PRIVATMEGLEREN
TØNSBERG

HARBITZ GATE 2A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Energiattest

Tegninger

Seksjonering

Festekontrakt

Kommuneplankart

Forenklet situasjonskart med VA

Meglers verdivurdering

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema

Harbitz gate 2A

Nabolaget Banesløyfen - vurdert av 71 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Skagerak Inter. School Tønsberg (1...	11 min	
155 elever, 9 klasser	0.8 km	
Byskogen skole (1-10 kl.)	17 min	
552 elever, 36 klasser	1.4 km	
Træleborg skole (1-7 kl.)	17 min	
212 elever, 14 klasser	1.5 km	
Granly skole (1-10 kl.)	5 min	
180 elever, 18 klasser	2.2 km	
WANG Tønsberg (8-10 kl.)	5 min	
186 elever, 7 klasser	2.5 km	
Slottsfjellet videregående Steiner...	11 min	
56 elever, 3 klasser	0.8 km	
Greveskogen videregående skole	21 min	
1016 elever	1.7 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Stenmalen	3 min	
Totalt 6 ulike linjer	0.3 km	
Tønsberg stasjon	4 min	
Linje RE11, RX11	0.4 km	
Sandefjord lufthavn Torp	22 min	

BARNEHAGER

Knapløkka barnehage (1-5 år)	5 min	
98 barn	0.4 km	
Solvangkirkens barnehage (1-5 år)	9 min	
50 barn	0.7 km	
Belmar barnehage (0-5 år)	10 min	
72 barn	0.8 km	

DAGLIGVARE

Meny Farmandstredet	9 min
Coop Extra Tønsberg	10 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

VARER/TJENESTER

Farmandstredet	8 min
Vitusapotek Farmandstredet	8 min
Tønsberg Vinmonopol	9 min

SPORT

Messehall B	10 min
Slottsfjellskolen	11 min
WellnessClub Tønsberg	10 min
Spenst Tønsberg	10 min

«Et flott boområde! Flott løkke med leker og aktiviteter for barn og unge»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 85/100

—

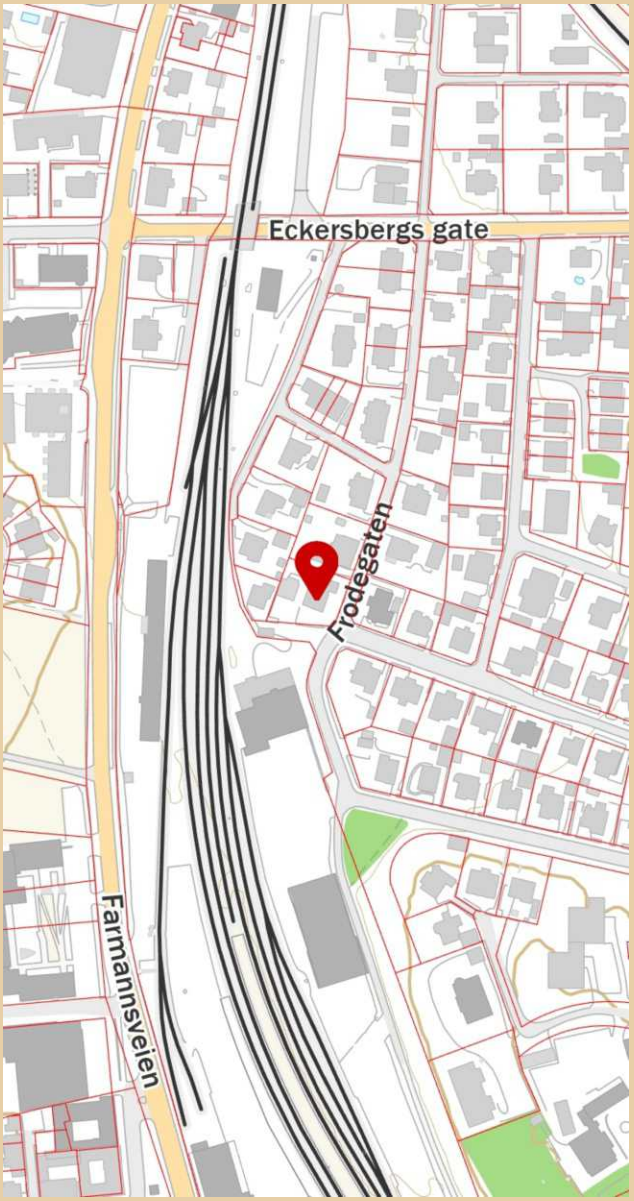
Kollektivtilbud
Veldig bra 84/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 81/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Egen bil



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

Tilstandsrapport

Enebolig

Harbitz gate 2A , 3111 TØNSBERG

TØNSBERG kommune

gnr. 1009, bnr. 52, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 64 m² BRA-i: 60 m²



Befaringsdato: 17.04.2026 **Rapportdato:** 22.04.2026 **Oppdragsnr.:** 20252-1973 **Eiendomsverdi ref nr:** YX6956

Foretak: Teisbekk Takst og Eiendom AS **Takstingeniør:** Sturla Teisbekk

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

TEISBEKK TAKST OG EIENDOM AS

Teisbekk Takst og Eiendom AS ble startet i juni 2018 og takserer bolig og fritidseiendommer i forbindelse med salg og verdivurderinger, reklamasjonsrapporter, skadetakster og byggvurdering/godkjennelse av bygg.

Jeg er utdannet bygg/tømrermester og ble utdannet takstmann i 1997 og har jobbet fast som takstmann fra 2006.

Medlem av Norsk Takst og Takstnettverket i NITO.



Rapportansvarlig

Sturla Teisbekk

sturla@teisbekk.no

452 10 728

Norsk takst

Teisbekk Takst og Eiendom AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendom bestående av 3 boenheter.
Det er ikke etablert noe styre/vedtekter.

Bygget er fra 1910 og har en leilighet i 1 og en leilighet i 2 etg samt en tilbygget leilighet fra 2002-2003.

Bygget skal være renovert utvendig i perioden 2000-2007 med bl annet nytt yttertak, kledning og en del vinduer og dører.
Byggets pipe er opplyst å ikke være i bruk pga krav om utbedring.

Bygget har på sikt behov for maling utvendig og noe vedlikehold.

SAMMENDRAG LEILIGHET
Leiligheten er beligge i 2 etasje. Bygget har ikke dagens krav til brann, lyd og varmeisolering.

Leiligheten er pusset opp i perioden 2007 til 2018 med overflater, nytt kjøkken og nytt fliselagt bad (gulv er lagt uten fall til sluk). Vann og avløpsrør er skiftet, ukjent når.
El-anlegg er delvis oppgradert, men en del av sikringene er eldre.

Eldre vinduer og terrassedør med behov for utskifting og enkel
innerdør inn til leiligheten fra trapperom.

På loft behov for noe utbedringer med isolering/tetting og skifte av rør fra vifte på bad og kjøkkenventilator.

Utebod på baksiden av garasjen.
El-bil lader på husvegg.

For øvrig henvises det til rapporten med beskrivelse av eiendommen og de enkelte bygningsdelene.
Noe bilder er lagt inn i rapporten for å vise forhold som er beskrevet.

Enebolig - Byggeår: 1910

UTVENDIG Gå til side

TAK
Plassbygget saltak fra byggeår. Nyere loftsluke i trapperom. Det er lagt ut et provisorisk gulv.
Taktekkingen er av betongtakstein med forenklet undertak av Su-tak plater, som mest sannsynlig er fra perioden 2000-2002.
Takside mot sør (innkjøringen) skal være lagt noe om etter dette pga skader/løs takstein.
Tak er opplyst vasket i 2024.

Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål.

VEGGER
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse, trolig stående plank. Ukjent isolering.
Vegger har liggende kledning som er skiftet rundt 2002-2007.
Eier opplyser at vegger ble vasket i 2024.

VINDUER OG DØRER
Leiligheten har malte trevinduer fra 1981 med skader.
Balkongdør med sidevindu fra 1988.
Trapperom har malt trevindu fra ca 2005 med 2-lags energiglass.
Velux takvindu på bad fra 2001.
Det er en vanlig innerdør til leiligheten fra trapperom, som ikke er brann, lyd eller innbruddsikker.

BALKONG
Balkong oppført i trekonstruksjon.
Eier har lagt nye vannavrenningsplater, terrssebordsgulv og rekkverk i impregmnert tre.
Eldre markise med sveiv.

INNVENDIG Gå til side

OVERFLATER
Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malt trepanel.

ETASJESKILLER
Etasjeskiller er av trebjelkelag med noe skjevheter.

PIPE
Boligen har mursteinspipe som ikke er i bruk pga feil/mangler.

INNERDØRER
Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av nyere årgang montert i eldre karmer.

VÅTROM Gå til side

BAD
Badet skal pusset opp i 2017/2018 i regi av Norwegian Caims Link i forbindelse med Eierskiftesak.
Nåværende eier har ingen dokumentasjon på dette.

Veggene har fliser. Taket har panel.

Gulvet er flislagt og det er elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Det er synlig membran og klemring i sluk, men det er noe begrenset mulighet for kontroll siden sluk er under dusjkabinett.

Rommet har innredning med servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det er elektrisk styrt vifte.

Fuktsøk er foretatt fra inspeksjonsluke i skap på soverom mot bad, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Ikea kjøkken fra 2007 med profilerte fronter. Fronter malt i 2022.
Benkeplaten er av laminat med nedfelt kum.

Det er oppvaskmaskin og integrert platetopp og stekeovn.

Beskrivelse av eiendommen

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

VVS ANLEGG
Innvendige vannledninger er av plast type rør i rør system. Alder ikke kjent.
Stoppekran i kjøkkenbenk. Automatisk vannstopper er montert i kjøkkenbenk.

Det er synlige avløpsrør av plast som er nyere, men alder er ikke kjent.

Varmtvannstanken er på ca 120 liter og innebygget i hjørne på kjøkkeninnredningen. Ukjent alder.

VENTILASJON
Boligen har naturlig ventilasjon, stue/kjøkken mangler veggventil.

EL-ANLEGG
Sikringsskap er plassert i trapperom.
Automatsikringer fra 1980-tallet.
En ny automatsikring med jordfeilbryter til bad i 2018.
Opplegg for el-bil lader i 2021 med nytt overspenningsvern/hovedsikring på 50 amp og ny automatsikring på 40 amp.

El-opplegg i boligen i oppgradert/fornyet, ukjent når og hvem som har utført arbeidet. Stedvis noe ufagmessig utførelse.

TOMTEFORHOLD Gå til side

TOMT
Det er byggegrunn av leirholdige masser.

DRENERING
Ukjent løsning, eier har ingen kjennskap til dreneringen.

