Nedre Langgate 57

BAKKE SØRVIK & PARTNERS

innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

26

Beliggenhet

34

Eiendommen

44

Tekniske dokumenter

Nedre Langgate 57

Prisantydning	4 990 000
Fellesgjeld	182 435
Omkostninger	24 143
Totalpris	5 196 578

Fellesutgifter	6 267 pr. mnd.
Bruksareal	135,0 m²
BRA-I	122,0 m²
BRA-E	13,0 m²
TBA	16,0
Soverom	2
Etasje	3
Eierform	Aksjeleilighet
Tomteareal	640 m²
Byggeår	1958

Kontakt vår megler



Benjamin Mehlum Wilhelmsen
Eiendomsmegler
+47 984 90 810
bw@partners.no

&BAKKE SØRVIK PARTNERS
Storgaten 47 3126 Tønsberg





Standard

Velkommen til Nedre Langgate 57. Du blir tatt imot av en innbydende entré med plass til oppheng av yttertøy og sko. Her får du et godt førsteinntrykk av leiligheten, med lyse overflater og en gjennomgående god standard.

Romslig og lys stue med god plass til både sofagruppe og spiseplass. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og gir en luftig romfølelse. Stuen har en naturlig inndeling som gjør det enkelt å møblere etter eget ønske. Praktisk og stilrent kjøkken med slette fronter og benkeplate i stein. Kjøkkenet er godt utnyttet med gode arbeidsflater og rikelig med oppbevaringsplass. Integrerte hvitevarer bidrar til et helhetlig uttrykk. Her ligger alt til rette for både hverdagsmatlaging og hyggelige sammenkomster. Hyggelig vinterstue som fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommene. Et lunt og lyst rom som kan benyttes som ekstra stue, lesehjørne eller hjemmekontor. Leiligheten har to gode soverom beliggende i 3. etasje. Begge rommene fremstår som lyse og trivelige, med plass til seng, garderobeløsning og tilhørende møblement. Badet er romslig og funksjonelt med flislagte overflater og varme i gulv. Badet ligger i tilknytning til hovedsoverommet, og er innredet med servant, dusj, badekar og opplegg for vaskemaskin. Leiligheten har også et separat toalettrom med vegghengt toalett og servant. Et praktisk tillegg som gir økt komfort i boligen. Sjarmerende loftsstue med en lun atmosfære og mange bruksmuligheter – perfekt som TV-stue, hjemmekontor eller gjesterom. Herfra er det direkte utgang til leilighetens fantastiske takterrasse på ca. 16 m² med nydelig utsikt mot sjøen. Her kan du nyte gode solforhold og privat beliggenhet – en sjelden kvalitet midt i sentrum.











































Beliggenhet

I Nedre Langgate bor du midt i bykjernen av Norges eldste by. Området består i stor grad av byens eldste og mest ærverdig bebyggelse, og særlig mer sentralt kan du knapt bo. At man bor på historisk grunn blir man blant annet minnet på av Slottsfjellet som ligger like bak eiendommen i nord og de små omkringliggende parkene utenfor eiendommen. Her har du alt byen har å by på av servicetilbud nærmest rett utenfor døren. Kaféer og spisesteder ligger på rekke og rad, og det tar kun et par minutter å spasere til "Brygga" med restauranter/serveringssteder, kino og båthavn. Nærmeste dagligvareforretning finner du innen et par minutters gange lengre øst i Nedre Langgate (Kiwi). Det er også kort vei til Meny på Farmandstredet. Tønsberg bibliotek ligger en kort rusletur unna, og innen du kommer dit har du allerede nådd byens butikksentrum med et hav av tilbud. Vestfolds største kjøpesenter, Farmandstredet, ligger noen hundre meter unna. Det er få minutters gange til Tønsberg jernbanestasjon samt rutebilstasjonen for deg som pendler.

Nedre Langgate 57

Nabolaget Korten - vurdert av 51 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Etablerere**
- **Studenter**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Nedre Langgate Linje N01, N02, N113, N116, N130	6 min 0.5 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	9 min 0.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	22 min

Skoler

Skagerak Inter. School Tønsberg (1-... 155 elever, 9 klasser	6 min 0.4 km
Træleborg skole (1-7 kl.) 212 elever, 14 klasser	18 min 1.5 km
Byskogen skole (1-10 kl.) 552 elever, 36 klasser	5 min 2.6 km
Slottsfjellet videregående Steinersk... 56 elever, 3 klasser	6 min 0.4 km
Færder videregående skole 750 elever	20 min 1.7 km

Ladepunkt for el-bil

Nedre Langgate 20	6 min
Seeberg	9 min

«Pittoresk bydel ved byfjorden under slottsfjellet. Kort vei til bryggerestauranter og sentrum.»

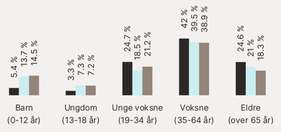
Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100

Naboskapet
Høflige 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Korten	1 281	806
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Haugar barnehage (0-5 år) 30 barn	8 min 0.7 km
Knapløkka barnehage (1-5 år) 98 barn	13 min 1 km
Belmar barnehage (0-5 år) 72 barn	14 min 1.1 km

Dagligvare

Kiwi Foyn Søndagsåpent	6 min 0.5 km
Meny Farmandstredet	9 min

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

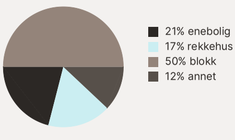
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 80/100

Sport

Slottsfjellskolen Ballspill	6 min 0.4 km
Gunnarsbøparken sandvolleyball... Sandvolleyball	13 min 1.1 km
Spenst Tønsberg	12 min
WellnessClub Tønsberg	12 min

Boligmasse



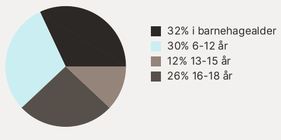
«Sentralt, gode naboer, kort vei til det meste og beste. Ikke minst adgang til godene uten bil!»

Sitat fra en lokalkjent

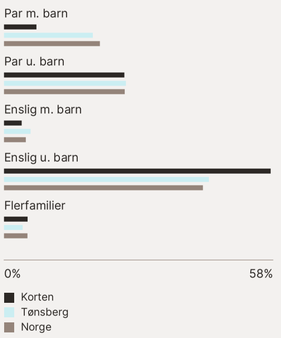
Varer/Tjenester

Foyn Senteret	6 min
Apotek 1 Løven Tønsberg	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



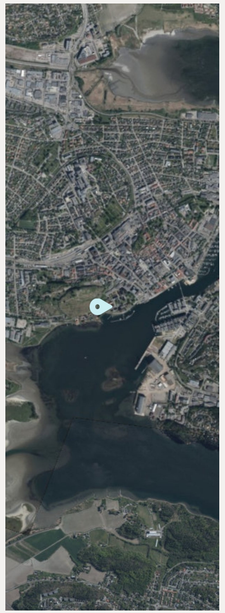
Familiesammensetning

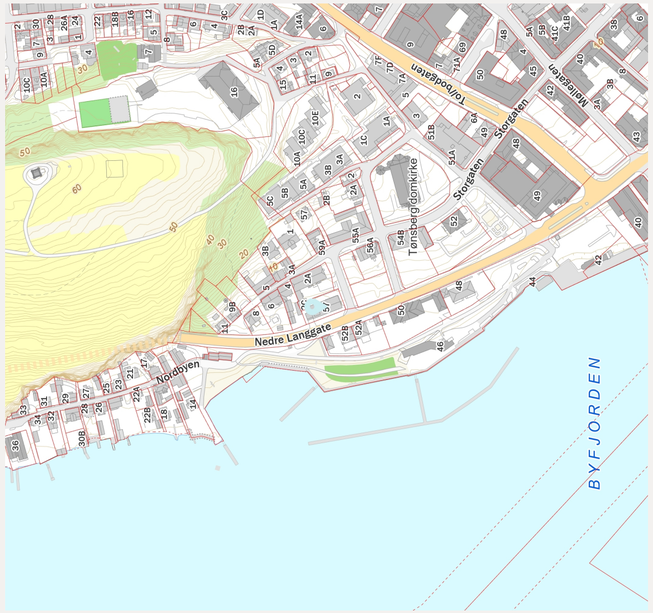


Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	16%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

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





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og utsagn er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan nåsidens kvalitativt vurderer nabolaget i FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i produkt. Copyright © FINN.no AS 2020





Innhold

Kjeller med 2 boder.
3. etasje med gang, stue, kjøkken, 2 soverom, bad, toalettrom og kontor.
Loft med stue og 5 boder.

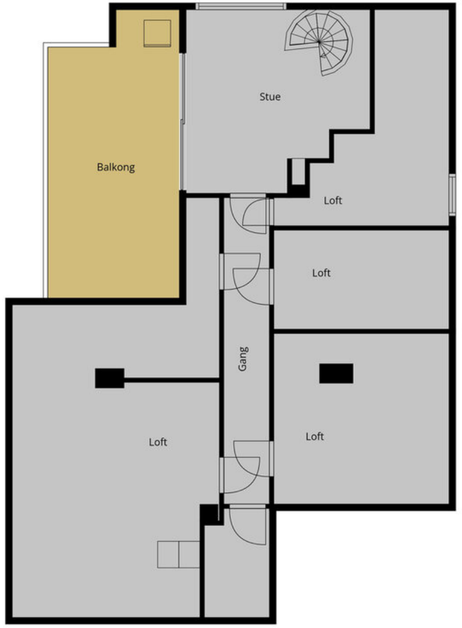
BRA 135,0 m²

BRA-I 122,0 m²

BRA-E 13,0 m²

TBA 16,0 m²





Eiendommen

Arealer
Totalt bruksareal: 135,0 m²

- BRA-i: 122,0 m²
- BRA-e: 13,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 16,0 m²

3. etasje:
BRA-i: 87 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i: Gang, stue, kjøkken, 2 soverom, bad, toalettrom og kontor.

Loft:
BRA-i: 35 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i: Loftstue og 5 boder.

TBA: 16 m².

Kjeller:
BRA-e: 13 m². Følgende er oppgitt som BRA-e: 2 boder.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht. NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport avholdt 28.10.2026, utført av takstmann Tommy Kongsten. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Uteområde
Leiligheten har en flott, privat takterrasse på ca. 16 m² med nydelig utsikt mot sjøen. Her kan du nyte gode solforhold og en luftig følelse høyt over byens gater - et perfekt sted for morgenkaffen, sosiale sammenkomster eller rolige kvelder.
Ellers består uteområdene av fellesarealer rundt bygget, med umiddelbar nærhet til parker, Slottsfjellet og ikke minst Tønsbergs brygge. Beliggenheten gir en unik kombinasjon av byliv og rekreasjonsmuligheter rett utenfor døren.

Adkomst
Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst. Det vil bli skiltet med &Partners-skilt ved fellesvisning.

Parkering
Leiligheten disponerer én parkeringsplass i felles garasje sammen med nabo, samt én parkeringsplass foran garasjen. På garasjeplassen er det montert el-billader.

Byggemåte
Leilighet i boligaksjeselskap, opprinnelig oppført i 1958. Utvendig fremstår bygningen med samme hoveduttrykk som ved oppføringstidspunktet. Leiligheten disponerer én parkeringsplass i felles garasje sammen med nabo, samt én parkeringsplass foran garasjen. På garasjeplassen er det montert elbillader som muliggjør lading av både elbil og ladbar hybrid. Bygningen(e) ble etterisolert og påført farget puss utvendig i 2016. Det ble etablert takterrasse i 2004. Vinduer er fra 1997 og 2016. Når det gjelder ansvar for vedlikehold, henvises det til sameiets vedtekter. Det er ikke fremlagt vedlikeholdsavtaler eller ansvarsmatrise som tydelig angir fordeling av ansvar innen sameiet eller fellesskapet.

Det forutsettes at sameiet har det overordnede ansvaret for vedlikehold av utvendige fasader, tak, fellesarealer samt fuktsikring av kjeller/underetasje. Utvendige forhold er likevel kommentert i rapporten, da disse forholdene kan ha betydning for leilighetens fremtidige felleskostnader.

Utvendig
Taket er utstyrt med sklisikre Decra-takpanner eller tilsvarende fra ca. 1990-tallet. Taket er inspisert fra takterrassen. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Vinduer er fra henholdsvis 1997 og 2016. Det er montert utvendig solskjerming på fire vinduer mot vest, med motorstyring. Leiligheten har malt hovedytterdør fra 1999 og skyvebalkongdør i malt tre fra ca. 2004. Leiligheten har en takterrasse ut fra loftstue på ca. 16 m².

