Nedre Langgate 57

BAKKE SØRVIK & PARTNERS

innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

18

Beliggenhet

26

Eiendommen

35

Tekniske dokumenter

Nedre Langgate 57

Prisantydning	2 350 000
Fellesgjeld	91 169
Omkostninger	24 143
Totalpris	2 465 312

Fellesutgifter	3 277 pr. mnd.
Bruksareal	46,0 m²
BRA-I	40,0 m²
BRA-E	6,0 m²
TBA	1,0 m²
Soverom	1
Etasje	1
Eierform	Aksjeleilighet
Tomteareal	640 m²
Byggeår	1957

Kontakt vår megler



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

&BAKKE SØRVIK PARTNERS
Storgaten 47 3126 Tønsberg





Standard

Velkommen inn i en lys og hyggelig 2-roms leilighet med en praktisk planløsning og en svært attraktiv beliggenhet midt i Tønsberg sentrum. Leiligheten ligger i en høy første etasje og fremstår som velholdt, med pene overflater og en lun atmosfære.

Entréen leder videre inn til en innbydende stue med god plass til både sofagruppe og spisebord. Store vindusflater gir rommet godt med dagslys, og herfra er det direkte utgang til balkongen. Balkongen blir en flott forlengelse av stuen i sommerhalvåret og byr på utsikt mot sjøen - en særlig fin kvalitet ved en så sentral beliggenhet. Det separate kjøkkenet har en klassisk innredning med profilerte fronter og godt med skap- og benkeplass. Kjøkkenet er utstyrt med kjøl/frys, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og mikrobølgeovn.

Soverommet har en behagelig størrelse med plass til dobbeltseng og garderobeløsning. Badet er av eldre dato, men har en funksjonell innredning med servant, toalett og dusjkabinett. Her er det mulig å installere opplegg for vaskemaskin.

Boligen har gjennomgående pene overflater, med trestavs parkett i oppholdsrommene, malte veggflater og glatte, malte himlinger. Vannbåren varme via radiatorer og sentral varmtvannsforsyning bidrar til en praktisk og komfortabel hverdag. Leiligheten disponerer i tillegg en bod i kjelleren og egen parkeringsplass utenfor bygningen, med opplegg for etablering av elbillader.

Kombinasjonen av balkong med sjøutsikt, parkering og en svært sentral beliggenhet gjør dette til et attraktivt førstegangskjøp, en praktisk pendlerleilighet eller en lettstelt bolig for den som ønsker å bo midt i byen.

























Beliggenhet

I Nedre Langgate bor du midt i hjertet av Tønsberg, omgitt av historisk bymiljø og med umiddelbar tilgang til alt sentrum har å by på. Her kombineres en urban og praktisk hverdag med nærhet til sjøen, Brygga og noen av byens mest kjente landemerker.

Fra eiendommen er det kun noen minutters gange til Brygga, med et godt utvalg restauranter, utesteder, kaféer, kino og båthavn. Byens handlegater ligger like i nærheten, og Farmandstredet nås enkelt til fots. Dagligvarehandelen kan gjøres hos Kiwi i Nedre Langgate, mens Meny og et bredt utvalg øvrige butikker og servicetilbud finnes på Farmandstredet.

Slottsfjellet reiser seg like bak eiendommen og byr på fine turområder, historiske omgivelser og flott utsikt over byen. Tønsberg bibliotek, parker, treningssentre og kulturtilbud ligger også innenfor en kort spasertur.

For pendlere er beliggenheten svært praktisk, med få minutters gange til både Tønsberg jernbanestasjon og rutebilstasjonen. Samtidig disponerer leiligheten en egen parkeringsplass utenfor bygningen – en særlig attraktiv kvalitet ved en så sentral beliggenhet.

Her ligger alt til rette for en enkel og innholdsrik hverdag, med sentrumslivet, sjøen og kollektivtilbudet rett utenfor døren.

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.»

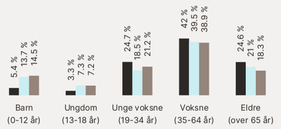
Sitat fra en lokalkjent

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

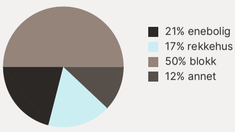
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

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



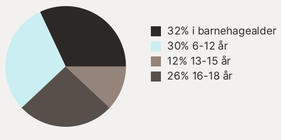
«Sentralt, gode naboer, kort vei til det meste og beste. Ikke minst adgang til godene uten bil!»

