PRIVATMEGLEREN
TØNSBERG

ØVRE LANGGATE 32

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Øvre Langgate 32

Nabolaget Tønsberg sentrum - vurdert av 56 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Skagerak Inter. School Tønsberg (1... 155 elever, 9 klasser	7 min 0.5 km
Træleborg skole (1-7 kl.) 212 elever, 14 klasser	10 min 0.9 km
Slottsfjellet videregående Steiner... 56 elever, 3 klasser	7 min 0.5 km
Færder videregående skole 750 elever	16 min 1.3 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Nedre Langgate 20	3 min
Oseberg P-hus, Tønsberg	5 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Nedre Langgate Linje N01, N02, N113, N116, N130	3 min 0.2 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	8 min 0.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	24 min

BARNEHAGER

Haugar barnehage (0-5 år) 30 barn	2 min 0.2 km
Belmar barnehage (1-5 år) 67 barn	11 min 0.8 km
Knapløkka barnehage (1-6 år) 93 barn	11 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Kiwi Foyn	2 min
Meny Farmandstredet	5 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

Torvgården	2 min
Apotek 1 Løven Tønsberg	2 min
Tønsberg Vinmonopol	5 min

SPORT

Slottsfjellskolen	7 min
Gunnarsbøparken sandvolleyballbane	6 min
Spenst Tønsberg	7 min
WellnessClub Tønsberg	7 min

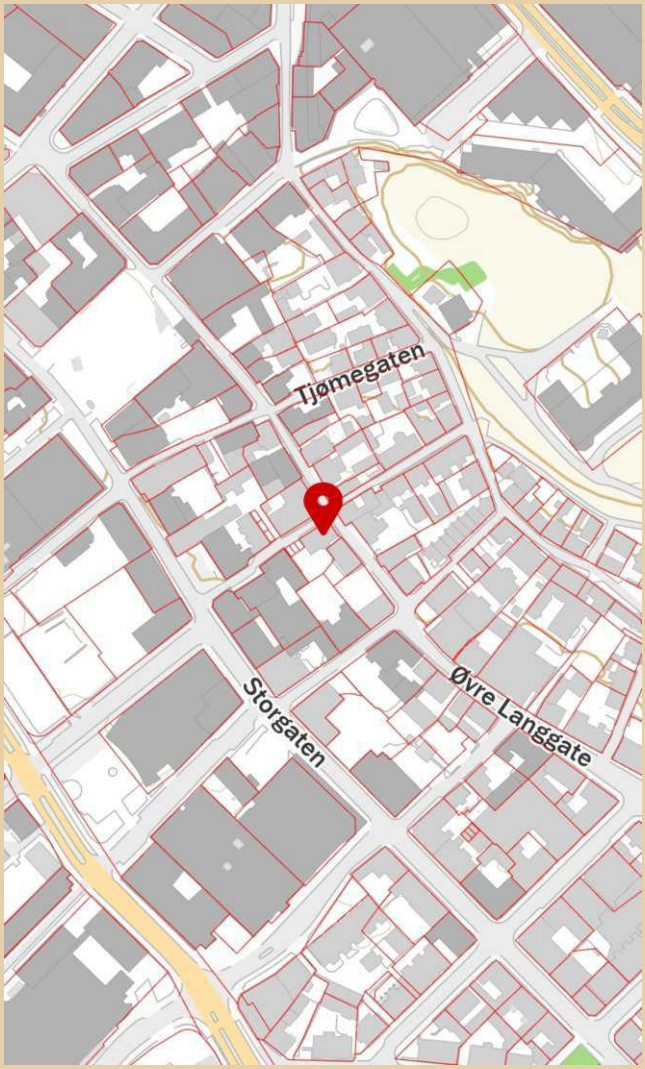
Kollektivtilbud
Veldig bra 83/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 78/100

Kvalitet på barnehagene
Bra 74/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Egen bil
- Buss



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

Øvre Langgate 32

Nabolaget Tønsberg sentrum - vurdert av 56 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Skagerak Inter. School Tønsberg (1... 155 elever, 9 klasser	7 min 0.5 km
Træleborg skole (1-7 kl.) 212 elever, 14 klasser	10 min 0.9 km
Slottsfjellet videregående Steiner... 56 elever, 3 klasser	7 min 0.5 km
Færder videregående skole 750 elever	16 min 1.3 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Nedre Langgate 20	3 min
Oseberg P-hus, Tønsberg	5 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Nedre Langgate Linje N01, N02, N113, N116, N130	3 min 0.2 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	8 min 0.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	24 min

BARNEHAGER

Haugar barnehage (0-5 år) 30 barn	2 min 0.2 km
Belmar barnehage (1-5 år) 67 barn	11 min 0.8 km
Knapløkka barnehage (1-6 år) 93 barn	11 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Kiwi Foyn	2 min
Meny Farmandstredet	5 min

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

Torvgården	2 min
Apotek 1 Løven Tønsberg	2 min
Tønsberg Vinmonopol	5 min

SPORT

Slottsfjellskolen	7 min
Gunnarsbøparken sandvolleyballbane	6 min
Spenst Tønsberg	7 min
WellnessClub Tønsberg	7 min

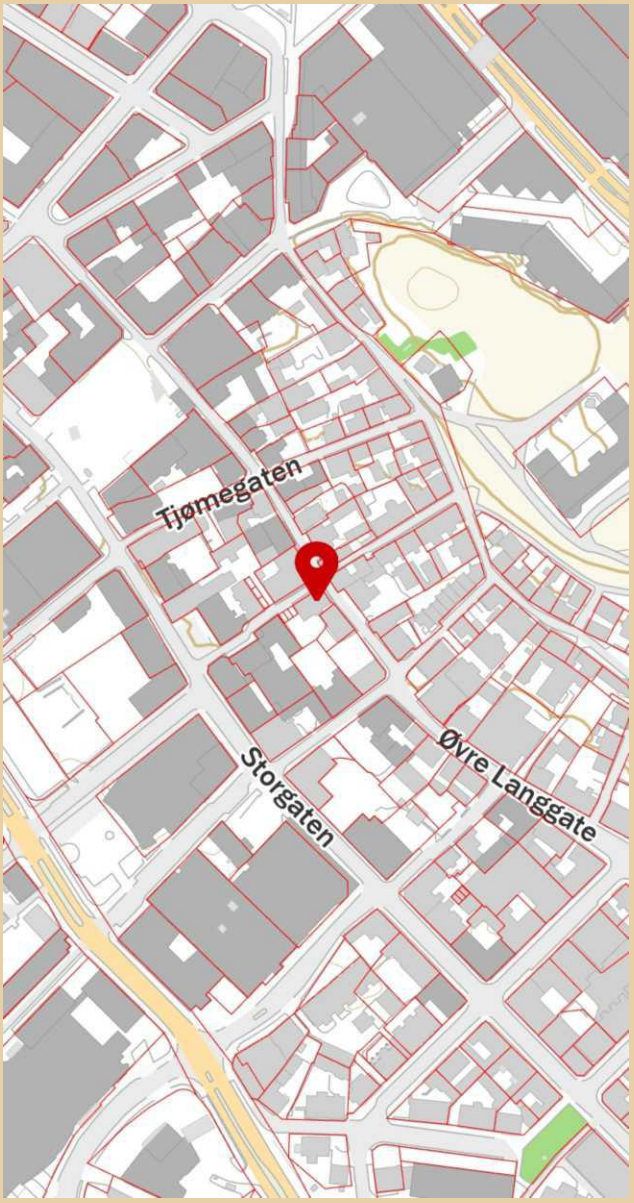
Kollektivtilbud
Veldig bra 83/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 78/100

Kvalitet på barnehagene
Bra 74/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Egen bil
- Buss



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

Øvre Langgate 32

Nabolaget Tønsberg sentrum - vurdert av 56 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Skagerak Inter. School Tønsberg (1-... 155 elever, 9 klasser	7 min 0.5 km
Træleborg skole (1-7 kl.) 212 elever, 14 klasser	10 min 0.9 km
Slottsfjellet videregående Steiners... 56 elever, 3 klasser	7 min 0.5 km
Færder videregående skole 750 elever	16 min 1.3 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Nedre Langgate 20	3 min
Oseberg P-hus, Tønsberg	5 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Nedre Langgate Linje N01, N02, N113, N116, N130	3 min 0.2 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	8 min 0.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	24 min

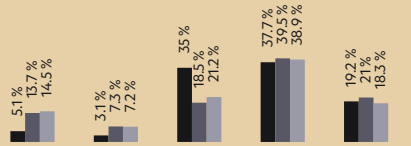
BARNEHAGER

Haugar barnehage (0-5 år) 30 barn	2 min 0.2 km
Belmar barnehage (1-5 år) 67 barn	11 min 0.8 km
Knapløkka barnehage (1-6 år) 93 barn	11 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Kiwi Foyn	2 min
Meny Farmandstredet	5 min

ALDERSFORDELING



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

Kvalitet på skolene
Bra 71/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 68/100

Naboskapet
Høflige 61/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Egen bil
- Buss

SPORT

Slottsfjellskolen	7 min
Gunnarsbøparken sandvolleyballbane	6 min
Spenst Tønsberg	7 min
WellnessClub Tønsberg	7 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 83/100

—

Matvareutvalg
Stort mangfold 78/100

—

Kvalitet på barnehagene
Bra 74/100



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

PRIVATMEGLEREN

Oppdragsnr.	Vår dato
13260127	08.09.2026

Salg av eierseksjon i

Adresse:	Øvre Langgate 32, 3110 TØNSBERG
Hjemmelshaver(e):	Erik Schlytter-Henrichsen
Eiendom:	gnr. 1002, bnr. 292, snr. 2 i Tønsberg

Iht. eiendomsmeglingslovens § 6-7 er eiendomsmegler pålagt å videreformidle opplysninger om leiligheten, og vi anmoder derfor om å få tilsendt kopi av:

- **Siste års regnskap med årsberetning og årsmøteprotokoll og budsjett for inneværende år**
- **Vedtekter og husordensregler for sameiet**
- **Utfylt opplysningsskjema (vedlagt)**

Dersom det er øvrige opplysninger eller forhold sameiet eller styret kjenner til som kjøper bør få kjennskap om, anmoder vi om en skriftlig tilbakemelding med informasjon om dette.

Vi ber også om å få opplyst eventuelle restanser sameier måtte ha til sameiet, og vi tar kontakt med Dem når seksjonen er solgt, for styrets godkjenning av ny kjøper dersom dette kreves.

Vi imøteser deres snarlige tilbakemelding slik at vi kan presentere korrekte opplysninger om eiendommen.

Med vennlig hilsen
for PrivatMegleren Tønsberg

Siri Graf
Eiendomsmegler / Partner

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 1002, bnr. 292, snr. 2 i Tønsberg
Adresse: Øvre Langgate 32, 3110 TØNSBERG
Onr. 13260127

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 757,-

Felleskostnader inkluderer Alarm, strøm, bank, vedlikehold, forsikring.

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr 0,-
avdrag Kr 0,-
og driftsutgifter Kr 0,-

Utestående krav: 0,- pr 10.9.26

Forsikret i Gjensidige Polisenr 89326007 Forfall 08.03.2027 Betalt 31 973,-

Andel felles gjeld kr. 0,- pr
Långiver / lånenr.
Lånets totale saldo pr
Lånetype Antall terminer årlig :
Årlig rentesats pr
Dato siste termin

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. 1246,58 pr 10.9.26
Total formue kr. 7479,48 pr 10.9.26

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Nei

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

Nei

PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett?	Nei
Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:	Nei
Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper?	Nei
Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)?	Krever styregodkjenning
Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten?	Nei

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr	Kr	0,-
Innhenting av opplysninger	Kr	0,-
Evt. andre gebyrer	Kr	0,-
Kontonummer for gebyrer:		

Styreleder i sameiet

Navn:	Catharina Schlytter-Henrichsen
Adresse:	Kjellelia 1C
Telefon:	93686670
Fax:	
E-post:	catharina@schlytter-henrichsen.no

Send svar til: siri.graf@privatmegleren.no

Dato og sted: 10/9-26 / Tønsberg

Catharina Schlytter-Henrichsen

Forretningsførers stempel/underskrift

Returneres etter tinglysing til

Advokatfirmaet Tenden & Co ANS
v/Advokat Pål S. Jensen
Postboks 423
3101 Tønsberg

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

TINGLYST
11 DES. 2002
TØNSBERG TINGRETT
DAGBOKNR.: 17202

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0704	Tønsberg	1002	292		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
979 595 303	Prestegaten Eiendomsselskap AS	1/1

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	N	50		13				25				37				49			
2	B	56		14				26				38				50			
3	B	112		15				27				39				51			
4	B	118		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: 336 = nevner: 336

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.