Innvendig
Det er parkett og flytavrettet overflate på gulv, samt malte flater på vegger og i himling. Alle overflater i stue, kjøkken, gang og toalettrom ble oppgradert eller behandlet i 2019. Overflatene fremstår som godt vedlikeholdt med normal bruksslitasje. Etasjeskiller er av betongdekke. Det er gjennomført en stikkprøvekontroll av høydeforskjeller i boligen. I stuen ble det målt en høydeforskjell på 8 mm. Det presiseres at det kan forekomme høydeavvik i øvrige rom som ikke er vurdert i denne kontrollen. Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå, og radonmålinger er ikke relevant. Boligen har en malt ståltrapp fra soverommet opp til loftetasjen. Alternativt kan man benytte felles trappegang for adkomst til loftetasjen. Innvendig har boligen malte, glatte dører.

Våtrom
Badet er fra 1999 og ble oppført i henhold til de tekniske forskriftene som gjaldt på det tidspunktet. Det foreligger bilder av membran som dokumentasjon. Det er flis på vegg og malte plater på innvendig tak. Gulvet er støpt og flislagt med varme. Det er noe fall utenfor den nedsenkede dusjnisjen, og et lokalt fall inn mot sluket i dusjområdet. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Praktisk innredning med enkel vask, dusj, badekar og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er utført og har ikke avdekket noen unormale forhold. Selv om hulltaking ble gjennomført i dusjområdet, kan det ikke utelukkes at det kan forekomme fukt i veggene i andre deler av badet.

Kjøkken
Kjøkkenet er innredet med slette dørfronter. Det er installert kjøleskap/frys, oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp samt kombinert stekeovn/mikrobølgeovn. Benkeplaten er utført i stein. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Spesialrom
Toalettrom: Det er enkel vask, vegghengt toalett, fliser på gulv og malte vegger og tak.

Tekniske installasjoner
Leiligheten har innvendige vannledninger av kobberrør og stålrør på det originale røropplegget. Det er avløpsrør av støpejern og plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Det er felles varmeanlegg med varmepumper som utnytter jordvarme via to dypborrede brønner. Leiligheten er tilkoblet et felles varmtvannsanlegg som benyttes av alle beboerne. Leiligheten har vannbåren varme distribuert via radiatorer i flere rom.

Sikringsskap med automatsikringer, med skjult og åpent spredernett. Boligen er utstyrt med røykvarsler og pulverapparat.

Vi gjør oppmerksom på at følgende bygningskonstruksjoner har fått tilstandsgrad 3 – store eller alvorlige avvik:

- Innvendig > Innvendige trapper: Det er manglende håndløper på vegg i trappeløpet i felles oppgang. I tillegg mangler det rekkverk, og der rekkverk forekommer er åpningene større enn dagens forskriftskrav for rekkverk i trapper. Det er montert en plassbesparende trapp opp til loftetasjen. Trappen tilfredsstiller ikke kravene til hovedtrapp eller trapp til oppholdsrom. Den har begrenset bredde, bratte trinn og kun håndløper på én side. Utformingen medfører redusert sikkerhet ved bruk, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.

Vi gjør oppmerksom på at følgende bygningskonstruksjoner har fått tilstandsgrad 2 – avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Taktekking.
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger.
- Innvendig > Innvendige dører.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger.
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør.
- Tekniske installasjoner > Vannbåren varme.
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg.
- Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken > Avtrekk.
- Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater vegger og himling.
- Våtrom > 3. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt.
- Våtrom > 3. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning.

Vi gjør oppmerksom på at følgende bygningskonstruksjoner ikke er undersøkt:

- Tekniske installasjoner > Varmesentral: Det er felles varmeanlegg med varmepumper som utnytter jordvarme via to dypborrede brønner.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Leiligheten er tilkoblet et felles varmtvannsanlegg som benyttes av alle beboerne

Selger opplyser om bl.a. følgende i sitt egenerklæringsskjema:

- Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom: Rørleggearbeid. Utført i 1999 av faglært (Terjesen AS) og ufaglært (Alt utenom rørleggerarbeidene mener jeg ble utført av de som eide leiligheten den gang).
- Toalettet ble pusset opp med nytt sanitæranlegg (toalett og servant), nye fliser, nytt servantskap med varmtvannsbereder, speil, osv. Utført i 2019 av faglært ved Byggmester De Lange og Sørensen AS.
- Før fasaden fikk utført utvendig etterisolering og ny murpuss så kunne man se noe fukt på nordveggen på soverommet. Etter etterisolering og ny murpuss så har det ikke forekommet fukt der.
- Vinduene på kjøkken, gjesterom og bad ble byttet i 2016. Utført av faglært ved Nøtterøy Bygg AS.
- Bytte av lister på terrassedør. Utført i 2024 av faglært ved AS Glass-Rønning.
- Maling av vegger på takaltan. Utført i 2015 av faglært ved Muremester Ole A. Broen AS.
- Nye blikkbeslag på israfter og håndløper på takaltan. Utført i 2022 av ufaglært.
- Tidligere hadde bygget en slamavkiller mellom bygget og kommunal kloakknett. Denne slamaskilleren hadde noen rustne rør inn/ut som tettet seg og gjorde at det ved flere anledninger ble oversvømt kjeller. Dette oppdaget vi under rensing og inspeksjon av rørene i 2021. Slamutskilleren ble sanert og nytt avløpsrør ut til kommunalt kloakknett ble utført i 2022 og etter dette har det ikke vært noen oversvømmelse i kjelleren.
- Leiligheten disponerer to boder i kjelleren. De føles tørre, men man kan se noe kalk-/saltutslag på veggene, men Ikke noe utover hva man forventer av en så gammel kjeller.
- Takterrassen har snøsmelteanlegg og dette anlegget har en styringsenhet som ikke fungerer. Dvs. at nå må man slå snøsmeltanlegget av/på manuelt med sikringen. En brukt styringsenhet er kjøpt inn som erstatning, men den er ikke byttet ut enda. Nylig er det funnet en jordfeil på strømforsyningen til utvendig solskjerming. Dette utbedres av elektriker så fort det er tørt/hardt nok til å kunne kjøre lift på utsiden av bygget.
- Mye av det elektriske anlegget ble installert nytt ifm. oppussing av kjøkken og bad. Utført i 1999 av faglært ved PEC Installasjon AS.
- Mye av det elektriske anlegget ble installert nytt ifm. oppussing av kjøkken, gang, toalett og stue. Utført i 2019 av faglært ved Byggmester De Lange og Sørensen AS.
- Soilrør ble mekanisk renset og inspisert. Utført i 2022 av faglært ved Norva24 Spyleteknikk.
- Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen: Denne er fjernet ifm. bytte fra oljefyr til jordvarmeanlegg. Den gamle oljefyren ble fjernet og erstattet med jordvarmeanlegg. Det ble borret to borrehull ute på plenen mot Nedre Langgate og hele blokkens varmtvann- og oppvarmings-behov er nå dekket av jordvarme.

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises det til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av takstmann Tommy Kongsten, datert 07.11.2025.

Tomt
Denne tomten er felleseiet - 640,00 kvm.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for boligblokk, datert 13.11.1958 og ferdigattest for terrasse, datert 30.10.2006. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Takstmann opplyser at det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det er registrert avvik fra de byggemeldte tegningene. Balkongen i 3. etasje er bygget inn og omgjort til et kontor. Samme løsning er utført på flere, eventuelt samtlige, balkonger i bygningen. Tiltaket innebærer en endring av fasade og bruk, og dette avviker fra godkjente bygningstegninger.

Hvorvidt tiltaket er søknadspliktig eller meldepliktig etter plan- og bygningsloven, er ikke vurdert, men det må avklares med kommunen for å bringe tiltaket i samsvar med gjeldende regelverk og byggets godkjente bruk.

Adgang til utleie
Med godkjenning fra styret kan en aksjeeier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom aksjeeieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. En aksjeeier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner eller det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 annet ledd.

Oppvarming / energiforbruk
Det er felles varmeanlegg med varmepumper som utnytter jordvarme via to dypborrede brønner. Leiligheten er tilkoblet et felles varmtvannsanlegg som benyttes av alle beboerne. Leiligheten har vannbåren varme distribuert via radiatorer i flere rom.

Energikarakter: E

Energiforbruk foregående år var 9 750 kwh. Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 4 990 000,-
Andel fellesgjeld kr 182 435,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

4 150,00,- (Noteringsgebyr)
10 043,00,- (Transportgebyr)
9 950,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld kr 5 196 578,-

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Av denne summen utgjør kr. 182 435,- andel fellesgjeld som vil følge andelen, men som ikke skal innbetales med oppgjøret. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Felleskostnader
Kr. 6 267,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:
TV/bredbånd, kommunale avgifter, oppvarming og varmtvann, div. honorarer, drift og vedlikehold, felles bygningsforsikring og andre driftskostnader.

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Kommunale avgifter
Inkl. i felleskostnader pr. mnd.

Løpende kostnader
Spesifikasjon over løpende kostnader:
TV og internett - inkl. i felleskostnader pr. mnd.
Alarm og innboforsikring kommer i tillegg.
For strømkostnader, se energiforbruk.

Ovenstående er basert på nåværende eiers/husstands senere års forbruk/utgifter. Dette vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd etc.

Andel fellesgjeld
Andel fellesgjeld er kr. 182 435,- pr. 07.11.2025.
Selskapets totale gjeld er kr. 1 380 722,- pr. 31.12.2024.

Andel fellesformue
Andel fellesformue utgjør kr. 22 502,- pr. 31.12.2024.

Lånevilkår fellesgjeld
Selskapets totale lån og vilkår:
Lånenr: 94817230495 - Svenska Handelsbanken AB NUF
Type: A
Restsaldo (per 31.12.2024): 1 380 722,-
Innfrielsesdato: 30.09.2037
Terminer pr. år: 4
Type rente: Flytende
Rente: 5, 95%

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr. dags dato.

Sikringsordning fellesgjeld/in-ordning
Forretningsfører opplyser at det ikke er mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjelden.

Formuesverdi
Primær formuesverdi kr. 988 625,00.
Sekundær formuesverdi kr. 3 954 498,00.
Gjeldende for ligningsåret 2025.

Oppgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket ligningsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike. Formuesverdien avhenger blant annet av om boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig. Primærbolig verdsettes normalt til en lavere andel av beregnet markedsverdi (om lag 25 %). For primærbolig kan verdsettelsen variere avhengig av boligens verdi og gjeldende regelverk. Sekundærbolig verdsettes til en høyere andel (inntil 100 %). Det er vedtatt endringer i beregningsmodellen for formuesverdi fra skatteåret 2026, og endelig formuesverdi kan bli høyere enn oppgitt.

Aksjelaget
Strandgården AS, Orgnr: 932 749 874
Forretningsfører: OBOS Eiendomsforvaltning.
Styreleder: Tor Einar Fjeld.

Aksjelaget består av 9 leiligheter.

Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost.

Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.

Boligen er en aksjeleilighet, og selve eiendommen eies av et aksjeselskap (Boligaksjeselskapet). Et boligaksjeselskap har flere likhetstrekk med borettslag. Kjøp av en aksjeleilighet innebærer at man kjøper en aksje i boligaksjeselskapet som gir borett til en bestemt bolig i eiendommen. Det påløper ikke dokumentavgift når man kjøper en aksjeleilighet, og leiligheten tinglyses ikke i Grunnboken. Din rettighet som eier registreres i stedet i aksjeeierboken.

Boligaksjeselskaper reguleres av aksjeloven og deler av borettslagsloven, der §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 samt § 13-5 gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf. borettslagsloven § 1-4. Eierne av aksjene får medbestemmelsesrett i boligaksjeselskapet sammen med de øvrige aksjonærene, innenfor rammene av aksjeloven, selskapets vedtekter og borettslagsloven.

Selve kjøpsavtalen er regulert av kjøpsloven, men en forutsetning for salget er at avhendingsloven gjelder så langt den passer.

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i boligaksjeselskapets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning som kan fås ved henvendelse til megler.

Bl.a. følgende ble vedtatt på årsmøtet i 2026:

- Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
- Styrets godtgjørelse settes til kr. 10 000,-.

Forkjøpsrett og styregodkjennelse
Det er ikke forkjøpsrett for aksjelagets medlemmer. Aksjelagets vedtekter forutsetter at kjøper blir godkjent av styret som ny eier. Kjøper bærer selv risikoen for en slik godkjenning, dog kan ikke styret nekte godkjenning uten saklig grunn.

Forsikring
Eiendommen er forsikret i Tryg Forsikring med polisenr. 6655988.

Regnskap
Årsregnskapet for forrige periode (2025) viser:
Driftsinntekter kr. 572 758,-
Driftskostnader kr. 420 066,-
Årsresultat kr. 65 757,-

For nærmere detaljer vises det til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Vedtekter og husordensregler
Aksjelagets vedtekter og husordensregler følger vedlagt i salgsoppgaven.

Aksjeeieren plikter selv å sørge for alt innvendig vedlikehold, såfremt ikke generalforsamlingen treffer annen beslutning. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade. Utskifting av vinduer og ytterdører, fjerning av radiatorer, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger og lignende skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av aksjeeieren selv, må dette kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Trappevask utføres av den enkelte etter oppslått liste i kjelleren. Trappen vaskes fra loftet og ned til kjelleren. Mattene i inngangspartiet tas ut og bankes.

Beboerne i 3. etasje har ansvar for vask av det øvre trappevindu, beboerne i 2. etasje for neste vindu og beboerne i 1. etasje har ansvaret for vask av vinduer i dør og inngangsparti. Vaskingen skjer på omgang, etter innbyrdes avtale. Loftet må holdes ryddig og den enkelte leieboer vasker gulvet utenfor sin bod.

Beboerne har en en-månederstjeneste etter oppslått liste i kjelleren. Den enkelte har da ansvaret for:

- Vask av gulv i vaskerom inkl. tørkerommet, kjellergang og fyrrom. Vinduet og området rundt skal vaskes da det kommer mye skitt inn fra luken mot veien.
- Renhold av vaskemaskin (inkl. fjerning av lo i eget kammer), rennen bak vaskemaskinen og sluket.
- Ansvar for avfallscontainerne. Disse skal holdes rene - innvendig og utvendig. Plastsekker skal settes ut dagen før henting.
- Nedkjørselen skal holdes pen, dvs. spyles og sopes ved behov, samt fjerne papir, sigarettsumper etc.
- Rengjøre etter besøk av feier ved feieluke på loftet, i kjellergang og i fyrrom.
- Sørge for at det er tilstrekkelig med plast- og avfallsposer/-sekker. Når det nærmer seg tomt, skal den type avfallssekk/pose bindes på avfallsstativet for at nytt skal levers ved neste søppelhenting.

Dyrehold
I henhold til aksjelagets husordensregler er det ikke lov å holde hund eller katt uten godkjenning fra styret.

Regulering
Eiendommen grenser til et regulert område med plannavn "Miljøopprustning av Nedre Langgate", vedtatt 14.12.1994 med planID 61216.

I henhold til kommuneplanens arealdel, vedtatt 03.04.2024, ligger eiendommen i et område avsatt til boligbebyggelse - nåværende, andre støysoner, båndlegging etter lov om kulturminner, forhold som skal avklares og belyses, hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø samt ras- og skredfare.

Relaterte planer:

- Område begrenset av Tollbodgaten, Storgaten, Conradisgaten og sjøen, vedtatt 23.04.2014 med planID 00102
- Haugartunnelen fra Slagenveien til Nedre Langgate, vedtatt 23.04.2014 med planID 00109
- Sørbyen, vedtatt 07.12.2016 med planID 00114
- Område avgrenset av Storgaten og Nedre Langgate, Møllegaten og Rådhusgaten, vedtatt 26.01.1981 med planID 00142
- Storgaten 30 og 32, vedtatt 07.09.2015 med planID 20130090
- Hotel Klubben, vedtatt 20200183
- Bryggeområdet mellom Nordbyen og Ollebukta, vedtatt 13.11.1996 med planID 61217
- Lindahlplan, vedtatt 04.06.2000 med planID 51227

For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Offentlige planer
Bypakke Tønsberg-regionen ble vedtatt av Stortinget 03.06.2025. Prosjektet vil delvis bli finansiert med bompengeinnkreving fra 2026. Estimert byggestart er 2026/2027 og ferdigstillelse i 2032. Interessenter bes undersøke eventuell påvirkning på eiendommen en vurderer å kjøpe.

For komplett oversikt over alle prosjektene så anbefales interessenter å gå inn på nettsiden til Vestfold Fylke: https://www.vestfoldfylke.no/no/bypakke-tonsberg-regionen/delprosjekter/alle-delprosjektene/

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Rettigheter og heftelser
Det er registrert følgende servitutter/heftelser som følger eiendommen:

Obligasjon, tinglyst 22.05.1959, dagboknr. 1356.

Grunnboken er delt inn etter prioritetsrekkefølge. På bekreftet grunnboks utskrift er alle pengeheftelser og servitutter listet opp etter hverandre under samlebetegnelsen "Heftelser". Heftelsene er ordnet etter tidspunkt for tinglysing. Kjøpers bank får prioritet etter heftelser i eiendommen som ikke skal slettes ved overdragelse, herunder servitutter. Panterett til kjøpers bank vil ha best prioritet av pengeheftelsene, men fremstå med prioritet etter servitutter som allerede hefter i eiendommen.

Foruten om andel fellesgjeld, overdras aksjen fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i aksjelagets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Selskapet har lovbestemt panterett i aksjene med prioritet foran alle andre heftelser for krav om felleskostnader og andre krav som følge av selskapsforholdet. Pantet er begrenset til 2G.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenheten vises det til avgivereiendommen.

Slike dokumenter er normalt ikke innhentet i forbindelse med salget.

Bevaringsverdig
Eiendommen ligger i et område som iht. til Kulturminneloven er automatisk fredet, under kategori "Arkeologisk lokalitet". Under kategorien inngår bl.a. Middelalderbyen Tunsberg og ruiner av middelalderborg.

Løsøre og tilbehør
I salgsoppgaven finner du NEF sin standardliste «Oversikt over løsøre og tilbehør». Listen gjelder med mindre annet er særskilt oppgitt i salgsoppgaven. Dersom noe som står på listen ikke finnes på eiendommen, følger det heller ikke med. Med mindre annet er opplyst, medfølger integrerte hvitevarer på kjøkken. Alt løsøre og utstyr som medfølger overdras uten garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Kjøper må påregne at det kan være hull og merker etter innredning eller utstyr som ikke følger med.

Om salgsoppgaven
Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring
Kjøper er gjort kjent med at selger ikke har tegnet boligselgerforsikring. Selger har utarbeidet et egenerklæringsskjema og innhentet en tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven. I henhold til avhendingsloven anses kjøper kjent med de opplysninger som framgår av et salgsdokument. Kjøper oppfordres derfor til å gjøre seg kjent med denne.

Boligkjøperforsikring
Sammen med Gjensidige har vi skreddersydd et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring.
Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet. Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

Budgivning
Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger.
Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgivernes finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Selger kan ved vurdering av bud også legge vekt på øvrige vilkår og kjøpers status som forbruker eller næringsdrivende, dersom dette har betydning for handelen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

Lov om hvitvasking
Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper.

Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000,- (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet. Kjøper uten norsk fødselsnummer må påregne at D-nummer kan være nødvendig for tinglysing og gjennomføring av oppgjør. Dersom dette ikke foreligger i tide, kan overtakelse, tinglysing og utbetaling til selger bli forsinket. Kjøper bærer selv ansvar for nødvendig dokumentasjon og eventuelle merkostnader knyttet til dette.

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova)
Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt
Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Bakke Sørvik & Partners sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger
Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på foretakets hjemmeside.

Eier
Eier er Andre Hogsrød.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Eiendommens adresse er Nedre Langgate 57.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 1001, bnr. 134, aksje nr. 109-156 i Strandgården AS i Tønsberg.

Vårt oppdragsnummer er 28260122.

Megler og meglers vederlag
Om meglers vederlag er det avtalt 0,90 % beregnet av salgssummen inkludert ev. fellesgjeld. I tillegg er det avtalt vederlag for oppgjør kr. 7 900,-, tilrettelegging kr. 15 900,- og internettannonsering kr. 20 990,- Alle tall i dette avsnitt er opplyst inklusive mva.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Ansvarlig megler er Benjamin Mehlum Wilhelmsen /
+47 98 49 08 10 / bw@partners.no.
Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47,
3126 TØNSBERG. Org. nr. 916959478.

Dato
21.04.2026

Tekniske dokumenter



Bakke Sørvik & Partners

Gjensidige

Egenerklæring

Nedre Langgate 57, 3126 TØNSBERG

13 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Nedre Langgate 57	Nedre Langgate 57	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?

September 2006

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Siden overtakelse 14.12.2006

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Selger

Hogsrød, André

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Arbeid på bad

2.1.2 **Årstall**

1999

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Fagkyndig ☒ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Rørleggerarbeidene

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Terjesen AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Alt utenom rørleggerarbeidene mener jeg ble utført av de som eide leiligheten den gang.

2.2.1 **Navn på arbeid**

Arbeid på toalett

2.2.2 **Årstall**

2019

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Fagkyndig ☐ Ufaglært

2.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Toalettet ble pusset opp med nytt sanitæranlegg (toalett og servant), nye fliser, nytt servantskap med vannvannsberedere, speil, osv.

2.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Byggmester De Lange og Sørensen AS

2.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

For fasaden ble utført utvendig etterisolering og ny murpuss så kunne man se noe fukt på nordveggen på soverommet. Etter etterisolering og ny murpuss så har det ikke forekommet fukt der.

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2016

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Vinduene på kjøkken, gjesterom og bad ble byttet i 2016

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Natteosy Bygg AS

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2024

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Bytte av lister på terrassedør

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

AS Glass-Ronning

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**

2022

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.3.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Maling av vegger på takaltan

4.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.4.2 **Årstall**

2015

4.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Bytte av gulvflliser på takaltan

4.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

MURMESTER OLE A. BROEN AS

4.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

4.5.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.5.2 **Årstall**

2022

4.5.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.5.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Nye blikkbeslag på israfter og håndløper på takaltan

Kjeller

5 **Har samsetet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tidligere hadde bygget en slamsavkiller mellom bygget og kommunal kloakknett. Denne slamsavkilleren hadde noen rustne rør inn / ut som tettet seg og gjorde at det ved flere anledninger ble oversvømt kjeller. Dette oppdaget vi under rensing og inspeksjon av rørene i 2021. Slamsavkilleren ble sanert og nytt avløpsør ut til kommunalt kloakknett ble utført i 2022 og etter dette har det ikke vært noen overvannsmelse i kjelleren.

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Leiligheten disponerer to boder i kjelleren. De fødes tørre, men man kan se noe kalk/saltutslag på veggene, men Ikke noe utover hva man forventer av en så gammel kjeller.

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Takterrassen har snesmelteanlegg og dette anlegget har en styringsenhet som ikke fungerer. Dvs. at nå må man slå snesmelteanlegget av/på manuelt med sikringen. En brukt styringsenhet er kjøpt inn som erstatning, men den er ikke byttet ut enda.

Nylig er det funnet en jordfeil på strømforsyningen til utvendig solskjerming. Dette utbedres av elektriker så fort det er tørt/hardt nok til å kunne kjøre lift på utsiden av bygget.

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

1999

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Mye av det elektriske anlegget ble installert nytt ifm. oppussing av kjøkken og bad.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

PEC Installasjon AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2019

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Mye av det elektriske anlegget ble installert nytt ifm. oppussing av kjøkken, gang, toalett og stue.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Byggmester De Lange og Sørensen AS

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller likende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tidligere hadde bygget en slamsavkiller mellom bygget og kommunal kloakknett. Denne slamsavkilleren hadde noen rustne rør inn / ut som tettet seg og gjorde at det ved flere anledninger ble oversvømt kjeller. Dette oppdaget vi under rensing og inspeksjon av rørene i 2021. Slamsavkilleren ble sanert og nytt avløpsør ut til kommunalt kloakknett ble utført i 2022 og etter dette har det ikke vært noen overvannsmelse i kjelleren.

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2022

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Tidligere hadde bygget en slamsavkiller mellom bygget og kommunal kloakknett. Denne slamsavkilleren hadde noen rustne rør inn / ut som tettet seg og gjorde at det ved flere anledninger ble oversvømt kjeller. Dette oppdaget vi under rensing og inspeksjon av rørene i 2021. Slamsavkilleren ble sanert og nytt avløpsør ut til kommunalt kloakknett ble utført i 2022 og etter dette har det ikke vært noen overvannsmelse i kjelleren.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sondre Evju AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

13.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.2.2 **Årstall**

2022

13.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Solitør ble mekanisk renset og inspisert

13.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Norva24 Spylerteknikk

13.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv tiltaanden og om tanken er tømt/saneret eller fylt igjen?

