002/0236 - Påbygg og etablering av leiligheter -
Ferdigattest**

G/bnr.	:	1002/0236
DFUB-sak	:	089/05
Jnr.	:	06/7079 (2004/012426)
Bygn.nr.	:	162120967
Arbeidets art	:	påbygg/ombygging
Byggets art	:	kombinert bolig/kontor//forretning

MED HJEMMEL I PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 99 NR. 1 UTFERDIGES HERVED
FERDIGATTEST FOR OVENNEVNTE BYGGARBEID

Kristine Walaas
Kristine Walaas
ingeniør

Kopi sendt: Tønsberg kommune v/brannsjefen, WP, AMA

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



Tønsberg kommune
Byggesak

Saksbehandler: Eirik Waage
Direkte telefon:

JpID: 22/138850

Vedtaksdato **Vedtaksnummer**
19.09.2022 1329/22

Human Etisk Forbund Vestfold Fylkeslag
Postboks 482
3101 TØNSBERG

Møllegaten 12 - 1002/236 - bruksendring av kjeller - Ferdigattest

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

Søker: RAMBØLL NORGE AS, Erik Børresens alle 7, 3015 DRAMMEN
Tiltakshaver: Human Etisk Forbund Vestfold Fylkeslag, Postboks 482, 3101 TØNSBERG

	Gårdsnr.	Bruksnr.
	1002	236
Bygningsnummer:	162120867	
Bruksenhet:	U0101	
Bygningstype:	Næringsbygg	
Tiltakstype:	Parkeringskjeller	
Arkivsaksnummer:	22/2787	
Vedtaksnummer:	DPB 430/22	Ett-trinns tillatelse
	DPB 1329/22	Ferdigattest

Sted	Dato	Underskrift
Tønsberg	19.09.2022	Eirik Waage
		<i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.</i>



TØNSBERG KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Øvre Langgate 40 * 11 655

Tønsberg, 18/6-1970

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider)

Arbeidssted **Møllegaten 12**

Arbeidets art **Nybygg**

Bygningens art **Forretningsbygg gr.fl. = 177 m2.**

Journalnr. **100/1967**

Avsluttende synsforretning

Byggherre **Bergan & Søn A/S**

Byggemelder **ark. Hans A. Fadum**

Ansvarshavende **Borge & Borge**

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Gebyr kr. 450,-



03 W N 0 / 182268 Geomolux
1002/236/0/0 1967 1 - Ferdigattest
braArkiv Tønsberg

Bygningssjef

Det gjøres oppmerksom på at bygningslovens § 131 pass. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygningers vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Nabolagsprofil

Møllegaten 12 - Nabolaget Tønsberg sentrum - vurdert av 47 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Tønsberg stasjon	5 min
Totalt 12 ulike linjer	
0.3 km	
Tønsberg stasjon	6 min
Linje RE11, RX11	
0.4 km	
Sandefjord lufthavn Torp	23 min

Skoler

Skagerak Inter. School Tønsberg (5-10 kl.)	4 min
94 elever, 6 klasser	
0.3 km	
Træleborg skole (1-7 kl.)	15 min
228 elever, 12 klasser	
1.1 km	
Byskogen skole (1-10 kl.)	24 min
561 elever, 19 klasser	
1.8 km	
Slottsfjellet videregående Steinerskole	4 min
56 elever, 3 klasser	
0.3 km	
Færder videregående skole	23 min
750 elever	
1.6 km	

Ladepunkt for el-bil

Seeberg	4 min
Bjørn Farmand	6 min



Kvalitet på skolene

Bra 73/100



Opplevd trygghet

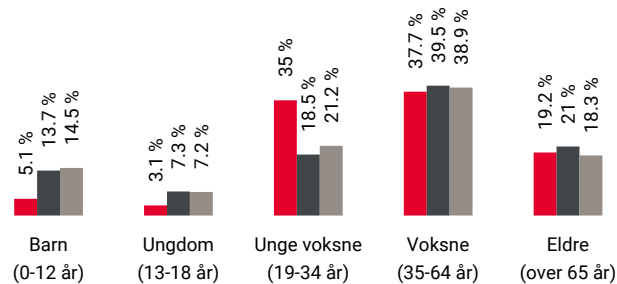
Veldig trygt 67/100



Naboskapet

Høflige 61/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Haugar barnehage (1-5 år)	3 min
30 barn	
0.2 km	
Knapløkka barnehage (0-5 år)	9 min
104 barn	
0.6 km	
Belmar barnehage (0-5 år)	8 min
74 barn	
0.6 km	

Dagligvare

Meny Farmandstredet	4 min
Kiwi Foyen	5 min
Søndagsåpent	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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Gående
-  3. Buss