GRUNNMUR
Bygningen har grunnmur i natursteinsmur. Murt mellom steinene.

VANN OG AVLØP
I følge Tønsberg kommune er boligen med offentlig tilknytning via private stikkledninger.
Vannledning i gata er fra 1993 og avløpsrør fra 2009.
Ukjent alder på avløpsrør og vannledning inn til boligen, men er mest sannsynlig fra perioden 1993-2009.

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

Punktet kan omfatte balkonger, terrasser og rekkverk, radon, brannskiller/brannceller, rømningsveier, brannvernrelaterte forhold, forstøtningsmurer samt risiko knyttet til flom- og rasfare.

Innholdet tilpasses den enkelte boligen og det som er relevant å kontrollere på befaringstidspunktet. Det settes ingen tilstandsgrad på disse forholdene.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Tegninger fra 1910 er noe endret.
Seksjoneringstegninger fra 2007 stemmer med dagens bruk.

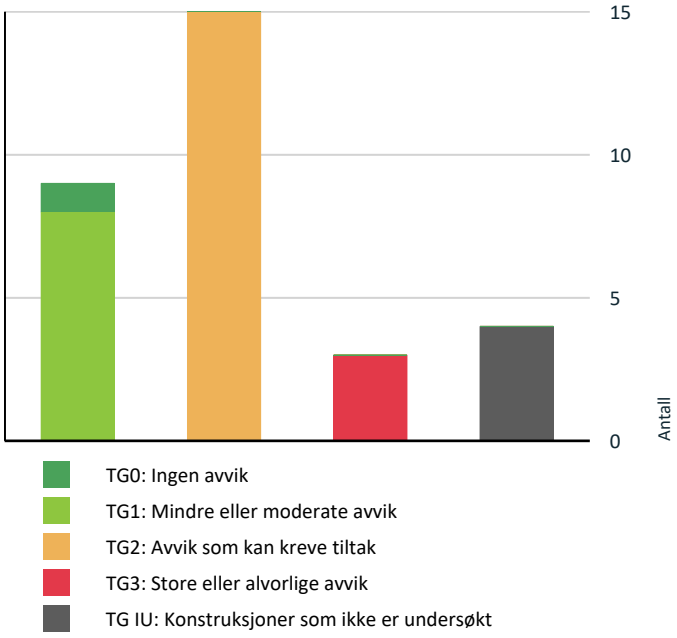
Bod

• Det foreligger ikke tegninger

Bod er ikke byggemeldt.
Det kan være at tiltaket krever søknad hos kommunen og at det kan medføre kostnader.

Sammendrag av boligens tilstand

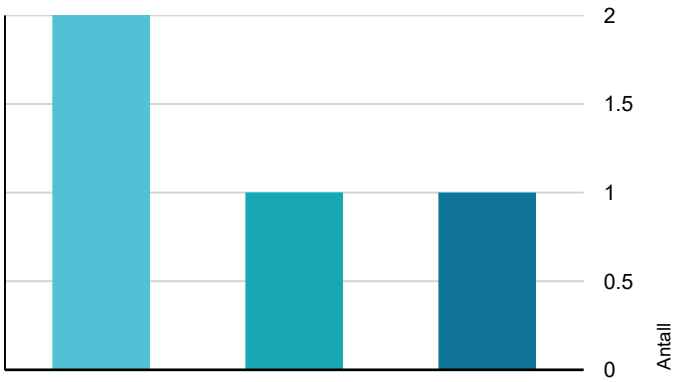
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dør inn til leilgheten	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vindu bad	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1910

Kommentar
Antatt byggeår

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein med forenklet undertak av Su-tak plater, som mest sannsynlig er fra perioden 2000-2002. Takside mot sør (innkjøringen) skal være lagt noe om etter dette pga skader/løs takstein. Opplysninger er hentet fra tidligere salgsoppgaver.

Tak er opplyst vasket i 2024.

Taket er besiktiget fra bakkenivå pga høyde og fra balkongen.

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

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

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse, trolig stående plank. Ukjent isolering.

Vegger har liggende kledning som er skiftet rundt 2002-2007 i følge tidligere salgsoppgaver.

Eier opplyser at vegger ble vasket i 2024.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er etablert lufting under vannbrettbord i bunn, men pga gammel ujevn grunnmur er det flere steder det ikke er noen luftespalte.
Det er ingen synlig musetetting i luftesplate.
Maling er værslitt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å gå over luftespalte og musetetting slik at dette ikke skaper problemer.
Vegger trenger noe oppmaling, for å ta vare på kledningen og unngå skader.

Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Plassbygget saltak fra byggeår. Nyere loftsluke i trapperom.
Det er lagt ut et provisorisk gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

1. Gulv er isolert men har lite isolasjon flere steder. Lufting mot skråtak er tettet flere steder.
2. Lufting for avløpsanlegg ar avsluttet på loft, og gir kondens/fuktig luft på loftet.
3. Det er montert spottere i tak i stue, kjøkken og bad og dette gir varme og fare for kondens mot kaldt loft. Det er benyttet spottkasser, men er eldre bygg og har da ikke dampserre (plast) mot loft.
4. Kanal for utluft fra bad og kjøkken har uisolert kanal. Kanal har noe skader og det er vanlig fast veggventil ute, som skulle vært en klaffventil.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å gjøre utbedringer av nevnte forhold på loft for å ivareta bygget og unngå skader på lengere sikt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Ujevn isolering



Loftespalte isolert igjen/tett



Uisolert kanal



Lufting avløpsanlegg

TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Leiligheten har malte trevinduer fra 1981.
Balkongdør med sidevindu fra 1988.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer på soverom har skader og ramme rundt vindu løsner.
Balkongdør og sidevindu er veldig slitt utvendig.
Stuevindu er slitt og har begynnende skader.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Vinduer på soverom må skiftes, og øvrige vinduer/terrassedør anbefales skiftet, for å unngå uhell. Kostnad på nye vinduer/dør er lgft inn.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Soverom



Terrassedør

TG 1 Vindu trapperom

Beskrivelse

Trapperom har malt trevindu fra ca 2005 med 2-lags energiglass.

TG 2 Vindu bad

Beskrivelse

Velux takvindu fra 2001.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Vindu har noe slitasje, og over 50 % av normal levetid er brukt opp på treverk, beslag og glass.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er ingen synlige lekkasjer og behov for tiltak nå, men pga alder kan det bli sikt.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Felles inngangsdør i 1 etg fra 2003.
Pakning i bunn løsner og dør trenger litt justering.

TG 3 Dør inn til leilgheten

Beskrivelse

Det er en vanlig innerdør til leiligheten fra trapperom.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er krav om brann og lyddør mot trapperom.
Innerdør har dårlig sikkerhet mot innbrudd.

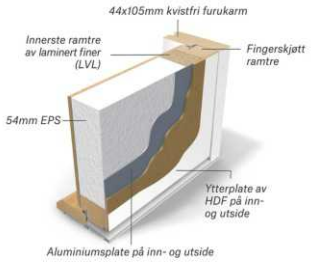
Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Godkjent dør må monteres for å være i hht krav og brannsikring.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong oppført i trekonstruksjon.
Eier har lagt nye vannavrenningsplater, terrssebordsgulv og rekkverk i impregmnert tre.
Eldre markise med sveiv.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Kappe i front er slitt og skader.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Terrasse og papp er montert mot kledning. Manglende beslag gjør at det kommer vann/fukt inn og vil kunne gi skader. Beslag må monteres for å unngå skader på vegg.

Kappe i front på markise må byttes, men har kun estetisk betydning.



Kappe på markise



Beslag mangler mot vegg

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Inngangsparti i 1 etg med overbygget tak.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Konstruksjonens fundamentering har satt seg litt og det er skjevheter.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Konstruksjonen må rettes opp og trinn skrus over.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malt trepanel.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. 2 rom pr etasje sjekkes.

Vurdering av avvik:

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

Det er målt 35 mm skjevhet på stort soverom og 25 mm i stue/kjøkken.
Eldre bygg slik at noe lydgjennomgang må påregnes.

Konsekvens/tiltak

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

Ukjent årsak til skjevheter, men området har bløt leiregrunn.

Dersom boligen en gang skal renoveres med nytt gulv, kan man vurdere tiltak med oppretting av gulv.
Kostnad på oppretting på stort soverom er medtatt i hht Forskriften. Eldre bygg og må da normalt gjøres ved å rette opp gulvbjelker under.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG IU Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe.
Pipe har flere feil og mangler etter feiertilsyn og eier opplyser at denne ikke er i bruk.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har leiligheten malte fyllingsdører av nyere årgang montert i eldre karmer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Tidligere eier har opplyst eier om at badet er pusset opp i 2017/2018 i regi av Norwegian Caims Link i forbindelse med Eierskiftesak.
Nåværende eier har ingen dokumentasjon på dette.
Våtrom vurderes etter dagens forskrifter når det gjelder membran for å tåle normal bruk.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Fliser er ujevnt lagt.
Det er ikke tettet med membran ved rørgjennomføring i vegg under innredning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skulle det bli vannsøl ved rørgjennomføringer vil det kunne bli en skade i konstruksjonen.
Eier har fuget rundt rør, slik at det blir så vanntett som mulig.



2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og det er elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulv er lagt flatt. Det er ikke fall til sluk ved dusj, noe motfall rett utenfor dusj. Fall er ikke kontrollert under dusjkabinett.
Oppkant på membran under dørterskel er ca 10 mm, krav er 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Rommet fungerer med dette avviket under vanlig bruk, men ved en evt vannutstrømning i rommet kan vann komme ut ved terskel og det kan bli en vannskade.
Viktig at sluk renses regelmessig slik at vann renner godt unna.



2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Det er synlig membran og klemring i sluk, men det er noe begrenset mulighet for kontroll siden sluk er under dusjkabinett.



2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

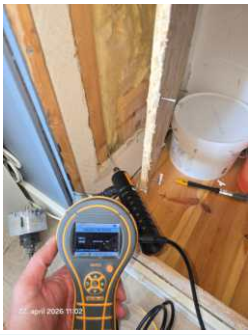
Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Dusj ligger mot pipe og brannmur.
Fuktsøk er derfor foretatt fra inspeksjonsluke i skap på soverom mot bad, uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN/ENTRE

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Ikea kjøkken fra 2007 med profilerte fronter. Fronter malt i 2022.
Benkeplaten er av laminat med nedfelt kum.

Det er oppvaskmaskin og integrert platetopp og stekeovn.
Hvitevarer er ikke testet og tilstandsgrad gjelder ikke disse.

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN/ENTRE

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast type rør i rør system.
Stoppekran i kjøkkenbenk. Automatisk vannstopper er montert i kjøkkenbenk.

Rørfordeling antas ligge i kjeller og er ikke kontrollert siden kjeller eies av leilighet i 1 etg.