Sitat fra en lokalkjent

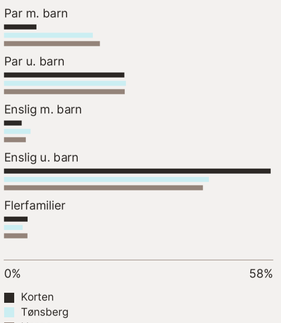
Varer/Tjenester

Foyn Senteret	6 min
Apotek 1 Løven Tønsberg	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



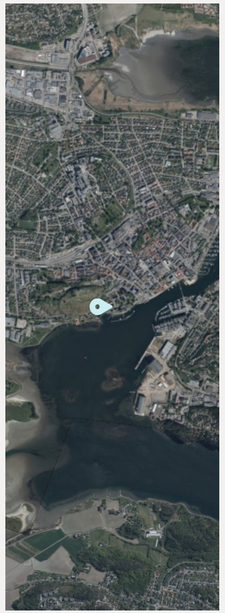
Familiesammensetning

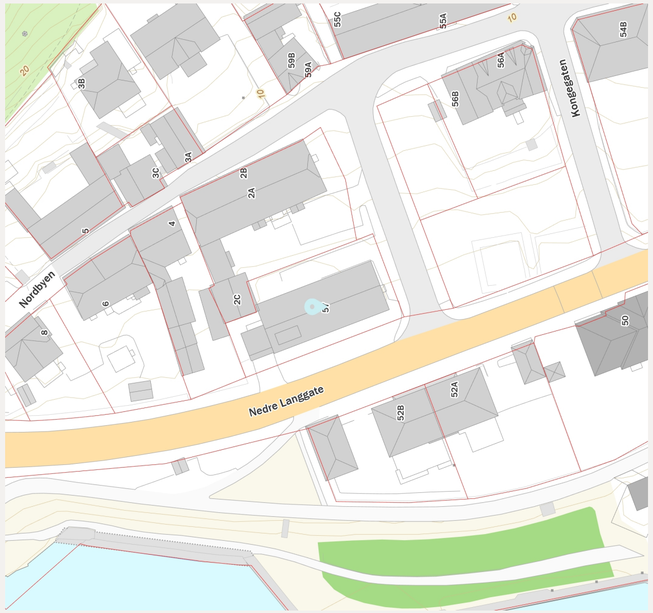


Sivilstand

		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 maskinene vurderer nabolaget i FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i produkt. Copyright © Finn.no AS 2020





Innhold

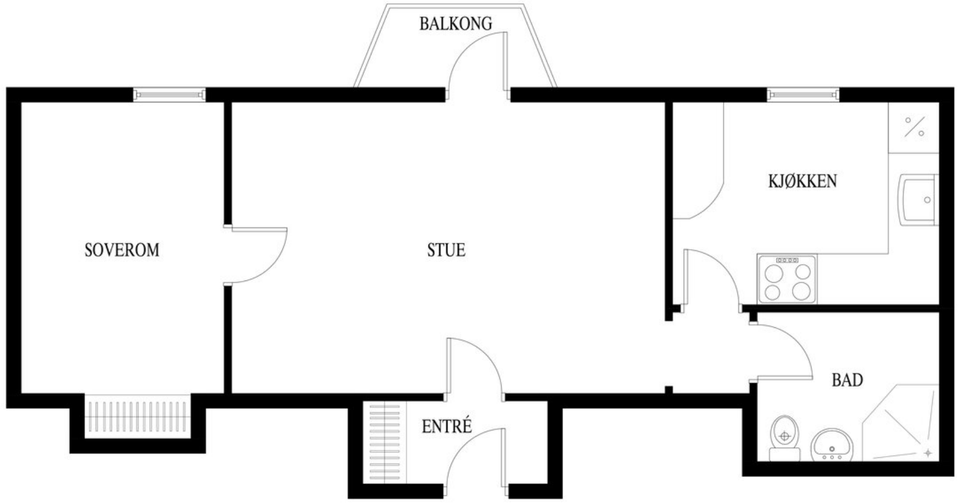
1. etasje med entré, gang, stue, kjøkken, soverom og bad.

BRA 46,0 m²

BRA-I 40,0 m²

BRA-E 6,0 m²

TBA 1,0 m²



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Eiendommen

Arealer
Totalt bruksareal: 46,0 m²

- BRA-i: 40,0 m²
- BRA-e: 6,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 1,0 m²

1. etasje:
BRA-i: 40 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i: Entré, gang, stue, kjøkken, soverom og bad.
BRA-e: 6 m². Følgende er oppgitt som BRA-e: Bod.
TBA: 1 m².

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 10.08.2026, utført av takstmann Bjarne Henry Johansen. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Uteområde
Fra stuen er det direkte utgang til en hyggelig balkong med utsikt mot sjøen. Balkongen gir leiligheten et attraktivt uterom og blir en naturlig forlengelse av stuen i sommerhalvåret. Her kan du nyte morgenkaffen, et måltid utendørs eller bare følge med på livet i byen og båtene på sjøen. Videre er det en stor, flott takterrasse over garasjen, som er til fri disposisjon for alle beboere.

Til tross for den svært sentrale beliggenheten får du dermed din egen uteplass - en ettertraktet kvalitet midt i Tønsberg sentrum. Leiligheten disponerer også egen parkeringsplass utenfor bygningen

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

Parkering
Boligselskapet har 6 felles parkeringsplasser. Styret fordeler plassene. Ved behov for flere plasser, vil styret leie kommunale plasser i Kossebakken om det er ledig plass. Leiekostnaden faktureres Strandgården AS. Styret er kun ansvarlig for å leie én plass pr. boenhet og kun dersom boenheten har bil. Det praktiseres en ansiennitetsordning der beboere som har bodd lengst blir prioritert. I tillegg er det behovsprioritering.