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 81/100

 **Matvareutvalg**
Stort mangfold 79/100

 **Shoppingutvalg**
Bra 73/100

Sport

- 

Slottsfjellskolen
Ballspill

4 min 
0.3 km
- 

Stoltenberggate Balløkke
Ballspill

10 min 
0.8 km
- 

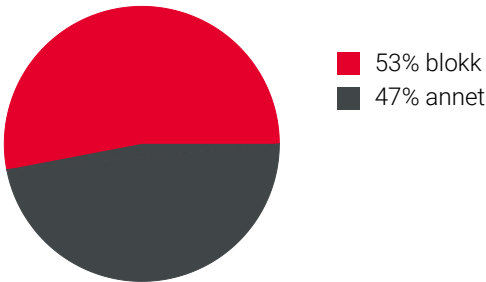
Spenst Tønsberg

7 min 
- 

WellnessClub Tønsberg

7 min 

Boligmasse



Varer/Tjenester

- 

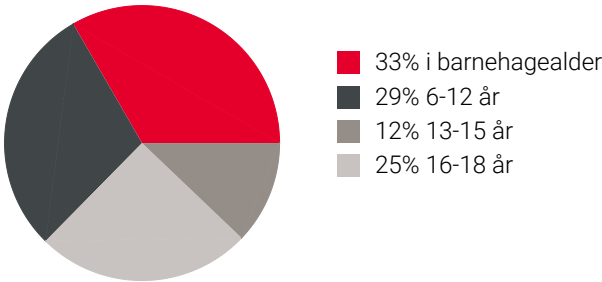
Farmandstredet

4 min 
- 

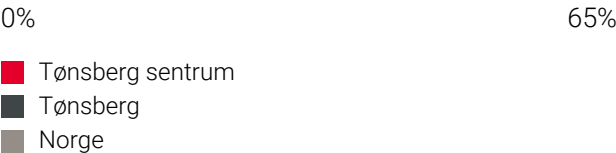
Apotek 1 Hvalen Tønsberg

1 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

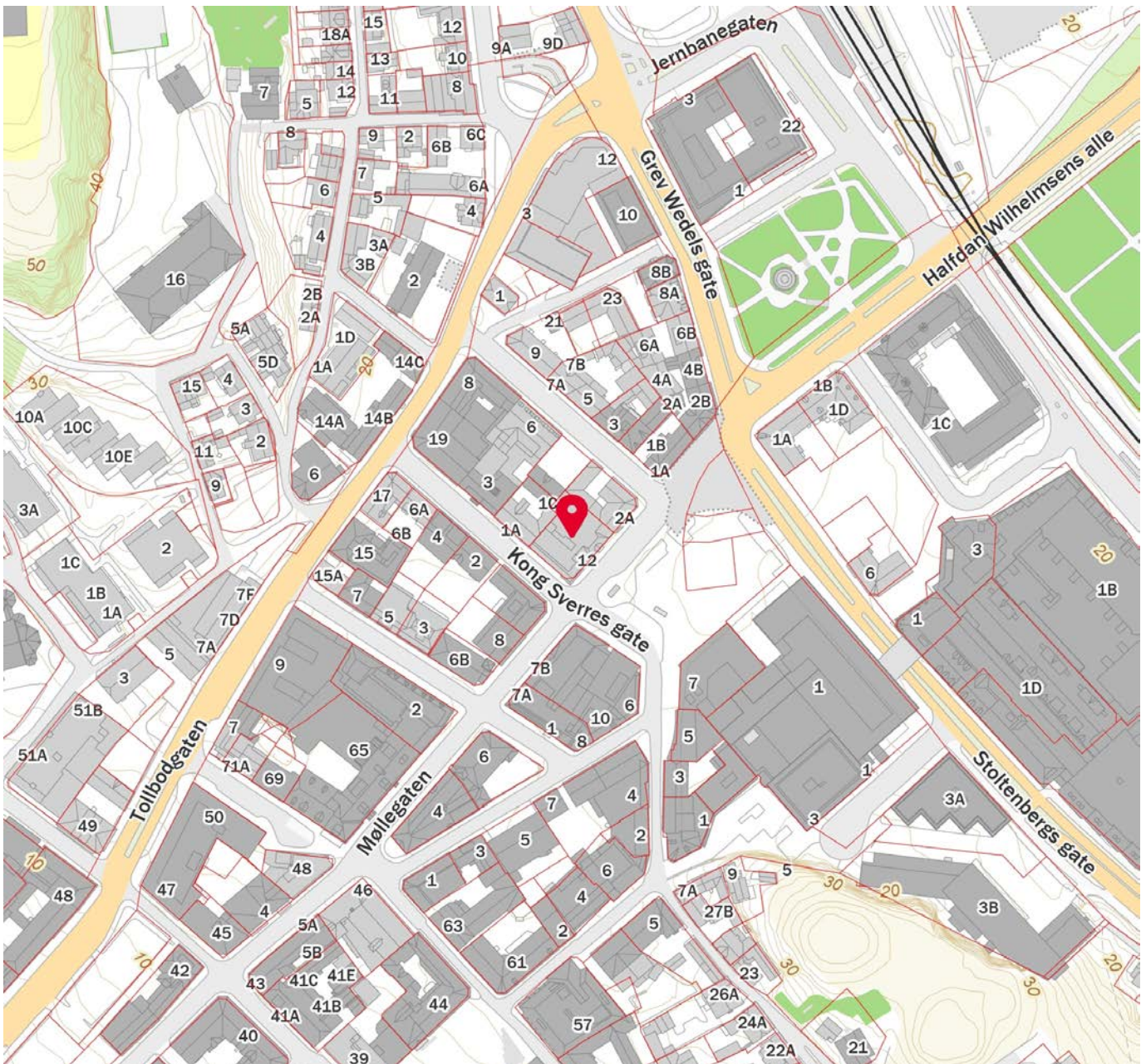
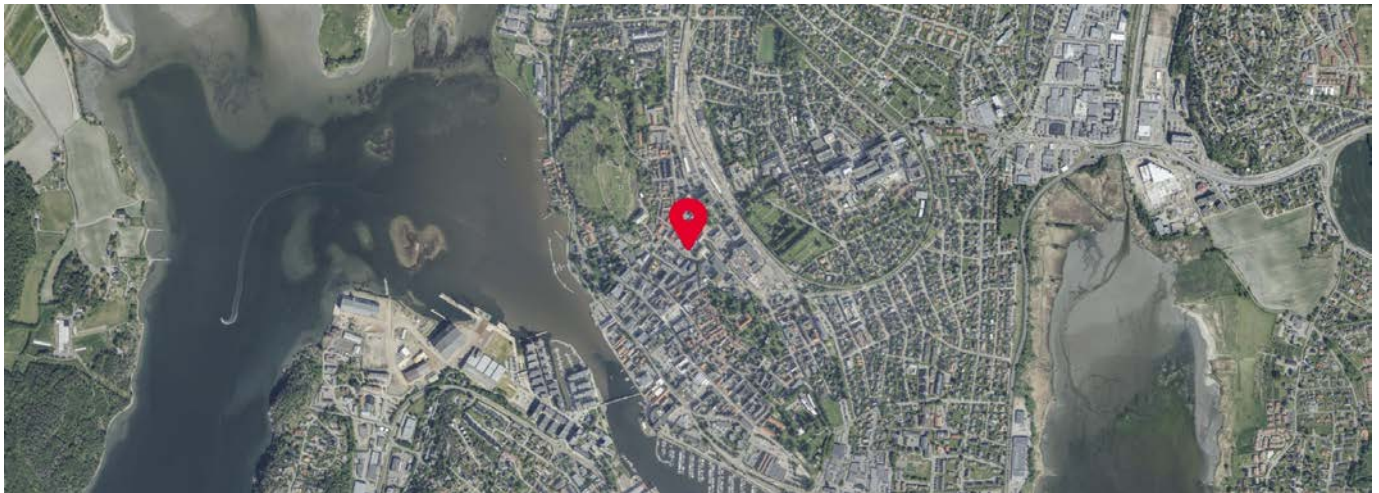


Familiesammensetning



Sivilstand

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





Megleropplysning				
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
1002	236	0	12	Møllegaten 12

**Kommunale årsgebyr
2026**

Varenavn		Grunnlag	Enhet	Pris	Årsbeløp inklusiv mva
Forskudd vann - VM		53	m ³	22,21	1 177,13
Fastledd vann		1	stk	1 562,85	1 562,85
Forskudd avløp - VM		53	m ³	31,56	1 672,68
Fastledd avløp		1	stk	2 807,15	2 807,15
Tilsyn og feiegebyr uten mva.		0	stk	501,00	0,00
Standard renovasjon		1	stk	3 688,00	3 688,00
Tillegg volum restavfall		0	stk	1 800,00	0,00
Leie 240 L, 1 ab.		0	stk	400,00	0,00
Rabatt fellesløsning		1	stk	-553,20	-553,20
Rabatt delt standardvolum		0	stk	-1 290,80	0,00
Rabatt redusert restavfallsvolum		0	stk	-1 800,00	0,00
Totalt årsbeløp inklusiv mva					10 354,61

Merknader:

Vann- og avløpsgebyrer betales etter målt forbruk.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Møllegaten 12
3111 TØNSBERG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tea Wærland

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre