

St Stefans gate 1A



Velkommen til

St Stefans gate 1A



Salgsoppgaven produsert 28. august 2025

Tønsberg sentrum

Stor sentrumsleilighet m/bl.a. 2 soverom, stor stue og kjøkken m/spiseplass | balkong på 15 m2 og biloppstillingsplass!

Prisantydning	3 190 000,-
Omkostninger	81 100,-
Totalpris	3 271 100,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 500,-
BRA-i	73 kvm
Totalt BRA	79 kvm
Soverom	2
Etasje	1

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1919
Ansvarlig megler	Jørgen Nyhus
Telefon	970 17 151
E-post	j.nyhus@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Nordvik har gleden av å presentere St. Stefans gate 1a og denne urbane og arealeffektive leiligheten, beliggende i Tønsberg sentrum m/gangavstand til alt byen har å by på.

- Her bor du "midt i smørøyet" m/kort gangavstand til bl.a. alt av sentrumsfasiliteter, småbåthavn i Ollebukta, Brygga, flotte turområder, jernbanestasjonen og Sentralsykehuset.

- Selve leiligheten ligger i 1. etasje av en koselig bygård og er innredet m/bl.a. stue m/plass til spisebord, separat kjøkken, 2 soverom m/skyvedørsgarderobe, samt fliselagt baderom/wc/vaskerom. Lagringsbod på 6 kvm. i kjeller. Utenfor kjøkkenet er det en egen, romslig balkong på 15 kvm. vestvendt mot bakgård. Boligen er noe oppusset de siste årene og gir et lyst og godt inntrykk. Sameiet skifter pt. yttertaket.

- Parkering på egen parkeringsplass.

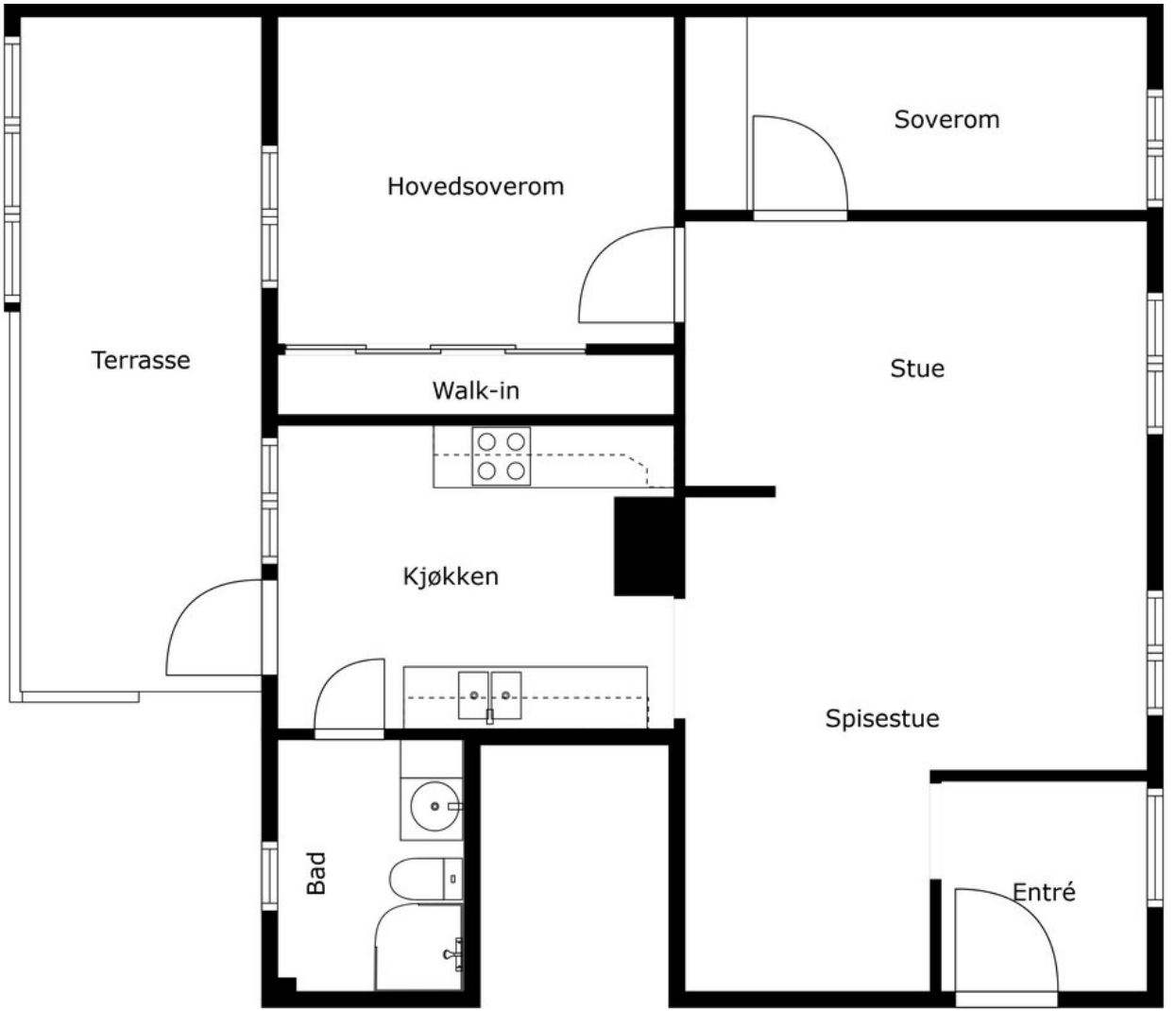
Arealer og innhold

BRA-i:	73 kvm
BRA-e:	6 kvm
Totalt BRA:	79 kvm
TBA:	15 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 73 kvm. Gang, stue, skjøkken, to soverom og bad.
Total BRA: 73 kvm.
TBA: 15 kvm. Terrasseareal.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Bod.
Total BRA: 6 kvm.



FOTOGRAF MAGIK

Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

Forklaring av bilde/rommet













































Informasjon

St Stefans gate 1A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
25-0154/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
St Stefans gate 1A, 3110 TØNSBERG
Gnr 1002, bnr 346, snr 2 (ideell andel 1/1) i Tønsberg kommune

Selger
Maiken Danielsen

Kjøpesum og omkostninger
3 190 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
79 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
81 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
93 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 271 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 283 800,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1919

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 73 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 79 kvm
TBA: 15 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 73 kvm. Gang, stue, skjøkken, to soverom og bad.
Total BRA: 73 kvm.
TBA: 15 kvm. Terrasseareal.

Kjeller:

BRA-e: 6 kvm. Bod.
Total BRA: 6 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Bod i kjeller ble målt til 6m^2.

Innhold

Arealeffektiv eierleilighet med alt på ett-plan i byggets 1. etasje.

Boligen har, foruten fellesgang, følgende rominndeling;
1. etasje:
Stue med plass til bl.a. spisebord
Separat kjøkken med pen innredning og utgang til balkong
Baderom med WC, dusj, baderomsinnredning og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.
2 soverom med skyvedørsgarderobe

Leilighetens bod utenfor leiligheten:
Tilhørende bod i felles kjeller.

Leilighetens uteplass / balkong:
Leilighetens balkong har et areal på ca. 15 m2 og er vestvendt mot bakgården. Det er adkomst fra kjøkken og det er impregnert terrassedekke.

Planskisser over boligens inndeling:

I salgsoppgaven og på nett følger planskisse som illustrerer inndelingen av leiligheten. Denne er kun ment for å gi et innblikk hva angår rominndeling og muligheter i boligen og er ikke å anse som noen eksakt plantegning.

Standard

Velkommen til St. Stefans gate og denne romslige selveierleiligheten fra 1919 og som er inn- og utvendig modernisert de siste årene.

Den generelle standard i de ulike rom beskrives bl.a. som følger:

Stuen:
Stuen er et hyggelig rom med god plass til både spisestue og sofa. Det er pipe med mulighet for å montere ildsted (pipe må rehabiliteres før evt. montering av ildsted og må avklares med sameiet/VIB).

Kjøkkenet:
Kjøkkenet er plassert slik at det er skjermet fra stuen/spisestuen - likevel ligger rommene i en fin sammenheng med hverandre. Fra rommet er det utgang til den koselige balkongen vendt mot bakgården. Pen kjøkkeninnredningen fra ca. 2013 med lyse, profilerte fronter og matchende laminat benkeplate. Av integrerte hvitevarer er det; komfyr, induksjon platetopp, oppvaskmaskin, samt microbølgeovn. Det er ventilator med utlufting over platetopp.

Baderommet:
Badet er helfliselagt og har varmekabler i gulv. Baderomsinnredning av servant nedfelt i innredning med underskap, speiloverskap, samt høyskap. Videre er det vegghengt toalett og dusjnisje med inn- og utfeltbare dusjvegger. Det er opplegg for vaskemaskin og strømuttak for tørketrommel. Ventilasjon via elektrisk styrt vifte.

Leilighetens 2 soverom:
De 2 soverommene har begge plass til dobbeltseng med tilhørende møblement og begge rommene har montert skyvedørsgarderobe.

Innvendige overflater:
Gulv: flis, parkett, laminat og furugulv.
Vegger: mdf-panel, tapet og malte plater.
Himling: malte plater.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Leiligheten disponerer parkeringsplass nr. 2

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Med samtykke fra styret kan en seksjonseier anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider ved parkeringsplassen som seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. eierseksjonsloven § 25.

Modernisering og påkostninger

Følgende moderniseringer og påkostninger er utført i hht. informasjon fra selger:

- Overflateoppussing i forbindelse med salget (lett maling og sparkling av vegger).
- Malt leilighetens soverom og kjøkken for et par år siden.

2017:
Pusset opp gang og lydisolerte taket i halve stuen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
-Taket på hovedbygningen er per tidspunkt under utskiftning. Arbeidet utføres av Tønsberg Tak. Fasade ble pusset opp i 2022. Arbeidet ble utført av Engers Malerfirma. Innvendig fellesareal ble overflateoppusset i 2018. Arbeidet ble utført av Robert Rese Passasje inn til bakgård ble oppusset i 2019. Arbeidet ble utført av Robert Rese.

- Det foreligger samsvarserklæring. Dato: Onsdag 19. juni 2024 Firma: PET installasjon AS Arbeidsbeskrivelse: Sjekke sikring til gang, stue og gjesterom. Installasjon av ny stikkontakt.

Bygningssakkyndig

Arealverdi AS

Byggemåte

Selveierleilighet beliggende i 1. etg. i en flermannsbolig/bygård fra 1919 med inngang fra felles gang/trapperom. Boligen har gode lysforhold med utgang fra stue til vestvendt terrasse på ca. 15m². Tilhørende leiligheten er det en bod i kjeller på 6m² samt en

biloppstillingsplass på felles parkering i felles gårdsrom. Rapporten gjelder kun innvendig i denne leiligheten, utvendige fasader og arealer er sameiets ansvar.

Boligen bærer preg av noe alder og slitasje. Oppgradering må derfor påregnes, se rapportens spesifikke punkter for ytterligere informasjon
Bygget er oppført iht. tidligere byggeforskrifter og boligens standard vil derfor avvike noe fra dagens krav til rom, innemiljø, energiøkonomisering, etc.

Leiligheten har følgende rominndeling:
Stue - 28m²
Kjøkken - 11m²
Soverom - 8,2m²
Soverom - 14,5m²
Bad - 4,1m²
Gang - 3,7m²

Utvendig:
Bygningen har 2-rams krysspostvinduer av malt tre med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Utgang fra stue i 1 etg. til vestvendt terrasse på 15m2 med impregnert terrasedekke, etablert på søylefundament og dragere av stål.

Innvendig:
Innvendig er det flis i entré/gang. Gulv av parkett i stue. Laminat og parkett på soverom, furugulv på kjøkken. Veggene har mdf-panel,
tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater. Boligen har mursteinspipe med ett røykrør, uten tilslutning til vedovn. Innvendig
har boligen malte fyllingsdører. Boligen har mursteinspipe med ett røykrør, uten tilslutning til vedovn. Det er sotluke i kjeller og på loft.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Normalt er stubbloft/bjelkelag fra denne tiden, delvis fylt med leire. Det ble målt 15mm høydeforskjell
gjennom stuen. I kjeller er det gulv av betong. Veggene har betong/mur/gråstein. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Tomteforhold:
Tomten er relativt flat med gruset dekke i felles gårdsrom mot vest.

Tekniske installasjoner:
- Innvendige vannledninger er av kobber.
- Det er avløpsrør av plast.
- Boligen har naturlig ventilasjon.
- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter er plassert i kjeller.
- Sikringsskap med automatsikringer plassert på kjøkken, totalt 10 kurser i henhold til kursfortegnelse, inkludert hovedsikring.
- Det ble registrert panelovner i stue og kjøkken. (fra 2016, ref. tidligere salgsannonse). Varmekabler på baderom.
- Pulverapparat er plassert i gang.

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgrad fra TG1-TG3, hvor TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående.

Følgende forhold har fått TG3 med større eller mer alvorlige avvik:
Innvendig > Pipe og ildsted: Det ble registrert et sår i øvre del av del av dørblad inn til baderom. Dør til soverom mot nord subber i karm.

Det ble påvist enkelte sår i karmlister rundt dører.

Følgende forhold har fått TG2 med avvik som kan kreve tiltak:
Utvendig > Vinduer
Utvendig > Dører
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Innvendig > Overflater
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Innvendig > Radon
Innvendig > Rom Under Terreng
Innvendig > Innvendige dører
Tekniske installasjoner > Vannledninger
Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv
Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Innbo og løsøre

Integrert komfyr, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn medfølger i handelen.
NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" gjelder med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til XXX. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

D - lysegrønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet

ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Panelovner i stue og kjøkken.
- Varmekabler på baderom.
- Varmtvannstank på ca. 200 liter og plassert i kjeller.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Forventet årsforbruk ligger på 15 221 kWh/år. Leiligheten har i dag vært leid ut og leietaker var en enslig dame med tre barn og delt foreldreansvar.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 500,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
- Forsikring
- Fellesstrøm
- Gebyrer
- Vedlikehold

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Merk:
Taket på hovedbygningen mot bakgården er vedtatt skiftet i år (2025). Hele taket må skiftes innen 2 år pga alder og at forsikring ikke lenger vil gjelde. Enighet i sameiet om at hele taket byttes i år, arbeidet er startet opp i august. Det vil bli innkalt til et nytt sameiemøte i løpet av høsten når taket er skiftet og betalt, for vurdering av felleskostnadene. Prosjektet er ikke ferdig finansiert.
Felleskostnadene har økt noe de siste månedene for å kunne starte på fornying av taket. Resterende av beløpet vil bli fordelt på sameierne og alle må betale sin andel av prosjektet. Styreleder har p.t ikke nøyaktige tall da det kommer ann på eventuelle tilleggsarbeider, men har anslått ca. kr. 70 000,-.

Kommunale avgifter

Kr 10 210,-pr. 2025

De kommunale avgiftene for seksjonen er stipulert til kr. 10 210,- for 2025 og inneholder:
Vann og avløp (forskudd forbruk + fastledd), standard renovasjon med rabatt for fellesløsning og redusert restavfallsvolum.

Merknad:
Satsene for vann, avløp og slam gjelder fra 01.07.2025 inklusiv 15% mva.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 761 432,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 3 045 729,- pr. 2025
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til

din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Ny eier tegner eget abonnement.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet St. Stefansgt 1, orgnr. 996272184

Om sameiet

Sameie: Sameiet St Stefans gate,
Sameiet består av 7 seksjoner og er enkelt organisert.

Sameiets styreleder er: Ingunn Thoen.

Forretningsfører

Ingunn Thoen

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Boligselskapets har et enkelt regnskap som er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megleren for å få dette oversendt.

Merk:
Taket på hovedbygningen mot bakgården er vedtatt skiftet i år (2025). Hele taket må skiftes innen 2 år pga alder og at forsikring ikke lenger vil gjelde. Enighet i sameiet om at hele taket byttes i år, arbeidet er startet opp i august. Det vil bli innkalt til et nytt sameiemøte i løpet av høsten når taket er skiftet og betalt, for vurdering av felleskostnadene. Prosjektet er ikke ferdig finansiert.
Felleskostnadene har økt noe de siste månedene for å kunne starte på fornying av taket. Resterende av beløpet vil bli fordelt på sameierne og alle må betale sin andel av prosjektet. Styreleder har p.t ikke nøyaktige tall da det kommer ann på eventuelle tilleggsarbeider, men har anslått ca. kr. 70 000,-.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Sameierne plikter til å delta i dugnad o.l som måtte bli vedtatt av årsmøtet. For vedlikeholdsansvar, se vedlagte vedtekter under §3.