Vurdering av avvik:
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Uten tettemuffer mellom vannrør og varerør kan vann lekke ut i kjøkkenbenk om det blir en vannlekkasje på røret.



Stoppekran i kjøkkenbenk

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør av plast som er nyere, men alder er ikke kjent.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Vann og avløp til vaskemaskin er tilkoblet vasken, og avløpsrør har noe motfall. Avløpsrør skal legges med fall slik at vann er selvdrenerende.
Lufting av avløpsanlegg er avsluttet på loft med Durgo ventil.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Avløpsrør med motfall har større sannsynlighet for å få tilstopninger og behov for hyppigere vedlikehold.
Uten lufting over tak kan det bli kloakklukt på loft.



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Stue/kjøkken har ikke veggventil og det bør monteres for å gi bedre inneluft.

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Varmtvannstanken er på ca 120 liter og innebygget i hjørne på kjøkkeninnredningen. Ukjent alder, kjøkken er fra 2007.
Ingen tilkomst for inspeksjon utenom å ta ut oppvaskmaskin og sku ut sideplate som er festet med 3 skruer.



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. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Sikringsskap er plassert i trapperom.
Automatsikringer fra 1980-tallet.
En ny automatsikring med jordfeilbryter til bad i 2018.
Opplegg for el-bil lader i 2021 med nytt overspenningsvern/hovedsikring på 50 amp og ny automatsikring på 40 amp.
(Skrusikringer er ikke i bruk)

El-opplegg i boligen i oppgradert/fornyet, ukjent når og hvem som har utført arbeidet. Stedvis noe ufagmessig utførelse.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Anlegget har ulik alder.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det er ikke fremlagt Samsvarserklæring/dokumentasjon på el-anlegg fra elektriker.
   Eier har samsvarserklæring på montering av el-bil lader.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Tilstandsrapport

Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Deler av anlegget er noe eldre og dårlig merket, slik at noe oppgraderinger er påregnelig på sikt.

Undertegnede har ikke elektrofaglig utdannelse, og undersøkelsen er derfor ut ifra synlige forhold uten demontering av utstyr.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av leirholdige masser. Det settes ikke Tilstandsgrad (TG) på byggegrunn.

TG IU Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Ukjent løsning, eier har ingen kjennskap til dreneringen.
Taknedløp ført til rør i bakken. Noe synlig drensplast på liten del av grunnmur i hagen, men det mangler topplist.

Kjeller disponeres av leilighet i 1 etg og er derfor kun inspisert utvendig.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur. Murt mellom steinene.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Noen riss i murte fuger mellom steiner.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kjeller disponeres av leilighet i 1 etg og er derfor kun inspisert utvendig.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

I følge Tønsberg kommune er boligen med offentlig tilknytning via private stikkledninger.
Vannledning i gata er fra 1993 og avløpsrør fra 2009.

Boligens avløpsrør og vannledning er av mest sannsynlig fra perioden 1993-2009.
Ingen mulighet for kontroll da vann og avløp kommer inn i kjeller, og denne tilhører leilighet i 1 etg og rør er derfor ikke inspisert og TG er ikke satt.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Punktet kan omfatte balkonger, terrasser og rekkverk, radon, brannskiller/brannceller, rømningsveier, brannvernrelaterte forhold, forstøtningsmurer samt risiko knyttet til flom- og rasfare.

Innholdet tilpasses den enkelte boligen og det som er relevant å kontrollere på befaringstidspunktet. Det settes ingen tilstandsgrad på disse forholdene.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.

I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene, men det anbefales og må da gjøres tiltak om det er over akseptabelt nivå.
Høye radonverdier er helseskadelig. Området har lav til moderat Radonforekost i følge kommunenes Radonkart.

Eldre bygg oppført før 1987 og da ikke oppført etter dagens strengere krav til brann og lydskille mellom leilighetene, og en brann vil da spre seg raskere.
Bygget er seksjonert i 2007, men ukjent hva som er utført av brann-og lyd tiltak den gang.
For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår
2003

Kommentar
Antatt byggeår

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Enkel bod satt inntil eksisterende garasje.
Takstein på tak og vegger med liggende kledning.

Noe fuktinntrekk i tak mot garasjevegg.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

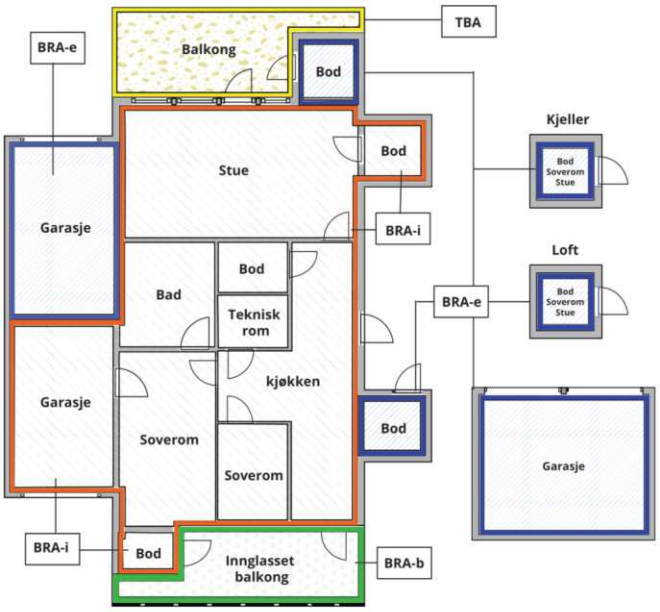
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den 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 deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 Etasje	60			60	10
SUM	**60**				**10**
SUM BRA	**60**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2 Etasje	Trapperom, stue/kjøkken/entre, bad/vaskerom, soverom, soverom 2, lite		

Kommentar

Eier disponerer hele trapperommet i 2 etg i hht seksjoneringen, og dette er medtatt i arealmålingen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Tegninger fra 1910 er noe endret.
Seksjoneringstegninger fra 2007 stemmer med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Forhold er beskrevet i rapporten.

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje		4		4	
SUM		**4**			
SUM BRA	**4**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1 Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Bod er ikke byggemeldt.
Det kan være at tiltaket krever søknad hos kommunen og at det kan medføre kostnader.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.4.2026	Sturla Teisbekk	Takstingeniør
	Åsmund Erik Bøvra	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	1009	52		2	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Harbitz gate 2A

Hjemmelshaver
Tønsberg Kommune, Bøvra Åsmund Erik

Siste hjemmelsovergang

År
2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	17.04.2026	Oppramsede dokumenter under er gjennomgått.	Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	28.03.2026		Gjennomgått	5	Nei
Tegninger 1910			Gjennomgått	1	Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Finnes ikke		Nei
Seksjonering og tegninger 2007			Gjennomgått	6	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Opplysninger om eiendommen og utførte arbeider før eier kjøpte er hentet fra tidligere salgsinformasjon/takst for eiendommen. Opplysninger om utførte arbeider i eiers botid er gitt av eier.

Megler har hentet inn og oversendt kommunale opplysninger, tegninger etc.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Tønsberg

Oppdragsnr.
13260053

Selger 1 navn
Åsmund Erik Bøvra

Gateadresse
Harbitz gate 2A

Poststed	Postnr
TØNSBERG	3111

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.: 0092457

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 13260053

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Ifølge tidligere eier ble badet pusset opp ca. i 2018. Selger har ikke dokumentasjon på arbeidet eller opplysninger om hvem som har utført det.

Arbeid utført av: Mangler info

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ifølge forrige eier ble det lagt ny membran

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Lader til elbil på utnevnt parkeringsplass

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Veranda er bygd ny. Bygd med til-tak systemet mtp oppsamling av vann og riktig fall ut mot nedløp.

Document reference: 13260053

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det ligger en avtale mellom boenheter som tar for seg naboregler og ordensregler

Document reference: 13260053

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 13260053

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Åsmund Bøvra	4e91f2a18080500c9a2138e810db9b64a92f1a03	28.03.2026 07:45:37 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 13260053

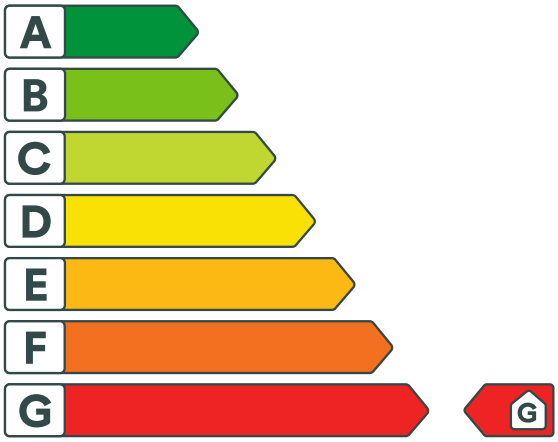
- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of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

enova

Energiattest



Adresse **Harbitz gate 2A, 3111 TØNSBERG**	
Dato for energimerking **02.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-277569**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **162110012**
Gårdsnummer **1009**	Bruksnummer **52**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1910**	Bygningstype **Tomannsbolig horisontal delt**
Bruksareal **144,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **144,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **396,40 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **406,15 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **58 486 kWh**

Harbitz gate 2A, 3111 TØNSBERG

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Harbitz gate 2A, 3111 TØNSBERG

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 18: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

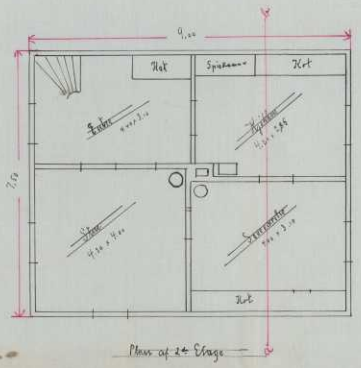
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