Byggemåte
Leilighet i eldre leilighetsbygg, bygget og leiligheten er i god stand. Det er hele og pene overflater innvendig. Badet er eldre med vinylbelegg på gulvet, men det fungerer. Toalettet har en sprekk i lokket på toppen av sisterna. Det er eldre vannledninger i bygget. Ellers er det bod i kjelleren tilhørende leiligheten.

Utvendig
Det er malte vinduer med 2-lags glass. Det er teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass. Det er Balkong.

Innvendig
Gulvet er av 3-stavs parkett, nyere 1-stav på kjøkken. Veggene har malt strie og himlingene har malte glatte flater.

Etasjeskilleren og de bærende konstruksjonene er av betong. Innvendige dører er malte, glatte dører. Det er ikke registrert spor av skadedyr eller fuktkrevende insekter.

Våtrom
Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 19972010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Våtrommet har vegger med malte murvegger med strie og himling med malt innvendig tak. Våtrommet har vinylbelegg på gulv, ingen varmekilde og fall mot sluk på 50 mm. Våtrommet har våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv og plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 100 mm. Våtrommet er innredet med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Våtrommet har avtrekksventilasjon. Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt da det er murvegger på alle sider.

Kjøkken
Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i granitt naturstein. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og microbølgeovn. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter/eller ikke tilkoblet rør ut.

Tekniske installasjoner
Innvendige vannledninger er av glødde kobberrør med plasthylse. Det er sentral varmtvannsberedning. Det er vannbåren varme i radiatorer. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Røykvarsler og brannslukkingsapparat.

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

- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger.
- Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk.
- Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom.
- Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk.
- Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning.

Vi gjør oppmerksom på at følgende er bemerket gjeldende helse, miljø og sikkerhet:

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

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

- Har aksjelaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje: 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. Utbedret av faglært ved Sondre Evju.
- Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør: 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.
- Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg: 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. Utført o 2009 av faglært ved VVS Rørlegger'n.
- Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe: 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.

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises det til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av takstmann Bjarne Henry Johansen, datert 12.08.2026.

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, som stemmer med dagens 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
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 2 350 000,-
Andel fellesgjeld kr 91 169,-

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 2 465 312,-

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Av denne summen utgjør kr. 91 169,- andel fellesgjeld som vil følge andelen, men som ikke skal innbetales med oppgjøret. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Felleskostnader
Kr. 3 277,- 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. 91 169,- pr. 06.07.2026.
Selskapets totale gjeld er kr. 1 319 856,- pr. 31.12.2025.

Andel fellesformue
Andel fellesformue utgjør kr. 8 215,- pr. 31.12.2025.

Lånevilkår fellesgjeld
Selskapets totale lån og vilkår:
Lånenr: 94817230495 - Svenska Handelsbanken AB NUF
Type: A
Restsaldo (per 31.12.2025): 1 319 856,-
Innfrielsesdato: 30.09.2037
Terminer pr. år: 4
Type rente: Flytende
Rente: 6,20 %

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. 493 894,00.
Sekundær formuesverdi kr. 1 975 577,00.
Gjeldende for ligningsåret 2024.

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 AS
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
Foruten om andel fellesgjeld, overdras aksjen(e) fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i aksjelagets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Jf. burettslagslova § 1-4 og § 5-20 har aksjelaget legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

På aksjelagets eiendom er det tinglyst følgende servitutter/heftelser:

Obligasjon, tinglyst 22.05.1959, dagboknr. 1356.

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
Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

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. Budgivere som byr sammen er selv ansvarlige for interne avklaringer og samtykke knyttet til budgivningen.

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. 371-405 i Strandgården AS i Tønsberg.

Vårt oppdragsnummer er 28260123.

Meglers vederlag og utlegg. Ansvarlig megler
Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Fastpris 40 000 inkl. mva

Tilrettelegging: 16 900,00
Oppgjørshonorar: 7 900,00
Garantiforsikring: 3 900,00
Markedspakke Bakke Sørvik & Partners: 24 990,00
Visninger pr. stk. / Overtagelse: 0,00

Vederlag er summert til kr. 93 690,-.

I tillegg kommer estimat på følgende utlegg:

Eierskiftegebyr forrretningsfører- pris varierer 15 000,00
Foto standard 5 700,00
Innhenting av grunnboksutskrifter og andre tinglyste dokumenter (Pris pr. innhentet dokument) 300,00
Plantegninger fra fotograf pr.stk 650,00
Takstmann ca. 7 000,00
Utlegg megleropplysninger/kommunale opplysninger/infopakker 4 000,00

Utlegg er summert til kr. 32 650,-.
Estimatet vil avvike fra endelig oppstilling.
Boligselgerforsikring og andre valgfrie utlegg kan tilkomme.