Dyrehold

Husdyrhold er tillatt, så lenge det ikke er til sjenanse for øvrige beboere.

Sameiets forsikring

IF
Polisenr. SP513830

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 479 kvm (Eiertomt)
Selveiertomten består i all hovedsak av bygningsmassen.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Matrikkelbrev fra Tønsberg kommune er vedlagt salgsoppgaven. Matrikkelkartet viser eiendommen med sikre eiendomsgrenser.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen, eller benytt deg av google maps. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på fellesvisning.

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Ref. NGU's kart over radonforekomster ligger eiendommen i et område med moderat til lav forekomst av radon. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Velkommen til St. Stefans gate 1A og denne sentrale eierleiligheten midt i bykjernen! Her bor du med alt av servicetilbud innen korte avstander. Dagligvarehandelen kan enkelt utføres både ved Coop Extra i St. Olavsgate, Rema 1000 eller Meny på Farmandstredet/Alti. Sistnevnte byr på også på over hele 80 butikker og flere cafeer, restauranter og spisesteder. Her finnes kjente og internasjonale konsepter og mindre nisjebutikker side om side, inkludert apotek og Vinmonopolet.

Nærområde byr også på fine tur- og rekreasjonsområder med blant annet Gunnarsbøparken - et herlig parkanlegg for både to- og firbeinte.

Ellers er Tønsberg en populær by som har sitt absolutte høydepunkt sommerstid, med stor turisme og et yrende folkeliv. Langs bryggene i Tønsberg kan du nyte av båtlivets gleder, eller et stort utvalg av restauranter, kafeer og barer. Slottsfjellet ligger også i kort avstand, og byr på attraktive kulturminner, fine turområder, samt flott, vidstrakt utsikt.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste bussholdeplass ligger ved Fylkeshuset, ca. 2 minutters gange fra leiligheten. For øvrig er det kort gangavstand til Tønsberg rutebilstasjon og togstasjon, som er knutepunktet for all offentlig transport i byen.

Skoler og barnehager

Det er flere barnehager og skoler i alle trinn innen korte avstander fra boligen:

Barnehager:
Haugar barnehage - 4 minutters gange.
Træleborg barnehage - 7 minutters gange.
Belmar barnehage - 10 minutters gange.
Eiendommen sogner til Træleborg skolekrets.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Boligen har noe uviss alder, men er oppført på tidlig 1900-tallet. I kommunens arkiver foreligger de første tegningene fra 1901 av loft og kjeller. I kommunes matrikkel er eiendommen registrert som annet boligbygg med næringsgruppe "bolig" og status "tatt i bruk".

I 1949 ble kjelleretasjen innredet med 3 stk. WC. I henhold til tegningene ble det satt opp innvendig kjellertrapp og daværende "priveter" (klosett/utedo) ble revet og fjernet.

I 1964 blir det skiftet vinduer på bygget i 1. og 2.etasje i henhold til fasadetegninger av bygget.

I 1986 blir sidebygningen / annekset utbedret og det foreligger byggemeldte tegninger av dette. Samme år blir også loftsetasjen innredet og det blir bygget balkonger.

Det er enkelte avvik fra de godkjente tegningene og dagens plan- og rominndeling av leiligheten:
Deler av stuen er omgjort til et soverom nr. to og en separat entré / gang.

Det foreligger en ferdigattest på St. Stefans gate 1, for rehabilitering - boligbygg vedtatt 16.10.1986. Ferdigattest for boligen med unntak av 2.etasje er datert 05.10.1987. Det foreligger en midlertidig brukstillatelse for 2. etasje datert 27.07.1987.

Det foreligger også en ferdigattest på adressen fra 1961 på diverse reparasjon og - og forandringsarbeider.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et regulert område, og følger reguleringsplaner for Kvartalet Svend Foyns Gate - St. Stefans gate, datert 08.02.2017 med planid: 3905 20110045 samt Stefanskvartalet, datert 05.12.2007 med planid: 3905 61246.

I kommuneplanens arealdel 2023-2035 datert 03.04.2024 er eiendommen avsatt til boligbebyggelse - nåværende, forhold som skal avklares g belyses samt hensynssone for bevaring bygning og annet kulturmiljø og ras- og skredfare.

Fra kommuneplanen vedrørende bevaring bygning og annet kulturmiljø:
I område er det særlige krav til bevaring og stedsutvikling. Alle tiltak skal fremme opplevelsen av kulturmiljøet som særpreger bevaringsområdet, og de skal gjennomføres med særlig høy kvalitet på arkitektur og stedsutvikling.

Fra kommuneplanen vedrørende ras- og skredfare (gjelder et større område):
Det er ikke tillatt med tiltak innenfor områder angitt som faresone H310 uten at den aktuelle faren er vurdert og sikkerheten ivaretatt.

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor områder angitt som faresoner skal det foretas undersøkelse av den aktuelle faren og redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

Ved utarbeiding av reguleringsplan og byggesak innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred, jf. krav i TEK17 § 7-3 med veiledning. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019.

Retningslinje: Sonene er basert på ett eller flere av følgende farekart: Mulighet for marin leire, faresone kvikkleire samt aktsomhetskartene steinsprang, snøskred og jord- og flomskred. Framtidige endringer i kunnskapsgrunnlaget kan vektlegges i vurderingene av sikkerhet.

Relaterte planer:
61209 Fylkeshuset - Gunnarsbø (15.5.1991)

For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Boplikt

Det er ikke boplikt på eiendommen.

Driveplikt

Det er ikke driveplikt på eiendommen.

Odelsrett

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Det er ikke konsesjon på eiendommen.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen med gnr. 1002, bnr. 346, snr. 2 er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Eiendommens heftelser:
3905/1002/346/2:
21.04.1987 - Dokumentnr: 5064 - Sameieavtale
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:346
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers kommentar: Sameierne er forpliktet til å delta økonomisk eller på annen naturlig måte i alle utgifter og eventuelle arbeider som er nødvendig for felles vedlikehold og drift av eiendommen. Deltagelsen i fellesutgiftene skal skje i hht. sameiebrøken dersom dette er en naturlig oppdeling.

Eiendommens grunndata:
21.04.1987 - Dokumentnr: 5064 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 89/623
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 7 SEKSJONER
Meglers kommentar: Seksjoneringsbegjæringen fra 1987 er innhentet og vedlagt bak i salgsoppgaven

2020/1735112-1/200 01.01.2020
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 0704 GNR: 1002 BNR: 346 FNR: 0 SNR: 2

2024/762339-1/200 01.01.2024
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 3803 GNR: 1002 BNR: 346 FNR: 0 SNR: 2

Det er per 27.08.2025 ingen tinglyste rettigheter på eiendommen.

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr. 1002, bnr. 346 i Tønsberg kommune («hovedbølet»).

På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene er tinglyst som heftelser på den utskilte eiendommen og vil følge eiendommen ved salg. Heftelsene kan ikke slettes.

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige

opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.
Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentligrettslig pålegg

Det er ikke registrert noe ildsted i VIB sin database. Det gjøres oppmerksom på at det er meldepliktig dersom det monteres ildsted for fyring med gass, olje og ved.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 38 750,-
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-

Grunnpakke Leilighet kr. 13 900,-
Markedspakke kr. 23 400,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningspakke (alt av visninger er inkludert) kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr / Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 0,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 3 700,-

Samlet skal selger betale kr. 109 190,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 31. august 2025

Ansvarlig megler

Jørgen Nyhus, Eiendomsmegler MNEF / Partner

Tlf. 97017151

Meglerforetaket

Nordvik Tønsberg
Jernbanegaten 3
3111 TØNSBERG
Juridisk navn: Tønsberg & Færder Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 925591270

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

St Stefans gate 1A

St Stefans gate 1A

Nabolaget Gunnarsbø - vurdert av 28 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Skoler

Træleborg skole (1-7 kl.) 216 elever, 14 klasser	7 min 0.6 km
Skagerak Inter. School Tønsber... 145 elever, 8 klasser	10 min 0.8 km
Byskogen skole (1-10 kl.) 538 elever, 61 klasser	6 min 2.5 km
Elihu Kristne grunnskole (1-10... 90 elever, 9 klasser	7 min 2.9 km
Slottsfjellet videregående Ste... 56 elever, 3 klasser	10 min 0.8 km
Færder videregående skole 750 elever	13 min 1.1 km

Offentlig transport

Fylkeshuset Totalt 8 ulike linjer	2 min 0.2 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	11 min 0.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	25 min

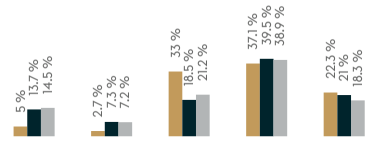
Barnehager

Haugar barnehage (1-5 år) 30 barn	4 min 0.3 km
Velle Træleborg barnehage (0-5... 65 barn	7 min 0.6 km
Belmar barnehage (0-5 år) 74 barn	10 min 0.8 km

Dagligvare

Coop Extra St. Olavsgate	4 min
Rema 1000 Oseberg	6 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gunnarsbø	785	542
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 77/100

Kvalitet på skolene
Bra 65/100

Naboskapet
Høflige 54/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

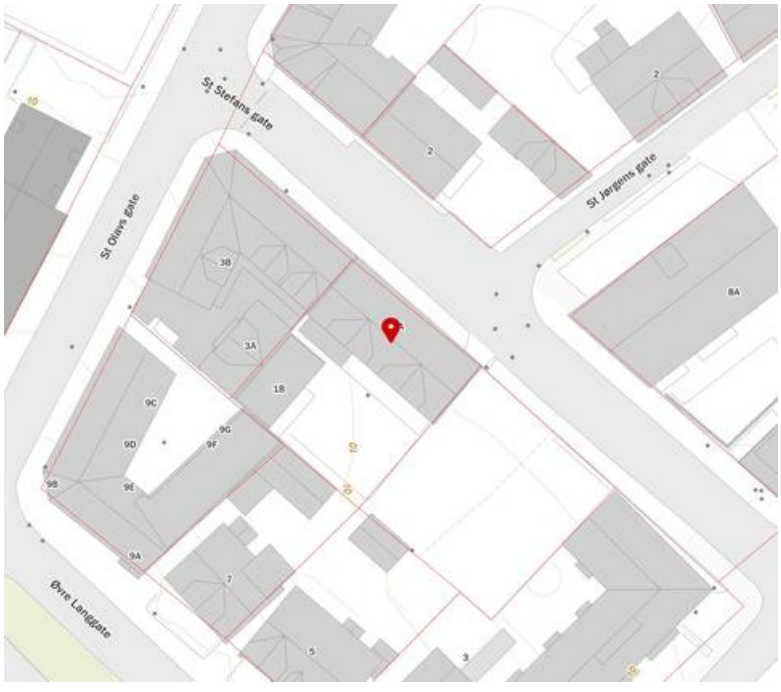
Sport

Stoltenberggate Balløkke	3 min
Gunnarsbøparken sandvolleyball...	4 min
Spenst Tønsberg	6 min
WellnessClub Tønsberg	6 min

Matvareutvalg
Stort mangfold 84/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 76/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 73/100



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 2025

NORDVIK nordvikbolig.no

Ingunn Thoen

St Stefans gate 1 A
3110 Tønsberg

Vår ref: 25-0154/25
Tønsberg, 15.08.2025

Megleropplysninger på St Stefans gate 1A - gnr. 1002, bnr. 346, snr. 2 (Ideell andel 1/1) i Tønsberg kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	**Adresse**	**Fødselsdato**
Maiken Danielsen	Toftes gate 21A, 0556 Oslo	12.04.1992

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på					
Styreleder	Navn: Ingunn Thoen	Tlf.: 48296411	E-post.: ingunnthoen@icloud.com		
INFORMASJON OM EIENDOMMEN					
Sameiets eiendommer:	Gnr.: 1002	Bnr.: 346	Snr.:	Kommune: Tønsberg	
Sameiets org.nr:	996 272 184	Tomten er ☒ eiet ☐ festet			
Navn på bortfester:		Festekontrakten utløper:			
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvem har sendt varselet?			
Foreligger det ferdigattest?	☐ Ja ☐ Nei	Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?	☐ Ja ☒ Nei		
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr.: If, SP513830				
Har sameiet hussoppforsikring?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.			
PARKERING OG GARASJE					
Medfølger det p-/garasjeplass?	☒ Ja ☐ Nei	Plassens nummer:	2		
Hvordan blir kjøper eier av plassen?	Medfølger leilighet, men er liten, ca 220 cm, må ha liten bil.				
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	☐ Ja ☐ Nei	Evt. ekstra kostnad: Kan installere selv	Beløp kr: Bekostes selv		

NORDVIK nordvikbolig.no

DYREHOLD					
Er dyrehold tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? Bør ikke være til sjenanse for andre beboere			
FREMLEIE/GODKJENNELSE					
Er fremleie tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie?			
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?			
LÅN, ANDEL FELLESGJELD OG FORMUE					
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1					
2					
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?			
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?	Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?				
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr				
Har sameiet formue?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja: Hva er total formue? Kr	Seksjonens andel formue? Kr		
FELLESUTGIFTER OG ANDRE KOSTNADER					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr: 2500	Er det restanse?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, restanse kr	
Forfallsdato:		Fellesutgiftene inkluderer: Forsikring, fellesstrøm, gebyrer, noe vedlikehold			
Avregnes fellesutg.?	☐ Ja ☐ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	☐ Ja ☐ Nei		
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato		
POSTER TIL SKATTEMELDINGEN					
Seksjonens renteinntekter kr:	0	Seksjonens renteutgifter kr:	0		

NORDVIK

Nordvik Tønsberg
Org.nr: 925591270
Jernbanegaten 3
3111 Tønsberg

NORDVIK

nordvikbolig.no

GEBYR				
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
Tas det et gebyr for opplysningene?	☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:		kr	Kontonummer for betaling:

ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER AV INTERESSE FOR NY EIER
Skriv her:
Sameiet er i gang med å skifte tak. Noe av kostnaden er spart opp siste året, men hver enhet på ut med ca 70.000 hver. Tas en vurdering i høst på om felleskostnadene settes ned eller om det fortsatt skal settes av noe til vedlikehold.

For Ingunn Thoen

Tønsberg 18.08.25 — Sted, dato

Ingunn Thoen — Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post m.hoglund@nordvikbolig.no.

På forhånd takk!

Med vennlig hilsen

Marte Høglund
Kontorsjef / Eiendomsmegler MNEF / Partner

Nordvik Tønsberg
Jernbanegaten 3, 3111 Tønsberg

Telefon: +47 970 12 029
m.hoglund@nordvikbolig.no

Innkalling til årsmøte i sameiet St. Stefans gate 1

Tirsdag 17.06. kl.17.30

hos Ingunn

Sakliste:

Årsrapport (vedlagt).

Regnskap (vedlagt).

Vedlikehold:

> Taket på hovedbygningen mot bakgården er vedtatt skiftet i år. Spørsmålet er om vi skal ta hele taket og bli ferdige med det eller ikke. På sikt er det lønnsomt, og det er ikke så lenge til taket er for gammelt til at vi er forsikret mot evt. skade. Felleskostnadene kan da settes ned, de som ikke har nok til å betale samlet kan antakelig enkelt ta opp lån på egen leilighet.
>
> Noe annet? Lys i bakgård?

Økonomi – fastsetting av felleskostnadene – avhengig av hva vi beslutter av vedlikehold (gjelder sameiere i hovedbygningen).

Bytte av bank? BN bank tilbyr gebyrfri bedriftskonto.

If bygningssjekk bestilt (kostnadsfritt).

Valg av brannvernleder.

Valg av leder – hvis ønskelig kan nåværende leder ta gjenvalg.

Dugnad?

Eventuelt.

Velkommen!