Denne er fjernet ifm. bytte fra oljefyr til jordvarmeanlegg.

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2099

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Den gamle oljefyren ble fjernet og erstattet med jordvarmeanlegg. Det ble boret to borehull ute på plenen mot Nedre Langgate og hele blokkens vannvarme- og oppvarmings-behov er nå dekket av jordvarme.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

VVS Rørleggern

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Vi fikk et par anmerkninger av brannvesenet som gjelder pipe/ildsted i leilighet H0301. Det er ikke noen pipe/ildsted i leiligheten som nå selges.

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller liknende?

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name
André Hogsrød

Date
2026-04-13

Identification
André Hogsrød

Signicat This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

André Hogsrød	13/04-2026 20:01:36	BankID OIDC High

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Nedre Langgate 57, 3126 TØNSBERG
TØNSBERG kommune
gnr. 1001, bnr. 134

Sum areal alle bygg: BRA: 135 m² BRA-i: 122 m²



Befaringsdato: 28.10.2025 **Rapportdato:** 07.11.2025 **Oppdragsnr.:** 20931-2116 **Referansenummer:** GC4311

Autorisert foretak: Pri Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tommy Kongsten

PRI TAKST
TAKSERING OG RÅDGIVNING

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Pritakst AS

Jeg er en takstingeniør med bakgrunn som murmester og har et tilleggsfagbrev i betong. Med over 30 års erfaring i det private boligmarkedet, har jeg vært teknisk ansvarlig for totalleveranse av næringsbygg og bistått kunder med oppføring av eneboliger, 2-mannsboliger og 4-mannsboliger. Min omfattende erfaring strekker seg også til byggrådgivning, hvor jeg fokuserer på å tilby klare og forståelige råd for å sikre at kundene føler seg trygge og godt informerte gjennom hele byggeprosessen.



Rapportansvarlig

Tommy Kongsten

tommy@pritakst.no
481 33 333

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 fuktsjø.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, rasut også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebassseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens kvalitet (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).

© Verdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0 — **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.

TG 1 — **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.

TG 2 — **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.

TG 3 — **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.

TG IU — **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

Leilighet i boligaksjeselskap, opprinnelig oppført i 1958. Utvendig fremstår bygningen med samme hoveduttrykk som ved oppføringstidspunktet.

Leiligheten disponerer én parkeringsplass i felles garasje sammen med nabo, samt én parkeringsplass foran garasjen. På garasjeplassen er det montert elbillader som muliggjør lading av både elbil og ladbar hybrid.

Bygningen(e) ble ettersisolert og påført farget puss utvendig i 2016.
Det ble etablert takterrasse i 2004.
Vinduer er fra 1997 og 2016.

Når det gjelder ansvar for vedlikehold, henvises det til sameiets vedtekter. Det er ikke fremlagt vedlikeholdsavtaler eller ansvarsmatrise som tydelig angir fordeling av ansvar innen sameiet eller fellesskapet. Det forutsettes at sameiet har det overordnede ansvaret for vedlikehold av utvendige fasader, tak, fellesarealer samt fuktsikring av kjeller/underetasje.

Utvendige forhold er likevel kommentert i rapporten, da disse forholdene kan ha betydning for leilighetens fremtidige fellesskostnader.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1958

UTVENDIG Gå til side

Taket er utstyrt med sklisikre Decra-takpanner eller tilsvarende fra ca. 1990-tallet. Taket er inspisert fra takterrassen.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass.
Vinduer er fra henholdsvis 1997 og 2016.
Det er montert utvendig solskjerming på fire vinduer mot vest, med motorstyring.
Leiligheten har malt hovedytterdør fra 1999 og skyvebalkongdør i malt tre fra ca. 2004.
Leiligheten har en takterrasse ut fra loftstue på ca. 16 m².

INNVENDIG Gå til side

Det er parkett og flytavretter overflate på gulv, samt malte flater på vegger og i himling. Alle overflater i stue, kjøkken, gang og toalettrom ble oppgradert eller behandlet i 2019. Overflatene fremstår som godt vedlikeholdt med normal bruksslitasje.
Etasjeskiller av betongdekke.
Det er gjennomført en stikkprøvekontroll av høydeforskjeller i boligen. I stuen ble det målt en høydeforskjell på 8 mm. Det presiseres at det kan forekomme høydeavvik i øvrige rom som ikke er vurdert i denne kontrollen.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå, og radonmålinger er ikke relevant.
Boligen har en malt ståltrapp fra soverommet opp til loftetasjen. Alternativt kan man benytte felles trappegang for adkomst til loftetasjen.

Innvendig har boligen malte, glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Badet er fra 1999 og ble oppført i henhold til de tekniske forskriftene som gjaldt på det tidspunktet. Det foreligger bilder av membran som dokumentasjon.
Det er flis på vegg og malte plater på innvendig tak.
Gulvet er støpt og flislagt med varme. Det er noe fall utenfor den nedsenkede dusjnisjen, og et lokalt fall inn mot sluket i dusjområdet.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Praktisk innredning med enkel vask, dusj, badekar og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er utført og har ikke avdekket noen unormale forhold. Selv om hulltaking ble gjennomført i dusjområdet, kan det ikke utelukkes at det kan forekomme fukt i vegg ene i andre deler av badet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er innredet med slette dørfronter. Det er installert kjøleskap/frys, oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp samt kombinert stekeovn/mikrobølgeovn. Benkeplaten er utført i stein.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom: Det er enkel vask, vegghengt toalett, fliser på gulv og malte vegger og tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Leiligheten har innvendige vannledninger av kobberrør og stålrør på det originale røropplegget.
Det er avløpsrør av støpejern og plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er felles varmeanlegg med varmepumper som utnytter jordvarme via to dypborrede brønner.
Leiligheten er tilkoblet et felles varmtvannsanlegg som benyttes av alle beboerne.
Leiligheten har vannbåren varme distribuert via radiatorer i flere rom.
Sikringsskap med automatsikringer, med skjult og åpent spredernett.

Boligen er utstyrt med røykvarsler og pulverapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

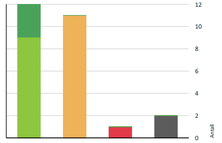
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er registrert avvik fra de byggemeldte tegningene.
Balkongen i 3. etasje er bygget inn og omgjort til et kontor. Samme løsning er utført på flere, eventuelt samtlige, balkonger i bygningen. Tiltaket innebærer en endring av fasade og bruk, og dette avviker fra godkjente bygningstegninger.

Hvorvidt tiltaket er søknadspliktig eller meldepliktig etter plan - og bygningsloven, er ikke vurdert, men det må avklares med kommunen for å bringe tiltaket i samsvar med gjeldende regelverk og byggets godkjente bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bildene som vises under avvik er ment som eksempler og viser representative forhold. Omfanget kan være større enn det som fremgår av bildene, og kan omfatte flere bygningsdeler, som for eksempel flere vinduer eller større områder.
Registreringene er basert på visuell befaring uten destruktive inngrep, og skjulte feil eller skader kan derfor ikke utelukkes.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tekniske installasjoner > Varmesentral** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 3. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 3. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1958

Kommentar
Hentet fra ferdigattest

Anvendelse
Leilighet, bebodd av eier.

Standard
Normal standard på bygget ut fra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Leiligheten er godt vedlikeholdt innvendig.

Tilbygg / modernisering

2004	Tilbygg	Det ble etablert takterrasse i 2004.
2019	Modernisering	Stue, taletrrom og kjøkken ble renovert i 2019.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er utstyrt med sklisikre Decra-takpanner eller tilsvarende fra ca. 1990-tallet. Taket er inspisert fra takterrassen.

Årstall: 1990 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Tekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Taket må vaskes for mose for å lukke avviket.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass.
Vinduer er fra henholdsvis 1997 og 2016.
Det er montert utvendig solskjerming på fire vinduer mot vest, med motorstyring.

Årstall: 1997 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Leiligheten har malt hovedytterdør fra 1999 og skyvebalkongdør i malt tre fra ca. 2004.

Årstall: 1999 **Kilde:** Eier

10.2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Leiligheten har en takterrasse ut fra loftstue på ca. 16 m².

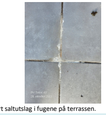
Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er registrert saltutslag i fugene på terrassen. Saltutslag oppstår når vann trenger ned i underlaget og tar med seg salter som krystalliseres i overflaten ved fordamping.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Fugene bør rengjøres og kontrolleres for skader. Eventuelle åpne eller porøse fuger bør fjernes og erstattes med ny, vannavvisende fugemasse.



Det er registrert saltutslag i fugene på terrassen.

INNVENDIG

10.1 Overflater

Det er parkett og flytavrettet overflate på gulv, samt malte flater på vegger og i himling. Alle overflater i stue, kjøkken, gang og toalettrom ble oppgradert eller behandlet i 2019. Overflatene fremstår som godt vedlikeholdt med normal bruksslitasje.

10.1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.
Det er gjennomført en stikkprøvekontroll av høydeforskjeller i boligen. I stuen ble det målt en høydeforskjell på 8 mm. Det presiseres at det kan forekomme høydeavvik i øvrige rom som ikke er vurdert i denne kontrollen.

10.6 Radon

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

10.3 Innvendige trapper

Boligen har en malt ståltrapp fra soverommet opp til loftetasjen. Alternativt kan man benytte felles trappegang for adkomst til loftetasjen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er manglende håndløper på vegg i trappeløpet i felles oppgang. I tillegg mangler det rekkverk, og der rekkverk forekommer er åpningene større enn dagens forskriftskrav for rekkverk i trapper.
Det er montert en plassbesparende trapp opp til loftetasjen. Trappen tilfredsstiller ikke kravene til hovedtrapp eller trapp til oppholdsrom. Den har begrenset bredde, bratte trinn og kun håndløper på én side. Utformingen medfører redusert sikkerhet ved bruk, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør monteres rekkverk for å ivareta sikkerheten ved bruk av trappen. Manglende rekkverk utgjør en potensiell fallrisiko, spesielt for barn og eldre.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Manglende håndløper på vegg i trappeløpet i felles oppgang.



Det mangler rekkverk.

10.2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte, glatte dører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert slarkete låskasser.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Låskasser må repareres eller skiftes for å lukke avviket.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra 1999 og ble oppført i henhold til de tekniske forskriftene som gjaldt på det tidspunktet. Det foreligger bilder av membran som dokumentasjon.

Årstall: 1999 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > BAD

10.2 Overflater vegger og himling

Det er flis på vegg og malte plater på innvendig tak.

Årstall: 1999 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Badet har et vindu i våtsone. Det er ikke dokumentert løsning i overgangen mellom vindussmyg og membran.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å innhente dokumentasjon eller gjennomføre kontroll for å avklare om tettesjiktet er korrekt utført. Dersom tilfredsstillende løsning ikke kan påvises, bør det etableres forskriftsmessig tetting rundt vindussmyg og karm.

3. ETASJE > BAD

10.1 Overflater Gulv

Gulvet er støpt og flislagt med varme. Det er noe fall utenfor den nedsenkede dusjnisjen, og et lokalt fall inn mot sluket i dusjområdet.

Årstall: 1999 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > BAD

10.2 Sluk, membran og tettesjikt

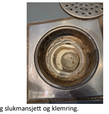
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 1999 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er ikke registrert synlig tettesjikt/membran ved terskelen. På byggetidspunktet forelå det imidlertid ingen krav om slik utførelse.

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.



Sluk med synlig slukmansjett og klemring.

3. ETASJE > BAD

10.2 Sanitærutstyr og innredning

Praktisk innredning med enkel vask, dusj, badekar og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 1999 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget badekar.
Kranen på vasken har dryppleksasje. Dette tyder på slitasje i pakninger eller innvendige komponenter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Uten drenerингsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
Det anbefales å bytte eller reparere kranen, eventuelt skifte pakninger eller innsats dersom det lar seg gjøre.

3. ETASJE > BAD

10.1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

3. ETASJE > BAD

10.6 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er utført og har ikke avdekket noen unormale forhold. Selv om hulltaking ble gjennomført i dusjområdet, kan det ikke utelukkes at det kan forekomme fukt i veggene i andre deler av badet.