Doknr: 17202 Tinglyst: 11.12.2002 Emb. 091
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

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)
Tønsberg, 05.12.02	Terje Gravdal TERJE R. GRAVDAL	
Tønsberg, 05.12.02	p.v. BJØRN JOHNSEN	

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

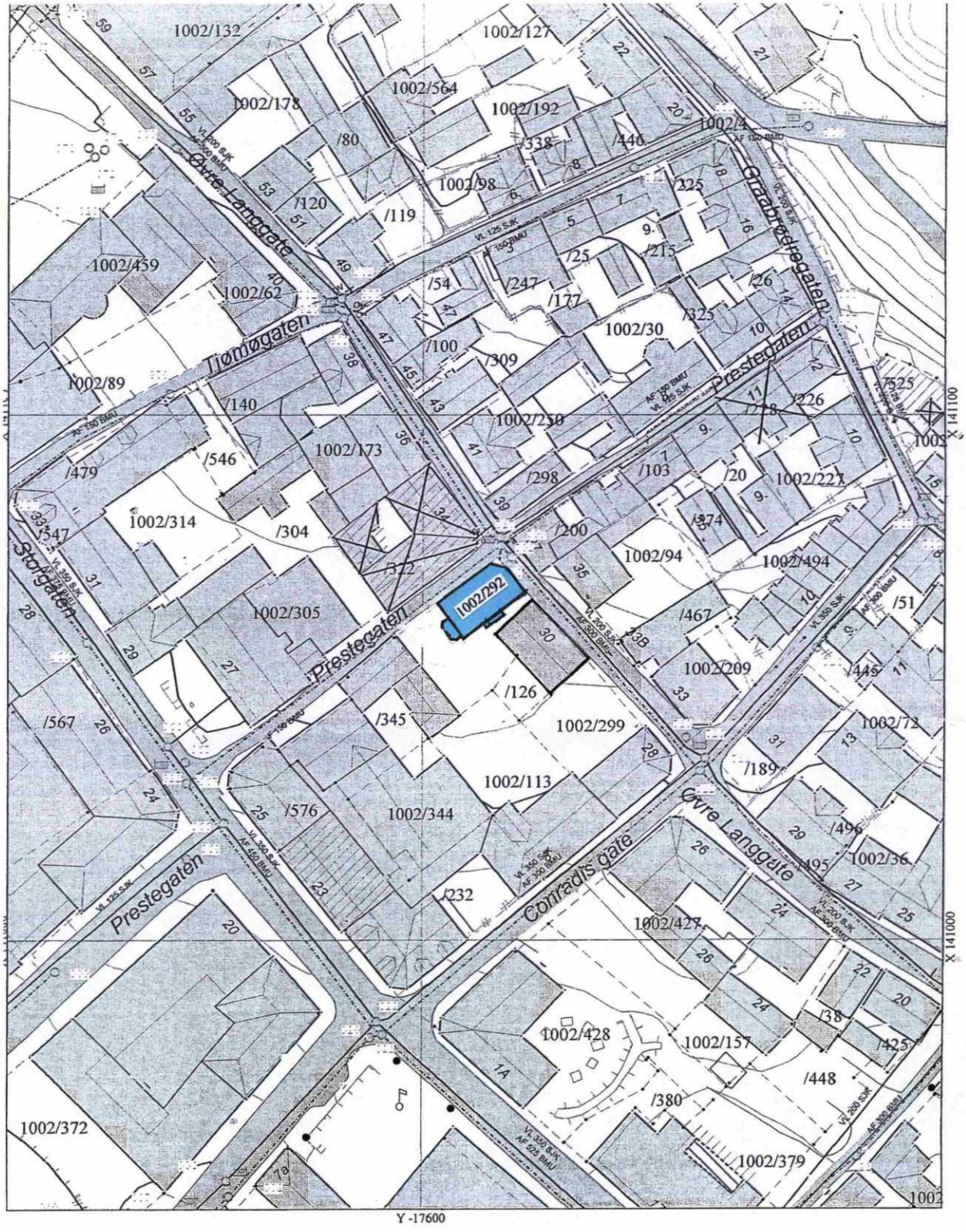
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
1002	292			kommune

Dato	Stempel og underskrift
9/12-02	TØNSBERG KOMMUNE OPPMÅLINGSMYNDIGHET Postboks 24 3104 TØNSBERG Tlf: 33 34 86 89 Fax 33 34 86 01

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, siuasjonsplan 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 oppdelings-begjæringen 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.

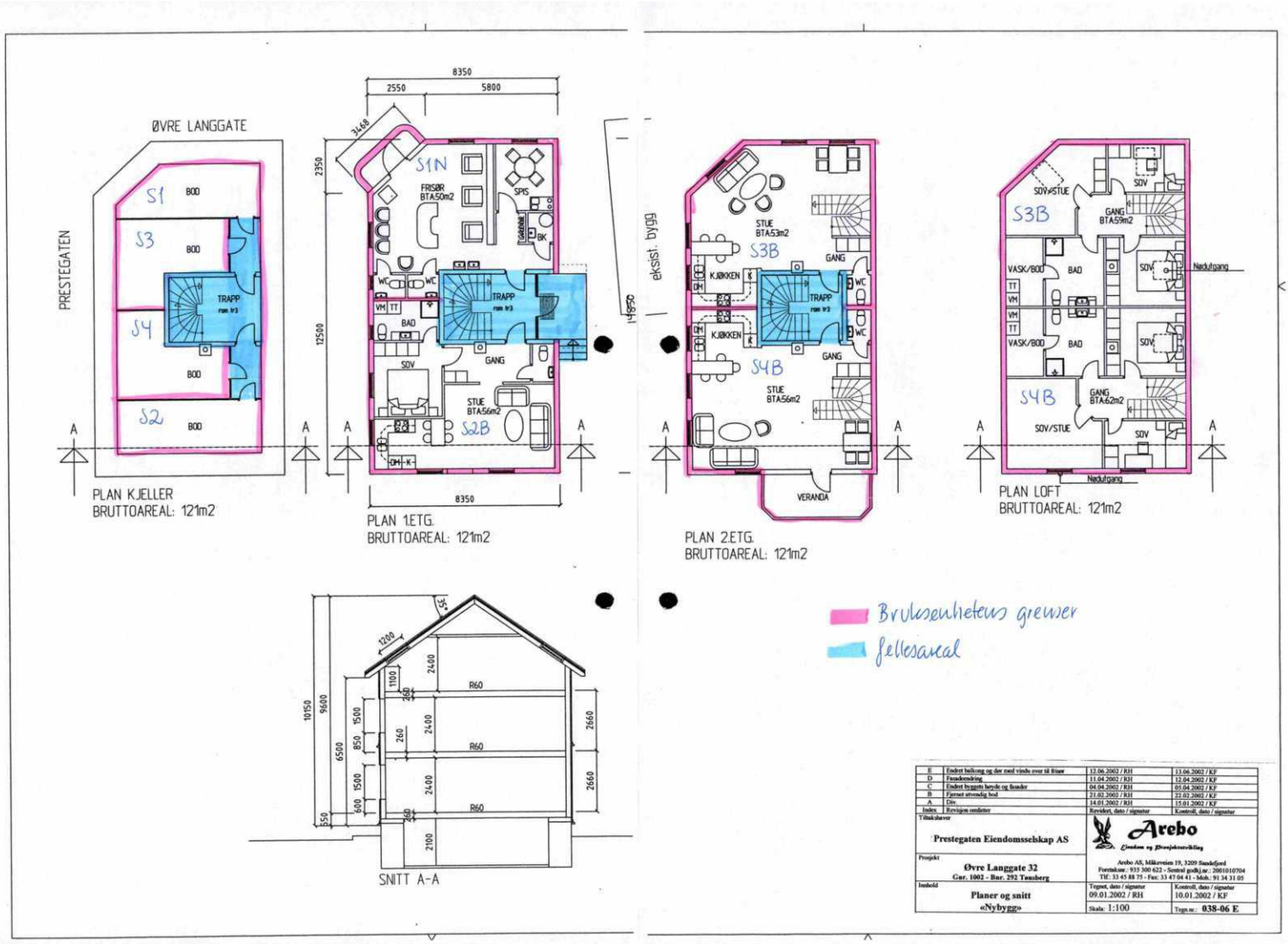


KOMMUNEUTVIKLING
Tønsberg kommune
NGO III
M= 1:1000

Adresse :
Gnr/Bnr :
X=
Y=

Sign. :
Dato : 5.6.2002

SITUASJONSKART	Arebo AS	
Øvre Langgate 32 Gnr. 1002 – Bnr.292 Tønsberg	Dato: 13.06.02	Sign.: KF



E	Endret balkong og dør med vindu over til frisør	12.06.2002 / RH	13.06.2002 / KF
D	Fasadeendring	11.04.2002 / RH	12.04.2002 / KF
C	Endret byggets høyde og fasader	04.04.2002 / RH	05.04.2002 / KF
B	Fjernet utvendig bod	21.02.2002 / RH	22.02.2002 / KF
A	Div.	14.01.2002 / RH	15.01.2002 / KF
Index	Revisjon omfatter	Revidert, dato / signatur	Kontroll, dato / signatur

Tiltakshaver: Prestegaten Eiendomsselskap AS

Arebo
Eiendom og Prosjektutvikling
Arebo AS, Mikkelveien 19, 3209 Sandefjord
Foretaksnr.: 935 300 622 - Sentral godkj.nr.: 2001010704
Tlf.: 33 45 88 75 - Fax: 33 47 04 41 - Mob.: 91 34 31 05

Prosjekt: Øvre Langgate 32
Gnr. 1002 - Bnr. 292 Tønsberg

Innhold: Planer og snitt «Nybygg»

Tegnet, dato / signatur	Kontroll, dato / signatur
09.01.2002 / RH	10.01.2002 / KF
Skala: 1:100	Tegn.nr.: 038-06 E

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 613121233
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
921383681	TØNSBERG KOMMUNE	Postboks 2410, 3104 TØNSBERG

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
160967	BJELLAND HANNE KRISTI		TOLVSRØDVEIEN 33, 3154 TOLVSRØD
231082	THORLAKSON HONG HUYNH	H0101	RODES GATE 4, 3116 TØNSBERG
050964	HAGEN GARD	H0205	HÅKON GAMLES GATE 8, 3111 TØNSBERG
160983	THORLAKSON LINO	H0101	RODES GATE 4, 3116 TØNSBERG

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
3803	1002	292

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 2076633 Tinglyst: 06.02.2020
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/2076633/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-17 14:47
Side 1 av 17

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Tønsberg	Postbosk 2410, 3104 Tøsnberg	Britt Jorun Næss/seksjonering

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Tenden Advokatfirma ANS	959704996	916871724	90736318
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	
Postboks 423	3101	Tønsberg	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
~~0704~~ 3803	Tønsberg	1002	292	-

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

TØNSBERG KOMMUNE
Saksnr. 19/10620 Saksbeh. LKL
- 4 NOV. 2019

Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
1	050964 [redacted]	Gard Hagen	50/336
2	989093495	Tace It AS	56/336
3 (for en 1/2)	160983 [redacted]	Lino Thorlakson	56/336
3 (for en 1/2)	231082 [redacted]	Hong Huynh Thorlakson	56/336
4	160967 [redacted]	Hanne Kirsti Bjelland	118/336

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål **B** = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) **N** = næringsseksjon **SB** = samleseksjon bolig **SN** = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. **B** = tilleggsareal i bygning **G** = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) **BG** = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
1	N	50/336	G
3	B	112/336	G
4	B	118/336	G
		Nevner = 336	