Hilsen Ingunn
tel 48 29 64 11

Årsregnskap 2024

Kontonummer: 6263 05 74876
Kontonavn: SAMEIET ST. STEFAN

Tekst	Ut av konto	Inn på konto
Renter		102,47
Felleskostnader		148 000,00
Fjordkraft AS	-4 497,71	
Omkostninger	-1 733,70	
IF SKADEFORSIKRING NUF	-53 272,00	
HUSEIERNES LANDSFORBUND.	-2 130,00	
Honorar leder	-1 000,00	
kontorrekvisita	-250,00	
Snømåking	-1 600,00	
	-64 483,41	148 102,47
Årsresultat		kr 83 619,06

HUSREGLER FOR ST. STEFANSGT. 1

1.0 DET HENSTILLES TIL ALLE Å HA RO ETTER KL. 2200.

2.0 EVENTUELL HUNDEHOLD MÅ IKKE SJENERE ØVRIGE BEBOERE.

3.0 VASKING AV GULV OG TRAPP SKAL SKJE I HENHOLD TIL OPPSLAG VED INNGANGSDØREN.

4.0 VERANDATRAPP ER EN RØMNINGSVEI. DEN MÅ HOLDES FRI FOR HINDRINGER. FOR Å UNNGÅ SJENANSE AV ANDRE BEBOERE BØR DEN IKKE BRUKES FOR VANLIG FERDSEL.

5.0 BEBOERNE BØR BRUKE PARKERINGSPLASSENE SOM ER TILDELT EIERSEKSJONEN. DET HENSTILLES TIL ALLE Å UNNGÅ PARKERING FORAN HUSET.

6.0 SAMTLIGE SEKSJONS EIERE ER PÅLAGT Å ORIENTERE EVENTUELLE LEIEBOERE OM DISSE HUSREGLER.

GENERELT : VIS HENSYN SLIK AT ST. STEFANSGT. 1 BEVARER DET GODE BOFORHOLD !

VEDTEKTER FOR SAMEIET ST.STEFANSGT.I

PETUK MOD UNDERSKRIFT PÅ MØTE

gnr.2, bnr.346 i Tønsberg kommune.

Som eier av _____ ideell andel av gnr.2, bnr.346 i Tønsberg kommune med eksklusiv disposisjonsrett til seksjon nr. 1 forplikter jeg/~~vi~~ meg/~~oss~~ til å være medlem av sameiet St.Stefansgt.I og tiltrår nedenstående sameievedtekter.

§ 1

FORMÅL

Sameiets formål er å sikre sameiernes felles interesser, administrasjon av hele eiendommen med tilhørende fellesanlegg, utstyr m.m.
Sameierne hefter innbyrdes pro rata for sameiets forpliktelser. Sameierne har ikke forkjøpsrett eller oppløsningsrett.

§ 2

BRUKEN AV LEILIGHETEN; OMSETNING M.M

Sameierne har den fulle disposisjonsrett over sine leiligheter med tilhørende boder og parkeringsplass.
Sameierne er dog forpliktet til å følge reglene for vanlig god husorden.

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

§ 3

VEDLIKEHOLD

Det indre vedlikehold av leilighetene er de respektive sameieres 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 besørges og bekostes av sameierne i fellesskap. Alt som kommer inn under felles vedlikehold, herunder også hageanlegg, skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er nødvendig for eiendommens bevarelse og utseende.
Utvendige arrangementer på bygningen, så som markiser o.l. må godkjennes av årsmøtet eller ekstraordinært årsmøte.

Eier av sidebygningen, seksjon 7, skal ikke delta i vedlikehold av hovedbygning, men skal på sin side bære de fulle vedlikeholdsutgifter for sidebygningen, seksjon 7.

§ 7

MISLIGHOLD

Ved eventuell misligholdelse av fellesutgifter har sameiet rett til - etter 14 dagers skriftlig varsel i rekommandert brev - å sende fordringen til rettslig inkasso.

Dersom sameier gjør seg skyldig i grove eller gjentatte mislighold, herunder også forhold av ikke økonomisk art - kan sameierne i ordinært eller ekstraordinært årsmøte - med 30 dagers varsel i rekomandert brev, kreve leiligheten fraflyttet.

DIVERSE.

Sameierne plikter å delta i dugnad o.l. som måtte bli vedtatt av årsmøtet.

Sted: _____ Dato: _____

Jeg vedtar med dette Sameiekontrakten med dets rettigheter og forpliktelser.

Tønsberg, 17/4 1998

Tonje Skrederaas

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
St Stefans gate 1 A, 3110 TØNSBERG
TØNSBERG kommune
gnr. 1002, bnr. 346, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 73 m²



Befaringsdato: 07.08.2025 **Rapportdato:** 27.08.2025 **Oppdragsnr.:** 14593-1049 **Referansenummer:** JS1552

Autorisert foretak: Arealverdi AS **Sertifisert Takstingeniør:** André Eldevik **Vår ref:**

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

André Eldevik

andre@eldevikbygg.no
480 30 482

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © 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.

St Stefans gate 1 A, 3110 TØNSBERG
Gnr 1002 - Bnr 346
3905 TØNSBERG

Arealverdi AS
Korniveien 11
3157 BARKÅKER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet beliggende i 1. etg. i en flermannsbolig/bygård fra 1919 med inngang fra felles gang/trapperom.

Boligen har gode lysforhold med utgang fra stue til vestvendt terrasse på ca. 15m².

Innvendig er det flis i entré/gang. Gulv av parkett i stue. Laminat og parkett på soverom, furugulv på kjøkken. Veggene har mdf-panel, tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater. Boligen har mursteinspipe med ett røykrør, uten tilslutning til vedovn. Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Boligen har mursteinspipe med ett røykrør, uten tilslutning til vedovn. Det er sotluke i kjeller og på loft. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Normalt er stubbloft/bjelkelag fra denne tiden, delvis fylt med leire. Det ble målt 15mm høydeforskjell gjennom stuen.

Tilhørende leiligheten er det en bod i kjeller på 6m² samt en biloppstillingsplass på felles parkering i felles gårdsrom.

Rapporten gjelder kun innvendig i denne leiligheten, utvendige fasader og arealer er sameiets ansvar.

Boligen bærer preg av noe alder og sllitasje . Oppgradering må derfor påregnes, se rapportens spesifikke punkter for ytterligere informasjon

Bygget er oppført iht. tidligere byggeforskrifter og boligens standard vil derfor avvike noe fra dagens krav til rom, innemiljø, energiøkonomisering, etc.

Leiligheten har følgende rominndeling:

Stue - 28m²
Kjøkken - 11m²
Soverom - 8,2m²
Soverom - 14,5m²
Bad - 4,1m²
Gang - 3,7m²

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1919

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har 2-rams krysspostvinduer av malt tre med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Utgang fra stue i 1 etg. til vestvendt terrasse på 15m2 med impregnert terrasedekke, etablert på søylefundament og dragere av stål.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det flis i entré/gang. Gulv av parkett i stue. Laminat og parkett på soverom, furugulv på kjøkken. Veggene har mdf-panel, tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater. Boligen har mursteinspipe med ett røykrør, uten tilslutning til vedovn. Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Boligen har mursteinspipe med ett røykrør, uten tilslutning til vedovn. Det er sotluke i kjeller og på loft.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Normalt er stubbloft/bjelkelag fra denne tiden, delvis fylt med leire. Det ble målt 15mm høydeforskjell gjennom stuen.
I kjeller er det gulv av betong. Veggene har betong/mur/gråstein.
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Ref. NGU`s kart over radonforekomster ligger eiendommen i et område med moderat til lav forekomst av radon.

VÅTROM Gå til side

Bad:

Taket er malt. Vegger og gulv er flislagt med varmekabler. Fall mot sluk er målt til 42mm fra flis ved terskel til topp sluk.
Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte i vegg.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Flis mellom benk og overskap. Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter er plassert i kjeller.
Sikringsskap med automatsikringer plassert på kjøkken, totalt 10 kurser i henhold til kursfortegnelse, inkludert hovedsikring.
Det ble registrert panelovner i stue og kjøkken. (fra 2016, ref. tidligere salgsannonse). Varmekabler på baderom.
Pulverapparat er plassert i gang.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomten er relativt flat med gruset dekke i felles gårdsrom mot vest.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

St Stefans gate 1 A, 3110 TØNSBERG
Gnr 1002 - Bnr 346
3905 TØNSBERG

Arealverdi AS
Korniveien 11
3157 BARKÅKER
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

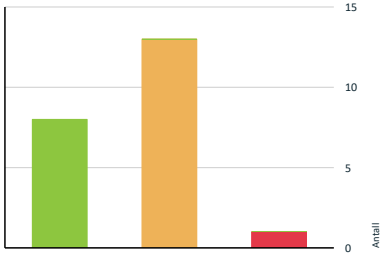
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

St Stefans gate 1 A, 3110 TØNSBERG
Gnr 1002 - Bnr 346
3905 TØNSBERG

Arealverdi AS
Korniveien 11
3157 BARKÅKER

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier må lese rapport, samt melde fra om feil eller ukorrekte opplysninger. Det kan også oppdages feil ved utflytting, som bør varsles og rettes i rapport til nye eiere. Det forutsettes at det fremlegges relevante opplysninger om boligen ved salg, som tidligere rapporter etc. Krav til tetthet, ventilasjon, isolering, etc. er forhold vi ikke kan, eller vanskelig kan oppdage etter de til en hver tids gjeldende byggeforskrifter og offentligrettslige krav.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

St Stefans gate 1 A, 3110 TØNSBERG
Gnr 1002 - Bnr 346
3905 TØNSBERG

Arealverdi AS
Korniveien 11
3157 BARKÅKER

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1919

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i tidligere salgsoppgave.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har 2-rams kryysspostvinduer av malt tre med 2-lags glass.

Årstall: 1986 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

Det er påvist tegn til noe fukt/råteskade i enkelte vinduer.

Konsekvens/tiltak
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Tiltak:

Mer enn halvparten av forventet levetid på vinduene er oppbrukt. Det bør påregnes utskifting vinduer.





TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Årstall: 1986 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:

Ytterdør holder seg ikke igjen i lukket stilling.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Låskasse bør justeres / skiftes.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue i 1 etg. til vestvendt terrasse på 15m2 med impregnert terrasedekke, etablert på søylefundament.

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

Terrassedekke er værslitt og oppsprukket.

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

Det bør påregnes utskiftning av terrassedekke.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det flis i entré/gang. Gulv av parkett i stue. Laminat og parkett på soverom, furugulv på kjøkken. Veggene har mdf-panel, tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:

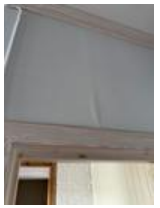
Det er generelt påvist enkelte sår og skjolder i tapetserte og malte overflater. Gulvoverflater bærer preg av alder og slitasje. Det ble registret noe ufagmessig utførelse av listverk og tilslutninger.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Det bør påregnes oppgradering av gulvoverflater og listverk samt utbedring av div. malte overflater.

Tilstandsrapport





TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Normalt er stubbloft/bjelkelag fra denne tiden, delvis fylt med leire.
Det ble målt 15mm høydeforskjell gjennom rommet.

Ref. eier er deler av etasjeskiller mot 2 etg. (fra vegg mot trapperom til drager i stuetak) isolert.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Ref. NGU`s kart over radonforekomster ligger eiendommen i et område med moderat til lav forekomst av radon.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har teglsteinspipe med ett røykrør, uten tilslutning til vedovn.
Det er sotluke i kjeller og på loft.
Ref. tidligere salgsannonse er det fyringsforbud i pipen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ref. tidligere salgsannonse er det fyringsforbud i pipen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ev. rehabilitering av pipe er søknadspliktig. Det må påregnes kostnader ved ev. utbedring av pipe.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.





TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

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

St Stefans gate 1 A, 3110 TØNSBERG
Gnr 1002 - Bnr 346
3905 TØNSBERG

Arealverdi AS
Korniveien 11
3157 BARKÅKER

Tilstandsrapport

Det ble registrert et sår i øvre del av del av dørblad inn til baderom. Dør til soverom mot nord subber i karm.
Det ble påvist enkelte sår i karmlister rundt dører.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.
• Andre tiltak:

Det bør påregnes maling av karmlister.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 42mm fra flis ved terskel til topp sluk.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble registret noe ufagmessig fugearbeid samt noe missfargging av fuger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør påregnes utbedring av fuger, men det kreves ingen umiddelbare tiltak.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Ref. tidligere salgsoppgave er det etablert PVC membran under støp.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det ble ikke konstatert noen membran i sluket. Det må innhentes dokumentasjon. Manglende eller mangelfull utførelse av membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Årstall: 2025 **Kilde:** Kontaktperson

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Flis mellom benk og overskap.Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble registrert en løs sokkel under kjøkken samt noe misfarging av flis over kokesone. På koketopp ble det registrert noen brennmerker og skjolder.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør påregnes utbedring av sokkel og vask av flis og fuger.



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

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

Det ble påvist manglende isolasjon på vannrør i kjeller.

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

Det bør påregnes isolering av vannrør for å hindre frost og ev. lekkasjer.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

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

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter er plassert i kjeller.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 1 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.

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert på kjøkken, totalt 10 kurser i henhold til kursfortegnelse, inkludert hovedsikring.

Det ble registrert panelovner i stue og kjøkken. (fra 2016, ref. tidligere salgsannonse). Varmekabler på baderom.

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

Spørsmål til eier

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

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

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

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med

St Stefans gate 1 A, 3110 TØNSBERG
Gnr 1002 - Bnr 346
3905 TØNSBERG

Arealverdi AS
Korniveien 11
3157 BARKÅKER
Norsk takst

Tilstandsrapport

avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

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





TG 1 Brannteknisk forhold

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

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

Pulverapparat er plassert i gang.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Ukjent Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av

Tilstandsrapport

boligens brannteknisk forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om brannteknisk forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

St Stefans gate 1 A, 3110 TØNSBERG
Gnr 1002 - Bnr 346
3905 TØNSBERG

Arealverdi AS
Korniveien 11
3157 BARKÅKER
Norsk takst

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.



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 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)**
Etasje	73			73	15
Kjeller		6		6	
SUM	**73**	**6**			**15**
SUM BRA	**79**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, Stue, Soverom, Soverom 2, Kjøkken, Bad		
Kjeller		Bod	

Kommentar

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.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	73	0

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter — Bod i kjeller ble målt til 6m²

St Stefans gate 1 A, 3110 TØNSBERG
Gnr 1002 - Bnr 346
3905 TØNSBERG

Arealverdi AS
Korniveien 11
3157 BARKÅKER

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.8.2025	André Eldevik	Takstingeniør
	Sivert Sørvik	Bygningsingeniør
	Maiken Danielsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	1002	346		2	479.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

St Stefans gate 1 A

Hjemmelshaver

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er sentralt beliggende i Tønsberg. Det er gangavstand til alt av sentrumsfunksjoner som kino, bibliotek, svømmehall og bryggeområde med restauranter og kaféer. Sykehus, togstasjon og bussterminal ligger også i umiddelbar nærhet. Det er få minutter gange til barnehage og skole samt flere dagligvarebutikker.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt med gruset gårdsrom.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1987

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

St Stefans gate 1 A, 3110 TØNSBERG
Gnr 1002 - Bnr 346
3905 TØNSBERG

Arealverdi AS
Korniveien 11
3157 BARKÅKER
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

St Stefans gate 1 A, 3110 TØNSBERG
Gnr 1002 - Bnr 346
3905 TØNSBERG

Arealverdi AS
Korniveien 11
3157 BARKÅKER

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/JS1552

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Danielsen, Maiken	9578-5999-4-3158615	2025-08-27 12:36:12

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
27. aug. 2025

Oppdragsnummer
25-0154/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
St Stefans gate 1A, 3110 TØNSBERG

Meglerfirma
Nordvik Tønsberg

Selgere
Maiken Danielsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. september 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP0000513830
Forsikret i: IF

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Taket på hovedbygningen er per tidspunkt under utskiftning. Arbeidet utføres av Tønsberg Tak. Fasade ble pusset opp i 2022. Arbeidet ble utført av Engers Malerfirma. Innvendig fellesareal ble overflateoppusset i 2018. Arbeidet ble utført av Robert Rese Passasje inn til bakgård ble oppusset i 2019. Arbeidet ble utført av Robert Rese

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dato: Onsdag 19. juni 2024 Firma: PET installasjon AS Arbeidsbeskrivelse: Sjekke sikring til gang, stue og gjesterom. Installasjon av ny stikkontakt.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

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

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport, 2025 (Eldevik Bygg). Tilstandsrapport, 2017 (Gunnar Sverrisson)