Vederlag og utlegg er totalt estimert til kr. 126 340,-.

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 / Bakke Sørvik & Partners. Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47, 3126 TØNSBERG. Org. nr. 916959478.

Dato
14.08.2026

Tekniske dokumenter

Bakke Sørvik & Partners

Gjensidige

Egenerklæring

Nedre Langgate 57, 3126 TØNSBERG 16 Jul 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?

2014

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 6655988

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

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

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller overvannsmelse i kjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tidligere hadde bygget en slamsuikiller mellom bygget og kommunal kloakknett. Denne slamsuikilleren hadde noen rustne rør inn / ut som tettet seg og gjorde at det ved flere anledninger ble overvannt 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 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

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

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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 slamsuikiller mellom bygget og kommunal kloakknett. Denne slamsuikilleren hadde noen rustne rør inn / ut som tettet seg og gjorde at det ved flere anledninger ble overvannt 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 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?**

☒ Fagkært ☐ Ufaglært

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

Tidligere hadde bygget en slamsuikiller mellom bygget og kommunal kloakknett. Denne slamsuikilleren hadde noen rustne rør inn / ut som tettet seg og gjorde at det ved flere anledninger ble overvannt 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 overvannsmelse i kjelleren.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Sondre Evju

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?**

☒ Fagkært ☐ Ufaglært

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

Sealkar ble mekanisk renset og inspisert.

13.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Norvia24 Sprøytekniikk

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 tiltakanden og om tanken er tømt/sanert 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**

2009

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Fagkært ☐ 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 vannvarm- 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 bæ 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 fagkyndte? 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

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 81353543

Egenerklæringsskjema

Name
André Hogsrød

Date
2026-07-16

Identification
André Hogsrød

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

Tilstandsrapport

Nedre Langgate 57, 3126 TØNSBERG
TØNSBERG kommune
gnr. 1001, bnr. 134

Sum areal alle bygg: BRA: 46 m² BRA-i: 40 m²



Befaringsdato: 10.08.2026 **Rapportdato:** 12.08.2026 **Oppdragsnr.:** 22008-1484 **Eiendomsverdi ref nr:** YE1358

Autorisert foretak: Bjarne Henry Johansen **Sertifisert Takstingeniør:** Bjarne Henry Johansen

Medlem av
Norsk takst

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 klageinnmd.

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

Rapportansvarlig

Bjarne Henry Johansen
Uavhengig Takstingeniør
bjarnehennyjohansen@gmail.com
907 67 807

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot vårrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger formes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • fritttstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om fritttstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og dumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0 — TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK
Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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
Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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
Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller redusert funksjon. Graden brukes 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
Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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 eldre leilighetsbygg, bygget og leiligheten er i god stand. Det er hele og pene overflater innvendig. Badet er eldre med vinylbelegg på gulvet, men det fungerer. Toalettet har en sprekk i lokket på toppen av sisterna. Det er eldre vannledninger i bygget. Ellers er det bod i kjelleren tilhørende leilighetene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1957

UTVENDIG Gå til side

Det er malte vinduer med 2-lags glass.
Det er teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.
Det er Balkong.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er av 3 stavs parkett ,nyere 1 stav på kjøkken.
Veggene har malt strie og himlingene har malte glatte flater.
Etasjeskilleren og de bærende konstruksjonene er av betong.
Innvendige dører er malte, glatte dører.
Det er ikke registrert spor av skadedyr eller fuktkrevende insekter

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Våtrommet har vegger med malte murvegger med strie og himling med malt innvendig tak.
Våtrommet har vinylbelegg på gulv, ingen varmekilde og fall mot sluk på 50 mm.
Våtrommet har våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv og plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 100 mm.
Våtrommet er innredet med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt da det er murvegger på alle sider.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i granitt naturstein. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og microbølgeovn.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.eller ikke tilkoblet rør ut

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av glødde kobberrør med plasthylse.
Det er sentral varmtvannsberedning.
Det er vannbåren varme i radiatorer.
Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.
Røykvarsler og brannslukningsapparat

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

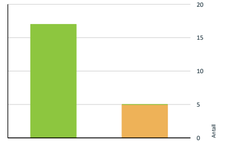
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgraden? Se side 4.

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1957

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 **Vinduer og takvinduer/takluker/overlys**

Beskrivelse
Det er malte vinduer med 2-lags glass.

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

TG 1 **Ytterdører**

Beskrivelse
Det er teak hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

TG 1 **Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner**

Beskrivelse
Det er Balkong.

INNVENDIG

TG 1 **Overflater - gulv**

Beskrivelse
Gulvet er av 3 stavs parkett ,nyere 1 stav på kjøkken.

TG 1 **Overflater - vegger og himlinger**

Beskrivelse
Veggene har malt strie og himlingene har malte glatte flater.

TG 1 **Etasjeskiller og bærende konstruksjoner**

Beskrivelse
Etasjeskilleren og de bærende konstruksjonene er av betong.