Dato	Innsenderens underskrift
28.10.2019	Eystein Setsaas Advokat MNA

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Deler av fellesarealet i grunnen skal bli tilleggsareal (parkeringsplasser) til seksjonene 1, 3 og 4. Seksjon nr. 2 skal ikke ha særskilt parkeringsplass som tilleggsareal, og derfor er ikke seksjon nr. 2 oppført under rubrikk 4 foran.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

Rettighetshaver Prestegaten Eiendomssalskap AS har i i erklæring datert 24. juni 2019 frasagt seg rett til tinglyst parkeringsrett for 2 av de de 3 aktuelle parkeringsplassene (tilleggsarealet) til seksjonene nr. 1, 3 og 4 nå ønskes tinglyst. Tønsberg kommune har samtykket i overføring av to av plassene. Se vedlegg.1

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- **a)** ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet
- **b)** ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- **c)** ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- **d)** ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen
- **e)** ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- **f)** ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- **g)** ☐ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt
- **h)** ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato	Innsenderens underskrift
28.10.2019	Even Setsaas Advokat MNA

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
1	28.10.19	x	Gard Hagen
2	28.10.19	x	Tace It AS v/ Erik Schlytter-Henrichsen
3	28.10.19	x	Lino Thorlakson
3	28.10.19	x	Hong Huynh Thorlakson
4	28.10.19	x	Hanne Kristi Bjelland

Dato	Innsenderens underskrift
28.10.19	Kristin Setsaas Advokat MNA

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

☒ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Tønsberg 28.10.19	X)	Gard Hagen
Tønsberg 28.10.19	X)	Lino Thorlakson
Tønsberg 28.10.19	X)	Erik Schlytter-Henrichsen
Tønsberg 28.10.19	X)	Hanne Kristi Bjelland

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) ☒ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
~~0704~~ 3803	Tønsberg	1002	292	-	1-4

Dato	Underskrift	Stempel
30/1-20		TØNSBERG KOMMUNE MATRIKKELMYNDIGHETEN Postboks 2410 3104 TØNSBERG

Dato	Innsenderens underskrift
28.10.19	Eystein Solheim ARCASNA

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom), fortsettelse

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål **B** = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) **N** = næringsseksjon **SB** = samleseksjon bolig **SN** = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. **B** = tilleggsareal i bygning **G** = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) **BG** = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
		Nevner =	

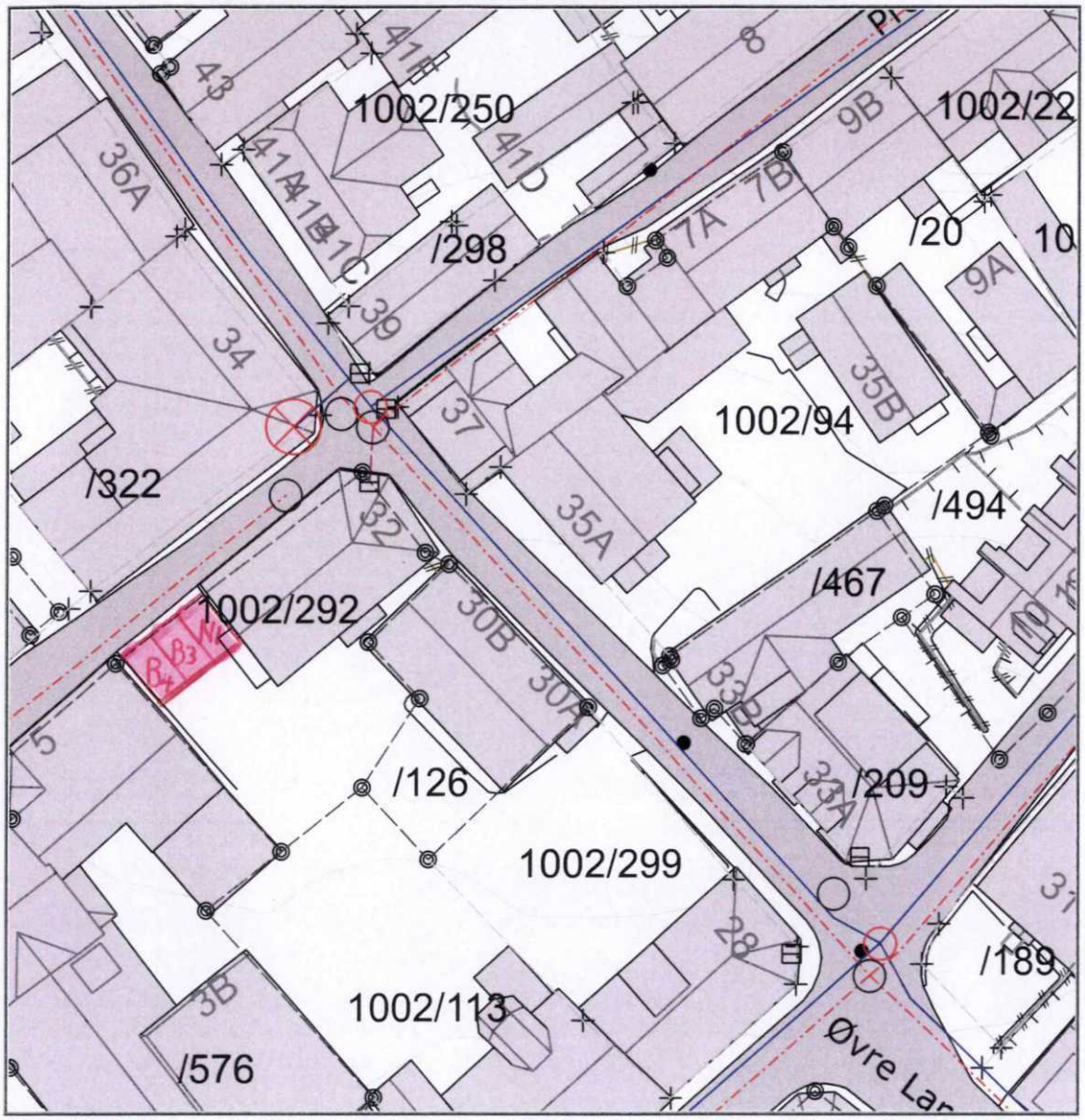
Dato	Innsenderens underskrift

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

28.10.2019 Utskrift - Situasjonskart

BILAGNR. 5

FORENKLET SITUASJONSKART



©TØNSBERG KOMMUNE

Adresse:

Dato: 28/10-2019

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: ///

UTM32 Euref89

N

Målestokk 1:500

Tegnforklaring:

- Eiendomsgrense, anslått
- Eiendomsgrense, nøyaktig
- Vannledning, uten Vestfold Vann
- Overvannsledning
- Avløp felles
- Spillvann
- Mur
- Gjerde
- Hekk
- Bygg takkant - nøyaktig beliggenhet
- Bygg fasadeliv - anslått beliggenhet
- Bygg fasadeliv - nøyaktig beliggenhet

Kontroller målestokk, rutenettet skal være 10cm x 10cm. Det tas forebehold om eventuelle feil eller mangler i kartet.

Matrikkelrapport MAT0001

Samlet rapport for matrikkelenhet

For matrikkelenhet:

Kommune:	3803 - TØNSBERG
Gårdsnummer:	1002
Bruksnummer:	292

Utskriftsdato/klokkeslett:	03.02.2020 kl. 10:09
Produsert av:	Britt Jorunn Næss

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2020/2076633/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-17 14:47

Side 8 av 17

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/2076633/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-17 14:47

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	ØVRE LANGGATE 32
Etableringsdato:	28.09.1939
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Ja

Kulturminne

Eventuelle opplysninger om kulturminner er hentet fra registeret Askeladden hos Riksantikvaren. På http://www.ra.no/ finnes mer informasjon om kulturminner og hvor man skal henvende seg for å få flere opplysninger om de registrerte kulturminnene.

Lokalitetsnr	Kulturminne art	Vernetype	Kategori
10570	Byanlegg	Automatisk fredet	Arkeologisk lokalitet

Arealrapport

Tekst	Areal (m2)	Kommentar
Beregna areal for 1002 / 292 med areal av festegrunner og seksjonert uteareal	374,4	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
			Matrikkelenhet 3803 - 1002 / 292 / 0 / 1			50 / 336
			Matrikkelenhet 3803 - 1002 / 292 / 0 / 2			56 / 336
			Matrikkelenhet 3803 - 1002 / 292 / 0 / 3			112 / 336
			Matrikkelenhet 3803 - 1002 / 292 / 0 / 4			118 / 336

Forretninger

Forretningstype	Årsak til feilretting	Tinglysingsstatus	Tinglysingsstatusdato	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Signatur
Reseksjonering		Sendt til tinglysing	03.02.2020	29.01.2020	29.01.2020	brinas

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	3803 - 1002/292	-35,9
Mottaker	3803 - 1002/292/0/1	12,1
Mottaker	3803 - 1002/292/0/3	11,8
Mottaker	3803 - 1002/292/0/4	12,1

Omnummerering		Tinglyst	01.01.2020	01.01.2020	01.01.2020	smatmynd

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/207633/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-17 14:47

Forretningstype	Årsak til feilretting	Tinglysingsstatus	Tinglysingsstatusdato	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Signatur
			Omnummerert til:	3803 - 1002/292		
			Omnummerert fra:	0704 - 1002/292		
			Omnummerert til:	3803 - 1002/292/0/1		
			Omnummerert fra:	0704 - 1002/292/0/1		
			Omnummerert til:	3803 - 1002/292/0/2		
			Omnummerert fra:	0704 - 1002/292/0/2		
			Omnummerert til:	3803 - 1002/292/0/3		
			Omnummerert fra:	0704 - 1002/292/0/3		
			Omnummerert til:	3803 - 1002/292/0/4		
			Omnummerert fra:	0704 - 1002/292/0/4		
Annen forretningstype				06.11.2019	06.11.2019	0704KLL
			Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
			Avgiver	0704 - 1002/292		0
Kart- og delingsforretning				03.05.2011	03.05.2011	0704ole
			Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
			Avgiver	0704 - 1002/4		-8 186
			Mottaker	0704 - 1002/590		8 186,1
Kart- og delingsforretning				03.05.2011	03.05.2011	0704ole
			Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
			Avgiver	0704 - 1002/4		-16 065,2
			Mottaker	0704 - 9308/5		16 065,2
Kart- og delingsforretning				03.05.2011	03.05.2011	0704ole
			Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
			Avgiver	0704 - 1002/4		-2 894,6
			Mottaker	0704 - 9468/1		2 894,6
Kart- og delingsforretning				03.05.2011	03.05.2011	0704ole
			Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
			Avgiver	0704 - 1002/4		-4 972,9
			Mottaker	0704 - 1002/589		4 973
Kartforretning				27.10.2003		eol
			Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
			Mottaker	0704 - 1002/292		374,6

Side 10 av 17

Forretningstype	Årsak til feilretting	Tinglysingsstatus	Tinglysingsstatusdato	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Signatur
Seksjonering				09.12.2002		

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0704 - 1002/292	0
Mottaker	0704 - 1002/292/0/4	0

Seksjonering — 09.12.2002

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0704 - 1002/292	0
Mottaker	0704 - 1002/292/0/3	0

Seksjonering — 09.12.2002

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0704 - 1002/292	0
Mottaker	0704 - 1002/292/0/2	0

Seksjonering — 09.12.2002

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0704 - 1002/292	0
Mottaker	0704 - 1002/292/0/1	0

Grensejustering — 31.05.2002 — eol

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0704 - 1002/126	-88,5
Mottaker	0704 - 1002/292	88,5

Nymatrikulering — 28.09.1939

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Mottaker	0704 - 1002/292	286,6

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode	Adressenr	Kretser		
Vegadresse	Øvre Langgate	13570	32	Grunnkrets	0907	Møllebakken
				Valgkrets:	10	Tønsberg
				Kirkesogn:	04010101	Tønsberg Domkirke
				Postnr.område:	3110	TØNSBERG
				Tettsted:	2521	Tønsberg

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/207633/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-17 14:47
Side 11 av 17

Bygning og bygningsendring

Bygningsnr: **22 180 126**
Løpenr:
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder: Elektrisitet
Biobrensel