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Boligens areal er oppgitt i tilstandsrapport fra 2017.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du 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/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

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

Nei

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

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 25-0154/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Danielsen, Maiken	**2025-08-27**

Identifikasjon

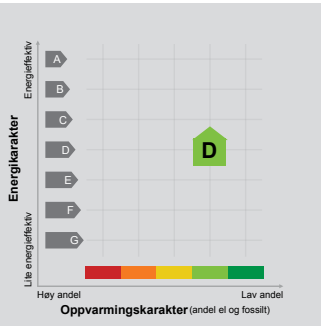
bankID Danielsen, Maiken

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Toftes gate 21A
Postnummer	0556
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	225
Bruksnummer	278
Seksjonsnummer	270
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81825122
Bruksenhetsnummer	H0606
Merkenummer	Energiattest-2025-153305
Dato	11.08.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2008
Bygningsmateriale:	
BRA:	65
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Toftes gate 21A	81825122	H0606	270	0	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2008

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	13 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	11 m²
Oppvarmet BRA	65 m²
Totalt BRA	65 m²
Oppvarmet luftvolum	156 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,25 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	16,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	228,1 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	85 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,15
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,95
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,85
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,84

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	1.9.2023

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	67,4 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	136,4 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	10 095 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	155,30 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	7 543 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	155,30 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	10 095 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3 243 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	6 852 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	10 095 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	37,3 %

Tønsberg kommune

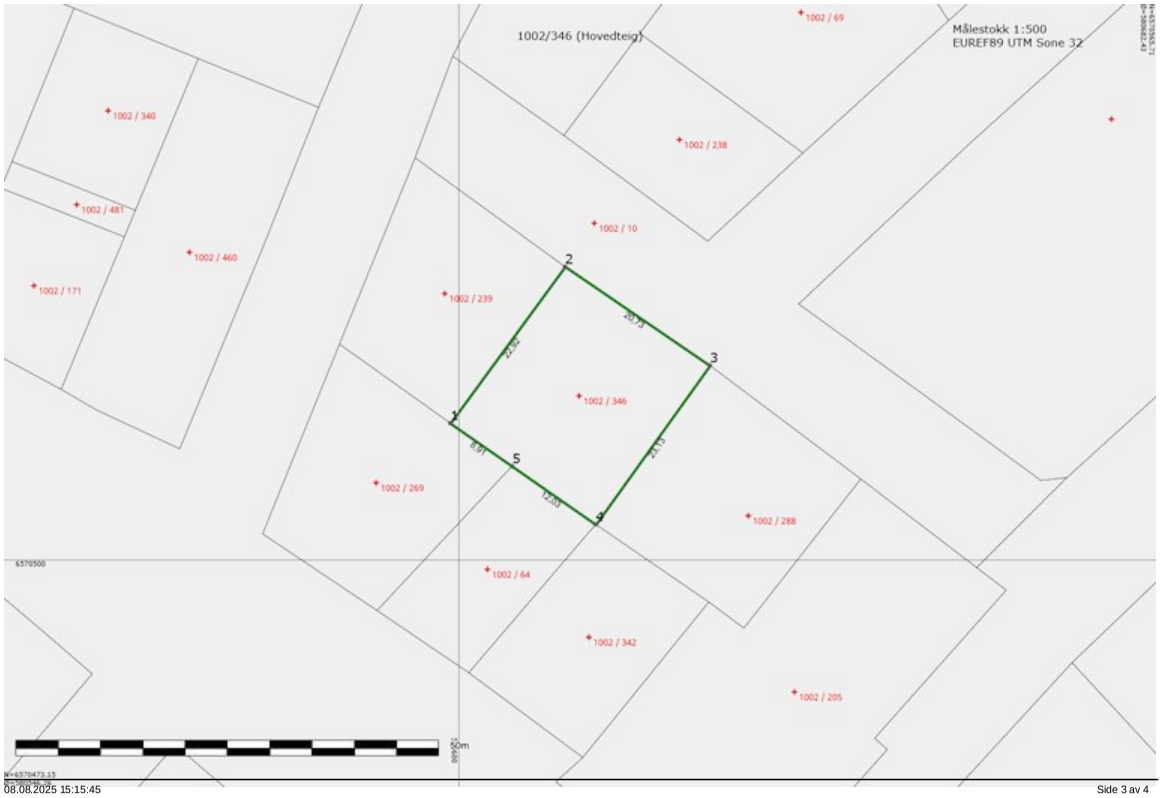
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3905 - Tønsberg kommune	**1002**	**346**	**0**	**2**

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.





Areal og koordinater

Areal: 479,80 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6570519,38 Øst: 580614,24

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6570516,17	580599,01	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			22,92	Ikke hjelpelinje		13	
2	6570534,66	580612,56	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			20,73	Ikke hjelpelinje		13	
3	6570522,99	580629,69	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			23,13	Ikke hjelpelinje		13	
4	6570504,20	580616,20	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			12,03	Ikke hjelpelinje		13	
5	6570511,07	580606,32	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			8,91	Ikke hjelpelinje		13	

Tønsberg kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3905 - Tønsberg kommune	**1002**	**346**	**0**	**2**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Annen boligbyg.(sek. reindrift	22174185	0	Tatt i bruk	Bolig	0	0	0	0

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6570525 Øst: 580618 System: EPSG:25832	Nei	1			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
TB-Tatt i bruk		22.01.2008	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0102	Bolig	0	0		0	0	St Stefans gate 1A	1002	346	0	2

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	2	0	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
2	Hovedetasje	0	0	2	0	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Loft	0	0	2	0	0	0

Merk at relevant bygningsinformasjon også kan være registrert på hovedeiendommen.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Tønsberg kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3905 - Tønsberg kommune	**1002**	**346**	**0**	**2**	Seksjon	SEKSJON NR 2, ST. STEFANSGATE	Ja	0	0	0-Ikke oppgitt

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
21.04.1987	Nei	Nei			89/623	

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			1002/346/0/6	0
					1002/346/0/5	0
					1002/346/0/7	0
					1002/346/0/2	0
					1002/346/0/1	0
					1002/346/0/4	0
					1002/346/0/3	0
					1002/346	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			1002/346/0/3	0
					1002/346/0/2	0
					1002/346/0/5	0
					1002/346	0
					1002/346/0/1	0
					1002/346/0/6	0
					1002/346/0/4	0
					1002/346/0/7	0

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
22174185	Annen boligbyg.(sek. reindrift	Bolig	Tatt i bruk	0	0	0

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
St Stefans gate	1	A		Nord: 6570527 Øst: 580619 System: EPSG:25832		Kirkesokn 1-Tønsberg Domkirke Stemmekrets 10-Tønsberg Tettsted 2521-Tønsberg SKOLEKRETS 14-Træleborg Postnummerområde 3110-TØNSBERG Grunnkrets 1101-Gunnarsbø

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser
B-Bolig	

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Seksjonen tilhører følgende hovedeiendom:

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3905 - Tønsberg kommune	**1002**	**346**	**0**	**0**	Grunneiendom	ST STEFANS GATE 1	Ja	479,8	473,5	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
11.10.1955	Nei	Nei	Ja	7		Nord: 6570519,38 Øst: 580614,24 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			1002/346/0/6	0
					1002/346/0/5	0
					1002/346/0/7	0
					1002/346/0/2	0
					1002/346/0/1	0
					1002/346/0/4	0
					1002/346/0/3	0
					1002/346	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			1002/346/0/3	0
					1002/346/0/2	0
					1002/346/0/5	0
					1002/346	0
					1002/346/0/1	0
					1002/346/0/6	0
					1002/346/0/4	0
					1002/346/0/7	0
Oppmålingsforretning	12.10.2017	20.10.2017	2017/280		1002/288	0
					1002/10	0
					1002/346	0
Nymatrikulering	11.10.1955			Mottaker	1002/346	473,5

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
22174185	Annen boligbyg.(sek. reindrift	Bolig	Tatt i bruk	0	0	0

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
St Stefans gate	1	A		Nord: 6570527 Øst: 580619 System: EPSG:25832		Kirkesokn 1-Tønsberg Domkirke Stemmekrets 10-Tønsberg Tettsted 2521-Tønsberg SKOLEKRETS 14-Træleborg Postnummerområde 3110-TØNSBERG Grunnkrets 1101-Gunnarsbø

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser

B-Bolig	J-Journalnummer: 20/1955 M-Målebrevsnummer: 213.124

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
479,8	Nord: 6570519,38018228 Øst: 580614,23999436 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Tønsberg kommune
Adresse: Postboks 2410 Kommunalteknikk, 3104 TØNSBERG
Telefon: 90725905

Utskriftsdato: 08.08.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Tønsberg kommune

Kommunenr.	3905	**Gårdsnr.**	1002	**Bruksnr.**	346	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	St Stefans gate 1A, 3110 TØNSBERG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
06335475	681	30.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	64

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja

Selger må selv gi opplysninger om beliggenhet, alder og eventuelt varsler/pålegg i forbindelse med private vann - og avløpsanlegg. Samt om det finnes en septiktank på eiendommen.

Har eiendommen en registrert septiktank blir den tømt annet hvert år via kommunens tømmeordning. Det må påregnes å bytte til godkjent renseløsning (for avløpsvann) i løpet av de neste årene.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

TØNSBERG KOMMUNE

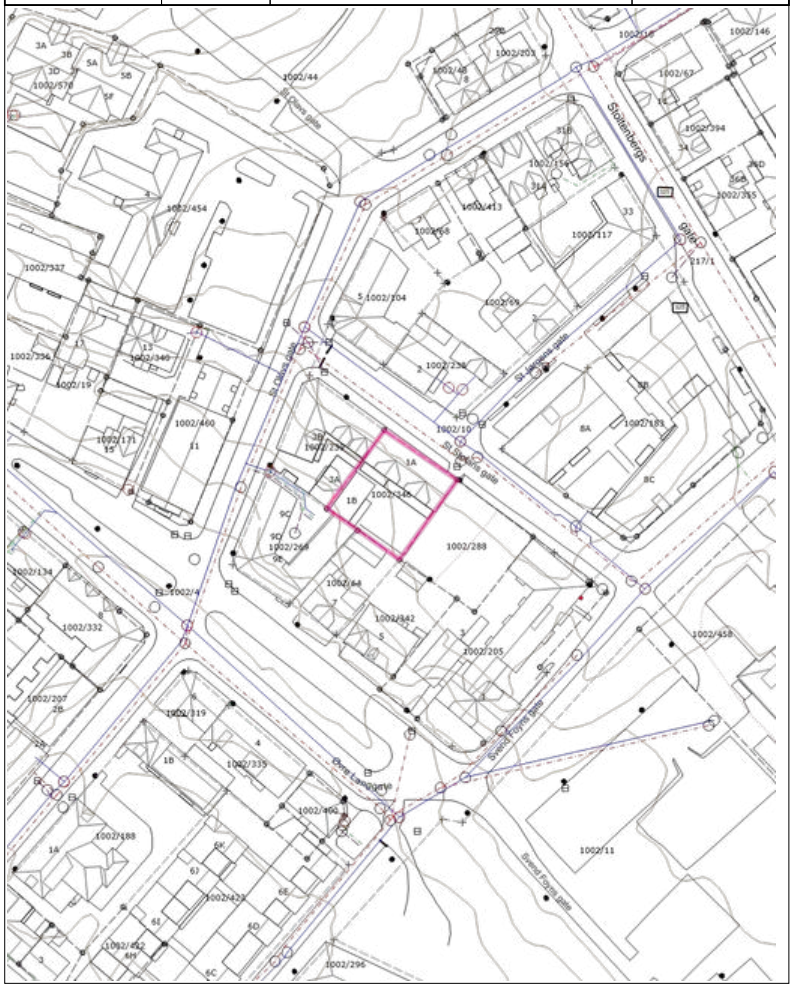
Megleropplysning				
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
1002	**346**	**0**	**2**	**St Stefans gate 1A**

Kommunale årsgebyr
2025

Merknad : Satsene for vann, avløp og slam gjelder fra 1.juli 2025 inklusiv 15% mva

Varenavn		Grunnlag	Enhet	Pris	Årsbeløp inklusiv mva
Forskudd vann - VM		65	m³	20,13	1 308,45
Fastledd vann		1	stk	1 388,28	1 388,28
Forskudd avløp - VM		65	m³	30,62	1 990,30
Fastledd avløp		1	stk	2 613,72	2 613,72
Tilsyn og feiegebyr uten mva.		0	stk	521,00	0,00
Standard renovasjon		1	stk	3 688,00	3 688,00
Tillegg volum restavfall		0	stk	1 800,00	0,00
Leie 240 L, 1 ab.		0	stk	400,00	0,00
Rabatt fellesløsning		1	stk	-553,20	-553,20
Rabatt delt standardvolum		0	stk	-1 290,80	0,00
Rabatt redusert restavfallsvolum		1	stk	-225,00	-225,00
Totalt årsbeløp inklusiv mva					**10 210,55**

Tønsberg kommune	Oversiktskart med VA				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 1002	Bnr: 346	Fnr: 0	Snr: 2
	Adresse:	St Stefans gate 1A 3110 TØNSBERG			
	Annen info:				



Tegnforklaring

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

Tønsberg kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3905 - Tønsberg kommune	**1002**	**346**	**0**	**2**	St Stefans gate 1A, 3110 TØNSBERG

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	473.2m^2
forhold som skal avklares og belyses	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	479.73m^2
hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	479.73m^2
Ras- og skredfare	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	479.73m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn
Ja		
	3905 20110045	Kvartalet Svend Foyns Gate - St. Stefans gate (8.2.2017)
	3905 61246	St. Sefanskvartalet (5.12.2007)

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
61209	Fylkeshuset - Gunnarsbø (15.5.1991)

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn
Nei	

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

Ligger eiendommen eller del av eiendommen innenfor et område med nedlagt midlertid forbud mot tiltak?

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
Nei	

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
Nei	

KOMMENTARFELT:

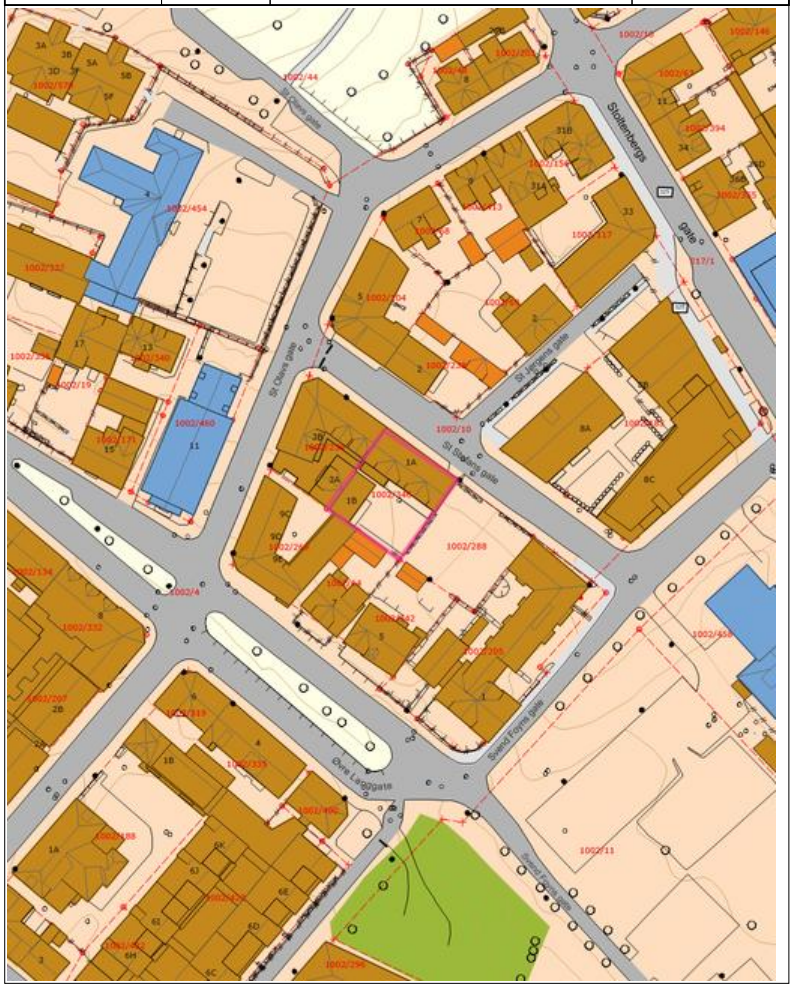
Det tas forbehold om feil og mangler.