⚠ **Radon**

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 1 **Innvendige dører**

Beskrivelse
Innvendige dører er malte, glatte dører.

TG 1 **Skadedyr og fuktkrevende insekter**

Beskrivelse
Det er ikke registrert spor av skadedyr eller fuktkrevende insekter

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

ETASJE > BAD

TG 2 **Dokumentasjon for våtrom**

Vurdering av avvik:
- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater, vegger og himling**

Beskrivelse
Våtrommet har vegger med malte murvegger med strie og himling med malt innvendig tak.

ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater gulv**

Beskrivelse
Våtrommet har vinylbelegg på gulv, ingen varmekilde og fall mot sluk på 50 mm.

ETASJE > BAD

TG 2 **Vanntett sjikt, membran og sluk**

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Våtrommet har våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv og plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 100 mm.

Vurdering av avvik:
• Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales årlig visuell kontroll.

ETASJE > BAD

10.2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/avskallinger på toalett.

Konsekvens/tiltak
• Riss eller avskalling kan føre til redusert overflatebeskyttelse, noe som øker risikoen for videre skade, misfarging og oppsamling av smuss og bakterier.

Toalettet har en sprekk i lokket på toppen av sisterna.



ETASJE > BAD

10.1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.



ETASJE > BAD

10.1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt da det er murvegger på alle sider.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

10.3 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i granitt naturstein. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og microbølgeovn.



ETASJE > KJØKKEN

10.2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter,eller ikke tilkoblet rør ut

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.

TEKNISKE INSTALLASJONER

10.2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av glødde kobberrør med plasthylse.

Vurdering av avvik:
• Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre glødde kobberrør har økt risiko for slitasje og lekkasjer, med fare for vannskader.

10.3 Innvendige avløpsrør

10.3 Ventilasjon

Tilstandsrapport

10.1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er sentral varmtvannsberedning.

10.1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Det er vannbåren varme i radiatorer.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.

Brannteknisk forhold

Beskrivelse

Røykvarsler og kunn brannslukningsapparat

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhåpede verdier påvises.

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

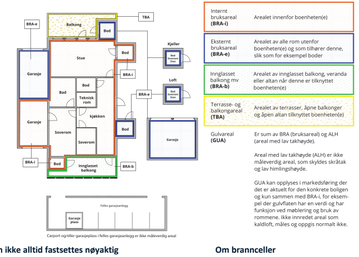
Hva er måleverdig areal?

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 yttervegger.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

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)**
Etasje	40	6		46	1
SUM	**40**	**6**			**1**
SUM BRA	**46**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.8.2026	Bjarne Henry Johansen	Takstingeniør

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
Leilighet i 1 etasje i boligbygg med flere leiligheter.

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.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten
Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. plen, asfalt, beplantning,

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.07.2026		Gjennomgått	6	Nei
Kommunal informasjon og tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.08.2026	
2	12.08.2026	
3	13.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggearbeid ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

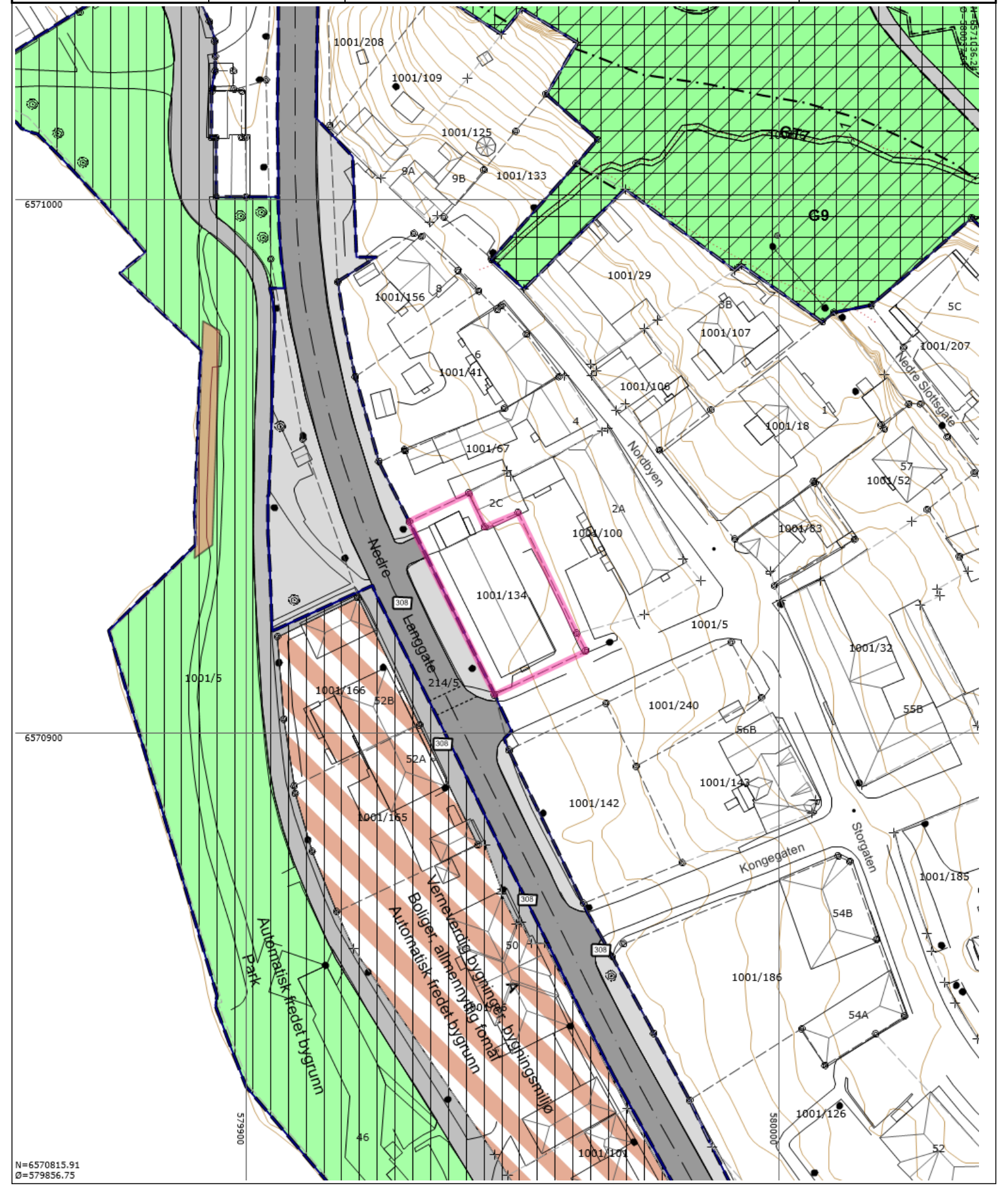
Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierskjønnsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