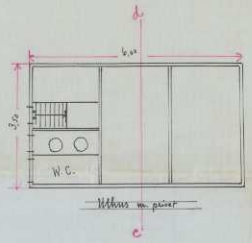
https://www.enova.no

Uthus til Beboelseshus samt Uthus for M. smed Alf. Mathisen Finstorp

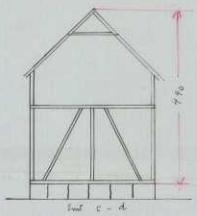
Maalestok: 1/50



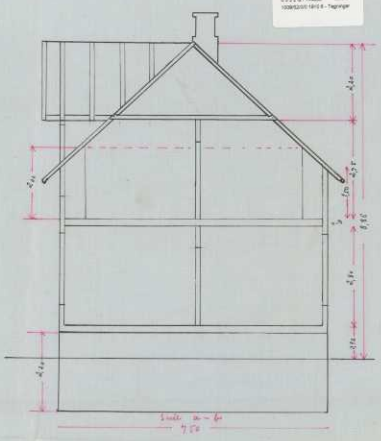
Plans af 2den Etage



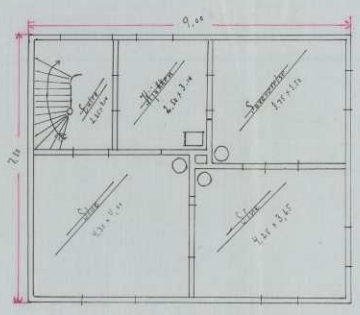
Uthus m. pisser



Snit c - d

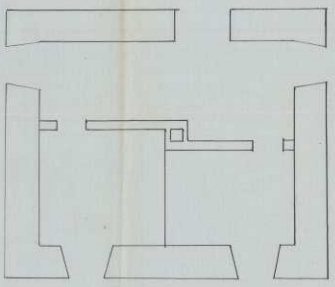


Snit a - b

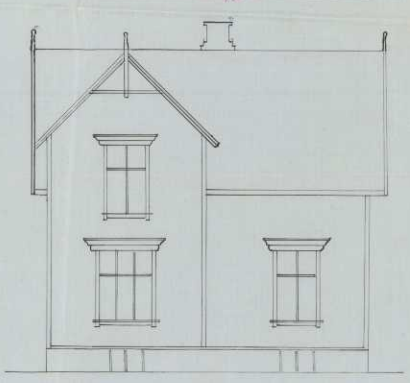


Plans af 1ste Etage

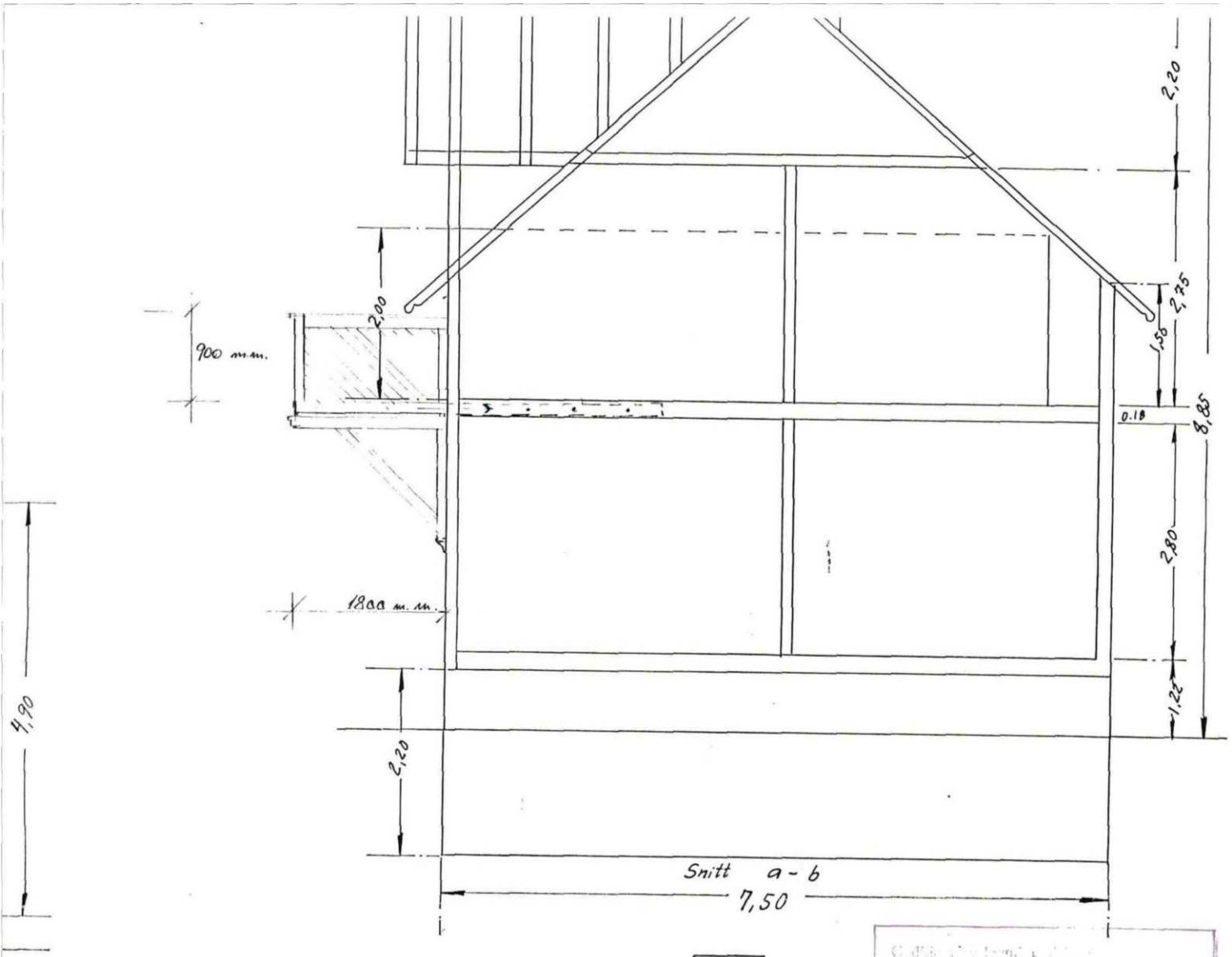




Kjørtidsplan



Facade



Sak D 56/88 9/2-88

Torgunn Vander Lippe
Horbitzgt 1.

Gyda Moti
Harbitzgt 1.

Olav Svendsen
Frodegt 20.

Herdis Flaheim
Frodegt 21.

Jasvinder Kaur Singh
Lerchesgt 8.

Vidar Nilsen
Lerchesgt 6.

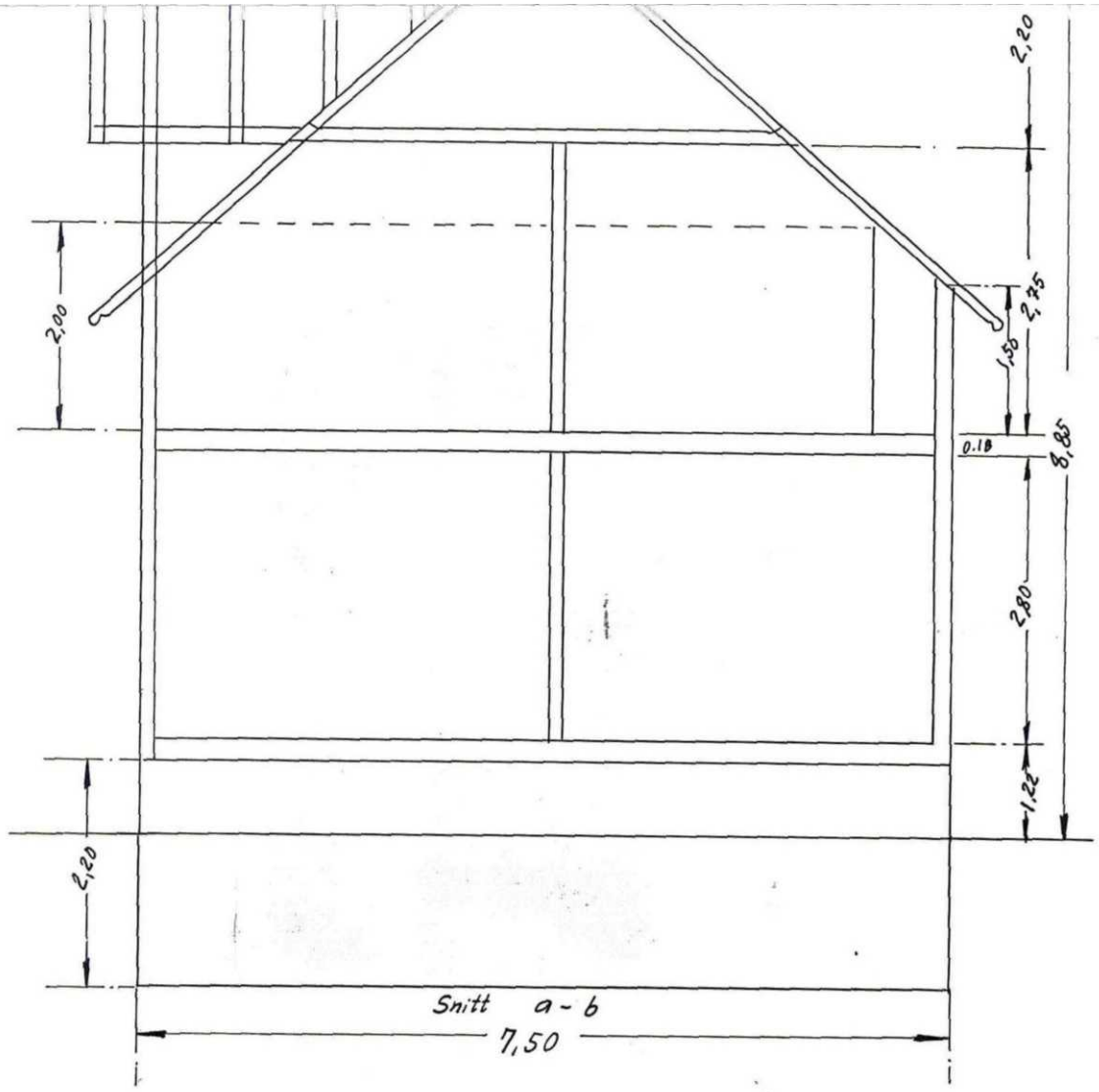
For N.S.B.
Odd Langvik.
Grev Wedelsgt 17.



15.6.88

033LV/144643
1009/52/0/0 1988 6 - Tegninger

MÅLAREVEIEN FASADER.