Tønsberg kommune

Vegadkomst

Eiendom:	Gnr: 1002	Bnr: 346	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	St Stefans gate 1A 3110 TØNSBERG			
Adkomst:	Har adresse knyttet til offentlig veg.			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

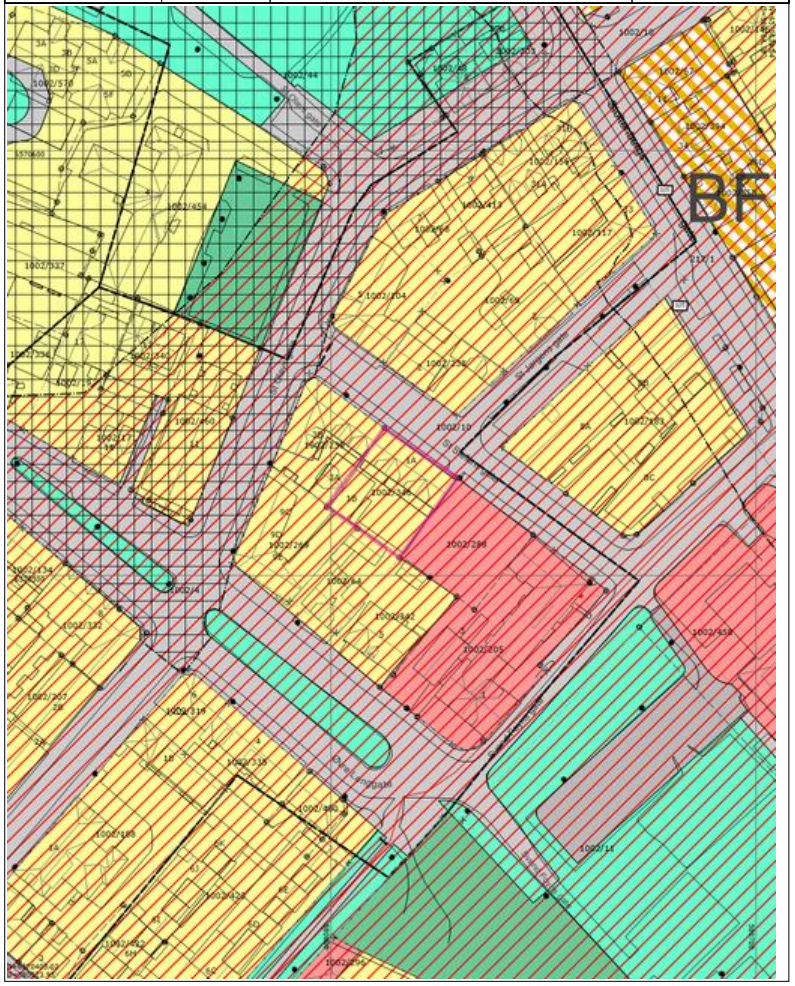
- Sluk
- Gatelys (belysningspunkt)
- Flaggstang
- Mønelinje
- Taksprang
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Annet gjerde
- Innmålt tre
- Vegbom
- Trapp
- Teiggrense
- Fylkesvegboks
- Privatveg gatenavn .
- Høydekurve
- Annet
- Kumlokk
- Mast
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Udefinerte bygg
- Annen næring
- MurFrittstående
- Hekk
- Vegdekkekant
- Nøyaktig grensepunkt
- Husnummer
- Fylkesveg gatenavn .
- Gang- og sykkelveg
- Lekeplass
- Matrikkelnummer
- Skap
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Bolig
- Steingjerde
- Loddrett mur
- Annet vegareal avgrensning
- Sti
- Anslått grensepunkt
- Husnummer med bokstav
- Kommunalveg gatenavn .
- Veg
- Bebygd område

Tønsberg kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 1002	Bnr: 346	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	St Stefans gate 1A 3110 TØNSBERG			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Matrikkelnummer.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegbom
- Vegdekkekant
- Sti
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- KpBestemmelseGrense
- KpBestemmelseOmråde
- KpBestemmelseGrense
- KpBestemmelseOmråde
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - - Nåværende
- Sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for båndleggingsoner
- Grense for faresoner
- Grense for støysoner
- Båndlegging etter lov om kulturminner - Nåværende
- Ras- og skredfare
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Uteoppholdsareal - Nåværende
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende
- Veg - Nåværende
- Parkering - Nåværende
- Blå/grønnstruktur - Nåværende
- KpOmråde gjeldende
- Høydekurve

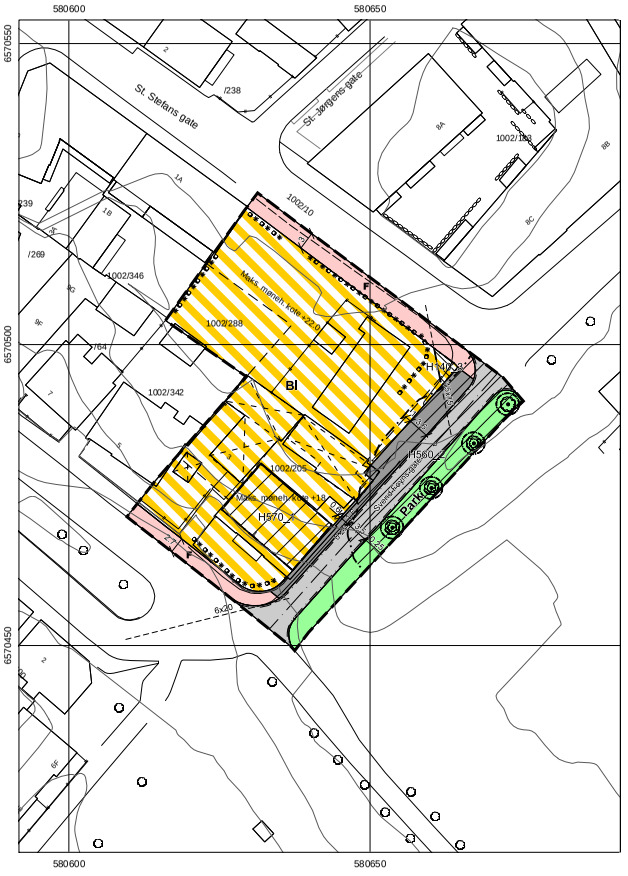
Tønsberg kommune	Reguleringsplaner				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 1002	Bnr: 346	Fnr: 0	Snr: 2
	Adresse:	St Stefans gate 1A 3110 TØNSBERG			
	Annen info:	St. Sefanskvartalet			



Tegnforklaring

Nøyaktig eiendomsgrense	Anslått eiendomsgrense	Nøyaktig grensepunkt
Anslått grensepunkt	RpOmråde detaljregulering/mindre endring	RpOmråde detaljregulering/mindre endring
RpOmråde vedtatt under bakkenivå (vann/sjø)	RpOmråde vedtatt på bakkenivå	Matrikkelnummer.
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Skap
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Annet vegareal avgrensning
Vegbom	Vegdekkekant	Sti
Husnummer	Husnummer med bokstav	Fylkesvegboks
Fylkesveg gatenavn .	Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .
RpGrense	RpFormålgrense	Garasjeanlegg
RpGrense	RpFormålgrense	Uteoppholdsareal
RpGrense	RpFormålgrense	RpAngittHensynGrense
RpGrense	RpFormålgrense	RpSikringGrense
RpBestemmelseGrense	Stengning av avkjørsel	Avkjørsel - både inn og utkjøring
Eksisterende tre som skal bevares	Eiendomsgrense som skal oppheves	Byggegrense
Bebyggelse som inngår i planen	Bebyggelse som forutsettes fjernet	Regulert senterlinje
Frisiktlinje	Regulert kant kjørebane	Regulert støyskjerm
Måle- og avstandslinje	Bevaring av bygninger og anlegg	Bevaring av bygninger
Bevaring av anlegg	Frisiktsone ved veg	Blokkbebyggelse
Offentlig bygg - administrativt bygg	Kjøreveg	Gate m/fortau
Gang-/sykkelveg	Gangveg	Gatetun
Parkeringsplass	Bussholdeplass	Park
Annet spesialområde	Forretning/Kontor	Bestemmelsesområde
Bevaring naturmiljø	Bevaring kulturmiljø	Frisikt
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	Bolig/forretning/kontor	Kjøreveg
Fortau	Annen veggrunn - tekniske anlegg	Park
Høydekurve		

086



TEGNFORKLARING

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

- BI — KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGGSFORMÅL - BOLIG/ INSTITUSJON

SAMFERDELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- KJØREVEI
- F — FORTAU
- ANNEN VEIGRUNN - TEKNISKE ANLEGG

GRØNNSTRUKTUR

- Park — PARK

HENSYNSSONER

- H570 — ANGITT HENSYN - BEVARING KULTURMILJØ
- H560 — ANGITT HENSYN - BEVARING NATURMILJØ
- H140 — SIKRINGSSONE - FRISIKT

LINJE-/PUNKTSYMBOLER

- PLANENS AVGRENSNING
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- BYGGEGRENSE
- EIENDOMSGRENSE SOM OPPHEVES
- REGULERT SENTERLINJE
- FRISIKTLINJE
- EKSISTERENDE TRE SOM SKAL BEVARES
- OMRISS AV EKSIST. BYGG SOM INNGÅR I PLANEN
- BEBYGGELSE SOM FORUTSETTES FJERNET

EUREF89 UTM32, ekvidistanse 1 m

NORD

M 1:500

TØNSBERG KOMMUNE

0704 20110045

DETALJREGULERING AV
KVARTALET SVEND FOYNS GATE - ST. STEFANS GATE

Komplett planforslag 27.08.2012		Forslagsstiller - Tønsberg kommune			
Plandata/-kart, leveranse,revisjoner	Dato	Sign.	Behandling/vedtak	Dato	Sign.
Utarbeidet av Heggelund & Korvold AS aktelekter MNAL	23.08.12	GH	Utlagt til off. ettersyn i tidsrommet 26.10 - 07.12.2012		
Kontroll ihht. SOSI-4.5 og MD-veileder, Tbg.komm.	10.09.12	TVA	Jfr. UBA-sak nr. 147/12	12.10.12	
Park og byggegrenser innenfor felt I, ny plantegning	18.09.12	CDY	Nytt off. ettersyn i tidsrommet 09.09. - 21.10.2016		
Nytt planforslag, ny presentasjon	04.08.16	CDY	Jfr. UBA-sak nr. 149/16	26.08.16	
Endringer. Hensynssone for bevarng naturmiljø og frisikt			Vedtatt i UBA, sak nr. 003/17	27.01.17	
i veilysset St. Stefans gt./ Svend Foyns gt innarbeidet.	14.11.16	CDY	Bystyrets vedtak, sak nr. 030/17	08.02.17	

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING AV KVARTALET SVEND FOYNS GATE – ST. STEFANS GATE, ØVRE LANGGATE. PLANID 0704 20110045.

§ 1
PLANENS HENSIKT

Planens hensikt er å legge til rette for utvidelse av eksisterende institusjon og offentlige eller private boliger. Kvartalet skal fremstå helhetlig der nye bygninger skal tilpasse seg eldre, bevaringsverdig bebyggelse med trafikksikre atkomster. Kvalitet og grønt miljø i uteoppholdsarealer og hensyn til eiketrær langs Svend Foyns gate skal ivaretas.

§ 2
REGULERINGSFORMÅL

§ 2.1 Bebyggelse og anlegg (Pbl. § 12-5, nr. 1)
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål – bolig/ institusjon (BI)

§ 2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl. 12-5, nr.2)
- Kjørevei
- Fortau (F)
- Annen veigrunn - tekniske anlegg

§ 2.3 Grønnstruktur (Pbl. 12-5, nr. 3)
- Park

§ 2.4 Hensynsoner (Pbl § 11-8, J f. § 12-6)
- Sikringssone – Frisikt (H140)
- Bevaring kulturmiljø (H570)
- Bevaring naturmiljø (H560)

§ 3
FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Plassering
Ny bebyggelse skal plasseres innenfor viste byggegrenser. Mindre konstruksjoner (boder, avfallsskur, gjerde, rømningsvei, sykkelstativer etc.) kan oppføres utenfor byggegrense, men må ikke være til hinder for den funksjon området skal inneha.

§ 3.2 Utomhusplan
Det skal utarbeides utomhusplan i målestokk 1:200. Utomhusplanen skal omfatte hele planområdet. Ubebygde arealer som ikke inngår i det planlagte tiltaket skal gis en estetisk tilfredsstillende opparbeidelse og medtas i utomhusplanen. Planen skal inneholde følgende:

- Eiendomsgrenser
- Bebyggelsens plassering med koteangivelse på inngangsplanet
- Eksisterende og planlagt terreng med koteangivelse
- Utoppholds- og lekeareal
- Atkomster
- Bil – og sykkelparkering
- Varelevering og snuareal
- Areal for snøopplag
- Utendørs belysning
- Overvannshåndtering
- Renovasjonsløsninger
- Eksisterende og ny vegetasjon
- Gjerder/skjermvegger
- Materialbruk (belegningsstein, gress, grus, kantstein etc.).
- Offentlige arealer herunder park, annen veigrunn og fortau hvor materialbruk, kantmarkeringer etc. framgår. Viktige forhold for universell utforming skal framgå av planen.

§ 3.3 Hensyn til kulturminner
Dersom det viser seg at tiltak innenfor planområdet kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og kulturvernmyndigheten varsles umiddelbart, for tiden Vestfold Fylkeskommune. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

§ 3.4 Støyreduserende tiltak
Krav til innendørs og utendørs støynivå skal være oppfylt iht. retningslinje T-1442/2012. Grenseverdiene gitt i tabell 3 gjøres gjeldende for planen. Avbøtende tiltak skal iverksettes i fasader for leiligheter i boligformål samt alle rom for institusjon som ligger i ut mot gul støysone, Lden 55-64.

§ 3.5 Fjernvarme
Nybygg eller større ombygging av eksisterende bygning skal tilknyttes fjernvarme. For bruk av annen energikilde, vises det til unntaksbestemmelsen i PBL § 27-5. Det skal tilrettelegges for vannbåren varme.

§ 3.6 Tak- og overflatevann
Tak- og overflatevann skal behandles lokalt.

§ 3.7 Renovasjon
Renovasjonsløsningen skal innarbeides i bebyggelsen eller skjermes mot omgivelsene og gis en tiltalende utforming. Når avfallsuganlegget er etablert, skal eiendommene forholde seg til anlegget. Løsning skal godkjennes av Bydrift.

§ 3.8 Vann, avløp og overvann
Vei-, vann- og avløpsplaner for nye traseer skal godkjennes av Bydrift. Det forutsettes at tiltakshaver/ ansvarlig søker innhenter tillatelse for fremføring, og/ eller etablering av vann- og avløpsanlegg dersom eventuelle nye tekniske anlegg anlegges/ etableres/ krysser annen manns grunn.

§ 3.9 Geoteknikk
Fundamenteringsmåte skal detaljprosjekteres av geoteknisk sakkyndig i henhold til anbefalinger i Geoteknisk rapport fra Multiconsult av 14.04.2016. Avhengig av fundamenteringsmetode som velges, skal nødvendig kompletterende undersøkelser utføres.

§ 4
BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Fellesbestemmelser
Innenfor planen tillates bebyggelse for institusjon som utgjør minimum 50% av totalt bebygd areal innenfor formålet og bolig med tilhørende anlegg.

§ 4.2. Kombinert bebyggelse og anleggsformål – bolig /institusjon (BI)
Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse i skala, materialbruk, fargevalg og takvinkel. Kvartalsbebyggelsen skal videreføres med sammenhengende bebyggelse med smale bygningskropper i trearkitektur med saltak langs St. Stefans gate og frittliggende bebyggelse langs Øvre Langgate.

For institusjon skal det avsettes tilstrekkelig uteoppholdsareal tilpasset beboernes behov. Arealene skal opparbeides med god kvalitet**,** ha plass til benker og innretninger egnet for lek, deriblant en sandkasse.
Uteoppholdsarealet skal ha støynivå som ligger under < 55 dB Lden.

Innenfor institusjon skal det avsettes areal for 3 sykler per 100m² kontor og 1,5 per boenhet.