Bebygd areal:	267,5	Ant. boliger:	4	Datoer:	
Bruksareal bolig:	365	Ant. etasjer:	4	Rammetillatelse:	05.06.2002
BRA annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	05.07.2002
Bruksareal totalt:	365	Avløp:	Offentlig kloakk	Tatt i bruk:	04.08.2003
Alternativt areal:	0	Har heis:	Nei	Midl. brukstillatelse:	
Alternativt areal 2:	0			Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk				
	Annen oppvarming				

Etasje

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt
H03	0	96.0	0.0	96.0
H02	2	112.0	0.0	112.0
H01	1	111.0	0.0	111.0
U01	1	46.0	0.0	46.0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
13570 Øvre Langgate 32	H0101	Bolig	65	2	Kjøkken	1	1	1002/292/0/2
13570 Øvre Langgate 32	H0102	Annet enn bolig	46	0		0	0	1002/292/0/1
13570 Øvre Langgate 32	H0201	Bolig	107	3	Kjøkken	1	2	1002/292/0/3
13570 Øvre Langgate 32	H0202	Bolig	100	3	Kjøkken	1	2	1002/292/0/4
13570 Øvre Langgate 32	U0101	Bolig	46	2	Kjøkken	1	1	1002/292

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		PRESTEGATEN		

Bygningsnr: **22 180 126**
Løpenr: **1**
Bygningsendringskode: Ombygging
Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Ferdigattest
Energikilder:

Bebygd areal:	133,8	Ant. boliger:	1	Datoer:	
Bruksareal bolig:	46	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	15.12.2017
BRA annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	07.05.2018
Bruksareal totalt:	46	Avløp:	Offentlig kloakk	Tatt i bruk:	
Alternativt areal:	0	Har heis:	Nei	Midl. brukstillatelse:	
Alternativt areal 2:	0			Ferdigattest:	17.12.2018
Oppvarming:					

Etasje

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt
U01	1	46.0	0.0	46.0

Bruksenheter

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/2076633/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-17 14:47
Side 12 av 17

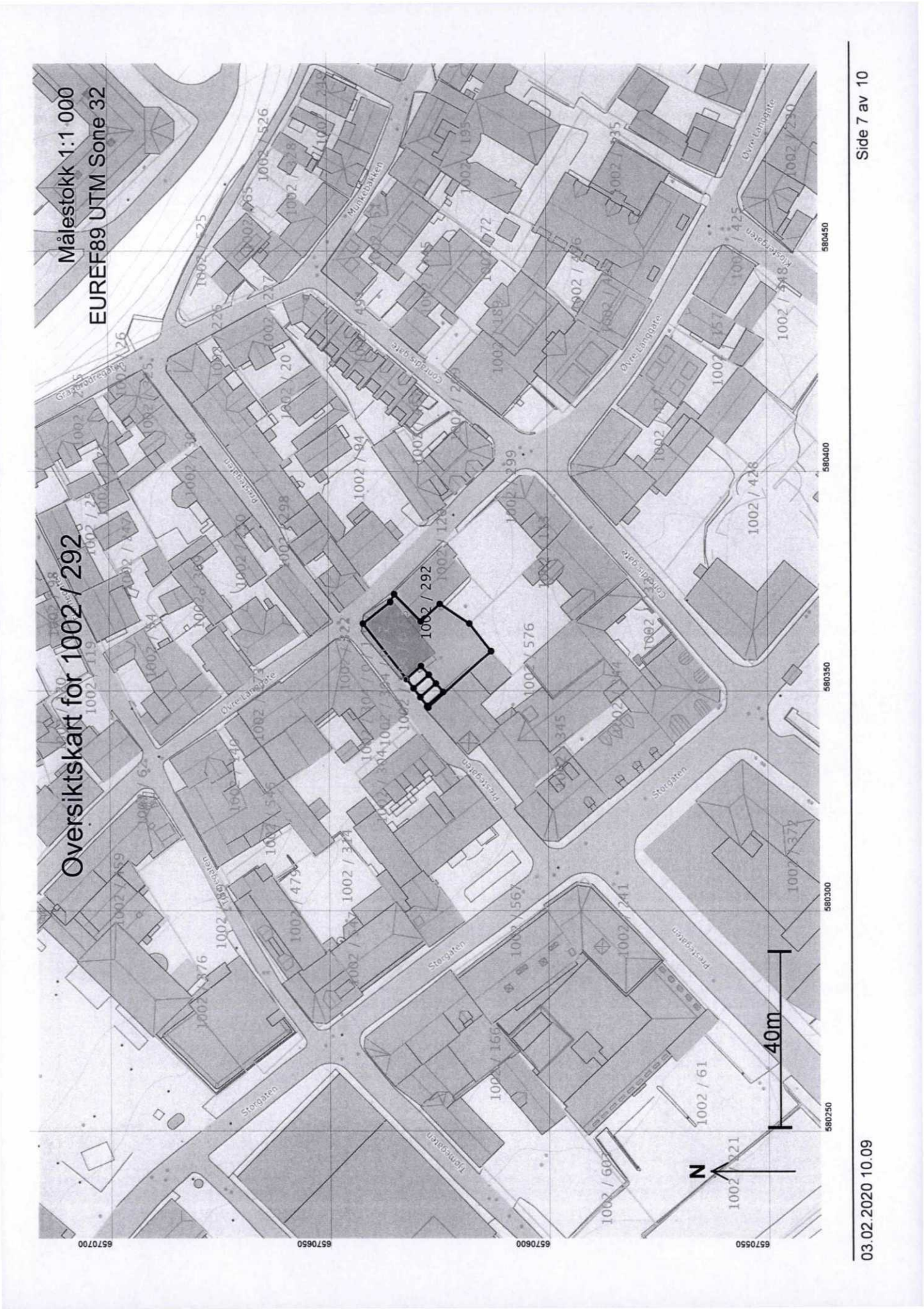
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
13570 Øvre Langgate 32	U0101	Bolig	46	2	Kjøkken	1	1	1002/292

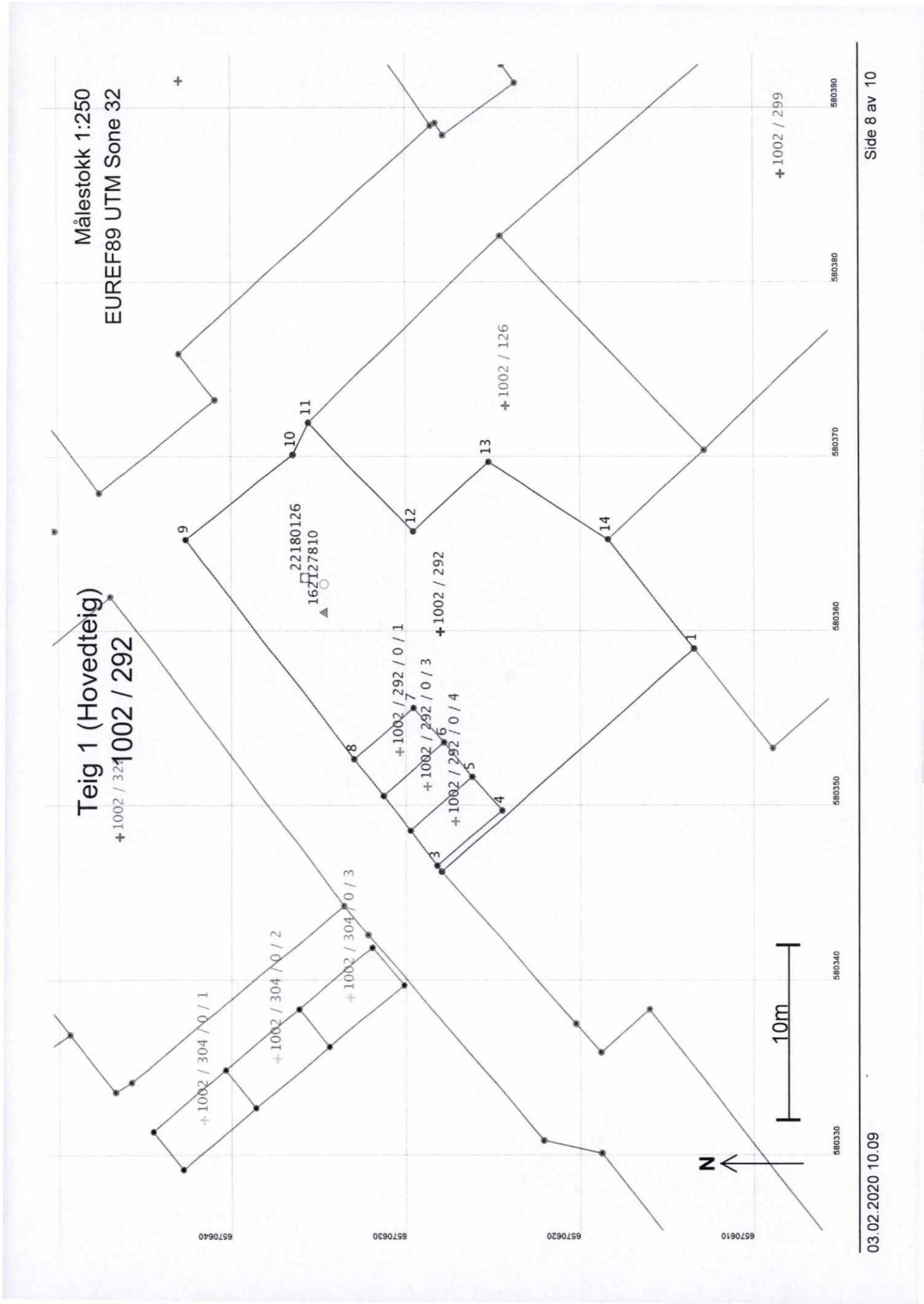
Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	998891078	PENE ROM BOLIGSTYLING AS		c/o Yngvar Fevang Anders Larsens gate 7 3117 TØNSBERG

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2020/207633/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-17 14:47


Oversiktskart for 1002 / 292
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
1002 / 292
40m
N
Side 7 av 10
03.02.2020 10.09


Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32
Teig 1 (Hovedteig)
1002 / 292
1002 / 321
1002 / 126
1002 / 299
1002 / 292 / 0 / 1
1002 / 292 / 0 / 3
1002 / 292 / 0 / 4
1002 / 304 / 0 / 1
1002 / 304 / 0 / 2
1002 / 304 / 0 / 3
22180126
127810
162
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
580390
580380
580370
580360
580350
580340
580330
6570640
6570630
6570620
6570610
10m
N
03.02.2020 10.09
Side 8 av 10

Areal og koordinater

Areal: 338,4 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6570628 **Øst:** 580360

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde	Grensepunkttype / Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6570613,71	580358,94	Ikke spesifisert	Hushjørne	10 Terrengmålt	13	
			19,28	Ikke hjelpelinje			
2	6570628,15	580346,17	Ikke spesifisert	Hushjørne	10 Terrengmålt	13	
			0,43	Ikke hjelpelinje			
3	6570628,41	580346,51	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			4,85	Ikke hjelpelinje			
4	6570624,74	580349,67	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			2,54	Ikke hjelpelinje			
5	6570626,41	580351,59	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			2,55	Ikke hjelpelinje			
6	6570628,02	580353,57	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			2,65	Ikke hjelpelinje			
7	6570629,79	580355,54	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			4,44	Ikke hjelpelinje			
8	6570633,13	580352,61	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			15,88	Ikke hjelpelinje			
9	6570642,84	580365,17	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	13	
			7,87	Ikke hjelpelinje			
10	6570636,67	580370,05	Ikke spesifisert	Hushjørne	10 Terrengmålt	13	
			2,03	Ikke hjelpelinje			
11	6570635,79	580371,88	Ikke spesifisert	Hushjørne	10 Terrengmålt	13	
			8,64	Ikke hjelpelinje			
12	6570629,79	580365,67	Ikke spesifisert	Hushjørne	10 Terrengmålt	13	
			5,87	Ikke hjelpelinje			
13	6570625,46	580369,64	Ikke spesifisert	Umerket	10 Terrengmålt	13	
			8,14	Ikke hjelpelinje			

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/2076633/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-17 14:47
Side 16 av 17

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde	Grensepunkttype / Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
14	6570618,64	580365,20	Ikke spesifisert	Asfaltspiker	10 Terrengmålt	13	
			7,97	Ikke hjelpelinje			

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2020/2076633/200

Attesteringstidspunkt 2026-08-17 14:47

Side 17 av 17

Sameiet Øvre Langgate 32

Dato: 13. april 2026
Sted: Kjellelia 1c, Tønsberg
Tid: 18:00

Til stede: Hanne Bjelland, Catharina Schlytter-Henrichsen, Gard Hagen, Lino Thorlaksen
Møteleder: Catharina Schlytter-Henrichsen

1. Godkjenning av innkalling
Innkallingen til møtet ble gjennomgått og godkjent uten innsigelser.

2. Valg av møteleder
Catharina Schlytter-Henrichsen ble valgt som møteleder.

3. Gjennomgang og godkjenning av agenda
Agendaen for møtet ble presentert og godkjent. En liten korreksjon for årstallet som skulle vært 2025, ikke 2024.