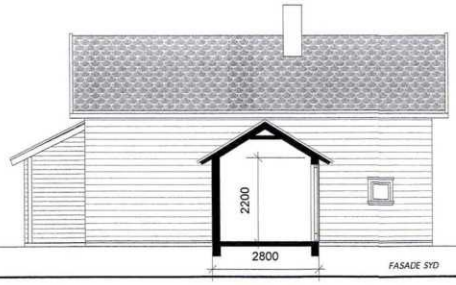
Godkjent ... Sak D 54/88 9/2-88



FASADE ØST



FASADE VEST



FASADE SYD



FASADE NORD

Siv.ark Hilde Hanson
Kolpikka 1 3148 Hvasser
t 33393341/ x 33390248
hhanson@start.no
org. nr 983 658 989 MVA

Tjøme arkitektkontor

Godkjent av FUB
i Tønsberg på vilkår
dato 26.02.03 sak DFUB-39218/7

REVIDERT TEGNING

0 3 3 M 2 / 144650 Geomatikk

1009/52/0/0 2002 6 - Tegninger

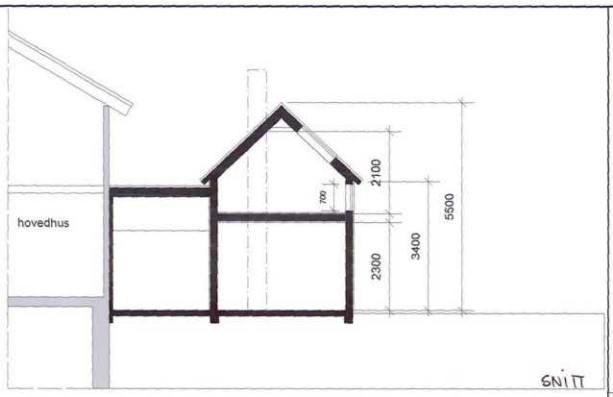
Byggherre	ØYVIND SKAR
Prosjekt	HARBITZGATE 2A
Del av prosjekt	ANEKS
Status	☐ FORELØPIG ■ ANMELDELSE ☐ PROSJEKTERINGSUNDERLAG ☐ TILBUD ☐ PRODUKSJONSUNDERLAG ☐ SOM BYGGET
Tittel	ANEKS SKAR
Tegningstype	
Del av bygg	
Mål	1:100
	fasader
Revidering	A
Dato for siste revidering	2.12.02
Dato	01.06.02
Tegnet av	H.H
Kontrollert av	M.D
Tegningsnummer	A201

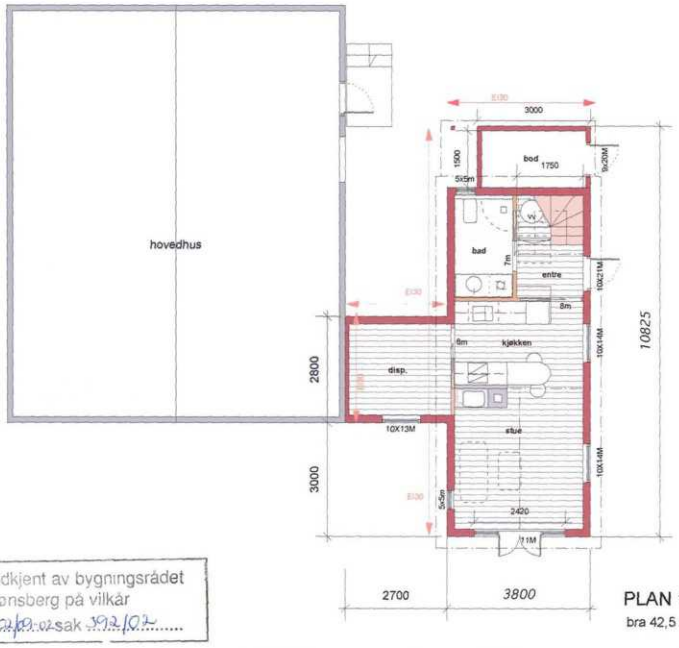
B		
A	SIV. ARK HILDE HANSON h.hanson@start.no	t 33393341 f 33390248
E		
G		

E4

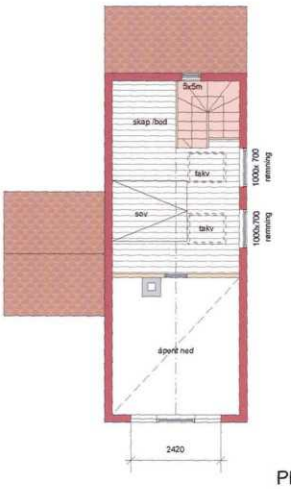
Siv.ark Hilde Hanson
Kolstikka 1 3148 Hvasser
t 33393341/ x 33390246
hhanson@start.no
org. nr 983 658 989 MVA

Tjenne arkitektkontor





PLAN 1
bra 42,5 m2

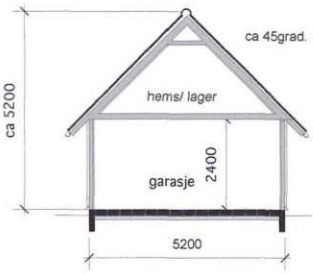


PLAN 2.
bra 12m2

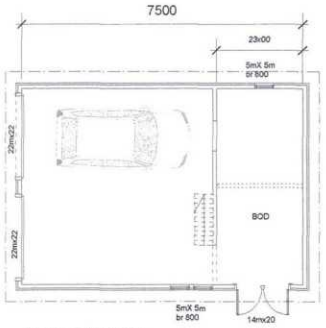
Godkjent av bygningsrådet
i Tønsberg på vilkår
09.04.02 sak 392/02

Byggherre	ØYVIND SKAR
Prosjekt	HARBITZGATE 2A
Del av prosjekt	ANEKS
Status	☐ FORELØPIG ■ ANMELDELSE ☐ PROSJEKTERINGSUNDERLAG ☐ TILBUD ☐ PRODUKSJONSUNDERLAG ☐ SOM BYGGET
Tittel	ANEKS / GARASJE SKAR
Tegningsnr.	
Del av bygg	
Mål	1:100
	Planer og snitt
Revidering	
Dato for siste revidering	
Dato	01.06.02
Tegnet av	H.H
Kontrollert av	M.D
Tegningsnummer	A101

B		
A	SIV. ARK HILDE HANSON h.hanson@start.no	t 33393341 f. 33390246
E		
G		



SNITT

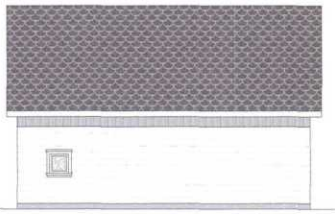


PLAN GARASJE
bya 43m2

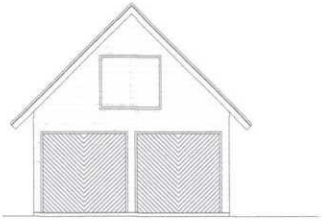
Godkjent av bygningsrådet
i Tønsberg på vilkår
02/09.02 sak 392/02



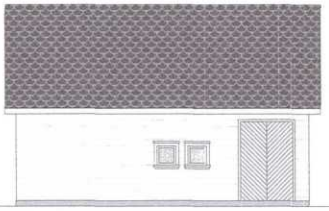
FASADE NORD



FASADE VEST



FASADE SYD



FASADE SYD

ES

Siv.ark Hilde Hanson
Koløkka 1 3148 Hvasser
t 33393341/ x 33390248
hhanson@start.no
org. nr 993 658 989 MVA

Tjome arkitektkontor

Byggherre: ØYVIND SKAR
Prosjekt: HARBITZGATE 2A
Del av prosjekt: ANEKS
Status:
- ☐ FORELØPIG
- ■ ANMELDELSE
- ☐ PROSJEKTERINGSUNDERLAG
- ☐ TILBUD
- ☐ PRODUKSJONSUNDERLAG
- ☐ SOM BYGGET

Tittel: ANEKS / GARASJE SKAR
Tegningstype:
Del av bygg:
Mål: 1:100

GARASJE

Revidering:
Dato for siste revidering:
Dato: 01.06.02
Tegnet av: H.H
Kontrollert av: M.D
Tegningsnummer:

A 401

B		
A	SIV. ARK HILDE HANSON h.hanson@start.no	t 33393341 # 33390248
E		
G		

8 kroner.

Kartskyt. 2a

Skyldfastsættelse.

I henhold til Tønsberg bystyres beslutning af 14. december 1909 og formandskabets beslutning af 16. november 1910 bortsættes man herved til hr. Alfred Mathiesen parcel IX af den Tønsberg kommune tilhørende tomt nr. 20a og b mod en aarlig afgift af kr. 24.90 – fire og tyve kroner og ni øre – nemlig 5 % af grundværdien kr. 498,90, der er beregnet efter en pris af kr. 0,60 pr. kvadratmeter. Tomtens areal ifølge udgjør ifølge vedliggende af stadskonduktøren i Tønsberg under 29. november 1910 udfærdigede maalebrev 829,83 kvadratmeter og har følgende grænser: Mod gaden langs tomt nr. 22 i syd 31,50 meter, mod gaden mellem parcellerne IX og XVIII 23,00 meter, mod den ledige parcel X 30,45 meter og mod Thulings og E. Larsens tomter 31,13 meter. –

Afgiften beregnes fra 1ste januar 1911. –

Ifølge ovennævnte bystyrebeslutning har kommunen ret til naarsomhelst og uden afkald i afgiften at udvide de over tomten projekterede 6 meter brede veie til gader af 12,5 meters bredde.

Forøvrigt gjælder de sædvanlige, af kom-

münstrut ünder 13. desember 1889 og 30te
augüst 1901 vidlagde arvepasskondisioner,
hvoraf ek exemplar er vidhefted nærværen-
de arvepasskrav, idet dog bemærkes, at det
üden hinder af bestemmelsen i kondisioner-
nes § 4 skal være arvepasseren tilladt at ind-
lage leilighed i de hüse, som opføres paa tom-
ten. –

Af kondisionerne fremhæves forövrigt sær-
lig bestemmelsen i § 4, hvorefter kommünen
har 1ste prioritets panderet i de til enhver
tid paa tomten staaende hüse og deres brand-
assurancesüm til sikkerhed for de pasche-
ren paahvilende forpligtelsers prompte opfyl-
delse og for kommünens tilgodehavende
hos ham til enhver tid. –

Tönsbergs formandskab den 19. decbr. 1910.