Utenfor byggegrense for boligbebyggelse skal det avsettes uteoppholds - og lekeareal. Per boenhet skal det avsettes 30 m² uteoppholdsareal der inntil 10 m² av kravet kan godkjennes som privat balkong/terrasse.

Ved utbygging av mer enn 4 boenheter utløses krav om felles lekeplass. Inntil 20 boenheter skal ha et lekeareal på min. 75 m² med fortrinnsvis min. bredde 7 m.
Kvalitetskrav til uteoppholdsareal og lekeplass:

- Arealene skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare
- Arealene skal ha gode lys- og solforhold
- Byggegrense mot lekeplass skal være minimum 4 m
- Lekeplassen skal ha sittemuligheter for voksne
- Minst 30 % av arealet for felles lekeplass og fellesareal/friområde/lekeplass skal ha universell utforming (iht. Tek)

Det skal etableres parkering for boliger. Følgende krav per boenhet:
Bolig under 50 m² min 0,2 og maks 0,5 plasser for bil og min 1,5 plasser for sykkel
Bolig over 50 m² min 0,5 og maks 1 plasser for bil og min 3 plasser for sykkel

§ 4.2.1 Bebyggelse langs St. Stefans gate
Ny bebyggelse med atkomst, langs St. Stefans gate skal tilpasses eksisterende bebyggelse i St. Stefans gate 1A. Mønehøyde skal være maks. kote C+22,0.

§ 4.2.2 Bebyggelse og anlegg langs Øvre Langgate
Ny bebyggelse med atkomst langs Øvre Langgate skal tilpasses eksisterende bebyggelse i Øvre Langgate 1. Mønehøyde skal være maks. kote C+18,0.

Eksisterende hovedhus i Øvre Langgate 1 skal bevares og tillates ikke revet. Nybygg kan sammenføyes dersom eksisterende hovedhus' karakter opprettholdes, kfr. frittliggende sveitserbolig. Mindre endringer kan tillates. Ved ombygging/utbedringer skal detaljer og materialbruk opprettholdes eller tilbakeføres til det opprinnelige der dette kan dokumenteres. Originale bygningsdeler og detaljer skal bevares. Terrasse tillates fjernet.

Eksisterende natursteinsmur langs Øvre Langgate skal opprettholdes. Det kan tillates mindre endringer ifm. rehabilitering og tilpasning til byggetiltakene samt etablering av frisiktsone.

§ 4.2.3 Bebyggelse langs Svend Foyns gate
Ny bebyggelse med atkomst, langs Svend Foyns gate skal være en videreføring av den sammenhengende kvartalsbebyggelsen i St. Stefans gate. Bebyggelsen mønehøyde skal ha en naturlig avtrapping fra bebyggelsen i St. Stefans gate til bebyggelsen i Øvre Langgate. Ny bebyggelse tillates sammenføyd med eksisterende bebyggelse i Øvre Langgate 1, kfr. § 4.2.2.

§ 4.3 Offentlige arealer
Institusjon (helsetjenester, omsorgsboliger, kultur, administrasjon) er offentlig.

§ 5
SAMFERDSELSANLEGG

§ 5.1 Offentlige arealer.
Følgende arealer er offentlige:
Kjørevei
Fortau (F)
Annen veigrunn – tekniske anlegg

§ 5.2 Annen veigrunn – tekniske anlegg
Innenfor annen veigrunn i Svend Foyns gate tillates 3 stk biloppstillingsplasser forbeholdt institusjonen i formål BI hvorav en dimensjonert for HC.
Annen veigrunn skal anlegges med driftsvennlig naturstein.

§ 6
GRØNNSTRUKTUR

§ 6.1 Offentlige arealer
Park er offentlig.

§ 7
HENSYNSSONER

§ 7.1 Frisiktsone, H140_3
I frisiktsone skal det være frisikt på 0,5 m over terreng. Oppstammede trær kan tillates.

§ 7.2 Bevaring av kulturmiljø, H570_1
Eksisterende bygning på eiendommen Øvre Langgate 1, gbnr. 1002/205 og natursteinsmurer langs Øvre Langgate tillates ikke revet eller endret, kfr. § 4.2.2.

§ 7.3 Bevaring av naturmiljø, H560_2
Det skal tas særskilt hensyn til eiketrærne slik at de ikke blir skadet eller ødelagt. Trærnes stamme skal sikres i byggeperioden. Ved behov for beskjæring av eiketrærne i byggeperioden, skal arbeidene utføres av fagkyndige etter avtale med kommunen v/Bydrift. Tilsvarende gjelder beskjæring av røtter dersom framføringer av ledninger i grunnen kommer i konflikt med trærnes røtter.

I anleggsperioden skal sammenpressing av jorda fra maskiner og midlertidig deponering av gravemasser over rotsystemet unngås. Bærelagsmasser i gategrunn skal i minst mulig grad skiftes ut under gravearbeider med målsetting å beholde grunnvannsnivået.

Det skal utarbeides en beskrivelse av tiltak for sikring og beskjæring av trærne.

§ 8
REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 8.1 Utomhusplan og – anlegg.
Utomhusplan skal vedlegges søknad om rammetillatelse. Opparbeidelse av utomhusanlegg, herunder ubebygd areal som ikke inngår i det planlagte tiltaket, annen veigrunn og fortau, skal være ferdigstilt før brukstillatelse kan gis.

§ 8.2 Frisiktutbedring
Nødvendig frisikt skal være sikret før brukstillatelse kan gis.

§ 8.3 Beskjæring og sikring av eiketrær
Plan og beskrivelse av tiltak for sikring og beskjæring av trærne skal foreligge for godkjenning senest ved søknad om igangsettingstillatelse. Beskjæring av eiketrærne foretas etter avtale med kommunen og før byggearbeider igangsettes, slik at unødvendige greinbrekk unngås.

§ 8.4 Støyreduserende tiltak.
Dokumentasjon på hvilke støytiltak som skal gjennomføres jamfør § 3.4 skal vedlegges søknad om rammetillatelse.

§ 8.5 Geoteknisk rapport
Det skal gjennomføres grunnundersøkelser og utarbeides en rapport med vurdering av fundamenteringsforhold som legges til grunn for detaljprosjekteringen før igangsettingstillatelse gis.

§ 8.6 Setningsbolter
Før det gis igangsettingstillatelse for bebyggelse, skal det settes setningsbolter i bebyggelse som grenser til planområdet.

§ 8.7 Tilpassing til eksisterende bebyggelse
Tilpassing til eksisterende tilstøtende bebyggelse skal fremgå av fasadetegning som vedlegges rammesøknad.

§ 8.8 Overvannsplan
Behandling av tak - og overflatevann skal tas inn i sanitærmelding for godkjenning av Bydrift før igangsettingstillatelse kan gis.

Vedtatt i Tønsberg bystyre
08.02.2017, sak: 010/17

Anne Hekland
virksomhetsleder

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ST. STEFANSKVARTALET. PLAN NR. 61246

§ 1
PLANENS BEGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet.

§ 2
REGULERINGSFORMÅL

Planområdet er regulert til følgende formål:

Byggeområder (Pbl. § 25, 1. ledd nr. 1)
Bolig

Offentlige trafikkområder (Pbl. § 25, 1. ledd nr. 3)
Gate med fortau
Gang-/ sykkelvei
Bussholdeplass
Gatetun

Spesialområder (Pbl. § 25, 1. ledd nr. 6)
Frisiktsone ved vei

§ 3
FELLESBESTEMMELSER

3.1 Utomhusplan
Det skal det foreligge en godkjent utomhusplan som viser ny bebyggelse og opparbeidelsen av de ubebygde arealene. Planen skal blant annet vise eksisterende og framtidige koter, forstøtningsmurer og trapper med angitt høyde, opparbeiding av offentlige trafikkområder, parkering/ sykkelparkering, renovasjonsløsninger, opparbeiding av gårdsrommet og gatetunet - herunder gatemøblement, vegetasjon og utforming av støyskjerm mot Stoltenbergs gate. Utomhusplanen skal nabovarsles berørte grunneiere.

3.2 Stanse- og meldeplikt
Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen møte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje, må arbeidet straks stanses og Vestfold Fylkeskommune varsles umiddelbart. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet. Kulturminneforvaltningen avgjør snarest mulig- og senest innen 3 uker – om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan under gitte forhold forlenges.

3.3 Universell utforming
Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn for både inne- og utearealer, jfr. Teknisk forskrift til Plan- og bygningsloven (TEK 97). Bebyggelse og tilhørende uteområder skal søkes tilrettelagt på en slik måte at de kan brukes på en sidestilt måte, jfr. T-5/99 "Tilgjengelighet for alle".

3.4 Støy

Innendørs lydnivå og lydnivå innenfor arealer som skal godkjennes som uteoppholdsarealer skal tilfredsstille bestemmelsene i Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, rundskriv T – 1442.

Detaljutforming av støyskjermingstiltak på fasader samt andre nødvendige avbøtende tiltak med tanke på innvendig luftkvalitet skal foreligge ved søknad om rammetillatelse og gjennomføres samtidig med byggetiltaket.

3.5 Grunnundersøkelser
Det skal foretas en tilstandsregistrering av nabobygg mht. risiko for rystelser, deformasjoner og mulige skader i forbindelse med anleggsarbeidene.

Det skal gjøres en oppfølgende vurdering av byggeområdet for å avdekke eventuelle grunn- og/ eller sedimentforurensninger.

3.6 Renovasjonsløsninger
Det må vises renovasjonsløsninger som er i tråd med kommunens renovasjonsregler. Dersom det er aktuelt med utvendig plassering må dette vises på utomhusplanen.

3.7 Nettløsninger
Det påhviler utbygger å ta kontakt med nettselskapet for tidlig å avklare behov for nettutbygging og utforming av nettløsning innenfor planområdet.

§ 4
BYGGEOMRÅDER

§ 4.1
Innenfor byggeområdet tillates etablert blokkbebyggelse med tilhørende anlegg.

- Heishus og ventilasjonsoppbygg i inntil 1,5 m tillates plassert på tak over maksimalt tillatt byggehøyde.
- Balkonger kan krage inntil 2 meter ut over byggegrensene inn mot gårdsrommet.
- Tillatt bruksareal (T-BRA) er 9650m2.
- I underetasjene tillates det etablert inntil 200 plasser for parkering
  Det skal avsettes 1 biloppstillingsplass og 2 plasser for sykkel per boenhet.

  1 plass skal tilrettelegges for handikapbil. Parkeringskjelleren skal ha kjøreadkomst fra Svend Foyns gate som vist på plankartet.

§ 4.2
Sone 1 og 2:
Bebyggelsen kan oppføres i 3 etasjer som vist med byggegrenser på reguleringsplanen.
Maksimum gesimshøyde skal ikke overstige cote c+ 20,5.
Maksimum byggehøyde skal ikke overstige cote c+ 23,5.
Bebyggelsen skal ha skråtak og fasadematerialer i tre. Skråtakets vinkel skal innenfor angitte rammer gis en så god tilpasning som mulig til takvinkel på tilstøtende trehusbebyggelse.
Fasaden mot St Jørgensgate skal ha vertikale brudd som bidrar til å bryte ned volumene og tilpasse seg småhusbebyggelsen i gaten. Fargebruk på fasadene skal harmonere med gjeldende fargebruk i gaten.

§ 4.3
Sone 3:
Bebyggelsen kan oppføres i 4 etasjer. 4. etasje skal være tilbaketrukket som vist med byggegrenser på reguleringsplanen.
Maksimum gesimshøyde for 3. etasje skal ikke overstige cote c+ 20,5.
Maksimum byggehøyde for 4. etasje skal ikke overstige cote c+ 23,5.
Bebyggelsen skal anlegges med flatt tak og fasademateriale i mur.
Bebyggelsen mot hjørnet Stoltenberggaten/Svend Foynsgate tillates kraget ut over fastsatte byggegrense for 1. plan i plankartet, forutsatt en fri høyde på 3,5m. over offentlig trafikkareal.

§ 5
UTEOPPHOLDSAREALER
Det skal per boenhet settes av 30kvm til uteoppholdsareal, hvorav 10kvm av disse kan legges på private balkonger. Øvrig areal skal dekkes i indre gårdsrom og på offentlig gatetun.

§ 6
OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDER

6.1 Gatetun
St. Jørgens gate skal opparbeides til gatetun med beplantning og gatemøblement i henhold til utomhusplan jfr. § 3.1. Gaten skal holdes fri for parkering og skal kunne brukes til lek og uteopphold for beboerne i de tilgrensende kvartalene.
Mot Stoltenberg gate skal det anlegges støyskjerm som vist i planen.
Det tillates kjøring til eiendommen 1002/69.

6.2 Gate med fortau
Langs St Stefans gatens sydside skal det tilrettelegges for parkering.

§ 7
SPESIALOMRÅDER

7.1 Frisiktsone ved vei
I frisiktssonene skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 meter over tilstøtende veiers plan.
Oppstammede trær kan tillates.

§ 8
REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Det gis ikke byggetillatelse innenfor planen før:
- undersøkelser ihht. §3 er utført og eventuelle tiltaksrapporter foreligger.
- fellesarealer, gatetun med støyskjerm og fortau i planområdet er ferdigstilt ihht. godkjent utomhusplan.

Vedtatt Tønsberg bystyre
den 05.12.07 sak: 188/07

Per Engeseth
byggesaks-og arealplansjefen



TEGNFORKLARING

REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER
- BOLIG
- GARASJEANLEGG UNDER BAKKEN

2. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
- GATE MED FORTAU
- GANG-/ SYKKELVEG
- BUSSHOLDEPLASS
- GATETUN

3. SPESIALOMRÅDER
- FRISIKTSONE

STREKSYMBOLER M.V.
- PLANENS BEGRENSNING
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- BYGGEGRENSE
- EIENDOMSGRENSE
- EIENDOMSGRENSE SOM OPPHEVES
- REGULERT SENTERLINJE
- REGULERT KANT KJØREBANE
- FRISIKTLINJE
- REGULERT ADKOMST
- REGULERT STØYSKJERM
- PLANENS BEGRENSNING I VERT. NIVÅ 1 (UNDER BAKKEN)

Ekvidistanse 1 m

NORD

M 1:500

TØNSBERG KOMMUNE

ARKIV NR. 61 246

REGULERINGSPLAN FOR ST. STEFANSKVARTALET

	Dato	Sign.		Dato	Sign.
Forslaget utarbeidet av SPIR Arkitekter AS	15.02.07		Utlagt til off. ettersyn i tidsrommet 25.05. - 25.06.2007		
Kontroll, plot i hht. MD-T-1381, Tønsberg kommune	08.05.07	cdy	Jfr. FUP-sak nr. 107/07	27.04.07	
Justeringer i hht FUP-sak nr 107/07, Tønsberg kom.	23.05.07	cdy	Utlagt til off. ettersyn i tidsrommet 07.09. - 08.10.2007		
Justeringer i hht innstillingen, Tønsberg kommune	10.08.07	cdy	Jfr. FUP-sak nr. 164/07	24.08.07	
Justeringer i hht FUP-sak nr 164/07, Tønsberg kom.	07.09.07	cdy	Vedtatt i UBA, sak nr. 046/07	23.11.07	
Justeringer i hht bystyrets vedtak av 05.12.07	11.12.07	cdy	Bystyrets vedtak, sak nr. 188/07	05.12.07	

Tønsberg kommune

Seksjoneringstillatelse

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3905 - Tønsberg kommune	**1002**	**346**	**0**	**2**

Ingen dokumenter funnet. For utfyllende opplysninger om seksjoneringssaker, godkjente seksjoneringstegninger o.l. kontaktes Tinglysingen.



Ferdigattest

meddelt for det for Else Christiansen

anmeldte bygningsarbeide på St. Stefans gt.1

nemlig diverse reparasjon- og for-
andringsarbeider.

Tønsberg den 30. april *19* 62.

Gebyr kr. 4,00.

TØNSBERG KOMMUNE

01ZFS/92584
1001/346/0/0 1986 1 - Ferdigattest

FERDIGATTEST

Byggherre: Harald Aasen, Harald Johannessen, Bjørn Akerholdt
Anmelder: Bjørn Akerholdt

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/byggested: St. Stefansgt. 1 **Gnr.2** **Bnr.346**

Deres søknad datert: 30.09.86
Arbeidets art: Rehabilitering
Byggets art: Boligbygg

Behandling/vedtak:Delegasjon	**Vedtak dato**	**Saksnr.**
	16.10.86	**112/1986**

Merknader:

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med plan- og
og bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr.§ 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. plan- og bygningslovens § 93.