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

10.1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er innredet med slette dørfronter. Det er installert kjøleskap/frys, oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp samt kombinert stekeovn/mikrobølgeovn. Benkeplaten er utført i stein.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > KJØKKEN

10.2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

SPESIALROM

3. ETASJE > TOALETTROM

10.1 Overflater og konstruksjon

Det er enkel vask, vegghengt toalett, fliser på gulv og malte vegger og tak.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

10.2 Vannledninger

Leiligheten har innvendige vannledninger av kobberrør og stålrør på det originale røropplegget.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tilstandsrapport

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

10.2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

10 b Varmesentral

Det er felles varmeanlegg med varmepumper som utnytter jordvarme via to dypborrede brønner.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

10 b Varmtvannstank

Leiligheten er tilkoblet et felles varmtvannsanlegg som benyttes av alle beboerne.

10.2 Vannbåren varme

Leiligheten har vannbåren varme distribuert via radiatorer i flere rom.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

10.2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer, med skjult og åpent spredernett.

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.
   2002

Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja
   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det elektriske anlegget har ikke vært kontrollert av Lede eller autorisert elektroinstallatør de siste fem årene, og det foreligger ikke samsvarserklæringer som dokumenterer utførelsen. I henhold til NS 3600 skal slik dokumentasjon være tilgjengelig for å oppfylle gjeldende forskriftskrav. Det anbefales at det gjennomføres en elkontroll av godkjent elektroinstallatør for å avdekke eventuelle feil eller avvik og for å vurdere anleggets tilstand. Tilstandsgrad 2 (TG2) er gitt på grunn av manglende dokumentasjon.

10.2 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Boligen er utstyrt med røykvarsler og pulverapparat.

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

Tilstandsrapport

Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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


BRA-e
Bod
Bod
Garasje
Bod
Bod
Garasje
Soverom
Soverom
Bod
Bod
Bod

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loftetasjen	35			35	16
3. etasje	87			87	
Kjeller		13		13	
SUM	**122**	**13**			**16**
SUM BRA	**135**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftetasjen	Bod, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5, loftstue		
3. etasje	Stue, kjøkken, soverom, soverom 2, toalettrom, kontor, gang, bad		
Kjeller		Bod, bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er registrert avvik fra de byggemeldte tegningene. Balkongen i 3. etasje er bygget inn og omgjort til et kontor. Samme løsning er utført på flere, eventuelt samtlige, balkonger i bygningen. Tiltaket innebærer en endring av fasade og bruk, og dette avviker fra godkjente byggetegninger.

Hvorvidt tiltaket er søknadspliktig eller meldepliktig etter plan- og bygningsloven, er ikke vurdert, men det må avklares med kommunen før å bringe tiltaket i samsvar med gjeldende regelverk og byggets godkjente bruk.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i brannceller inndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det ble montert elbillader i garasjen.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	100	35

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.10.2025	Tommy Kongsten	Takstingeniør
	Andre Hogsrød	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	1001	134		0	640.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Nedre Langgate 57

Hjemmelshaver
As Strandgården

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv og sentral beliggenhet i Nordbyen – et av Tønsbergs eldste og mest sjarmerende boligområder. Området regnes som en av byens skjulte perler, med kort avstand til sentrum og alle byens fasiliteter.

Det er kun et minutts gange til Tønsberg gjestehavn og bryggeområdet med restauranter og servicetilbud, samt kort vei til friområdet ved Slottsfjellet. Tønsberg jernbanestasjon ligger om lag ti minutters gange unna.

Eiendommen har vestvendt og solrik beliggenhet med flott utsikt mot sjøen, gjestehavna og Smørbærg. Området gir gode rekreasjonsmuligheter og et særdeles hyggelig bomiljø nær vannet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Andel av felles pent opparbeidet hagetomt.

Garasje

Leiligheten har én parkeringsplass i felles garasje sammen med nabo, samt én parkeringsplass foran garasjen. På garasjeplassen er det montert elbillader som muliggjør lading av el- og hybridbil.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.10.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt originalt bygg.			Finnes ikke		Nei
Brukstillat./ferdigatt takterrasse.	30.10.2006		Gjennomgått		Nei
Tegninger takterrasse.	21.05.2004		Gjennomgått		Nei
Tegninger originalt bygg.	21.05.1966		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Nedre Langgate 57, 3126 TØNSBERG
Gnr 1001 - Bnr 134
3905 TØNSBERG

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND

Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og inngjasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere brukaenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningsakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/GC4311

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

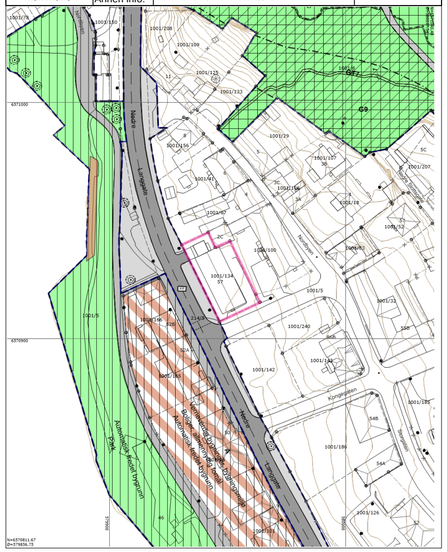
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Tønsberg kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 1001	Bnr: 134	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nedre Langgate 57 3126 TØNSBERG			
Annen info:	Miljøopprustning av Nedre Langgate			