Ebbesen
Ordfører

Vidlagt af mig som arvepasser. Alfred Halvorsen

Kartverket

PRIVATMEGLEREN TØNSBERG
NEDRE LANGGATE 32
3126 TØNSBERG

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 13-23-0013 (Nina Sanne)
Vår referanse: 3065952/20429319
Bestilling: C3 2023-01-19 (7) 1

Dato
19.01.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
7966	91	6.6.2007	ERKLÆRING/AVTALE SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3803 TØNSBERG	1009	52	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Returneres etter tinglysing til

TINGLYST
TØNSBERG TINGRETT
DAGBOKNR. 7966

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0704	TØNSBERG	1009	52		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
28107731	ØYVIND SKAR	

Doknr: 7966 Tinglyst: 06.06.2007 Emb. 091
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett kopi bekreftes
Runhild Larsen

STATENS KARTVERK

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]
1	B	75		13				25				37				49			
2	B	60		14				26				38				50			
3	B	75		15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 210 = nevner: 210

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

GARASJE A TILHØRER SEKSJON 3
GARASJE B TILHØRER SEKSJON 1

Nr 703035 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
14.05.2007 Tønsberg	Øyvind Skar	

KARTVERKET STATENS

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

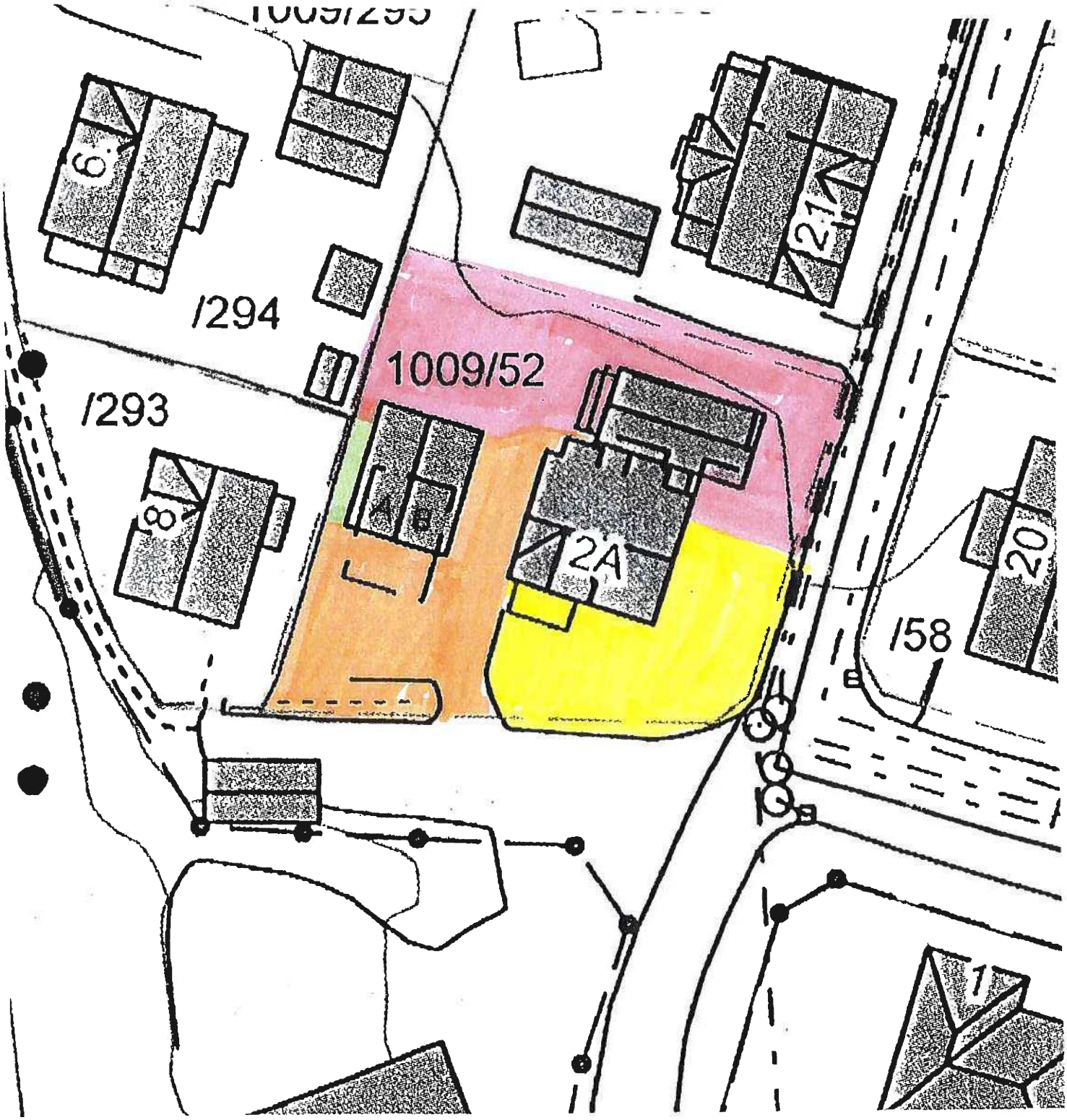
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
1009	52			kommune

Dato	Stempel og underskrift
4/6-07	

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

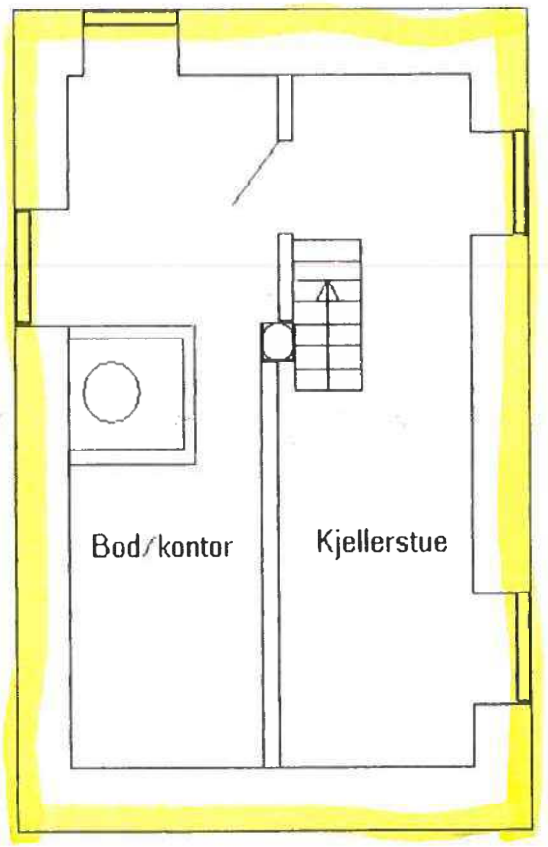
Seksjoneringsbegjering (utenomhusarealer) for harbitzgate 2 a
Gnr 1009 Bnr 52 i Tønsberg kommune



Seksjon 1
Seksjon 2
Seksjon 3
Felles

Øyvind Skar

Seksjoneringsbegjering for harbitzgate 2 a
Gnr 1009 Bnr 52 i Tønsberg kommune



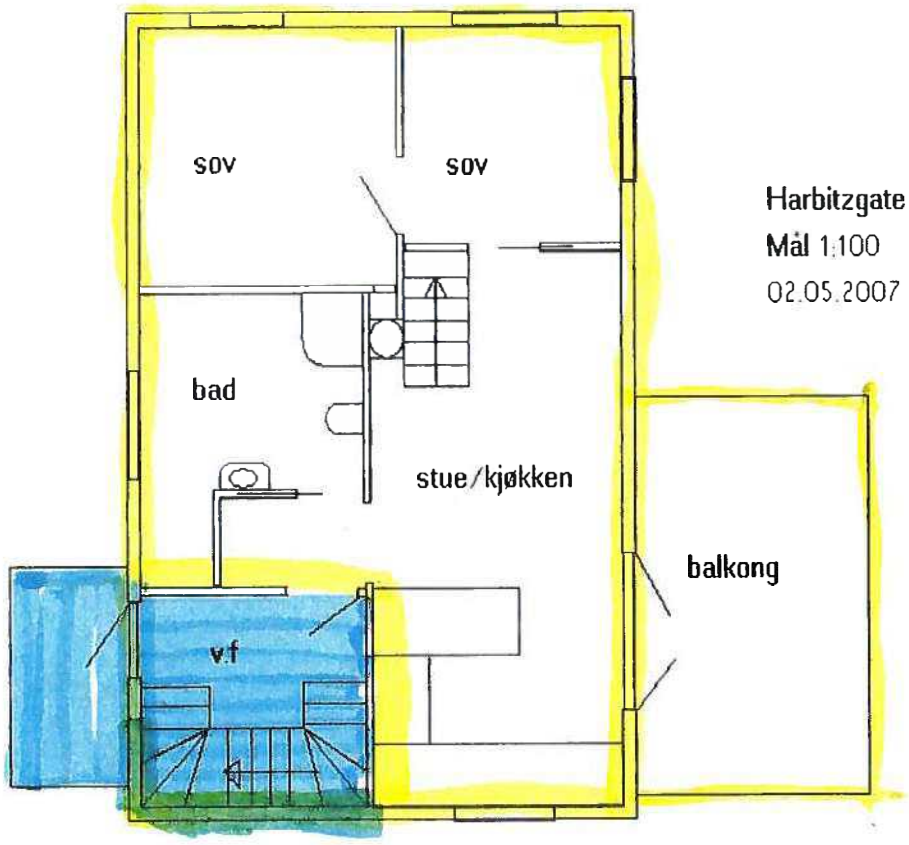
Harbitzgate 2 a kjeller
Mål 1:100
02.05.2007