Evt.merknader: Ingen

Britt Dahl
avd.ing.

For byggesaks- og arealplansjefen

Eivind Eilertsen
Eivind Eilertsen

Tønsberg 03.07.90

KOPI SENDT:

Ansvarshavende, Bjørn Akerholdt, Maigullveien 1, 3150 Tolvsrød
Beboerne, v/Lilly Renberg, St. Stefansgt. 1, 3100 Tbg. (6 kopier)

Utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
St. Stefans gt. 1		2	346	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Rehabilitering	Bolig	30/9-1986	dato 16/10-1986 sak 112/1986

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
H. Aasen, H. Johannessen og Bjørn Akerholdt	Maigullveien 1, 3150 Tolvsrød	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Bjørn Akerholdt		

Ferdigattesten gjelder ikke 2. etasje, men resten av huset.

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.
Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Tønsberg, den 5/10-1987

Jahn H. Jahnsen
bygningssjefen

Sendes:

- [x] byggherren v/ Bjørn Akerholdt
- [ ] anmelderen
- [ ] ansvarshavende
- [ ] byggeløyvemyndighet
- [ ]
- [ ]

Gitt beskjed til Renberg iht. telf. at ferdigattesten gjelder alle utenom 2. etg.

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

Nr 5105 Fretag-Sem & Stenersen A/S, Oslo. 3-81
K-blankett 51.09

LILLY RENBERG 11310

Skjema F

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
St.Stefans gt. 1		2	346	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Rehabilitering	Bolig	30/9-86	dato 16/10-86 sak 112/86

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
H. Aasen, H. Johannessen og Bjørn Akerholdt	Maigullveien 1, 3150 Tolvsrød	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Bjørn Akerholdt		

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☐ for nevnte bygg
☐ for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

Brukstillatelsen gjelder kun for 2. etasje.
Følgende arbeide gjenstår:
1. Diverse elektriske installasjoner
2. Friskluftsventiler
3. Automatisk brannvarslingsanlegg
4. Markeringslys.

Dette arbeid må være fullført innen

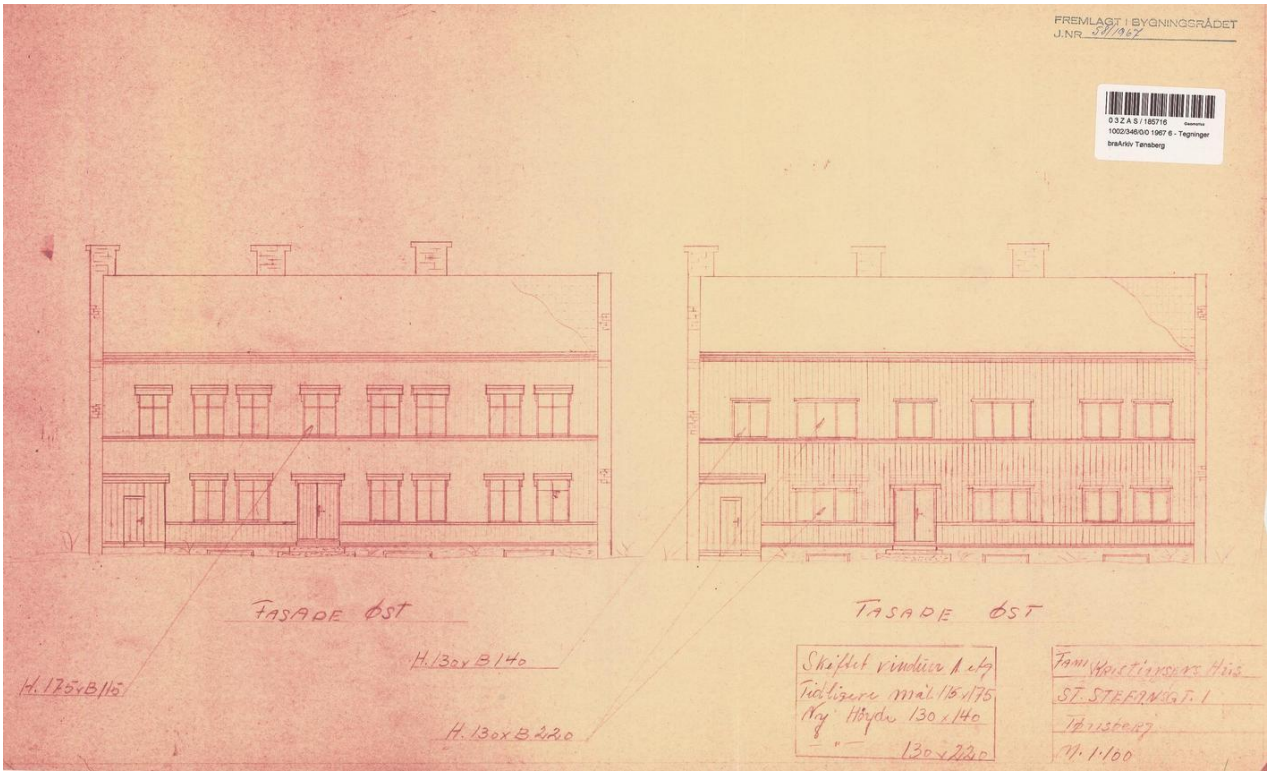
Tønsberg, den 27/7-1987

Sendes:

☒ byggherren v/ Bjørn Akerholdt
☐ anmelderen
☐ ansvarshavende
☐ byggeløyvemyndighet
☐
☐
☐

Bygningssjefen i Tønsberg
Per Engeseth
-avd.arkitekt-
bygningssjef

Norsk Kommunalteknisk Forening. Kirk. Andvord. Bl. 879. Desember 1971. Enerverk forbudt.


FREMLAGT I BYGNINGSRÅDET
J.NR. 511/1967
FASADE ØST
H. 130 x B 140
H. 175 x B 115
H. 130 x B 220
FASADE ØST
Skiftet vinduer i 1 etg
Tidligere mål 115 x 175
Ny Høyde 130 x 140
" 130 x 220
Fam. Kristiansen Hus
ST. STEFANSGT. 1
TØNSBERG
M. 1:100

Ny tegning.

0 3 Z A P / 185713
1002/346/0/0 1964 6 - Tegninger
braArkiv Tønsberg



FASADE ØST

H. 130 x B 140

H. 175 x B 115

H. 130 x B 220

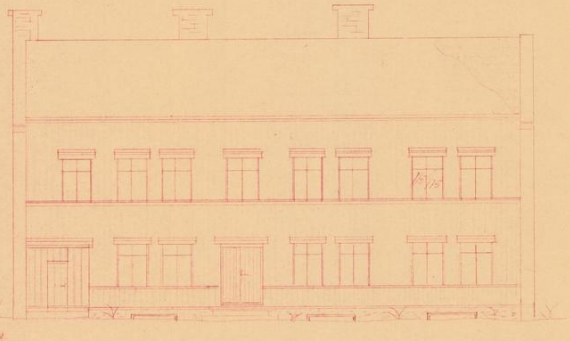


FASADE ØST

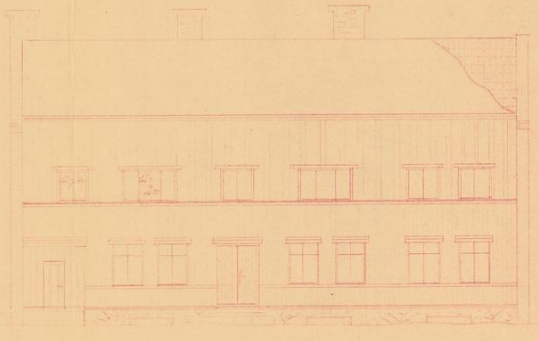
Skiftet vinduer 2 stk
Tidligere mål 175 x 115
Nytt Hydo 130 x 140
" " 130 x 220