4. Budsjett og regnskap for 2025
Regnskapet for 2025 ble presentert og godkjent med et underskudd på kr. -35 321,98

Budsjettet for 2026 ble også godkjent, med vedtak om å øke satser for vedlikehold og forsikring. Oppstart med nye fellesinnbetalinger fra 1.5.26.

S.nr.	Andelseier	Månedssats 2026	*Månedssats 2025*
1	Gard Hagen	kr 676	*639*
2	Tace IT AS	kr 757	*715*
3	Lino Thorlakson	kr 1 514	*1431*
4	Hanne Kristi Bjelland	kr 1 595	*1507*

5. Valg av styremedlemmer og funksjoner
Catharina Schlytter-Henrichsen ble gjenvalgt som styreleder. Lino Thorlaksen ble gjenvalgt som regnskapsfører.

****

6. Diverse

Gard og Catharina fortsetter med brannsjekking i 2026

Leietakere hos Hanne er oppgitt over fulle søppelkasser. Andre i nabolaget kaster søppel hos oss. Ingen andre klager, så lar det være inntil videre.

Det har vært fugler inne på loftet til Lino. Han har kastet redet og tettet igjen hull. Foreløpig ikke noen nødvendige andre tiltak. Må være noe lufting. Vurdere hønsenetting.

Rekkverket må skrapes og males innen et par år. Male over tagging. Ser an nærmere sommeren om nødvendig i 2026, eller vente til 2027.

Felles ansvar for istapper. Det har fungert bra i år ved at styreleder har hatt varsler hver uke på telefonen i forhold til værforholdene. Vurderes fra vinter til vinter om ekstra tiltak.

Styrelederhonorar kr 5000,-
Hanne vippser 1667,- (667,- Catharina glemt å vippse Hanne i fjor)
Gard vippser 1667,-
Lino vippser 1667,-

Regnskapsførerhonorar kr. 3000,-
Hanne vippser 1000,-
Gard vippser 1000,-
Catharina vippser 1000,-

Tønsberg 13.4
v/Catharina Schlytter-Henrichsen
Styreleder Sameiet Øvre Langgate 32

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Øvre Langgate 32 , 3110 TØNSBERG

TØNSBERG kommune

gnr. 1002, bnr. 292, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 59 m² BRA-i: 47 m²



Befaringsdato: 24.08.2026 **Rapportdato:** 09.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22673-1075 **Referansenummer:** NQ1985

Autorisert foretak: NORBERG BYGGKONSULT AS

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

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig



Jonas Norberg

Uavhengig Takstingeniør

jonas@norbergbyggkonsult.no

407 24 973

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rapporten omhandler en leilighet fra 2003, beliggende i 1. etasje i et boligbygg med flere boenheter fra 1900-tallet.

Leiligheten fremstår i hovedsak med materialer og utførelse fra byggeåret, med unntak av nyere gulv i entré, stue/kjøkken og soverom.

Det er registrert avvik ved dusjløsningen på badet som er gitt tilstandsgrad 3.

Det er registrert flere avvik fra normal tilstand, hovedsakelig knyttet til alder, slitasje og forhold som ikke tilfredsstiller dagens forskriftskrav.

Nærmere detaljer om bygningsdeler og registrerte forhold fremgår av rapportens konstruksjonsbeskrivelser.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2003

UTVENDIG Gå til side

Bygningen er oppført i trekonstruksjoner over pusset natursteinsmur. Yttervegger er utvendig kledd med stående trekledning. Taket har saltaksform og er utført med plassbygde taksperrer, tekket med takstein. Takrenner og nedløp er utført i plastbelagt stål.

Det er malte trevinduer med 2-lags isolerglass.

Leiligheten har en brann- og lydklassifiserte entrédør.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er av parkett.

Veggene har malte, glatte flater, og himlingen har trepanel.

Basert på tilgjengelige kartdata ligger eiendommen i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad av radon.

Innvendige dører er malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Badet fremstår som fra byggeåret og har fliser på gulv og vegger. Det er trepanel i himlingen.

Rommet er utstyrt med elektriske varmekabler, opplegg for vaskemaskin, nedfelt servantinnredning, toalett og dusjvegger.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og oppvaskkum av stål.

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom

Det er parkett på gulv og malte slette vegger. Det er trepanel i himlingen.

Rommet er utstyrt med toalett og servant.

Rommet har avtrekksventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobber.

Innvendige avløpsrør er av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Det er en ca. 120 liters varmtvannstank under kjøkkenbenken av ukjent alder.

Sikringsskapet er plassert på toalettrommet og har hovedsikring på 63 A med tilhørende automatsikringer.

Det er røykvarsler i etasjen og sprinkelanlegg. Anlegget er ikke funksjonstestet av takstmann.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

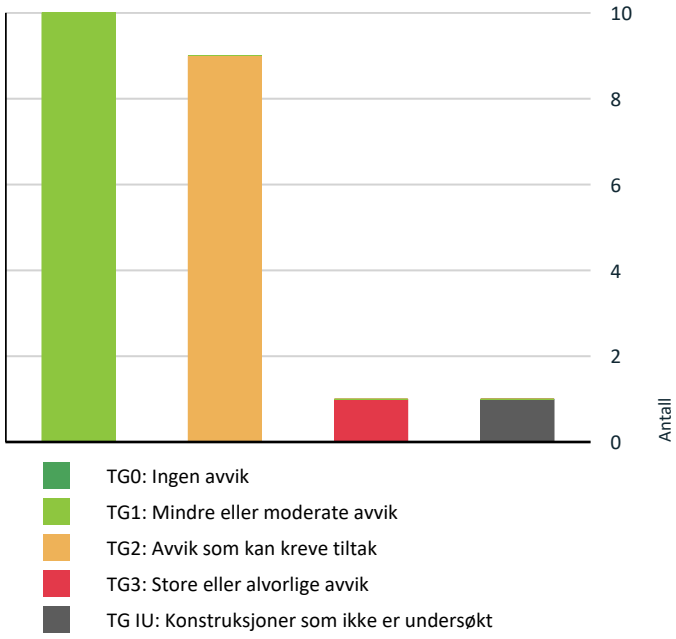
Boligbygg med flere boenheter

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

Byggetegninger datert 9.1.2002 er lagt til grunn for vurderingen.

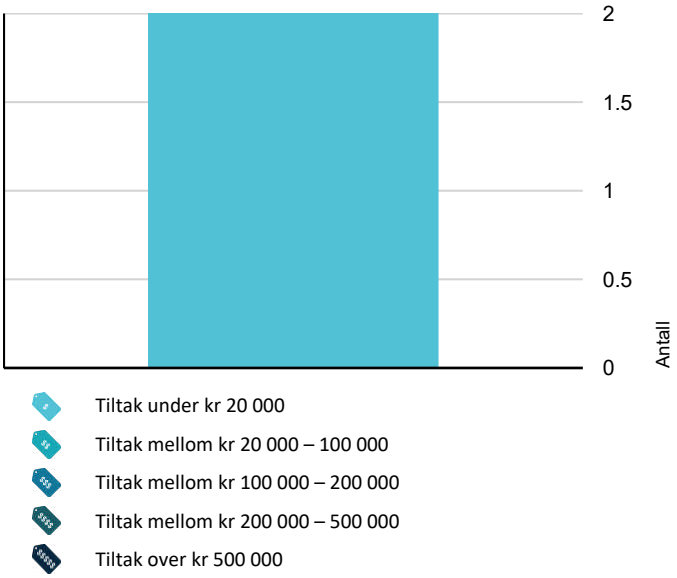
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Dette er en tilstandsrapport utarbeidet for borettslagsleiligheter og leiligheter i etablerte sameier. Vurderingen bygger utelukkende på observasjoner gjort inne i den aktuelle leiligheten. Takkonstruksjoner, utvendige bygningsdeler, grunn- og fundamentforhold samt felles konstruksjoner inngår ikke i rapporten. Tilstanden er vurdert ut fra de byggtekniske krav som gjaldt på tidspunktet for oppføring. Enkelte forhold ved fellesarealer kan likevel være kommentert dersom de har betydning for seksjonen.

Befaringen er gjennomført som en visuell kontroll i samsvar med forskrift til avhendingslova. Vurderingen omfatter kun forhold som var tilgjengelige og synlige på befaringstidspunktet, uten inngrep i konstruksjoner. Fastmontert inventar, tyngre møbler og løsøre er ikke flyttet. Dette medfører begrensede kontrollmuligheter, blant annet ved vurdering av skjevheter i gulv og konstruksjoner.

Når møbler og inventar senere flyttes, kan det avdekkes misfarginger, skader, ujevnheter eller slitasje som ikke var mulig å registrere under befaringen.

Arealer er målt i henhold til NS 3940 og fastsatt etter dagens bruk.

Rekvirenten skal gjennomgå rapporten i sin helhet før den tas i bruk. Eventuelle uklarheter, mangler eller feil skal meldes tilbake før rapporten distribueres videre.

Bilder i rapporten er ment som illustrasjon av representative forhold og utgjør ikke en uttømmende dokumentasjon av alle registrerte forhold.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - vegger og himlinger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
!	**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

⚠ Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. Det er over 10 år siden siste dokumenterte kontroll av slokkeapparatet.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2003

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Det er malte trevinduer med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Vinduer er fra byggeåret og har utvendige og innvendige tegn til slitasje, som følge av alder og værpåvirkning.

Konsekvens/tiltak
• Det bør påregnes vedlikehold av vinduene, som for eksempel overflatebehandling og utskifting av pakninger. På sikt må det forventes behov for utskifting som følge av alder og slitasje. Manglende vedlikehold kan føre til dårligere tetthet, økt varmetap og risiko for fuktpåvirkning i tilstøtende konstruksjoner.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Leiligheten har en brann- og lydklassifiserte entrédør.

Døren har små hakk/sår som vurderes til normal slitasje.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulvet er av parkett.

Normal slitasje, noe knirkelyder ved stue/kjøkken.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Veggene har malte, glatte flater, og himlingen har trepanel.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert stedvis overflateslitasje på veggene samt hakk og sår som følge av alder og bruk.

Konsekvens/tiltak
• Behov for utbedring bør vurderes ut fra kjøpers ønsker og forventninger til standard. Slitasje kan forventes å utvikle seg noe over tid ved videre bruk.

Radon

Beskrivelse
Basert på tilgjengelige kartdata ligger eiendommen i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad av radon.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om radonmåling i egen bolig, men det stilles krav til måling i eventuelle utleieenheter i henhold til forskrift om strålevern og bruk av stråling.

Det anbefales likevel å gjennomføre radonmåling for å kartlegge radonnivået og sikre et trygt innemiljø. Manglende måling medfører usikkerhet knyttet til radonnivået, og forhøyede verdier kan innebære helserisiko.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører er malte fyllingsdører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Badet fremstår som fra byggeåret og har fliser på gulv og vegger. Det er trepanel i himlingen.

Rommet er utstyrt med elektriske varmekabler, opplegg for vaskemaskin, nedfelt servantinnredning, toalett og dusjvegger.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Det foreligger ingen dokumentasjon for våtrommet.