Felles for seksjon 1 og 2
Seksjon 1

KARTVERK STATENS

Øyvind Skar

Seksjoneringsbegjering for harbitzgate 2 a
Gnr 1009 Bnr 52 i Tønsberg kommune

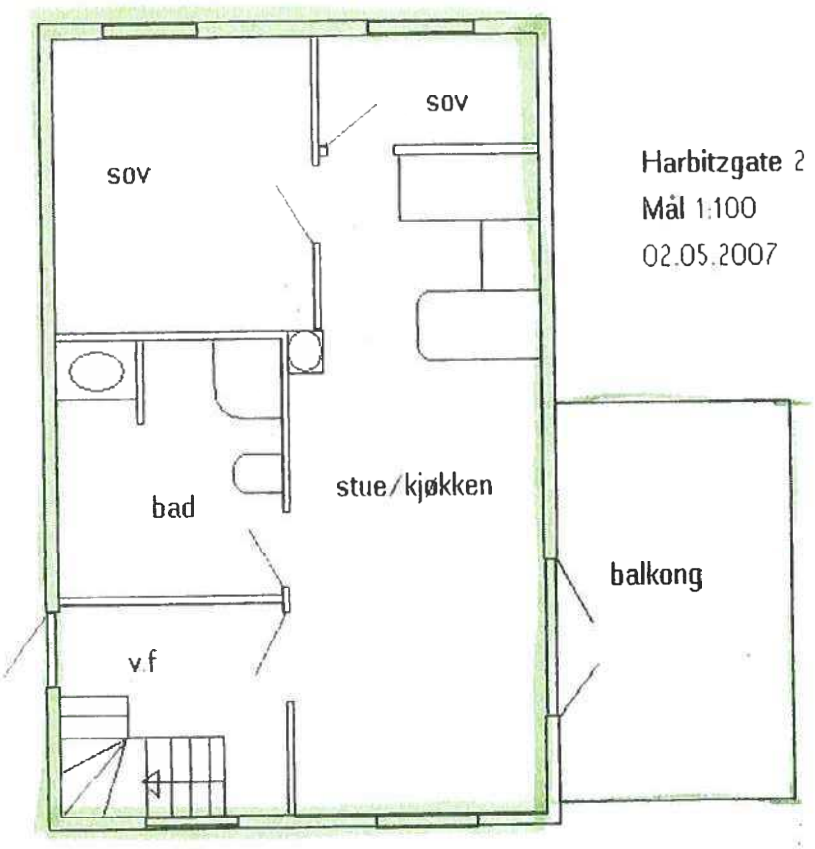


Harbitzgate 2 a 1.etg
Mål 1:100
02.05.2007

Felles for seksjon 1 og 2
Seksjon 1

Øyvind Skar

Seksjoneringsbegjering for harbitzgate 2 a
Gnr 1009 Bnr 52 i Tønsberg kommune



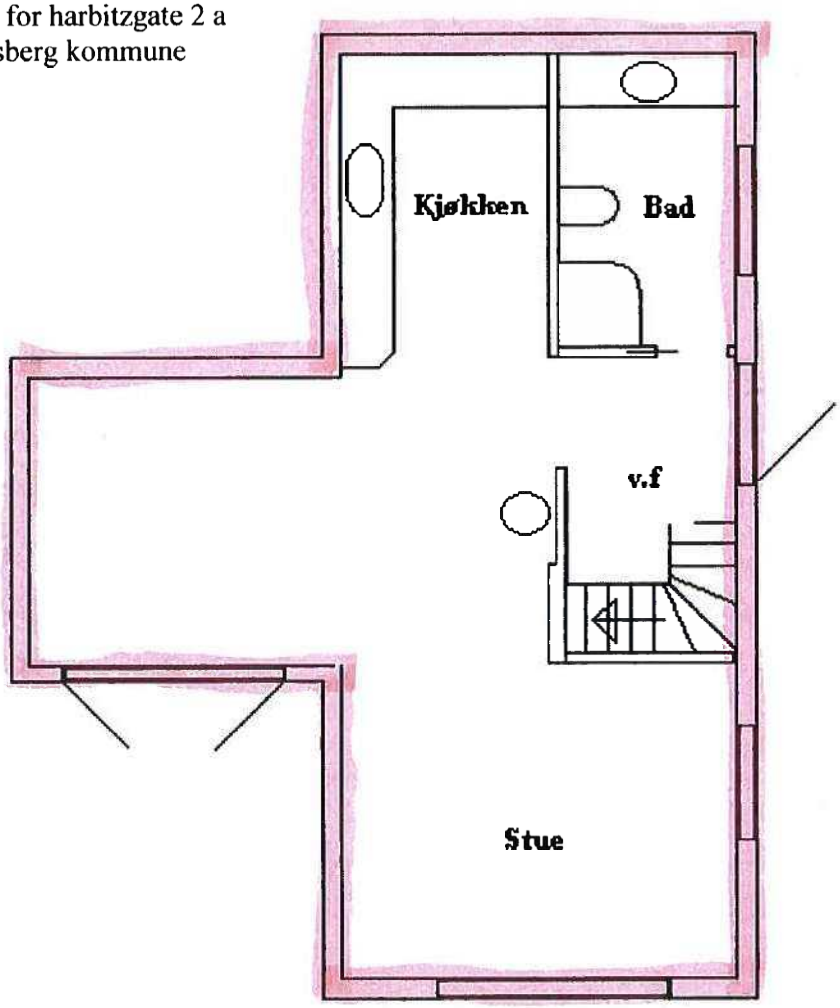
Harbitzgate 2 a 2.etg
Mål 1:100
02.05.2007

Felles for seksjon 1 og 2
Seksjon 2

Øyvind Skar

Seksjoneringsbegjering for harbitzgate 2 a
Gnr 1009 Bnr 52 i Tønsberg kommune

Harbitzgate 2 a
Mål 1:100
02.05.2007

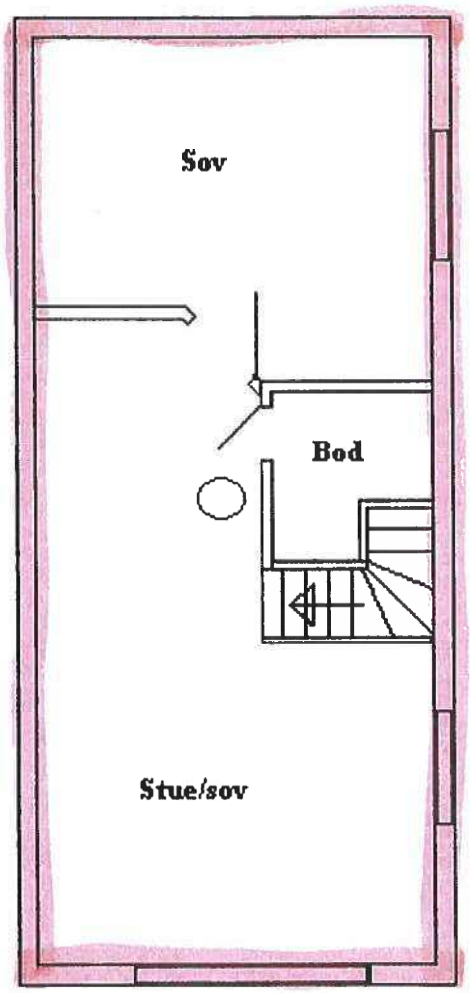


Seksjon 3

Øyvind Skar

Øyvind Skar

Seksjoneringsbegjering for harbitzgate 2 a
Gnr 1009 Bnr 52 i Tønsberg kommune



Harbitzgate 2 a
Mål 1:100
02.05.2007

Seksjon 3

Øyvind Skar

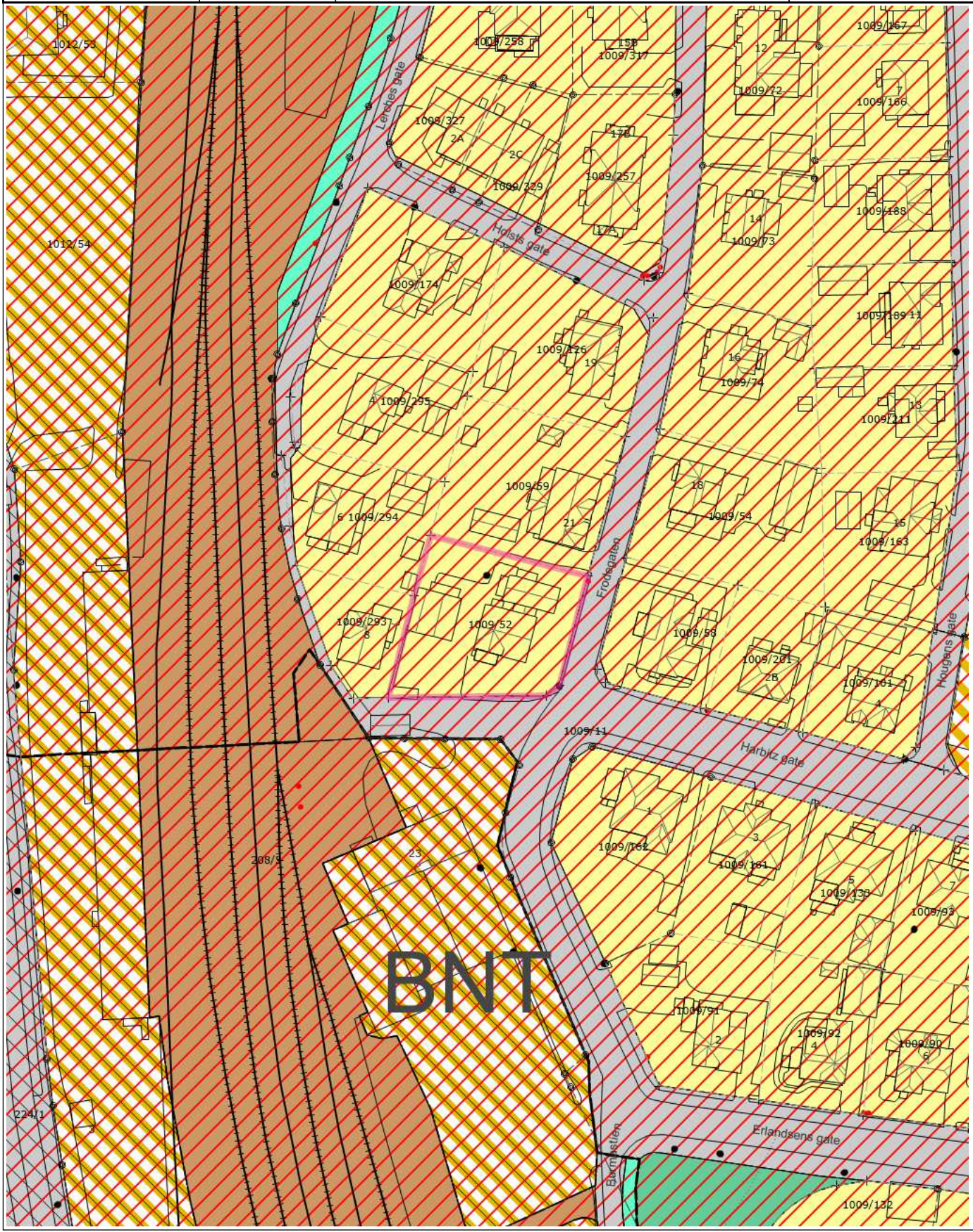
Øyvind Skar

Tønsberg kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 1009	Bnr: 52	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Harbitz gate 2A 3111 TØNSBERG			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