Tønsberg kommune	Reguleringsplaner					
	Eiendom:	Gnr: 1001	Bnr: 134	Fnr: 0	Snr: 0	Målestokk 1:1000
	Adresse:	Nedre Langgate 57 3126 TØNSBERG				
	Annen info:	Miljøopprustning av Nedre Langgate				



Tegnforklaring

Nøyaktig eiendomsgrense	Anslått eiendomsgrense	Nøyaktig grensepunkt
Anslått grensepunkt	RpOmråde vedtatt på bakkenivå	RpOmråde vedtatt på bakkenivå
Matrikkelnummer.	Gatelys (belysningspunkt)	Gatelys (Lysarmaturt)
Mast	Trase	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 .
RpAngittHensynGrense	RpBåndleggingGrense	RpGrense
RpFormålgrense	RpBestemmelseGrense	Eksisterende tre som skal bevares
Regulert senterlinje	Regulert fotgjengerfelt	Måle- og avstandslinje
Bevaringsområde	Kjøreveg	Annen veggrunn
Gang-/sykkelveg	Park	Annet kombinert formål
Bestemmelsesområde	Bevaring naturmiljø	Båndlegging etter lov om kulturminner
Veg	Grønnstruktur	Turveg
Park	Kystkontur tekniske anlegg	Kystkontur
Høydekurve		

TØNSBERG KOMMUNE Plan 61 216

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.