Målestokk 1:1000


1001/178
1001/126
1001/208
1001/109
1001/125
1001/132
1001/23
1001/1436
1001/147
1001/1435
1001/1434
1001/207
1001/100
1001/134
1001/5
1001/240
1001/142
1001/141
1001/185
1001/184
1001/129
1001/139
1001/1433
1001/1432
1001/1431
1001/1430
1001/1429
1001/1428
1001/1427
1001/1426
1001/1425
1001/1424
1001/1423
1001/1422
1001/1421
1001/1420
1001/1419
1001/1418
1001/1417
1001/1416
1001/1415
1001/1414
1001/1413
1001/1412
1001/1411
1001/1410
1001/1409
1001/1408
1001/1407
1001/1406
1001/1405
1001/1404
1001/1403
1001/1402
1001/1401
1001/1400
1001/1399
1001/1398
1001/1397
1001/1396
1001/1395
1001/1394
1001/1393
1001/1392
1001/1391
1001/1390
1001/1389
1001/1388
1001/1387
1001/1386
1001/1385
1001/1384
1001/1383
1001/1382
1001/1381
1001/1380
1001/1379
1001/1378
1001/1377
1001/1376
1001/1375
1001/1374
1001/1373
1001/1372
1001/1371
1001/1370
1001/1369
1001/1368
1001/1367
1001/1366
1001/1365
1001/1364
1001/1363
1001/1362
1001/1361
1001/1360
1001/1359
1001/1358
1001/1357
1001/1356
1001/1355
1001/1354
1001/1353
1001/1352
1001/1351
1001/1350
1001/1349
1001/1348
1001/1347
1001/1346
1001/1345
1001/1344
1001/1343
1001/1342
1001/1341
1001/1340
1001/1339
1001/1338
1001/1337
1001/1336
1001/1335
1001/1334
1001/1333
1001/1332
1001/1331
1001/1330
1001/1329
1001/1328
1001/1327
1001/1326
1001/1325
1001/1324
1001/1323
1001/1322
1001/1321
1001/1320
1001/1319
1001/1318
1001/1317
1001/1316
1001/1315
1001/1314
1001/1313
1001/1312
1001/1311
1001/1310
1001/1309
1001/1308
1001/1307
1001/1306
1001/1305
1001/1304
1001/1303
1001/1302
1001/1301
1001/1300
1001/1299
1001/1298
1001/1297
1001/1296
1001/1295
1001/1294
1001/1293
1001/1292
1001/1291
1001/1290
1001/1289
1001/1288
1001/1287
1001/1286
1001/1285
1001/1284
1001/1283
1001/1282
1001/1281
1001/1280
1001/1279
1001/1278
1001/1277
1001/1276
1001/1275
1001/1274
1001/1273
1001/1272
1001/1271
1001/1270
1001/1269
1001/1268
1001/1267
1001/1266
1001/1265
1001/1264
1001/1263
1001/1262
1001/1261
1001/1260
1001/1259
1001/1258
1001/1257
1001/1256
1001/1255
1001/1254
1001/1253
1001/1252
1001/1251
1001/1250
1001/1249
1001/1248
1001/1247
1001/1246
1001/1245
1001/1244
1001/1243
1001/1242
1001/1241
1001/1240
1001/1239
1001/1238
1001/1237
1001/1236
1001/1235
1001/1234
1001/1233
1001/1232
1001/1231
1001/1230
1001/1229
1001/1228
1001/1227
1001/1226
1001/1225
1001/1224
1001/1223
1001/1222
1001/1221
1001/1220
1001/1219
1001/1218
1001/1217
1001/1216
1001/1215
1001/1214
1001/1213
1001/1212
1001/1211
1001/1210
1001/1209
1001/1208
1001/1207
1001/1206
1001/1205
1001/1204
1001/1203
1001/1202
1001/1201
1001/1200
1001/1199
1001/1198
1001/1197
1001/1196
1001/1195
1001/1194
1001/1193
1001/1192
1001/1191
1001/1190
1001/1189
1001/1188
1001/1187
1001/1186
1001/1185
1001/1184
1001/1183
1001/1182
1001/1181
1001/1180
1001/1179
1001/1178
1001/1177
1001/1176
1001/1175
1001/1174
1001/1173
1001/1172
1001/1171
1001/1170
1001/1169
1001/1168
1001/1167
1001/1166
1001/1165
1001/1164
1001/1163
1001/1162
1001/1161
1001/1160
1001/1159
1001/1158
1001/1157
1001/1156
1001/1155
1001/1154
1001/1153
1001/1152
1001/1151
1001/1150
1001/1149
1001/1148
1001/1147
1001/1146
1001/1145
1001/1144
1001/1143
1001/1142
1001/1141
1001/1140
1001/1139
1001/1138
1001/1137
1001/1136
1001/1135
1001/1134
1001/1133
1001/1132
1001/1131
1001/1130
1001/1129
1001/1128
1001/1127
1001/1126
1001/1125
1001/1124
1001/1123
1001/1122
1001/1121
1001/1120
1001/1119
1001/1118
1001/1117
1001/1116
1001/1115
1001/1114
1001/1113
1001/1112
1001/1111
1001/1110
1001/1109
1001/1108
1001/1107
1001/1106
1001/1105
1001/1104
1001/1103
1001/1102
1001/1101
1001/1100
1001/1099
1001/1098
1001/1097
1001/1096
1001/1095
1001/1094
1001/1093
1001/1092
1001/1091
1001/1090
1001/1089
1001/1088
1001/1087
1001/1086
1001/1085
1001/1084
1001/1083
1001/1082
1001/1081
1001/1080
1001/1079
1001/1078
1001/1077
1001/1076
1001/1075
1001/1074
1001/1073
1001/1072
1001/1071
1001/1070
1001/1069
1001/1068
1001/1067
1001/1066
1001/1065
1001/1064
1001/1063
1001/1062
1001/1061
1001/1060
1001/1059
1001/1058
1001/1057
1001/1056
1001/1055
1001/1054
1001/1053
1001/1052
1001/1051
1001/1050
1001/1049
1001/1048
1001/1047
1001/1046
1001/1045
1001/1044
1001/1043
1001/1042
1001/1041
1001/1040
1001/1039
1001/1038
1001/1037
1001/1036
1001/1035
1001/1034
1001/1033
1001/1032
1001/1031
1001/1030
1001/1029
1001/1028
1001/1027
1001/1026
1001/1025
1001/1024
1001/1023
1001/1022
1001/1021
1001/1020
1001/1019
1001/1018
1001/1017
1001/1016
1001/1015
1001/1014
1001/1013
1001/1012
1001/1011
1001/1010
1001/1009
1001/1008
1001/1007
1001/1006
1001/1005
1001/1004
1001/1003
1001/1002
1001/1001
1001/1000
1001/999
1001/998
1001/997
1001/996
1001/995
1001/994
1001/993
1001/992
1001/991
1001/990
1001/989
1001/988
1001/987
1001/986
1001/985
1001/984
1001/983
1001/982
1001/981
1001/980
1001/979
1001/978
1001/977
1001/976
1001/975
1001/974
1001/973
1001/972
1001/971
1001/970
1001/969
1001/968
1001/967
1001/966
1001/965
1001/964
1001/963
1001/962
1001/961
1001/960
1001/959
1001/958
1001/957
1001/956
1001/955
1001/954
1001/953
1001/952
1001/951
1001/950
1001/949
1001/948
1001/947
1001/946
1001/945
1001/944
1001/943
1001/942
1001/941
1001/940
1001/939
1001/938
1001/937
1001/936
1001/935
1001/934
1001/933
1001/932
1001/931
1001/930
1001/929
1001/928
1001/927
1001/926
1001/925
1001/924
1001/923
1001/922
1001/921
1001/920
1001/919
1001/918
1001/917
1001/916
1001/915
1001/914
1001/913
1001/912
1001/911
1001/910
1001/909
1001/908
1001/907
1001/906
1001/905
1001/904
1001/903
1001/902
1001/901
1001/900
1001/899
1001/898
1001/897
1001/896
1001/895
1001/894
1001/893
1001/892
1001/891
1001/890
1001/889
1001/888
1001/887
1001/886
1001/885
1001/884
1001/883
1001/882
1001/881
1001/880
1001/879
1001/878
1001/877
1001/876
1001/875
1001/874
1001/873
1001/872
1001/871
1001/870
1001/869
1001/868
1001/867
1001/866
1001/865
1001/864
1001/863
1001/862
1001/861
1001/860
1001/859
1001/858
1001/857
1001/856
1001/855
1001/854
1001/853
1001/852
1001/851
1001/850
1001/849
1001/848
1001/847
1001/846
1001/845
1001/844
1001/843
1001/842
1001/841
1001/840
1001/839
1001/838
1001/837
1001/836
1001/835
1001/834
1001/833
1001/832
1001/831
1001/830
1001/829
1001/828
1001/827
1001/826
1001/825
1001/824
1001/823
1001/822
1001/821
1001/820
1001/819
1001/818
1001/817
1001/816
1001/815
1001/814
1001/813
1001/812
1001/811
1001/810
1001/809
1001/808
1001/807
1001/806
1001/805
1001/804
1001/803
1001/802
1001/801
1001/800
1001/799
1001/798
1001/797
1001/796
1001/795
1001/794
1001/793
1001/792
1001/791
1001/790
1001/789
1001/788
1001/787
1001/786
1001/785
1001/784
1001/783
1001/782
1001/781
1001/780
1001/779
1001/778
1001/777
1001/776
1001/775
1001/774
1001/773
1001/772
1001/771
1001/770
1001/769
1001/768
1001/767
1001/766
1001/765
1001/764
1001/763
1001/762
1001/761
1001/760
1001/759
1001/758
1001/757
1001/756
1001/755
1001/754
1001/753
1001/752
1001/751
1001/750
1001/749
1001/748
1001/747
1001/746
1001/745
1001/744
1001/743
1001/742
1001/741
1001/740
1001/739
1001/738
1001/737
1001/736
1001/735
1001/734
1001/733
1001/732
1001/731
1001/730
1001/729
1001/728
1001/727
1001/726
1001/725
1001/724
1001/723
1001/722
1001/721
1001/720
1001/719
1001/718
1001/717
1001/716
1001/715
1001/714
1001/713
1001/712
1001/711
1001/710
1001/709
1001/708
1001/707
1001/706
1001/705
1001/704
1001/703
1001/702
1001/701
1001/700
1001/699
1001/698
1001/697
1001/696
1001/695
1001/694
1001/693
1001/692
1001/691
1001/690
1001/689
1001/688
1001/687
1001/686
1001/685
1001/684
1001/683
1001/682
1001/681
1001/680
1001/679
1001/678
1001/677
1001/676
1001/675
1001/674
1001/673
1001/672
1001/671
1001/670
1001/669
1001/668
1001/667
1001/666
1001/665
1001/664
1001/663
1001/662
1001/661
1001/660
1001/659
1001/658
1001/657
1001/656
1001/655
1001/654
1001/653
1001/652
1001/651
1001/650
1001/649
1001/648
1001/647
1001/646
1001/645
1001/644
1001/643
1001/642
1001/641
1001/640
1001/639
1001/638
1001/637
1001/636
1001/635
1001/634
1001/633
1001/632
1001/631
1001/630
1001/629
1001/628
1001/627
1001/626
1001/625
1001/624
1001/623
1001/622
1001/621
1001/620
1001/619
1001/618
1001/617
1001/616
1001/615
1001/614
1001/613
1001/612
1001/611
1001/610
1001/609
1001/608
1001/607
1001/606
1001/605
1001/604
1001/603
1001/602
1001/601
1001/600
1001/599
1001/598
1001/597
1001/596
1001/595
1001/594
1001/593
1001/592
1001/591
1001/590
1001/589
1001/588
1001/587
1001/586
1001/585
1001/584
1001/583
1001/582
1001/581
1001/580
1001/579
1001/578
1001/577
1001/576
1001/575
1001/574
1001/573
1001/572
1001/571
1001/570
1001/569
1001/568
1001/567
1001/566
1001/565
1001/564
1001/563
1001/562
1001/561
1001/560
1001/559
1001/558
1001/557
1001/556
1001/555
1001/554
1001/553
1001/552
1001/551
1001/550
1001/549
1001/548
1001/547
1001/546
1001/545
1001/544
1001/543
1001/542
1001/541
1001/540
1001/539
1001/538
1001/537
1001/536
1001/535
1001/534
1001/533
1001/532
1001/531
1001/530
1001/529
1001/528
1001/527
1001/526
1001/525
1001/524
1001/523
1001/522
1001/521
1001/520
1001/519
1001/518
1001/517
1001/516
1001/515
1001/514
1001/513
1001/512
1001/511
1001/510
1001/509
1001/508
1001/507
1001/506
1001/505
1001/504
1001/503
1001/502
1001/501
1001/500
1001/499
1001/498
1001/497
1001/496
1001/495
1001/494
1001/493
1001/492
1001/491
1001/490
1001/489
1001/488
1001/487
1001/486
1001/485
1001/484
1001/483
1001/482
1001/481
1001/480
1001/479
1001/478
1001/477
1001/476
1001/475
1001/474
1001/473
1001/472
1001/471
1001/470
1001/469
1001/468
1001/467
1001/466
1001/465
1001/464
1001/463
1001/462
1001/461
1001/460
1001/459
1001/458
1001/457
1001/456
1001/455
1001/454
1001/453
1001/452
1001/451
1001/450
1001/449
1001/448
1001/447
1001/446
1001/445
1001/444
1001/443
1001/442
1001/441
1001/440
1001/439
1001/438
1001/437
1001/436
1001/435
1001/434
1001/433
1001/432
1001/431
1001/430
1001/429
1001/428
1001/427
1001/426
1001/425
1001/424
1001/423
1001/422
1001/421
1001/420
1001/419
1001/418
1001/417
1001/416
1001/415
1001/414
1001/413
1001/412
1001/411
1001/410
1001/409
1001/408
1001/407
1001/406
1001/405
1001/404
1001/403
1001/402
1001/401
1001/400
1001/399
1001/398
1001/397
1001/396
1001/395
1001/394
1001/393
1001/392
1001/391
1001/390
1001/389
1001/388
1001/387
1001/386
1001/385
1001/384
1001/383
1001/382
1001/381
1001/380
1001/379
1001/378
1001/377
1001/376
1001/375
1001/374
1001/373
1001/372
1001/371
1001/370
1001/369
1001/368
1001/367
1001/366
1001/365
1001/364
1001/363
1001/362
1001/361
1001/360
1001/359
1001/358
1001/357
1001/356
1001/355
1001/354
1001/353
1001/352
1001/351
1001/350
1001/349
1001/348
1001/347
1001/346
1001/345
1001/344
1001/343
1001/342
1001/341
1001/340
1001/339
1001/338
1001/337
1001/336
1001/335
1001/334
1001/333
1001/332
1001/331
1001/330
1001/329
1001/328
1001/327
1001/326
1001/325
1001/324
1001/323
1001/322
1001/321
1001/320
1001/319
1001/318
1001/317
1001/316
1001/315
1001/314
1001/313
1001/312
1001/311
1001/310
1001/309
1001/308
1001/307
1001/306
1001/305
1001/304
1001/303
1001/302
1001/301
1001/300
1001/299
1001/298
1001/297
1001/296
1001/295
1001/294
1001/293
1001/292
1001/291
1001/290
1001/289
1001/288
1001/287
1001/286
1001/285
1001/284
1001/283
1001/282
1001/281
1001/280
1001/279
1001/278
1001/277
1001/276
1001/275
1001/274
1001/273
1001/272
1001/271
1001/270
1001/269
1001/268
1001/267
1001/266
1001/265
1001/264
1001/263
1001/262
1001/261
1001/260
1001/259
1001/258
1001/257
1001/256
1001/255
1001/254
1001/253
1001/252
1001/251
1001/250
1001/249
1001/248
1001/247
1001/246
1001/245
1001/244
1001/243
1001/242
1001/241
1001/240
1001/239
1001/238
1001/237
1001/236
1001/235
1001/234
1001/233
1001/232
1001/231
1001/230
1001/229
1001/228
1001/227
1001/226
1001/225
1001/224
1001/223
1001/222
1001/221
1001/220
1001/219
1001/218
1001/217
1001/216
1001/215
1001/214
1001/213
1001/212
1001/211
1001/210
1001/209
1001/208
1001/207
1001/206
1001/205
1001/204
1001/203
1001/202
1001/201
1001/200
1001/199
1001/198
1001/197
1001/196
1001/195
1001/194
1001/193
1001/192
1001/191
1001/190
1001/189
1001/188
1001/187
1001/186
1001/185
1001/184
1001/183
1001/182
1001/181
1001/180
1001/179
1001/178
1001/177
1001/176
1001/175
1001/174
1001/173
1001/172
1001/171
1001/170
1001/169
1001/168
1001/167
1001/166
1001/165
1001/164
1001/163
1001/162
1001/161
1001/160
1001/159
1001/158
1001/157
1001/156
1001/155
1001/154
1001/153
1001/152
1001/151
1001/150
1001/149
1001/148
1001/147
1001/146
1001/145
1001/144
1001/143
1001/142
1001/141
1001/140
1001/139
1001/138
1001/137
1001/136
1001/135
1001/134
1001/133
1001/132
1001/131
1001/130
1001/129
1001/128
1001/127
1001/126
1001/125
1001/124
1001/123
1001/122
1001/121
1001/120
1001/119
1001/118
1001/117
1001/116
1001/115
1001/114
1001/113
1001/112
1001/111
1001/110
1001/109
1001/108
1001/107
1001/106
1001/105
1001/104
1001/103
1001/102
1001/101
1001/100
1001/99
1001/98
1001/97
1001/96
1001/95
1001/94
1001/93
1001/92
1001/91
1001/90
1001/89
1001/88
1001/87
1001/86
1001/85
1001/84
1001/83
1001/82
1001/81
1001/80
1001/79
1001/78
1001/77
1001/76
1001/75
1001/74
1001/73
1001/72
1001/71
1001/70
1001/69
1001/68
1001/67
1001/66
1001/65
1001/64
1001/63
1001/62
1001/61
1001/60
1001/59
1001/58
1001/57
1001/56
1001/55
1001/54
1001/53
1001/52
1001/51
1001/50
1001/49
1001/48
1001/47
1001/46
1001/45
1001/44
1001/43
1001/42
1001/41
1001/40
1001/39
1001/38
1001/37
1001/36
1001/35
1001/34
1001/33
1001/32
1001/31
1001/30
1001/29
1001/28
1001/27
1001/26
1001/25
1001/24
1001/23
1001/22
1001/21
1001/20
1001/19
1001/18
1001/17
1001/16
1001/15
1001/14
1001/13
1001/12
1001/11
1001/10
1001/9
1001/8
1001/7
1001/6
1001/5
1001/4
1001/3
1001/2
1001/1
Nedre Langgate
Nedre Langgate
Nedre Langgate

TØNSBERG KOMMUNE

Plan 61216

1 av 1.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN FOR MILJØOPPRUSTNING AV NEDRE LANGGATE, REGULERINGSPLAN NR. 61216.

DATO: 12.09.94.
REVIDERT: 10.11.94.

§ 1

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det planområdet som er vist med reguleringsgrense på plankart datert 15.09.94.