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

Konsekvens/tiltak
• Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen av det vanntette sjiktet og øker risikoen for skjulte fuktskader over tid.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Våtrommet har flis på vegg og panel på innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på flisene. Det er også registrert misfargede fuger.

Konsekvens/tiltak
• På grunn av alder er forventet gjenværende brukstid redusert. Det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og risiko for skader over tid, og tiltak eller oppgraderinger bør forventes på sikt for å unngå videre forringelse av konstruksjonen.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Varmekabler er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:
• Tilstandsgrad 3 er satt på grunn av at dusjdørene har en sokkel i bunnen som hindrer at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk.

Det er også påvist for lite fall til sluk i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Dusjløsningen bør endres slik at eventuelt lekkasjevann kan ledes uhindret til sluk. Dersom forholdet ikke utbedres, kan vann bli stående på gulvet eller ledes ut av rommet, noe som øker risikoen for fuktskader i gulv og tilstøtende konstruksjoner. Frem til badet pusses opp, anbefales det å bruke dusjkabinett for å redusere vannbelastningen på gulvet.

Det er påvist avvik i fallforholdet til sluk. For lite fall kan føre til stående vann på gulvet, redusert sklisikkerhet og økt risiko for at vann ledes ut av rommet. Ved oppussing bør fallet utbedres i samsvar med gjeldende krav.

Kostnadsestimatet gjelder kun endring av dusjløsningen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Dusjinnredning med tett sokkel.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Det er ukjent vanntett sjikt. Sluket er av plast, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av flisen ved dørterskelen er 11 mm.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ingen informasjon om vanntett sjikt, og det er heller ingen synlige tegn til dette. Sluket er innsmurt med silikon, og eventuell membrantilkobling til sluket kan ikke påvises.

Det er også registrert utette gjennomføringer under servanten.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak
• Ved fremtidig rehabilitering bør våtrommet etableres med dokumentert vanntett sjikt og forskriftsmessig tilkobling til sluk og gjennomføringer. Manglende eller ukjent vanntett sjikt medfører økt risiko for fuktinntrengning og fuktskader over tid.

• Ved fremtidig rehabilitering bør gulvet bygges opp i henhold til gjeldende forskriftskrav, slik at anbefalt høydeforskjell mellom sluk og membran ved dørterskel oppnås. Dersom dette ikke gjøres, øker risikoen for at vann ledes mot døråpningen og ut av rommet, med fare for fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Servantinnredningen mangler knott. Innredningene har ellers generell slitasje som følge av alder og bruk.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes normalt vedlikehold og utskifting som følge av alder og slitasje.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon, noe som gir begrenset luftutskifting sammenlignet med mekanisk avtrekk, samt at rommet mangler tilluft.

Manglende tilluft kan føre til redusert ventilasjonseffekt, da avtrekk forutsetter tilførsel av erstatningsluft.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres mekanisk avtrekk for å bedre luftutskiftingen. Naturlig ventilasjon kan gi begrenset fjerning av fukt, noe som over tid kan øke risikoen for fuktbelastning på overflater og konstruksjoner.

Det bør sikres tilstrekkelig tilluft til badet for å oppnå tilfredsstillende ventilasjon. Mangelfull lufttilførsel kan føre til økt fuktbelastning, kondens og risiko for mugg- og fuktskader.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt mot servant fra soverom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 0.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er foretatt, men ikke bak bruksvannsonen (ikke i mest fuktutsatt område) fordi bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør hulltaking direkte i bruksvannsonen fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak
• Hulltaking utenfor bruksvannsonen gir begrenset informasjon om tilstanden i de mest fuktutsatte områdene. Dette medfører usikkerhet knyttet til eventuell skjult fukt eller skade der belastningen er størst.
• Det anbefales å vurdere ytterligere undersøkelser i de mest fuktutsatte områdene (bruksvannsonen) for å få et mer sikkert grunnlag for vurdering av tilstanden.



Det ble ikke registrert unormale fuktverdier på måletidspunktet.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og oppvaskkum av stål.

Hvitevarer er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkeninnredningen har generell bruksslitasje, med stedvise svellskader og delaminering som følge av alder og bruk.

Konsekvens/tiltak
• For å oppnå TG 0 eller 1 må skadene utbedres. Manglende vedlikehold vil over tid redusere levetiden og funksjonen til kjøkkeninnredningen.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse
Det er parkett på gulv og malte slette vegger. Det er trepanel i himlingen.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse
Rommet er utstyrt med toalett og servant.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse
Rommet har avtrekksventilasjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobber.

Stoppekranen er lokalisert under kjøkkenbenken.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendige avløpsrør er av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 120 liters varmtvannstank under kjøkkenbenken av ukjent alder.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å få installasjonen vurdert av autorisert elektriker og eventuelt etablere fast tilkobling. Dette vil kunne redusere risiko for varmgang i stikkontakten.

• Avrenning fra området bør ledes til sluk eller sikres med annen kompenserende løsning, som vannstoppsystem. Manglende avrenning ved lekkasje kan føre til vannskader på tilstøtende konstruksjoner.

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

Sikringsskapet er plassert på toalettrommet og har hovedsikring på 63 A med tilhørende automatsikringer.

Det elektriske anlegget er nylig kontrollert av en registrert elektrovirksomhet uten registrerte avvik. Ytterligere el-kontroll vurderes derfor ikke som nødvendig. Det vises til kontroll utført av Norges Elektro AS datert 09.09.2026.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er røykvarsler i etasjen og sprinkelanlegg. Anlegget er ikke funksjonstestet av takstmann.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. Det er over 10 år siden siste dokumenterte kontroll av slokkeapparatet.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å kontrollere og utbedre håndslokkeutstyret slik at det oppfyller gjeldende krav. Defekt eller mangelfullt utstyr bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

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

Vurdering av avvik:

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

• Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. Det er over 10 år siden siste dokumenterte kontroll av slokkeapparatet.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om radonmåling i egen bolig, men det stilles krav til måling i eventuelle utleieenheter i henhold til forskrift om strålevern og bruk av stråling.

Det anbefales likevel å gjennomføre radonmåling for å kartlegge radonnivået og sikre et trygt innemiljø. Manglende måling medfører usikkerhet knyttet til radonnivået, og forhøyede verdier kan innebære helserisiko.

• Det anbefales å kontrollere og utbedre håndslokkeutstyret slik at det oppfyller gjeldende krav. Defekt eller mangelfullt utstyr bør repareres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

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

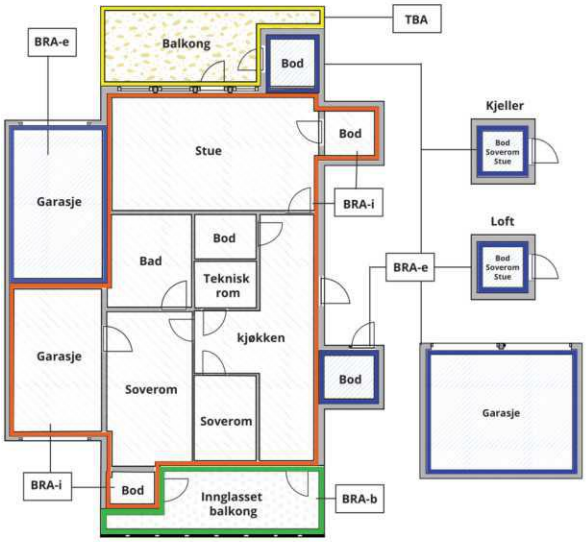
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	47			47	
Kjeller		12		12	
SUM	**47**	**12**			
SUM BRA	**59**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré, toalettrom, stue/kjøkken, soverom, bad		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Byggetegninger datert 9.1.2002 er lagt til grunn for vurderingen.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
24.8.2026	Jonas Norberg	Takstingeniør
	Leietaker	

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
3905 TØNSBERG	1002	292		2	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Øvre Langgate 32

Hjemmelshaver
Tace It AS

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger			Innhentet		Nei
Ordrebekreftelse	18.08.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	23.08.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	04.08.2003		Gjennomgått		Nei
Tegninger	09.01.2002		Gjennomgått		Nei
El-kontroll			Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.09.2026	
2	10.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

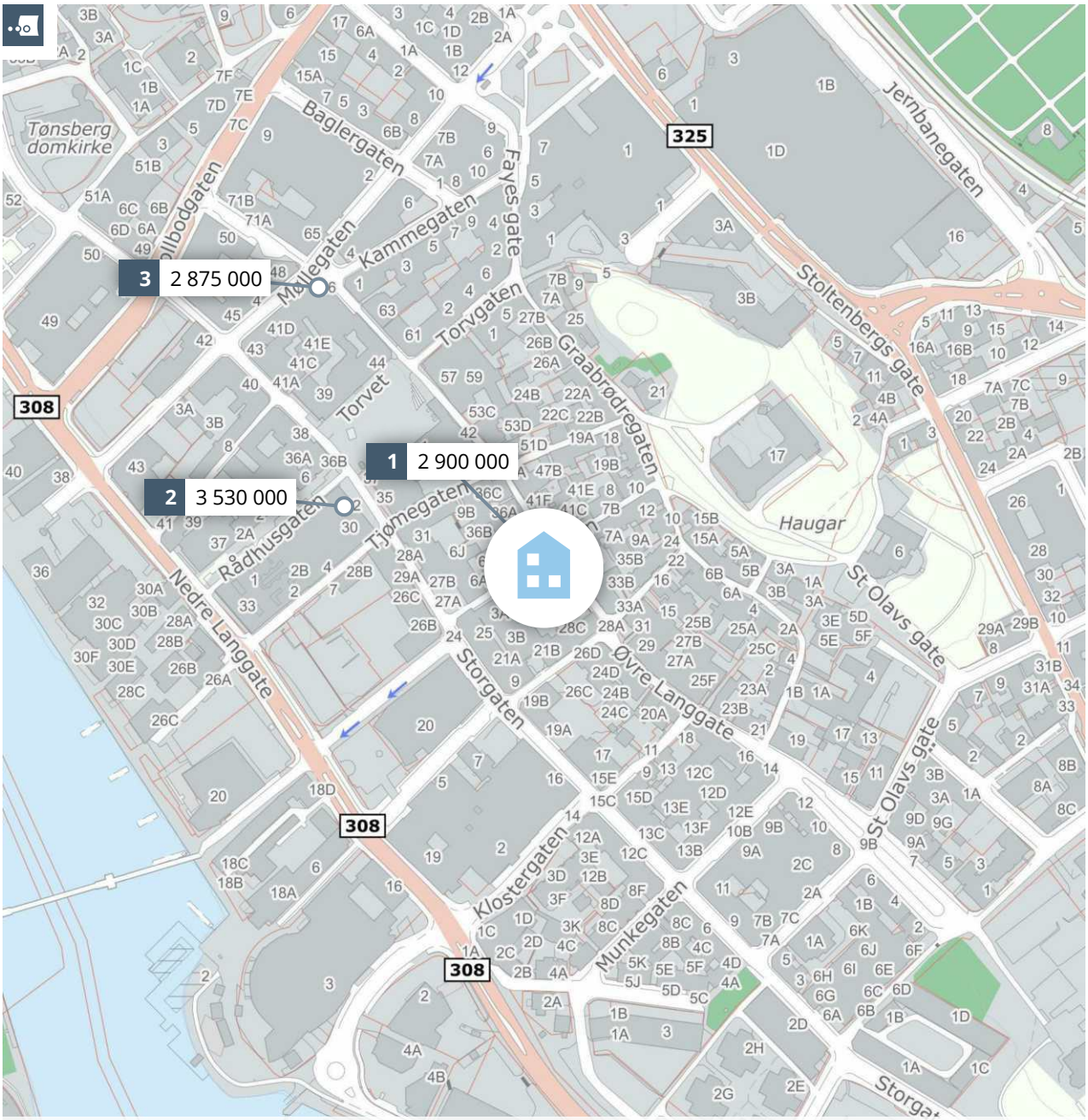
Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*



Meglers verdivurdering

ØVRE LANGGATE 32

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Tønsberg den 14.09.2026

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: Siri Graf.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Øvre Langgate 32, 3110 TØNSBERG

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2002

GNR 1002 BNR 292 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 3905 TØNSBERG GRUNNKRETS Møllebakken

Verdivurdert til

2 750 000

-	2 750 000	58 511
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	47 m²	12 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2002

Fellesutgifter	757
Formue	1 247
Soverom	1
Etasje	1

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Øvre Langgate 34 49 m² 2003 1. etg 1 sov	27.06.2025	2 950 000	**2 900 000**	0	2 900 000	**59 184**
2 Storgaten 32 45 m² 2018 4. etg 1 sov	15.08.2025	3 700 000	**3 530 000**	0	3 530 000	**78 444**
3 Øvre Langgate 46 48 m² 2023 1. etg - sov	24.08.2026	2 990 000	**2 875 000**	0	2 875 000	**59 896**

Velkommen til Øvre Langgate 32 – en lys, luftig og innbydende 2-roms selveierleilighet i første etasje. Beliggenheten er særdeles attraktiv og sentral, med umiddelbar nærhet til treningssentre, spisesteder og herlige Tønsberg Brygge med et yrende folkeliv på sommeren. Det er både badeplasser og grønne, frodige parker i nærområdet, og alt man trenger av butikker og servicetilbud finnes i kort gangavstand.