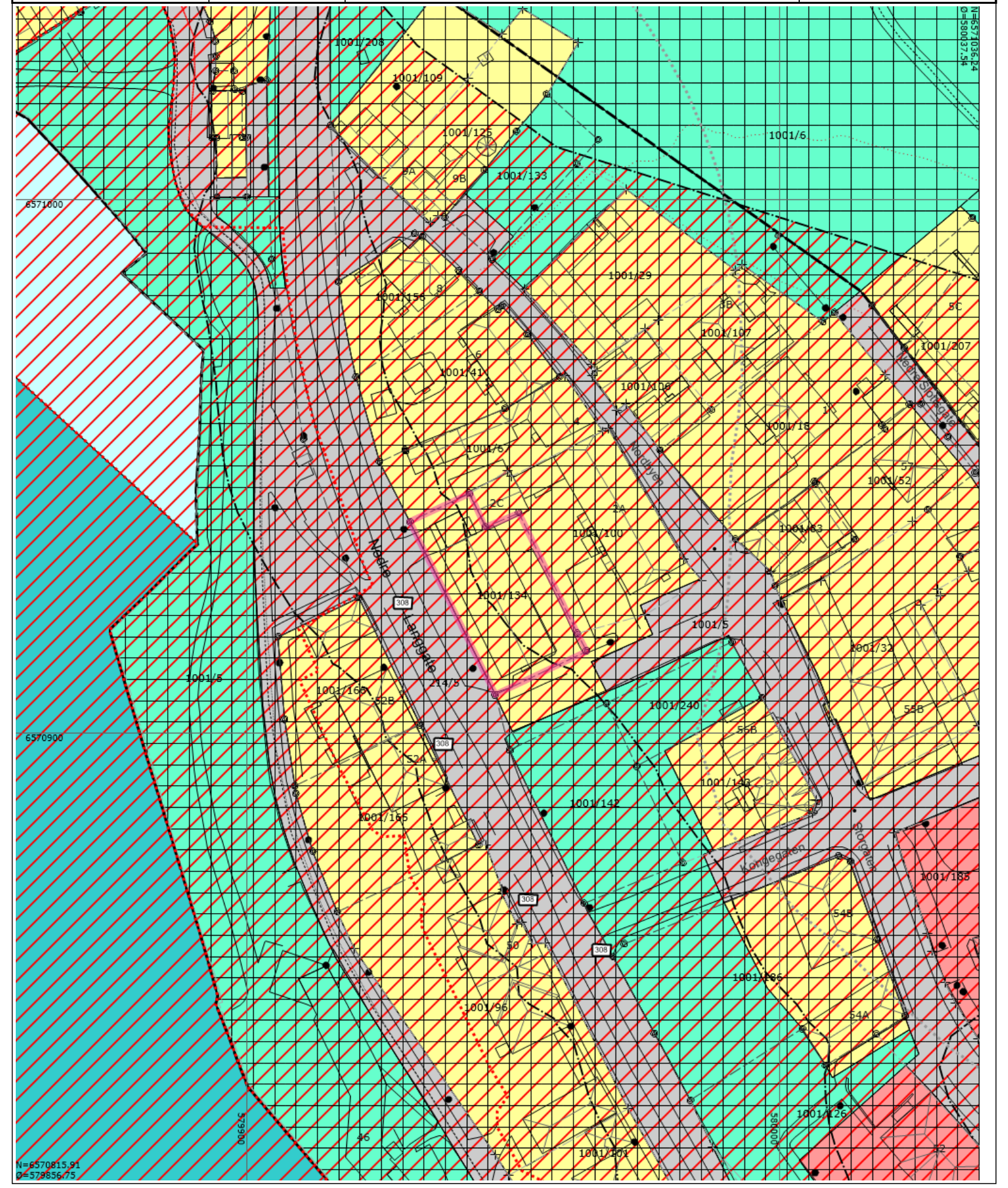
d) Støyskjerming av bevaringsverdig bebyggelse skal utarbeides i samråd med antikvariske myndigheter og beboere.

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	Målestokk 1:1000
	Adresse:	Nedre Langgate 57 3126 TØNSBERG				
	Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035				



Tegnforklaring

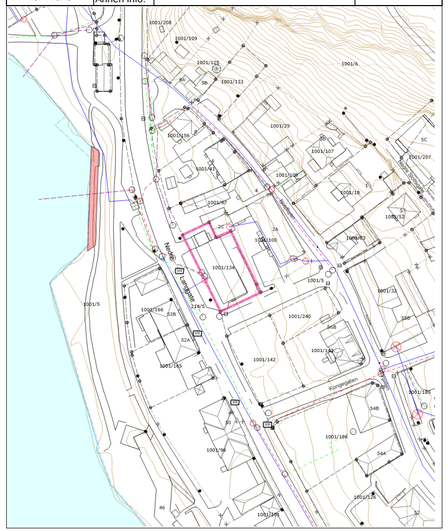
- Strandlinje sjø
- Anslått eiendomsgrense
- Matrikkelnummer.
- Mast
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Stitrapp
- Husnummer med bokstav
- Kommunalveg gatenavn .
- KpBestemmelseOmråde
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Turveg/turdrag - På bakken - Nåværende
- Grense for faresoner
- Ras- og skredfare
- Veg - Nåværende
- Småbåthavn - Nåværende
- Kystkontur
- Byggegrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Gatelys (belysningspunkt)
- Trase
- 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
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått grensepunkt
- Gatelys (Lysarmatur)
- 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

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



Tegnforklaring

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

01A1P-49809
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. 7a,--

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 inndriving
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
Opptører 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

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.

AS STRANDGÅRDEN
ORG.NR. 932749874, KLIENTNR. 3353

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	569 196	565 683	606 000	569 000
Ladeinntekter elbil		3 562	0	0	3 000
Andre inntekter		0	2 155	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**572 758**	**567 838**	**606 000**	**572 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-1 410	-1 410	-1 000	-1 410
Styrehonorar	4	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000
Avskrivninger	11	-18 964	-18 985	-17 000	-17 000
Forretningsførerhonorar		-42 330	-40 700	-43 000	-45 000
Konsulenthonorar		0	-364	-1 000	-1 000
Drift og vedlikehold	5	-16 220	-57 070	-60 000	-30 000
Forsikringer		-55 629	-40 828	-47 000	-62 000
Kommunale avgifter		-138 335	-130 532	-145 800	-147 000
Energi/fyring	6	-66 742	-63 950	-60 000	-52 000
TV-anlegg/bredbånd		-67 302	-59 670	-62 000	-70 000
Andre driftskostnader	7	-3 133	-2 344	-2 000	-2 100
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-420 066**	**-425 853**	**-448 800**	**-437 510**
DRIFTSRESULTAT		**152 692**	**141 984**	**157 200**	**134 490**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	2 142	2 554	2 000	2 000
Finanskostnader	9	-89 077	-95 553	-182 448	-91 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-86 935**	**-92 999**	**-180 448**	**-89 000**
ÅRSRESULTAT		**65 757**	**48 985**	**-23 248**	**45 490**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		65 757	48 985		