§ 2

Området reguleres til følgende formål:
Offentlig trafikkområde (Kjørevei og annet trafikkareale)

§ 3

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER.

a) I kjørevei-arealet kan det anlegges busstopp, kantsteinsparkering, fotgjengerfelt og utføres MPG-tiltak som vist på planen.

b) I annet trafikkareal kan det anlegges fortau, gang/sykkelvei. Rabatter, beplantning/vegetasjon, støytiltak, fyllinger/skjæringer og nødvendige forstøtningsmurer inngår i annet trafikkareal.

c) Detaljplan og tversnitt datert juni 94 viser prinsipper for formgiving av de enkelte veielementene. Planen er en illustrasjon av hvorden intensjonene i reguleringsplanen kan gjennomføres i praksis.

§ 4

FELLESBESTEMMELSER.

a) Trær avmerket i planen skal bevares.

b) Gjerder kan plasseres i formålsgrensen.

c) Avkjørsler som stenges er avmerket i planen.

d) Støyskjerming av bevaringsverdig bebyggelse skal utarbeides i samråd med antikvariske myndigheter og beboere.

e) Mindre vesentlige untak fra disse bestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor bestemmelsene i plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene.

f) Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

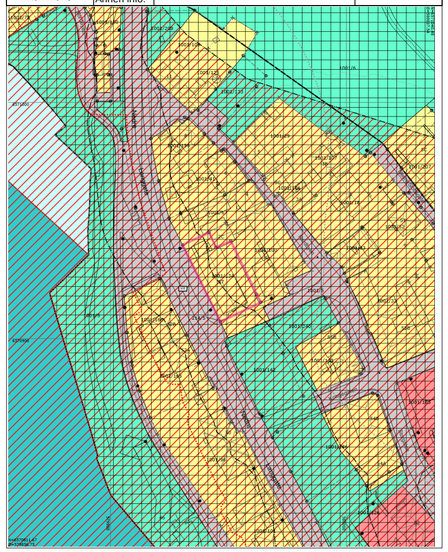
Vedtatt i Tønsberg bystyre 14.12.94

Tønsberg kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 1001	Bnr: 134	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nedre Langgate 57 3126 TØNSBERG			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035			

Målestokk 1:1000



27.10.2025 13:50:23 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Tegnforklaring

- Strandlinje sjø
- Anslått eiendomsgrense
- Matrikkelnummer.
- Mast
- Mønelinje
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Sti
- Fylkesvegboks
- Privatveg gatenavn .
- KpBestemmelseGrense
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for støysoner
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Blå/grønnstruktur - Nåværende
- KpOmråde gjeldende
- Høydekurve
- Byggegrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Gatelys (belysningspunkt)
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Vegdekkekant
- Husnummer
- Fylkesveg gatenavn .
- KpBestemmelseGrense
- KpBestemmelseOmråde
- Sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Grense for båndleggingsoner
- Båndlegging etter lov om kulturminner - Nåværende
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende
- Kystkontur tekniske anlegg
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått grensepunkt
- Gatelys (Lysarmatur)
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Stitrapp
- Husnummer med bokstav
- Kommunalveg gatenavn .
- KpBestemmelseOmråde
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
- Grense for faresoner
- Ras- og skredfare
- Veg - Nåværende
- Småbåthavn - Nåværende
- Kystkontur

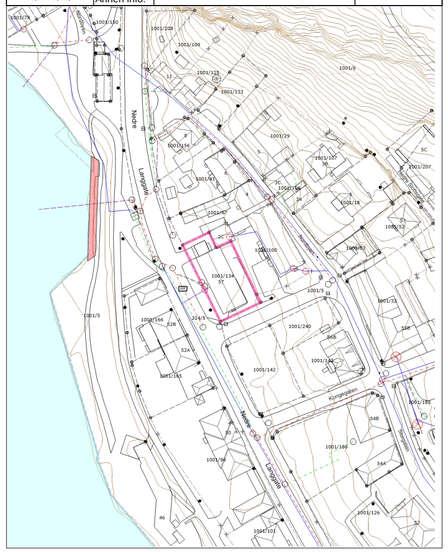
27.10.2025 13:50:23 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Tønsberg kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 1001	Bnr: 134	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Nedre Langgate 57 3126 TØNSBERG			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



27.10.2025 13:45:28 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Tegnforklaring

Brannventil	Hydrant	Kran
Kum - annen eier	Overløp	Sandfangskum
Sluk	Avløp felles	Overvannsledning
Spillvannsledning	Vannledning uten Vestfold vann	Nøyaktig eiendomsgrense
Anslått eiendomsgrense	Nøyaktig grensepunkt	Anslått grensepunkt
Matrikkelnummer.	Gatelys (belysningspunkt)	Gatelys (Lysarmatur)
Mast	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Mønelinje	Takkant	Takoverbyggkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Godkjente byggetiltak	Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant
Stitrapp	Sti	Husnummer
Husnummer med bokstav	Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn .
Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .	Kystkontur tekniske anlegg
Kystkontur	Høydekurve	Havflate

G1A1P-40829
Nytt dokument

Ferdigattest

meddelt for det for Vestfold Eiendomsbyrå utført v/murm. Borgwald Karlsæen *anmeldte bygningsarbeide på* Nedre Langgate 57 *nemlig* oppførelse av boligblokk i 3 etasjer i mur. Bebygget areal: 255 m²

Tønsberg den 13. november 1958.

Gebyr kr. 7o,--

Vedtekter for AS Strandgården

org. nr: 932 749 874

Vedtatt av generalforsamling 24.04.2012, endret av generalforsamling 15.05.2018.

1. Innledende bestemmelser

Selskapets firma og formål
Selskapets navn er AS Strandgården. Selskapets forretningskontor er i Tønsberg kommune.
Selskapets formål er å gi aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom.

Ansvarsbegrensning
Aksjeeierne hefter ikke overfor kreditorene for aksjeselskapets gjeld.

2. Aksjer, aksjeeiere og eierskifte

Aksjer
Selskapets aksjekapital er kr. 100.500,- fordelt med 402 aksjer a kr. 250,-, fullt innbetalt og lydende på navn.
9 av aksjene gir borett.
Flere personer kan eie aksjer sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor der, og man må følge reglene for overlating av bruken.

Eierskifte
Styret skal godkjenne nye aksjeeiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Er ikke melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad om godkjenning kom frem til selskapet, skal godkjenning regnes for å være gitt.

3. Utøvelse av boretten

Aksjeeierens rett til bruk
I få Aksjene med borett gir altså enerett til bruk av en bolig i selskapet, og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

Overlating av bruk til andre
Med godkjenning fra styret kan en aksjeeier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom aksjeeieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.
En aksjeeier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner eller det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 annet ledd.
Aksjeeier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor selskapet, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

4. Bruksrett og vedlikehold

Aksjeeierens bruk
Aksjeeieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre aksjeeierne.
Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.
Husordensregler, fastsatt av styret og vedtatt av generalforsamlingen 24/04-2012, eller senere, gjelder.

Aksjeeierens vedlikeholdsplikt
Aksjeeieren plikter selv å sørge for alt innvendig vedlikehold, såfremt ikke generalforsamlingen treffer annen beslutning. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.
Utskifting av vinduer og ytterdører, fjerning av radiatorer, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger og lignende skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av aksjeeieren selv, må dette kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Selskapets vedlikeholdsrett
Selskapet skal holde bygningen og eiendommen i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeieren. Selskapet skal vedlikeholde felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for aksjeeieren eller armen bruker av leiligheten.
Aksjeeieren skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Dette skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjeeier eller annen bruker av leiligheten.

5. Felleskostnader

Fordeling og innbriving
Endring av felleskostnader avgjøres av selskapets generalforsamling etter innstilling fra styret, på grunnlag av eiendommens driftsutgifter.
Felleskostnader skal betales forskuddsvis og uavkrevd hver måned til selskapets bankforbindelse eller til eiendommens regnskapsfører.

Panterett
Selskapet har lovbestemt panterett i aksjene med prioritet foran alle andre heftelser for krav om felleskostnader og andre krav som følge av selskapsforholdet. (De heftelser som fikk rettsvern før den dato borettslagsloven § 5-20 trådte i kraft, går fortsatt foran).
Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, eller tidligere dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6. Mislighold

Salgspålegg
Dersom en aksjeeier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge aksjeeieren å selge aksjen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se dette punkt.
Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen solgt. Pålegg om salg skal være skriftlig og opplyse om at aksjen kan kreves solgt ved tvangssalg

dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget ble mottatt. Se for øvrig borettslagsloven § 5-22.

Fravikelse
Oppfører en aksjeeier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan selskapet kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven §13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 6.1 og borettslagsloven § 5-23.

7. Generalforsamling og styre

Generalforsamlingen
Den øverste myndighet i selskapet utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av mai. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det
nødvendig, eller når revisor eller aksjeeiere som representerer minst ti prosent av aksjekapitalen skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret skal sørge for at generalforsamling blir avholdt innen en måned etter at krav om det er fremsatt.

Deltakelse på generalforsamlingen
Alle aksjeeiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale- og stemmerett. Hver aksje har en stemme. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, og har rett til å uttale seg.

Fullmektiger og rådgivere
Aksjeeiere har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Aksjeeier har rett til å ta med en rådgiver og gi denne talerett.

Innkalling til generalforsamling
Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til alle aksjeeiere med varsel på minst en uke. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig kalles med kortere frist.
Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen.
Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.
En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamlingen som det er meldt skriftlig ifra om til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen. Har innkallingen allerede funnet sted, skal det sendes ut ny innkalling dersom det er minst en uke igjen til generalforsamlingen skal holdes.
Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest en uke før generalforsamlingen sendes til alle aksjeeierne.

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:
- konstituering
- godkjenning av styrets årsberetning
- godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
- valg av styremedlemmer
- for øvrig å behandle og avgjøre andre saker som er nevnt i innkallingen

Møteledelse, stemmerett, flertallskrav og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en armen møteleder.
Alle saker avgjøres med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen slutter seg
til, også når denne ikke har stemmerett.
Beslutning om å endre vedtektene treffes av generalforsamlingen. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredjedeler.
Det skal under møteleders ansvar føres protokoll for generalforsamlingen. I protokollen skal generalforsamlingens beslutninger inntas med angivelse av utfallet av avstemningen. Fortegnelse over de møtende skal inntas i eller vedlegges protokollen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en annen person blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for aksjonærene og oppbevares på betryggende måte.

Styremedlemmer
Selskapet ledes av et styre, som består av 3 medlemmer. Minst ett av medlemmene skal ha aksje med bruksrett.
Styrets medlemmer velges for et år av gangen. Alle aksjonærer er pliktige til å motta valg. Gjenvalg kan finne sted, dog er ingen forpliktet til å være medlem av styret i mer enn 3 år i sammenheng.
Styrets formann velges av generalforsamlingen. Det velges hvert år 2 varamenn til styret.
Styret forplikter i fellesskap med sine underskrifter.
Styret kan meddele prokura.

Styrets oppgaver og myndighet
Forvaltningen av selskapet hører under styret. Styret skal sørge for forsvarlig organisering av virksomheten. Styret skal i nødvendig utstrekning fastsette planer og budsjetter for selskapets virksomhet. Styret kan også fastsette retningslinjer for virksomheten. Styret skal holde seg orientert om selskapets økonomiske stilling og plikter å påse at dets virksomhet, regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll. Styret iverksetter de undersøkelser det finner nødvendig for å kunne utføre sine oppgaver. Styret skal iverksette slike undersøkelser dersom dette kreves av ett eller
flere av styremedlemmene.
Styret skal for øvrig sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av selskapets anliggender samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen.

Styrets saksbehandling
Styret skal behandle saker i møte, med mindre styrets leder finner at saken kan forelegges skriftlig eller behandles på annen betryggende måte. Årsregnskap og årsberetning skal behandles i møte.
Styrets leder skal sørge for at styremedlemmene så vidt mulig kan delta i en samlet behandling av saker som behandles uten møter. Styremedlemmene og foretningsfører kan kreve møtebehandling. Styrebehandlingen ledes av styrelederen. Deltar ikke styrelederen, velger styret en leder for styrebehandlingen. Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret.

Forretningsfører
Selskapet skal ha en forretningsfører. Avtale om forretningsførsel inngås med styret.

Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører
Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken. Det samme gjelder for daglig leder.

8. Revisjon
Revisjon
Selskapet trenger ikke å ha statsautorisert eller registrert revisor.
Hvis det likevel vedtas at selskapet skal ha revisor, velges revisor av generalforsamlingen. Revisor skal i de tilfellene avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår.