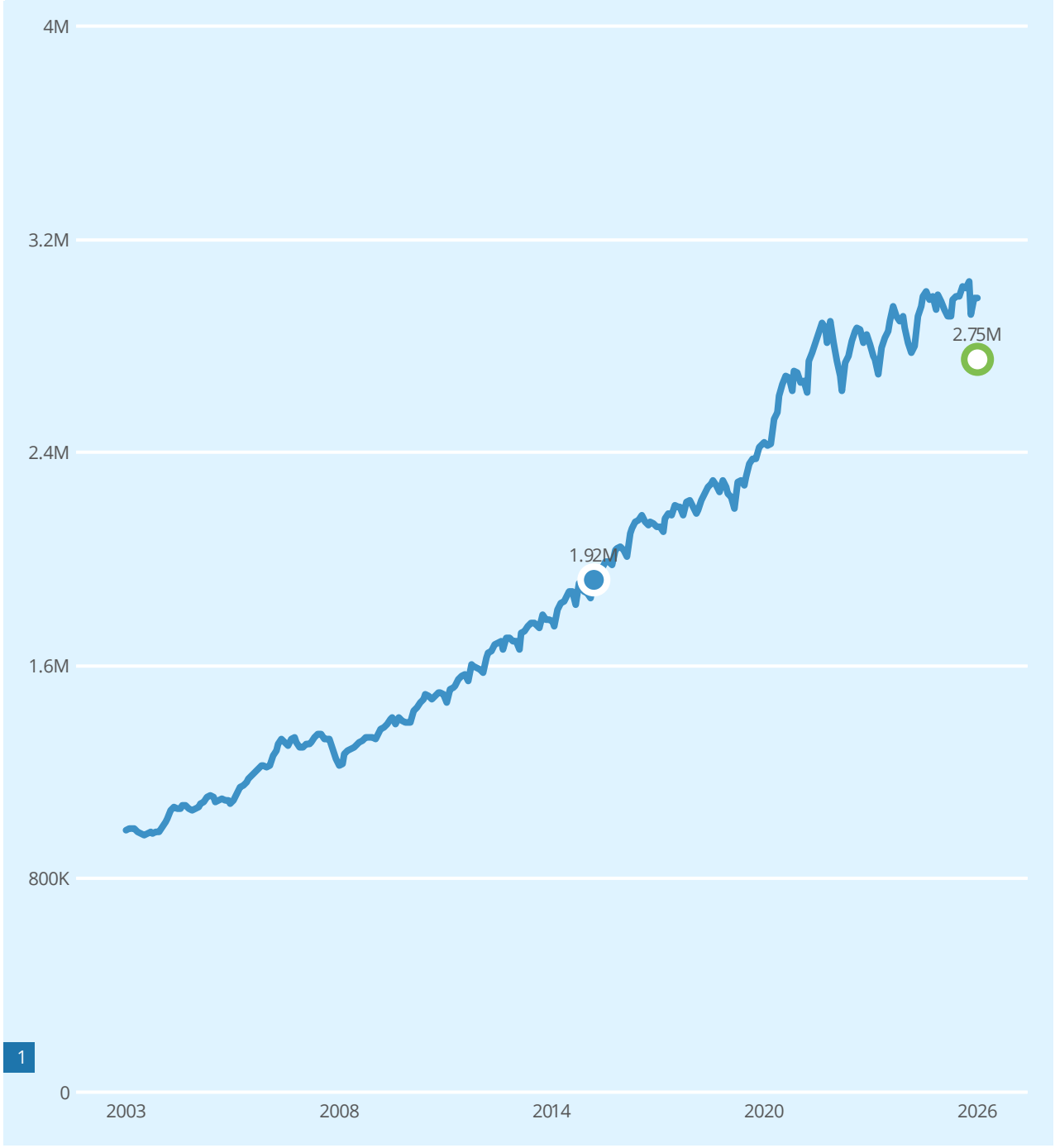
Leiligheten fremstår med stilrene farge- og materialvalg og god planløsning. Stuen og kjøkkenet danner et åpent og luftig allrom med møbleringsfrihet, og det tidløse kjøkkenet har alle hvitevarer integrert. Videre har leiligheten et helfliset bad/wc/vaskerom, et eget wc-rom, en pen entré og et romslig soverom. Lagring- og oppbevaringsplass finnes i en disponibel kjellerbod på ca. 12 kvm.

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



1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
18.01.2016	22.01.2016	16.02.2016	1 490 000	1 920 000	0	1 920 000

Leiligheter til salgs i 3110 TØNSBERG nå

23
leiligheter til salgs

3.6M
3 442 000 Prisantydning i snitt
3.3M
3.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
111
dager

Leiligheter solgt i 3110 TØNSBERG siste 6 mnd

22
leiligheter solgt

3.3M
3.2M
3 138 000 Prisantydning i snitt
3.1M
3 081 000 Salgspris i snitt
3.0M

Solgt i snitt i løpet av
165
dager

for 1.8% under prisantydning

Analyse m²-priser

58 511 Øvre Langgate 32 Totalpris 2 750 000

57 197 TØNSBERG kommune i snitt siste 6 mnd

57 130 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd

STATENS KARTVERK

Rekvirent iht. følgebrev/
~~rekvirent ikke oppgitt~~:
960 716 647
org.nr./fødselsnr.

ERKLÆRING

1. Undertegnede eiere av Øvre Langgt. 30 a og Øvre Langgt. 30 b gnr 1002 bnr 126 bekrefter at utskilt parsell gnr 1002 bnr 576 (tilhørende Prestegaten Eiendomsselskap AS) har adkomstrett over eiendommen Øvre Langgt. 30 gnr 1002 bnr 126 (tilhørende Mathias Sommerfryd Jensen (Øvre Langgt. 30 a) og Siri Sofie Vasrud Bastiansen (Øvre Langgt. 30 b)). Rettigheten gjelder både kjørende og gående trafikk.

2. Undertegnede eiere av Øvre Langgt. 30 a og Øvre Langgt. 30 b gnr 1002 bnr 126 bekrefter at utskilt parsell gnr 1002 bnr 292 (tilhørende Prestegaten Eiendomsselskap AS/nye eiere av eierseksjoner) har adkomstrett over eiendommen Øvre Langgt. 30 gnr 1002 bnr 126 (tilhørende Mathias Sommerfryd Jensen (Øvre Langgt. 30 a) og Siri Sofie Vasrud Bastiansen (Øvre Langgt. 30 b)). Rettigheten gjelder både kjørende og gående trafikk.

Nærværende erklæring tinglyses på følgende eiendommer. Tønsberg kommune nr. 0704

Øvre Langgt. 30 gnr 1002 bnr 126

Oslo / Tønsberg, dato: 14.03.2016

Mathias Sommerfryd Jensen

Mathias S Jensen

Øvre Langgt. 30 a
Gnr. 1002 bnr. 126

fødsels/p.nr. 121287 [redacted]

Seksjon 1

Siri Sofie Vasrud Bastiansen

Sofie Bastiansen

Øvre Langgt. 30 b
Gnr. 1002 bnr. 126

fødsels/p.nr. 300489 [redacted]

Seksjon 2

RETT KOPI BEKREFTES
Tor Anthon Christiansen
advokat

Doknr: 399883 Tinglyst: 04.05.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Vår ref.: 3018803.1-135897 MAGHEI/MAGHEI

Vedtekter og stiftelsesprotokoll for boligsameiet Øvre Langgate 32

gnr.1002, bnr. 292 i Tønsberg kommune

Sameiet består av 3 boligseksjoner, samt en næringsseksjon.

§1

FORMÅL

Sameiets formål er å sikre sameiernes felles interesser, administrasjon av hele eiendommen med tilhørende fellesanlegg, utstyr m.m.

For sameiets felles forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk, som er lik bruttoboligareal ihht. kjøpekontrakten. Sameierne har ikke forkjøpsrett eller innløsningsrett, og har heller ikke rett til å kreve sameiet oppløst.

§2

BRUKEN AV LEILIGHETEN, OMSETNING MM.

Sameierne har full disposisjonsrett over sine leiligheter. Tildelte boder skal alltid følge boligseksjonen. Sameierne er forpliktet til å følge reglene for god husorden.

Sameierne kan fritt omsette, pantsette eller leie ut sin seksjon. Eierskifte eller utleie må dog meldes til styret for registrering.

Ved eierskifte påløper et eierskiftegebyr. Gebyrets størrelse fastsettes av årsmøtet. Gebyret skal dekke sameiets kostnader i forbindelse med boligsameiets opplysningsplikt i forbindelse med overdragelsen.

§3

VEDLIKEHOLD

Det indre vedlikehold av leilighetene er de respektive sameiernes ansvar. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning disse ikke kommer i strid med gjeldende byggeforskrifter eller endrer/påvirker bærende konstruksjoner.

Det ytre vedlikehold av eiendommen og fellesrom, anlegg og utstyr skal besørges og bekostes av sameierne i fellesskap. Alt som kommer inn under felles vedlikehold skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er nødvendig for eiendommens bevarelse og utseende.

Vedlikeholdsutgifter er en fellesutgift som skal fordeles på sameierne i forhold til sameiebrøken.

Utvendige arrangementer på bygningen, som markiser o.l., må godkjennes av styret før oppsetting kan finne sted.

§4

FELLESUTGIFTER

Alle fellesutgifter knyttet til eiendommen skal dekkes av sameierne og fordeles på disse i forhold til eierbrøken. På grunnlag av årsbudsjettet skal det betales månedlig forskuddsbeløp a konto etter styrets beslutning.

Unnlatelse av betaling av fellesutgiftene er å betrakte som grovt mislighold, og kan medføre krav om fraflytting.

§5

ADMINISTRASJON

Sameiet skal ledes av et styre på 4 medlemmer som velges av og blant sameierne for ett år av gangen. Styret velger selv sin leder som meddeler fullmakter bl.a. til forretningsfører. Utad forplikter styret sameiet ved underskrift av formann og ett styremedlem. Styret er bemyndiget til å forestå alt som knytter seg til den ordinære drift av eiendommen.

Den enkelte sameier forplikter seg til å etablere et fast månedlig trekk i banken til månedlige fellesutgifter i sameiet.

Disponering av fellesrom, anlegg og utstyr er underlagt de regler som til enhver tid er fastsatt av styret.

Styret kan ansette forretningsfører etter vedtak i årsmøtet. Eventuell godtgjørelse til styret må vedtas av årsmøtet.

§6

ÅRSMØTE- STEMMERETT

Det skal holdes årsmøte hvert år innen utgangen av mars måned etter forutgående skriftlig innkalling med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Ekstraordinært årsmøte avholdes dersom minst 2 av sameierne fremsetter skriftlig krav om dette og samtidig angir den/de saker som ønskes behandlet. Innkallelse skjer med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

På årsmøtet har sameierne 1 - en - stemme for hver eierpart. Alle vedtak fattes ved simpelt flertall unntatt følgende vedtak som krever to-tredjedels flertall:

1. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftens størrelse må anses for vesentlige.