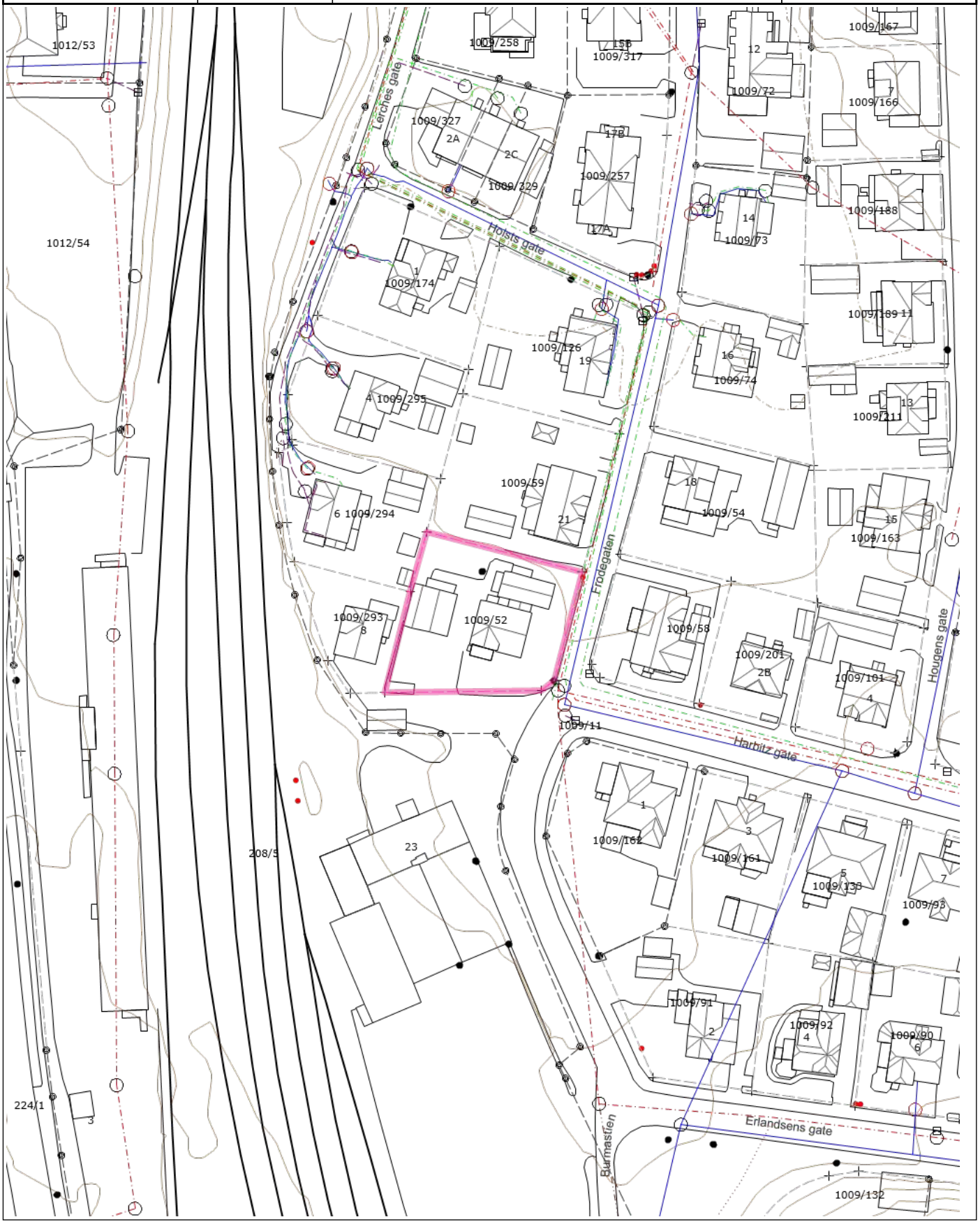
Nøyaktig eiendomsgrense	Anslått eiendomsgrense	Nøyaktig grensepunkt
Anslått grensepunkt	Matrikkelnummer.	Gatelys (belysningspunkt)
Mast	Skap	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Mønelinje	Takkant
Takoverbyggkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Midtlinje bane	Annet vegareal avgrensning
Vegdekkekant	Sti	Husnummer
Husnummer med bokstav	Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn .
Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .	KpBestemmelseGrense
KpBestemmelseOmråde	KpBestemmelseGrense	KpBestemmelseOmråde
Hovedveg - På bakken - Nåværende	Jernbane - På bakken - Nåværende	Grense for arealformål
Grense for gjennomføringsoner	Grense for støysoner	Ras- og skredfare
Omforming	Boligbebyggelse - Nåværende	Uteoppholdsareal - Nåværende
Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Fremtidig	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) - Nåværende
Veg - Nåværende	Bane - Nåværende	Blå/grønnstruktur - Nåværende
KpOmråde gjeldende	Forsenkningskurve	Høydekurve

Tønsberg kommune

Oversiktskart med VA

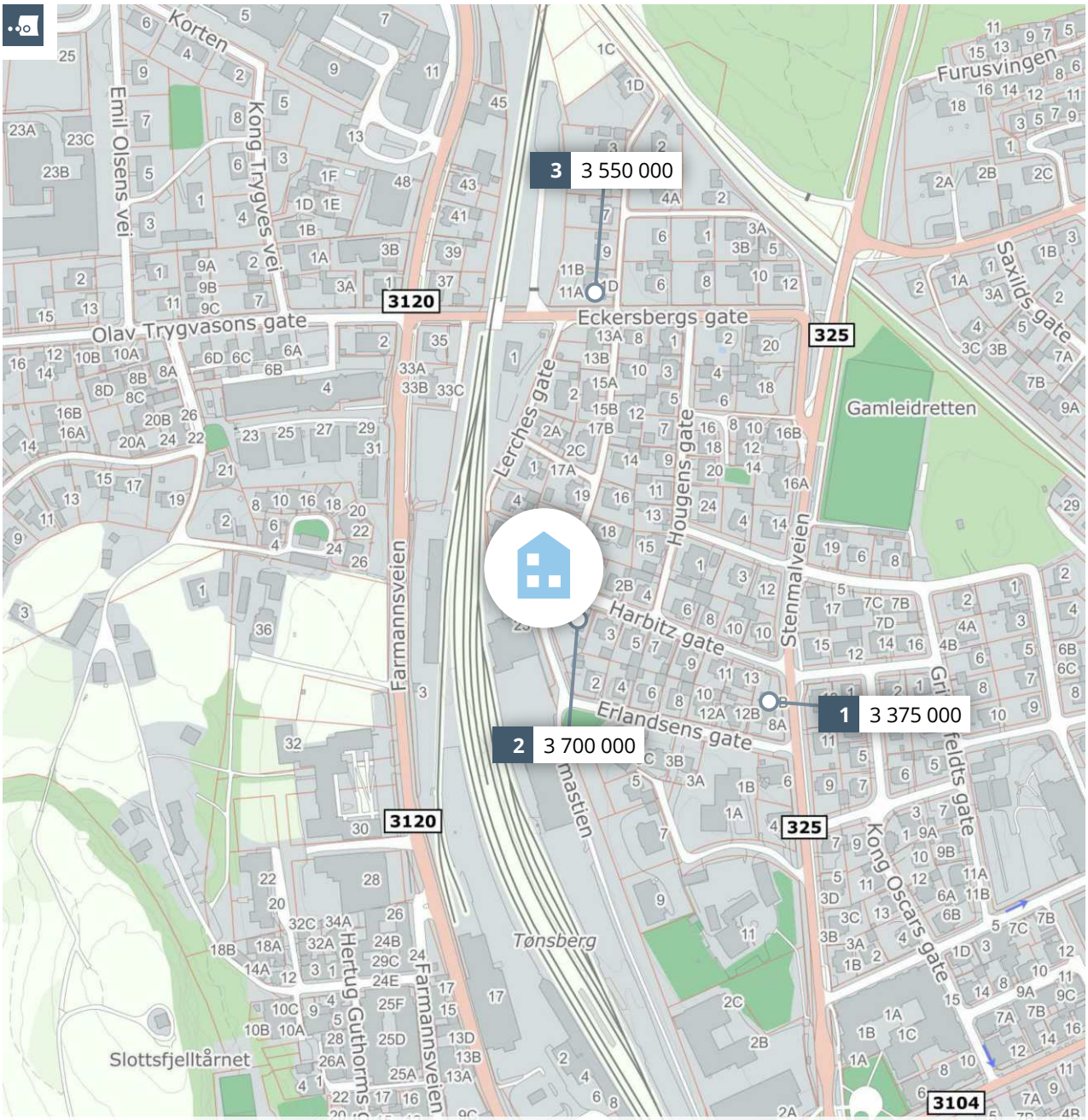
Eiendom:	Gnr: 1009	Bnr: 52	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Harbitz gate 2A 3111 TØNSBERG			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Brannventil	Kran	Kum - annen eier
Sandfangskum	Sluk	Avløp felles
Drensledning	Overvannsledning	Spillvannsledning
Vannledning uten Vestfold vann	Nøyaktig eiendomsgrense	Anslått eiendomsgrense
Nøyaktig grensepunkt	Anslått grensepunkt	Matrikkelnummer.
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Skap
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Midtlinje bane
Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant	Sti
Husnummer	Husnummer med bokstav	Fylkesvegboks
Fylkesveg gatenavn .	Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .
Forsenkningskurve	Høydekurve	



Meglers verdivurdering

HARBITZ GATE 2 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Tønsberg den 22.04.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Morten Liland.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Harbitz gate 2 A, 3111 TØNSBERG

Selveierleilighet på festetomt, bygget i 1910

GNR 1009 BNR 52 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 3905 TØNSBERG GRUNNKRETS Frodeløkken

Verdivurdert til

2 750 000

-	2 750 000	45 833
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	60 m²	4 m²	- m²	10 m²	- m²	- m²
Byggeår						1910

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Stenmalveien 8 B 63 m²	1917	1. etg	2 sov	08.04.2026	3 490 000	**3 375 000**	0	3 375 000	**53 571**
2	Harbitz gate 1 126 m²	1916	806 m²	3 sov	29.10.2024	3 750 000	**3 700 000**	0	3 700 000	**29 365**
3	Frodegaten 11 A 78 m²	2012	1. etg	2 sov	08.11.2024	3 590 000	**3 550 000**	0	3 550 000	**45 513**

Sentral 3-roms selveierleilighet med solrik balkong og parkering. Behov for noe tidsmessig oppgradering.

Leiligheten fremstår med stilrene farge- og materialvalg og praktisk planløsning. Stuen og kjøkkenet danner et innbydende allrom med luftig atmosfære, og kjøkkenet har meget god benkeplass. Videre er det et helfliset, velholdt bad/wc/vaskerom fra 2017/2018, en fin entré og to pene soverom. Videre kan eiendommen skilte med egen p-plass med elbillader og en egen, solrik balkong på ca. 10 kvm med utsikt til Slottsfjellet.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
22.10.2020		22.10.2020	-	2 290 000	-	2 290 000
10.11.2015	17.11.2015	02.03.2016	1 890 000	1 890 000	0	1 890 000
13.07.2007		13.07.2007	-	1 300 000	-	1 300 000

Leiligheter til salgs i 3111 TØNSBERG nå

5
leiligheter til salgs

4.9M
4 653 000 Prisantydning i snitt
4.5M
4.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
152
dager

Leiligheter solgt i 3111 TØNSBERG siste 3 mnd

13
leiligheter solgt

3 119 000 Prisantydning i snitt
3.1M
3 095 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
63
dager

for 0.5% under prisantydning

Analyse m²-priser

55 110 TØNSBERG kommune i snitt siste 3 mnd
54 018 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd

45 833 Harbitz gate 2 A Totalpris 2 750 000

LØSØRE OG TILBEHØR

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 utendørs 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Harbitz gate 2A, 3111 Tønsberg
Gnr. 1009, Bnr. 52, Snr. 2, Tønsberg kommune.

Oppdragsnummer:
13260053

Meglerforetak: PrivatMegleren Tønsberg

Saksbehandler: Morten Liland

Telefon / Mobil: 40 00 23 25 / 913 54 141

E-post: morten.liland@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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