HUSORDENSREGLER
for
A/S STRANDGÅRDEN

Husordensreglene er et tillegg til leiekontrakten, og hver enkelt leieboer er ansvarlig for at de overholdes, hvilket også er i alles interesse.

1. Regler om ro i leilighetene m.v.

Det skal være ro i leilighetene fra kl. 23 til kl. 06. Sang, høylydt tale og bruk av musikkinstrumenter er ikke tillatt før kl. 08. Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 20 og på søn- og helligdager. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale og med samtykke fra leieboerne i leilighetene over, under og ved siden av. Radio, stereo- og TV-apparater må ikke settes så sterkt på at de sjenerer naboene.

Det må vises forsiktighet ved bruk av vannkraner, w.c. o.l. i den tid da det skal være ro i huset. Dører til entreer og trapperom må lukkes uten støy.

Ombygningsarbeider som medfører støy må heller ikke utføres etter kl. 20, men fortrinnsvis på dagtid.

Det henvises til leieboerne å se til at barn ikke leker eller støyer i trapperommene.

Det er ikke lov å holde hund eller katt uten godkjenning fra styret.

2. Utgangsdører m.v.

Utgangsdørene skal holdes låst hele døgnet. Døren til loftet skal alltid være låst.

3. Orden innen- og utendørs

Redskaper, kasser og andre uvedkommende ting må ikke henlegges på tomten, i trapperom eller ganger. Heller ikke må sykler, ski eller kjelker o.l. hensettes i trapperom eller ganger. Private eiendeler skal ikke oppbevares i fellesrom.

Vern om planter og beplantninger.

4. Søppel

Kommunens instruks vedrørende avfallshåndering skal følges (kildesortering).
Nedkastluken skal ikke benyttes.

Søppel & søppelsekker må ikke henlegges på tomten, i trapperom, i ganger eller fellesareal, foruten stedet utenfor fyrrommet der plast skal oppbevares.

5. Vask av trappeoppgang og loft

Trappevask utføres av den enkelte etter oppslått liste i kjelleren. Trappen vaskes fra loftet og ned til kjelleren. Mattene i inngangspartiet tas ut og bankes.

Beboerne i 3. etg. har ansvar for vask av det øvre trappevindu, beboerne i 2. etg. for neste vindu og beboerne i l. etg. har ansvaret for vask av vinduer i dør og inngangsparti. Vaskingen skjer på omgang, etter innbyrdes avtale.

Loftet må holdes ryddig og den enkelte leieboer vasker gulvet utenfor sin bod.

6. Vaktmestertjeneste.
Beboerne har en en-månederstjeneste etter oppslått liste i kjelleren.

Den enkelte har da ansvaret for:

- Vask av gulv i vaskerom inkl. tørkerommet, kjellergang og fyrrom. <…slettet tekst….>Vinduet og området rundt skal vaskes da det kommer mye skitt inn fra luken mot veien.
- Renhold av vaskemaskin (inkl. fjerning av lo i eget kammer), rennen bak vaskemaskinen og sluket..
- Ansvar for avfallscontainerne. Disse skal holdes rene - innvendig og utvendig. Plastsekker skal settes ut dagen før henting.
- Nedkjørselen skal holdes pen, d.v.s. spyles og sopes ved behov, samt fjerne papir, sigarettsumper etc.
- Rengjøre etter besøk av feier ved feieluke på loftet, i kjellergang og i fyrrom.
- Vaktmester skal sørge for at det er tilstrekkelig med plast- og avfalls-poser/sekker. Når det nærmer seg tomt, skal den type avfallssekk/pose bindes på avfallsstativet for at nytt skal levers ved neste søppelhenting.

7. Vask og tørk m.v. av tøy.

Vaskeriets maskiner må behandles med forsiktighet. Beskadigelse kan medføre erstatningsansvar. Angående bruk av vaskeriet, vaskedager m.v. henvises til oppslag i kjelleren.

Vaskemaskinen må gjøres ren etter hver vask og betaling skjer som bestemt av styret.

Tørkeplassen ute må ikke brukes søn- og helligdager. Tørking av vått tøy som det renner av, må ikke skje på loftet. Banking og risting av tøy, tepper, sengeklær m.v. må ikke skje ut gjennom vinduer, på verandaer eller i trappeoppgangen. Det henvises til tørkeplassen for dette bruk.

8. Lufting, oppvarming m.v.

Sett aldri opp et vindu uten at stormkroken er på.

Lufting ut i fellesareal fra egen leilighet er ikke tillatt.

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser.

Taklukene på loftet skal være lukket når det regner eller sner.

9. Bad, w.c., kraner og ledninger.

Badekarene må ikke benyttes til klesvask, da tråder og lo fra tøyet vil stoppe avløpet.

Til klosettet må bare brukes toalettpapir. Uvedkommende ting må ikke kastes i klosettskålen.

La aldri en kran stå åpen når et rom forlates. For å unngå sjenerende sus i ledninger bør en kran aldri skrus helt opp.

Vasker og sluk bør skylles en gang i blant for at avløpsrørende ikke så lett skal stoppe til.

Hvis et rør springer, og stoppekranen ikke kan ble stengt med det samme, surres et håndkle el. rundt stedet. La en snipp av håndkledet henge ned i en bøtte eller en vask, slik at vannet kan samles opp.

10. Diverse.

La aldri små barn være alene på loftet eller i kjelleren.

Bruk aldri bart lys i kjeller eller loftsboder.

Tenn ikke mer lys enn nødvendig på loft eller i kjeller og slukk lyset etter bruk

11. Feil og mangler. Tvister.

Feil og mangler som kan medføre skader på huset, må snarest meldes til styret.

Leieboerne blir erstatningspliktige for enhver skade som oppstår ved at ordensreglene ikke blir fulgt.

Oppstår det tvis´er mellom leieboerne angående husorden e.l. blir denne etter skriftlig henvendelse å avgjøre av styret.

Husk at husordensreglene skal sikre leieboerne orden, ro og hygge i hjemmene.

Styret, vedtatt av generalforsamling 24/04-2012

Protokoll til årsmøte 2026 for AS STRANDGÅRDEN

Organisasjonsnummer: 932749874
Møtet ble avholdt 8. april kl. 19:30, Hos André Hogsrød, St. Olavs gate 42, Tønsberg.

Antall stemmeberettigede som deltok: 8
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Styret foreslår at André er møteleder

> **Forslag til vedtak:**
> André Hogsrød er valgt.
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Gulleik Svalastog og Tor Einar Fjeld er valgt.
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 10.000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 10.000.
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Tor Einar Fjeld

Følgende stilte til valg:
Tor Einar Fjeld

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Kristian Hansen Auve
Gulleik Svalastog

Følgende stilte til valg:
Kristian Hansen Auve
Gulleik Svalastog

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Chrisen Fernando
Lars Wettre Johnsen

Følgende stilte til valg:
Chrisen Fernando
Lars Wettre Johnsen

Til å signere protokollen:

André Hogsrød /s/ Møteleder	Gulleik Svalastog /s/ Protokollvitne	Tor Einar Fjeld /s/ Protokollvitne

S 3353 AS Strandgården – Årsrapport og årsregnskap 2025

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

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik
Driftsinntektene er lavere enn budsjettert. Det skyldes at budsjetterte inntekter (felleskostnader) ikke ble nedjustert da styret vedtok at felleskostnader for 2025 ikke skulle endres.

Finanskostnader er vesentlig lavere enn budsjettert.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

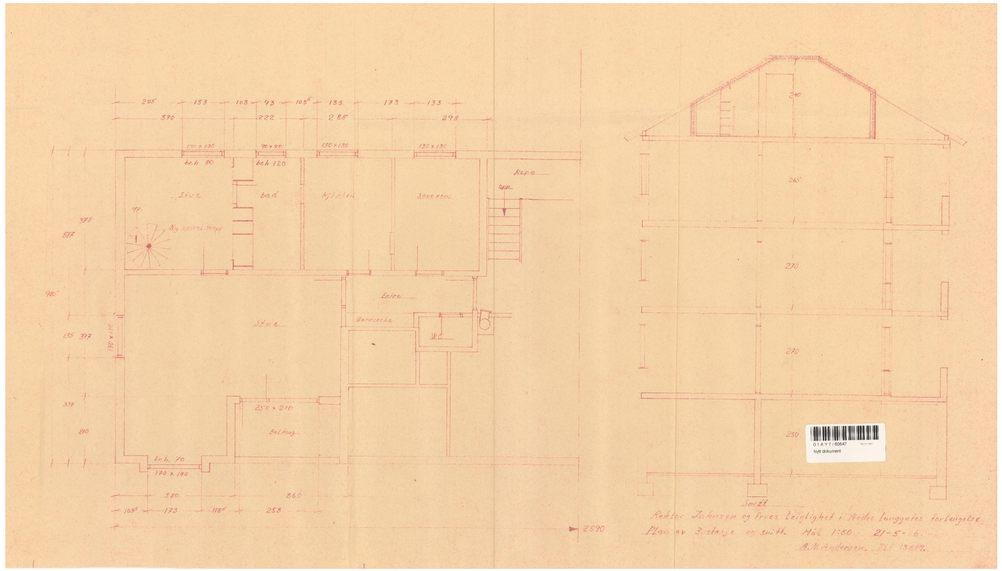
Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 187.134.

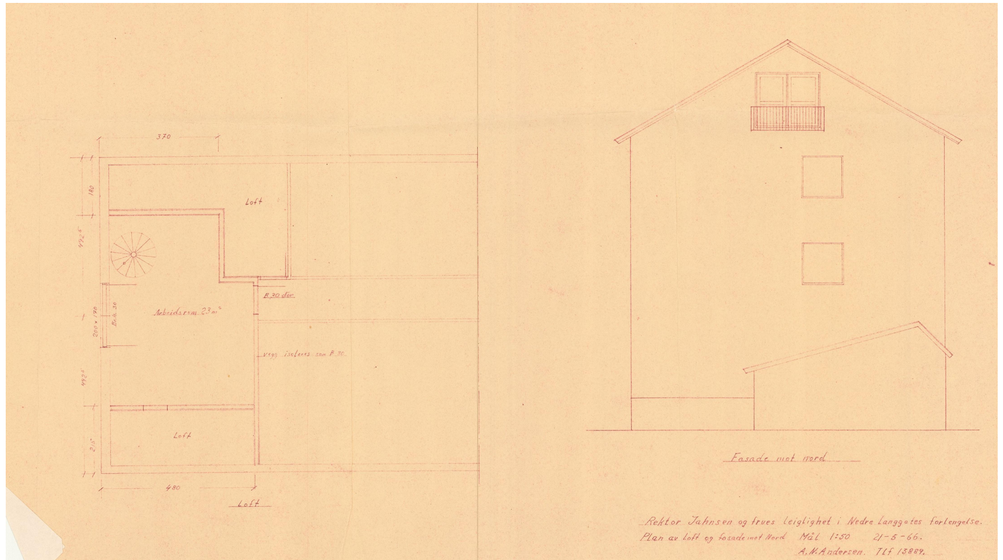
Budsjett 2026
Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.
Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.


Stue
bad
Hjørnestue
Soverom
Entré
Soverom
Stue
Entré
Bad
Soverom
Stue
Soverom



ADVOKATFORENINGEN

EIENDOM NORGE

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 eigedom (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-antenner 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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT 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.



Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendings-loven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøpere må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøpere kan ha mindre forventinger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!

Huseierne

Norsk takst

EIENDOM NORGE

Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

Huseiere.no/boligsalg
Norsktakst.no
NEF.no
Forbrukerrådet.no
EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021

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 o.l. 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr:

Adresse: undefined, undefined undefined

Betegnelse: GNR undefined, BNR undefined i undefined kommune

Gis herved bud stort kr. ..... **skriver** .....

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse: .....

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet .....

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital ..... Kr .....

Lån (bank og saksbehandler) ..... Kr .....

Til sammen ..... Kr .....

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet .....

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: ..... PERSONNR: .....

NAVN 2: ..... PERSONNR: .....

ADR: ..... POSTNR/STED: .....

E-POST 1: ..... MOBIL 1: .....

E-POST 2: ..... MOBIL 2: .....

STED/DATO/KL: ..... UNDERSKRIFT: .....

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

Bakke Sørvik & Partners, Tønsberg Tlf: 333 11 333

Salgsoppgaven er opprettet 20.04.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

& BAKKE SØRVIK PARTNERS

www.partners.no