2. Fastsetting av vedtekter og endring av disse.

3. Vedtak som nevnt i § 12, fjerde ledd i «Lov av 23. mai 1997 nr. 7 om eierseksjoner».

En sameier kan være representert ved fullmektig som er gitt skriftlig og datert fullmakt.

På årsmøtet behandles:

1. Styrets årsberetning.

2. Revidert regnskap.

3. Forslag til budsjett for neste år.

4. Valg av styremedlemmer og varamann, samt revisor.

5. Eventuelt.

Saker som skal behandles under posten «eventuelt» skal gjøres kjent i innkallingen. Saker som ønskes behandlet under denne post må være meddelt styret innen 14 dager før årsmøtet.

§7

MISLIGHOLD/PANTERETT

Dersom en sameier gjør seg skyldig i grove eller gjentatte mislighold, herunder også forhold av ikke økonomisk art, kan styret med 3 måneders varsel i rekommandert brev pålegge vedkommende å flytte og selge seksjonen.

§8

ANNET

Øvrige forhold som ikke er omhandlet her reguleres av Sameieloven- «Lov av l 8.juni l965 nr. 6 Lov om sameige».

Som kjøper av ideell andel av gnr. 1002, bnr. 292 i Tønsberg kommune, med eksklusiv disposisjonsrett til seksjon nr. se signatur nedenfor, forplikter jeg/vi meg/oss til å være medlem av sameiet og tiltrer ovenstående sameievedtekter.

Seksjon 1

Tønsberg 07.03.2016

Yngvar Fevang

Pene Rom Boligstyling AS

Seksjon 2

Tønsberg 07.03.2016

Erik Schlytter-Henrichsen Catharina Schlytter-Henrichensen

Tace IT AS

Seksjon 3

Tønsberg 07.03.2016

Lino Thorlakson Hong Hutynh Thorlakson

Seksjon 4

Tønsberg 07.03.2016

Hanne Kristi Bjelland

Valg av styre (valgt på stiftelsesmøtet) for en periode på 1år inntil neste årsmøte avholdes innen utgangen av mars 2017.

Styreleder:	Erik Schlytter-Henrichsen v/Tace IT AS	(seksjon 2)
Forretningsfører:	Hanne Kristi Bjelland	(seksjon 4)
Styremedlem:	Yngvar Fevang v/Pene Rom Boligstyling AS	(seksjon 1)
Styremedlem:	Lino Thorlakson	(seksjon 3)

HUSORDENSREGLER FOR

SAMEIET ØVRE LANGGATE 32

Vedtatt i styre- og stiftelsesmøte den 03. mars 2016.

§1

Beboernes plikt

Beboerne plikter å følge husordensreglene. De som leier ut plikter å innta disse husordensreglene i sin utleiekontrakt. Lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes sameiers side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

§2

Fellesarealer

Bakgård, trappeoppgang, entre/korridorer, kjellerrom og andre fellesarealer skal ikke unødig opptas med gjenstander. Rømningsveier må ikke sperres, heller ikke midlertidig. Søppel skal legges i anviste søppelbeholdere i bakgården - blå for papir, brun for matavfall og grønn for restavfall. Dersom beholderne er fulle, plikter beboerne å oppbevare sitt eget søppel på hygienisk vis, ikke i fellesarealene, inntil beholderen tømmes. Større gjenstander som pappesker, møbler, avfall fra oppussing og lignende plikter beboerne å frakte vekk selv. Dette gjelder også ved inn- og fraflytting av leiligheter.

Forsøpling av fellesområdene er forbudt.

Felles ytterdør skal alltid være låst.

§3

Boder i loft, gang og kjeller

Beboerne plikter å holde orden i egne boder, og ikke oppbevare gjenstander i fellesarealene utenfor bodene. Disse vil kunne bli fjernet uten varsel.

§4

Indre orden

De enkelte beboere plikter å sørge for ro og orden i sin seksjon, og for at alle som ellers gis adgang til seksjonen eller gården ikke volder ubehag eller ulempe for de øvrige beboere.

Eierne plikter til enhver tid å holde sine seksjoner i tilfredsstillende byggteknisk stand. Ved lengre fravær plikter beboerne å sørge for nødvendig tilsyn med egen seksjon med tilhørende boder.

Rom med vannledning skal holdes tilstrekkelig oppvarmet slik at vannet ikke fryser.

§5

Dyrehold

Tillates ikke.

§6

Røyking

Tillates ikke i fellesrom.

§7

Nattero m.v.

Mellom kl 23 (kl 24 i helger) og kl 07 skal det være nattero i leiegården/sameiets bygning. Skal det ved spesielle anledninger festes, spilles høy musikk eller foregå selskapelighet ut over kl 23, skal de tilstøtende naboer varsles i god tid på forhånd.

§8

Dugnad

Styret kan innkalle til dugnad for vedlikehold og lignende etter behov, med plikt for de enkelte seksjonseiere til å delta. Styret fastsetter satser for frikjøp.

§9

Vasking av fellesarealer

Beboerne plikter å følge oppsatte vaskeplan. Fellesarealene (trappeganger/korridor/entre) vaskes en gang i uka. Vaskeplanen utarbeides slik at hver seksjon vasker alle fellesarealer for 1 måned ad gangen.

HHT LT

§ 10

Utfyllende husordensregler

Som husordensregler gjelder også de oppslag (på veggen over postkassene) og særskilte instrukser som gis av styret.

§11

Overtredelser av husordensreglene

Beboerne blir erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av at husordensreglene overtres. Sameierne er ansvarlige for at reglene etterleves av husstanden, leietakere eller andre som er gitt adgang til leiligheten. Hvis sameier ikke selv bor i seksjonen, plikter sameier å føre nødvendig tilsyn.

Overtredelse av reglene rapporteres skriftlig til styret. Styret kan påtale forholdet skriftlig overfor sameieren samt ta saken opp med eventuelle leietakere. Styret kan deretter rette eventuelle mangler for sameiers regning.

Når mangler påtales skal varselet inneholde opplysning om at gjentatt eller fortsatt overtredelse vil bli ansett som vesentlig mislighold av eierens sameieplikter.

§12

Styrets adgang til besiktigelse

Styret kan kreve adgang til besiktigelse av en seksjon, dersom det innen seksjonen kan antas å foreligge forhold som er i strid med vedtekter eller husordensregler.

enova

Energiattest



Adresse **Øvre Langgate 32, 3110 TØNSBERG**	
Dato for energimerking **14.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-349823**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **22180126**
Gårdsnummer **1002**	Bruksnummer **292**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **H0102**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2002**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **59,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **47,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **197,57**

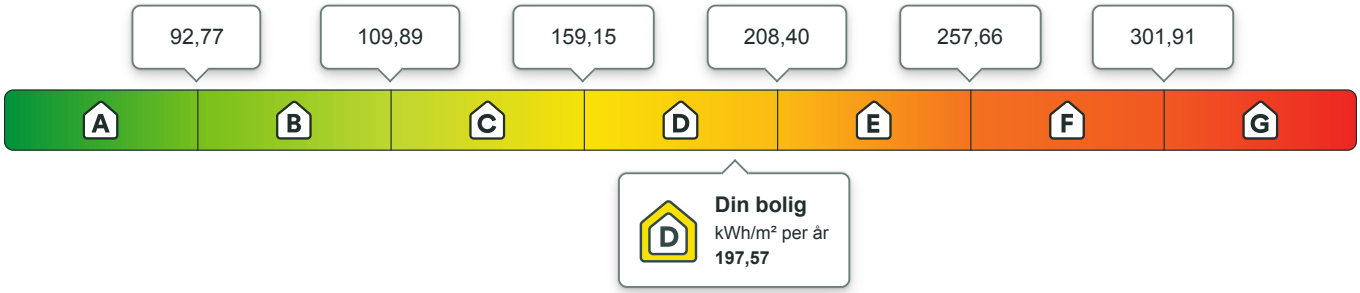
Øvre Langgate 32, 3110 TØNSBERG

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
9 612,85	**204,53**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Øvre Langgate 32, 3110 TØNSBERG

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Øvre Langgate 32, 3110 TØNSBERG

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 4: 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 5: 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 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: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 utendørs

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.

Tiltak 17: 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.

REGISTRERT
23 OKT 1998
TØNSBERG BYRETT
Dagbokn.nr. 12704

ERKLÆRING

1. Utskilt parsell gnr 1002 bnr 576 (kjøpt av Prestegaten Eiendomsselskap AS) har adkomstrett over eiendommene Øvre Langgt. 28 gnr 1002 bnr 299 (tilhørende Minde ANS) og Conradisgt. 8 gnr 1002 bnr 113 (tilhørende Tønsberg kommune). Rettigheten gjelder både kjørende og gående trafikk.

2. Eiendommen Øvre Langgt. 30 gnr 1002 bnr 126 (tilhørende Minde ANS) har adkomst rett over eiendommen Øvre Langgt. 28 gnr 1002 bnr 299 (tilhørende Minde ANS)

3. Eiendommene Storgt. 23 - gnr 1002 bnr 344 (tilhørende Minde ANS) og Storgt. 25 gnr 1002 bnr 345 (tilhørende Minde ANS) har adkomstrett over Øvre Langgt. 28 gnr 1002 bnr 299 (tilhørende Minde ANS) og Conradisgt. 8 gnr 1002 bnr 113 (tilhørende Tønsberg kommune) samt utskilt parsell gnr 1002 bnr 576 (kjøpt av Prestegaten Eiendomsselskap AS). Rettigheten gjelder både kjørende og gående trafikk.

4. Eiendommene Storgt. 23 - gnr 1002 bnr 344 (tilhørende Minde ANS) og Storgt. 25 gnr 1002 bnr 345 (tilhørende Minde ANS) har rett til å benytte inngang via kjeller i utskilt parsell gnr 1002 bnr 576 (kjøpt av Prestegaten Eiendomsselskap AS)

5. Utskilt parsell, gnr 1002 bnr 576 (kjøpt av Prestegaten Eiendomsselskap AS) har bruksrett til parkering på eiendommene Øvre Langgt. 32 - gnr 1002 bnr 292 (kjøpt av Prestegaten Eiendomsselskap AS), Øvre Langgt. 30, gnr 1002 bnr 126 (tilhørende Minde ANS) og Conradisgt. 8, gnr 1002 bnr. 113 (tilhørende Tønsberg kommune) i hht vedlagte situasjonsplan.

6. Kostnader forbundet med snømåking og vedlikehold av gårdsplass fordeles mellom eierne av eiendommene Prestegaten 3-5 (1002/576), Øvre Langgt. 32 (1002/292), Øvre Langgt. 30 (1002/126) og Øvre Langgt. 28 (1002/299).

Forøvrig gjelder avtale inngått mellom Andreas Andresen og Tønsberg kommune datert 17.12.1986.

Nærværende erklæring tinglyses på følgende eiendommer og ovennevnte punkter 1, 3, 4 og 5 kan ikke slettes uten Tønsberg kommunes samtykke.

Prestegaten	gnr 1002 bnr 576
Øvre Langgt. 32	gnr 1002 bnr 292
Øvre Langgt. 30	gnr 1002 bnr 126
Øvre Langgt. 28	gnr 1002 bnr 299
Conradisgt. 8	gnr 1002 bnr 113

Doknr: 12704 Tinglyst: 23.10.1998 Emb. 091
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Tønsberg, 27. august 1998

Tønsberg kommune

Minde ANS

Pål Gundersen

Prestegaten Eiendomsselskap AS

772,-

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 18.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Tønsberg	Oppdragsnr.	13260127
Addresse	Øvre Langgate 32		
Postnr.	3110	Sted	TØNSBERG
Selgers navn	Erik Schlytter-Henrichsen		
Selgers navn	TACE IT AS		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

02.2016

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

0

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

89326007

Våtrom

Initialer selger:
E S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
E S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 18.08.2026

Signert av *Erik Schlytter-Henrichsen*

Initialer selger:
E S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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:
Øvre Langgate 32, 3110 Tønsberg
Gnr. 1002, Bnr. 292, Snr. 2, Tønsberg kommune.

Oppdragsnummer:
13260127

Meglerforetak: PrivatMegleren Tønsberg

Saksbehandler: Siri Graf

Telefon / Mobil: 40 00 23 25 / 472 02 191

E-post: siri.graf@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.