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

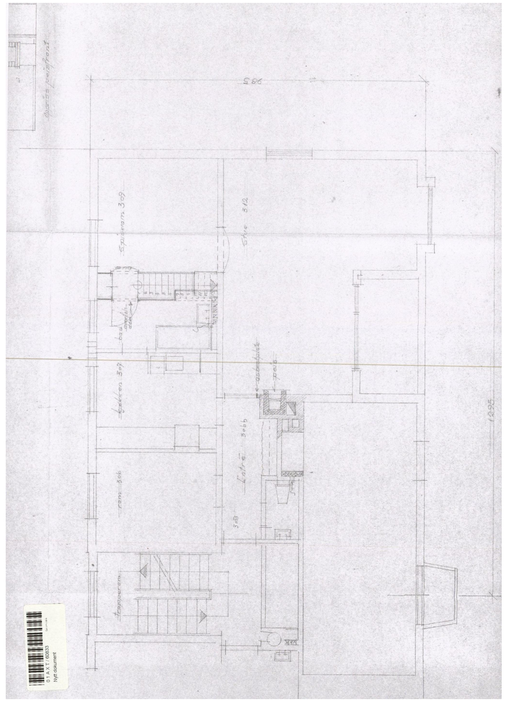
Følgende stilte til valg:
Chrisen Fernando
Lars Wettre Johnsen

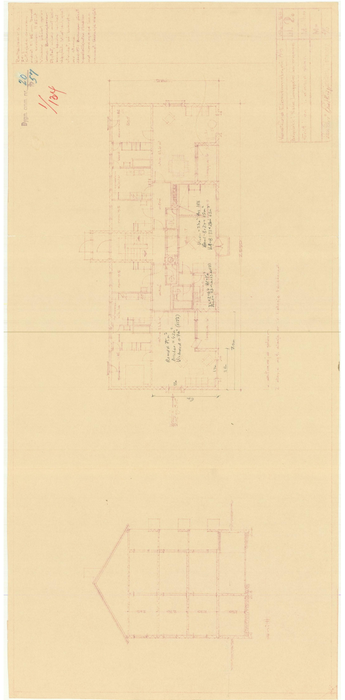
Til å signere protokollen:

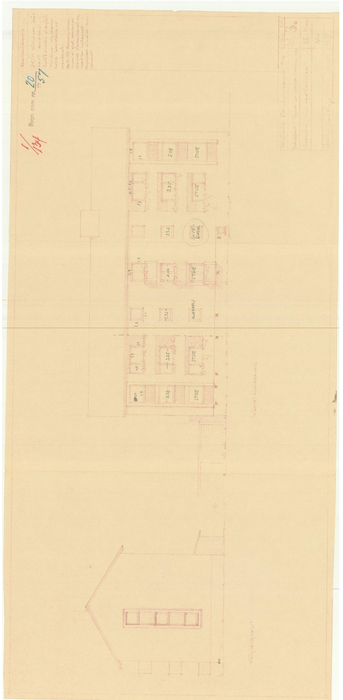
André Hogsrød /s/
Møteleder

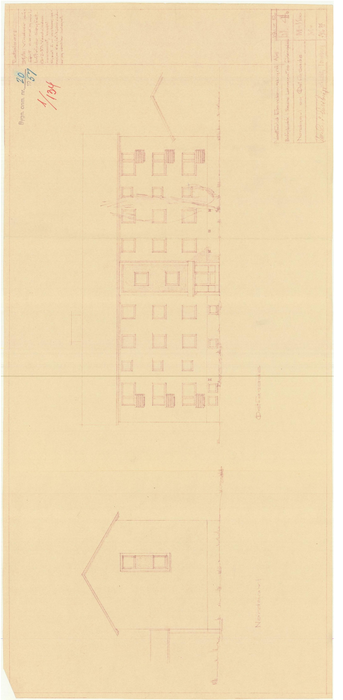
Gulleik Svalastog /s/
Protokollvitne

Tor Einar Fjeld /s/
Protokollvitne









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 utearrangementer 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 for-bindelse 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 avhendingsloven 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!

Huseierne.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.

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er rimelig å forvente av megler, budgivere og selger, å nå frem med en frist som beskrevet over. Bud inngås med en frist som beskrevet over for kort tid 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 inngått 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 avsås 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»), avtaleretttslig 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: 28260123
Adresse: Nedre Langgate 57, 3126 TØNSBERG
Betegnelse: GNR 1001, BNR 134 AKSJENR: 371-405 i Tønsberg 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)

www.partners.no