Fam. Kristiansens Hus
ST. STEFANSGT. 1
Tønsberg
M. 1:100

Bygn. anm. nr. 35/1964



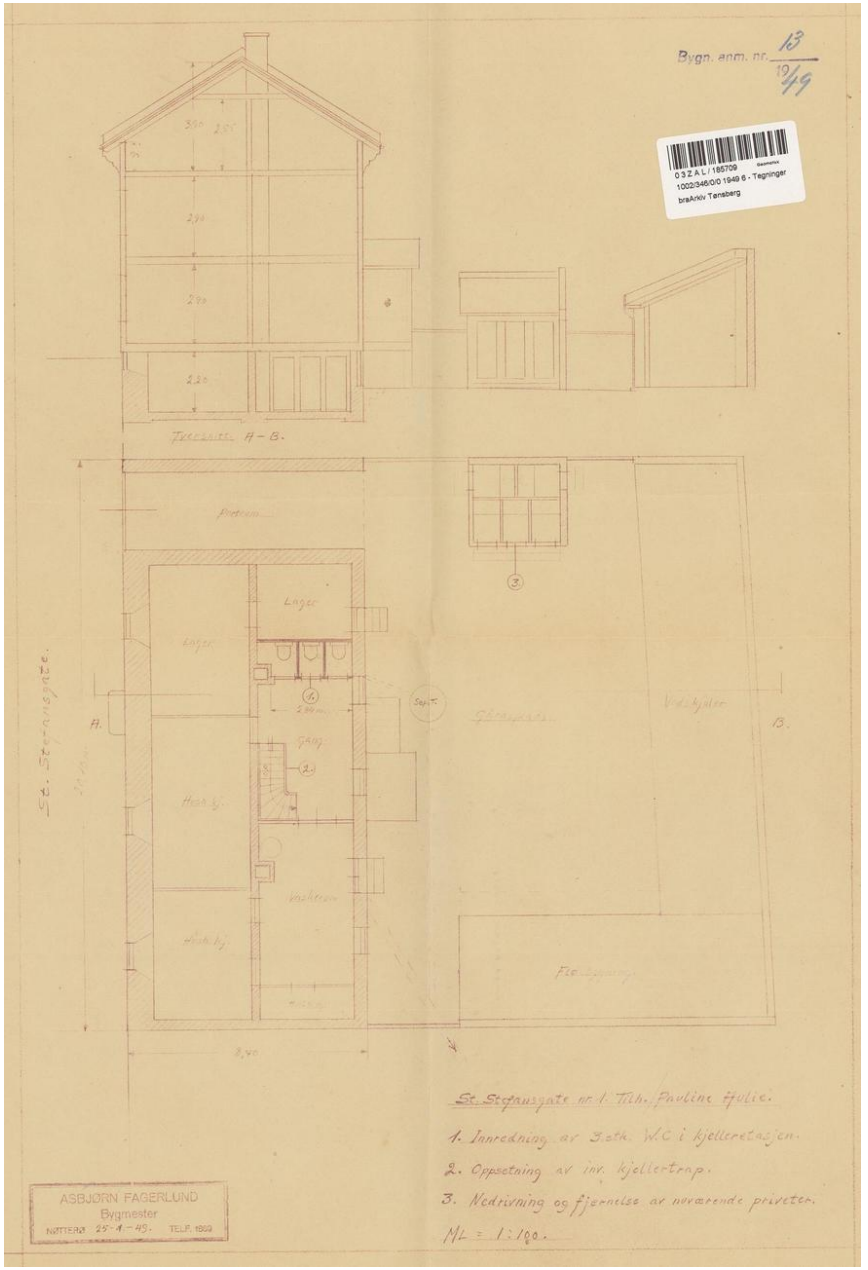
FASADE ØST

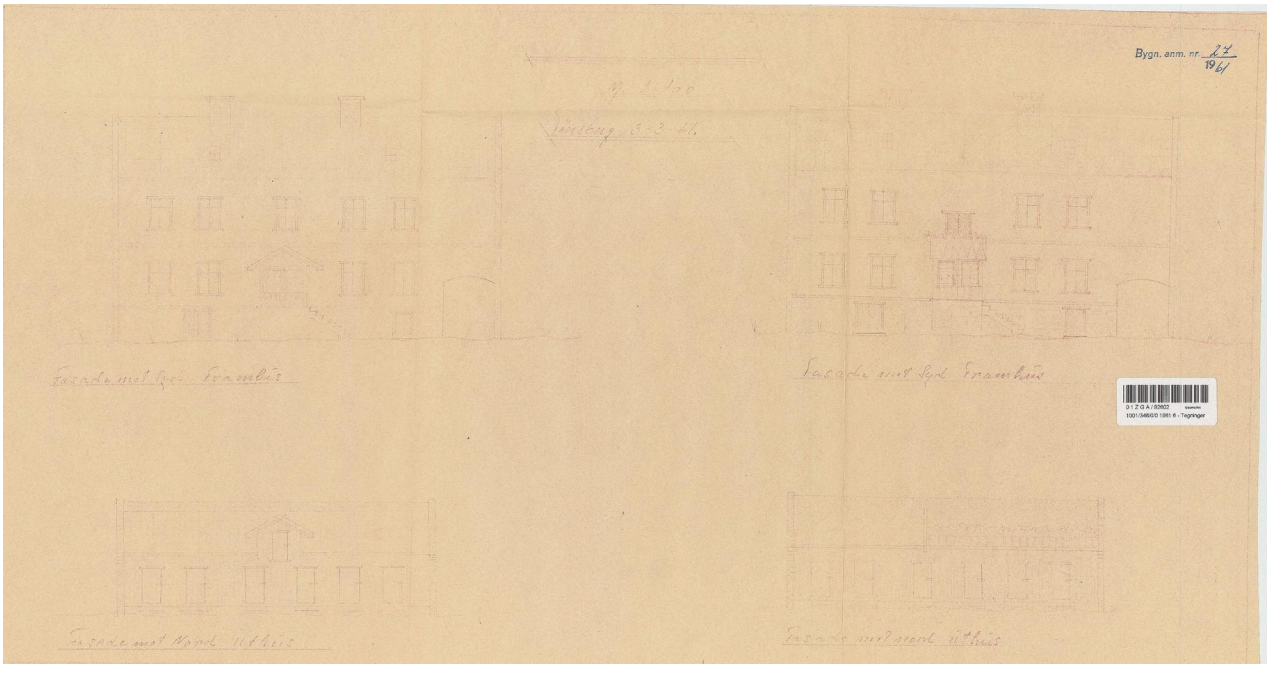


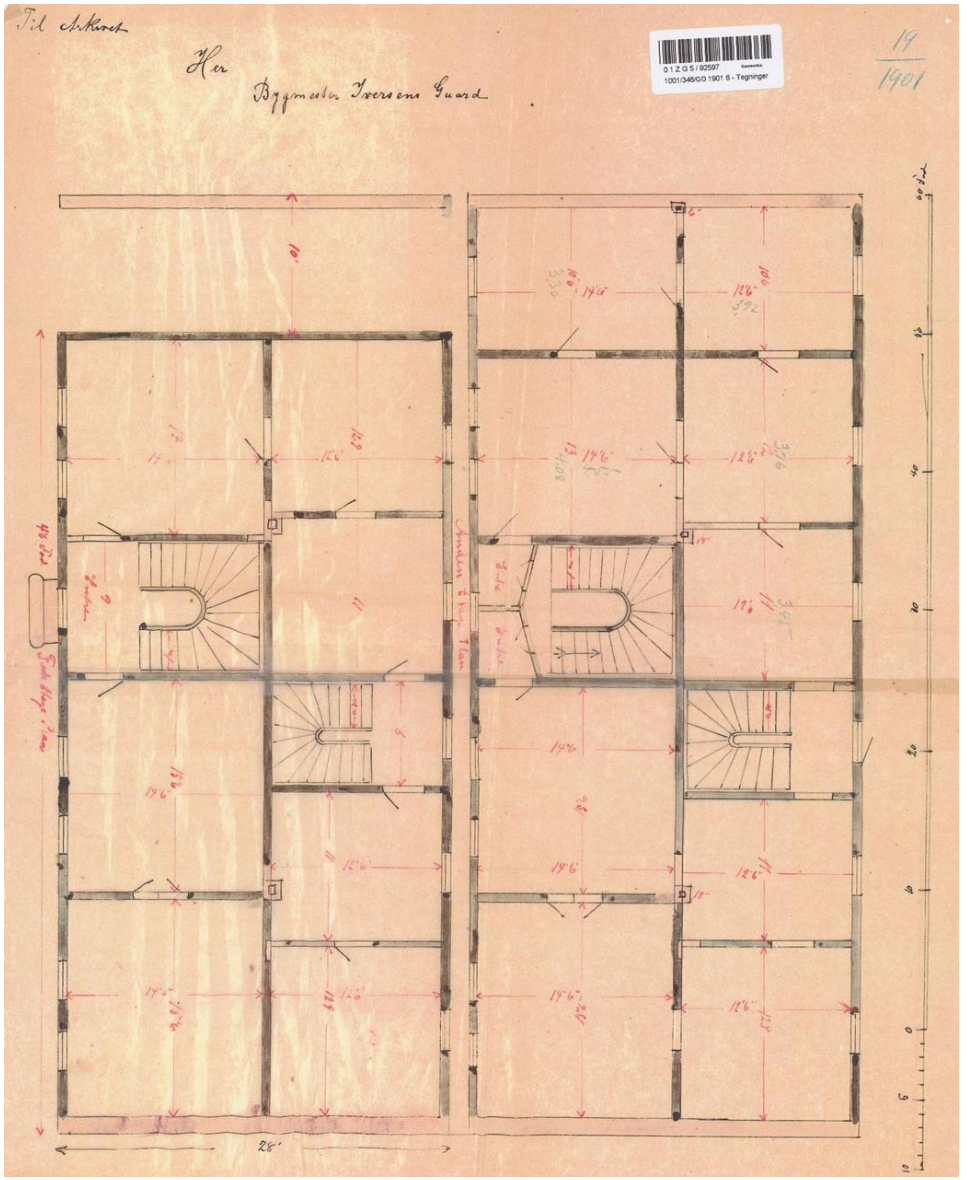
FASADE ØST

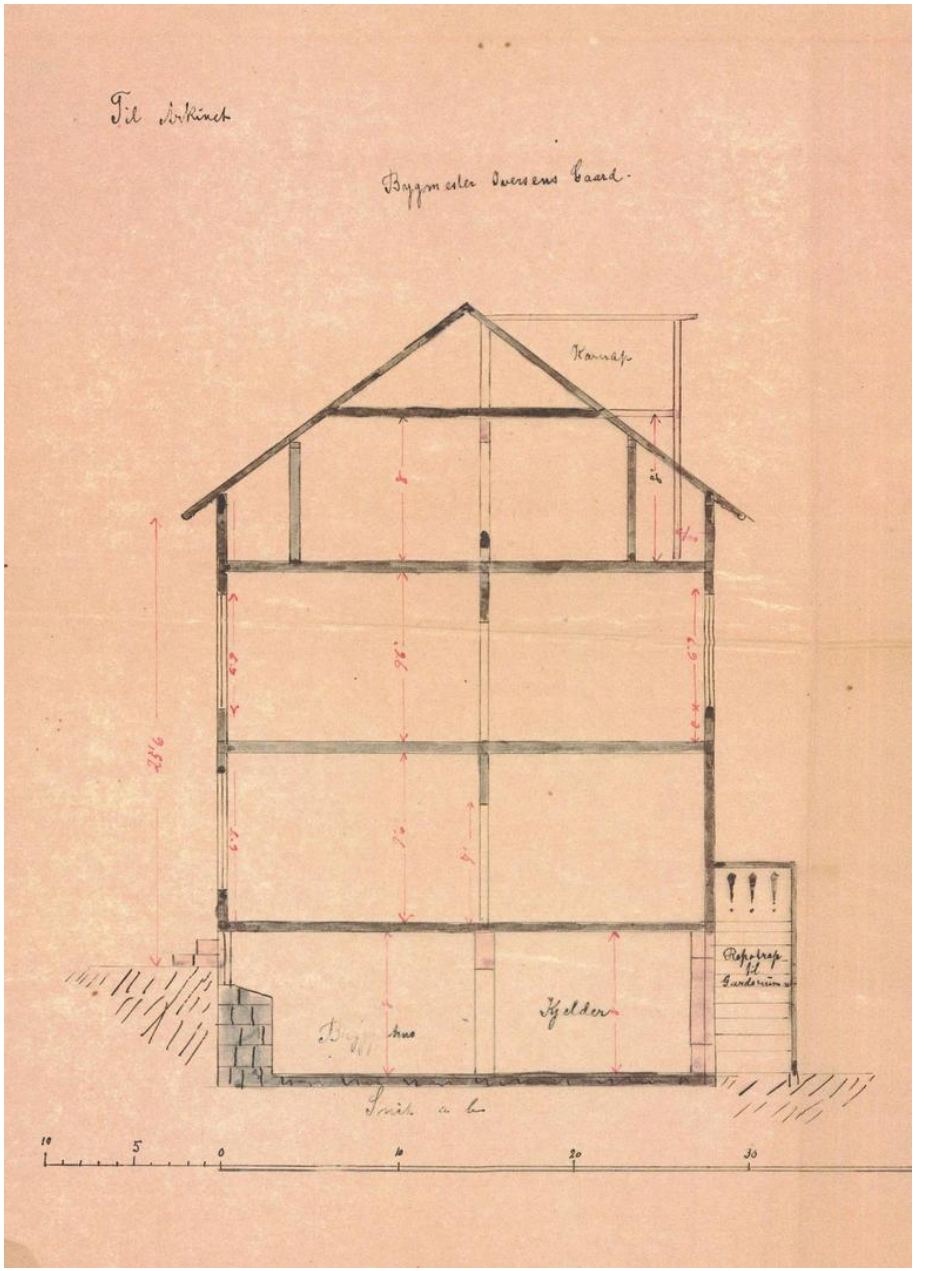
Tønsberg 31-3-1964

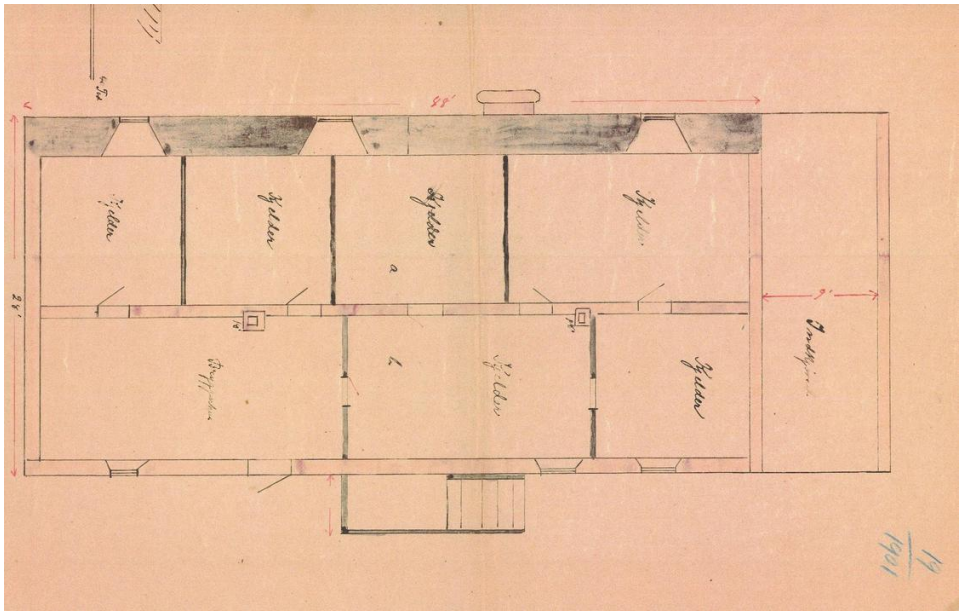
Fam. Kristiansens Hus
ST. STEFANSGT. 1
Tønsberg
M. 1:1.

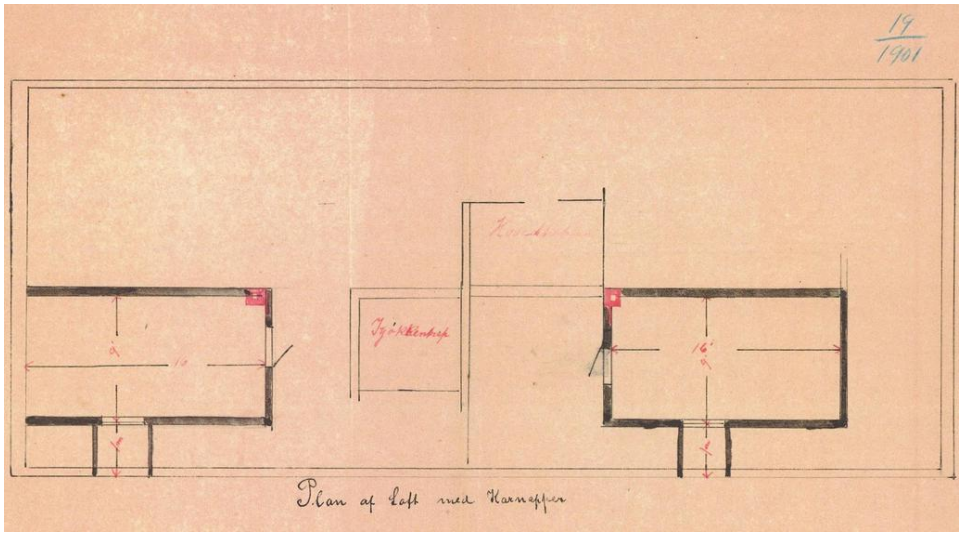

Bygn. anm. nr. 13/19
0 3 2 A L / 185709
1002/346/0/0 1949 6 - Tegninger
braArkiv Tønsberg
Tverrsnitt A - B.
Portrom
Lager
Lager
Gang
Vaskerom
Fliselegging
St. Stefansgate.
St. Stefansgate nr. 1. Tilh. Pauline Hulie.
1. Innredning av 3 stk. W.C. i kjelleretasjen.
2. Oppsetning av inv. kjellertrap.
3. Nedrivning og fjernelse av nåværende privater.
M/L = 1:100.
ASBJØRN FAGERLUND
Bygmester
NØTTERØ 25-4-45. TELF. 1869

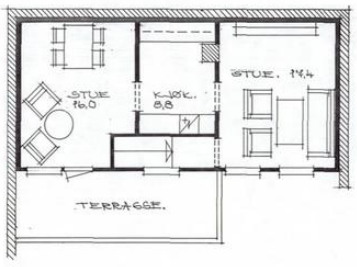

Bygn. anm. nr. 24
1961
Fasade mot Øst Framhus
Fasade mot Nord Uthus


Til Architect
Her
Bygmester Iversens Gaard
19
1901
28'

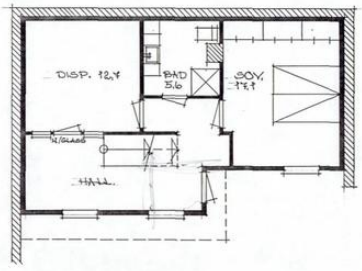

Til Architect
Bygmester Iversens Gaard.
Kjelder
10
5
0
10
20
30




19
1901
Plan af Loft med Kamreppen



PLAN 2. ETASJE.



PLAN 1. ETASJE.



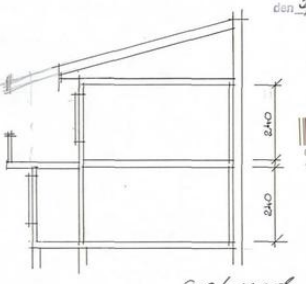
FASADE MOT SYD.

Bygn. sjel. i Tønsberg
31 OKT 1986
Mottatt:
Arkivnr.:

Vdr. sak
117/1986
gl6nr. 2/346.

Utbedring sidebygning

GODKJENT
Bygningstilsynet i Tønsberg
den 3/12-86. Vdr. sak R-
150/1986



SNITT.

Søknad innlevert
31.10.86 PE.

INNREDNING AV ANEKS
ST. STEFANSGT. 1.
PLANER SNITT OG FASADER, MÅL. 1:100,
REVIDERT 30.10.86.
ANTHONISEN & SVENDSEN, ARKITEKTER.

01ZFW/92588
1001/346/0/0 1986 6 - Tegninger

Rev. tegning.

Bygn. sjef i Tønsberg
24 OKT 1986
Mottatt:
Arkivnr.:

Tønsberg Byggingsråd
Sak 112/1986 - 2/346
16/10. 1986
+ brev 13/11. 1986



FASADE MOT ØST.

INNREDNING AV LOFTETASJE OG BALKONGER.
ST. STEFANSGT. 1.
FASADE. MÅL 1:100
REVETAL 30.9.86.
ANTHONISEN & SVENDSEN, ARKITEKTER.



FASADE MOT VEST.

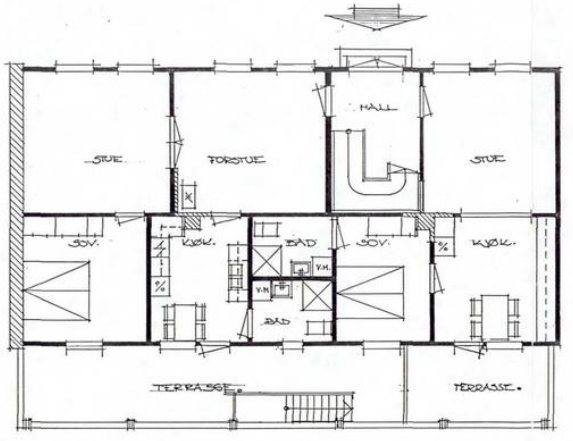
TRAPP : 10 OPP AV CA 17,7 OG 17 INN AV 22
ØBANNSIKKERT GLASS I VINDU VED TRAPP

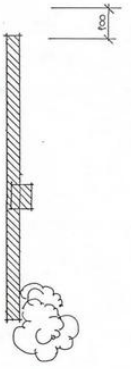
Rev. tegning.

Bygn. sjef. i Tønsberg
24 OKT 1986
Mottatt:
Arkivnr.:

Sak 112/1986. 16/1086
+ brev 13/11. 1986

INNREDNING AV LOFTETASJE OG BALKONGER.
ST. STEFANSGT. 1.
FASADE. MÅL 1:100.
REVETAL 29.9.86.
ANTHONISEN & SVENDSEN ARKITEKTER.
KORR. TRAPP 3.10.86



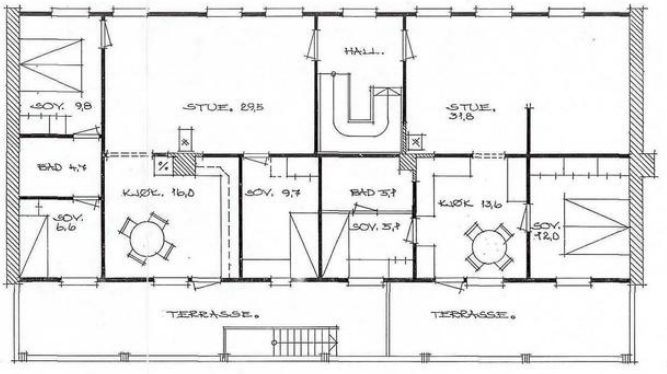


PLAN 1. ETASJE.

Bygningsrådet i Tønsberg
24 OKT 1986
Mottatt:
Arkivnr.:

Tønsberg Bygningsråd
Sak 112/1986. 16/10.
2/346.

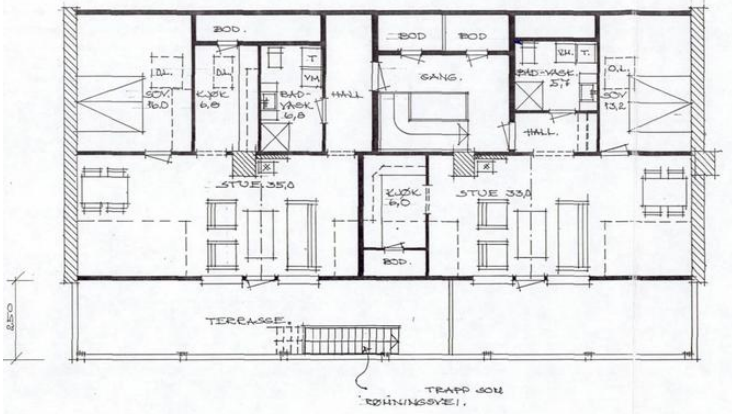
INNREDNING AV LOFTETASJE OG BALKONGER.
ST. STEFANSGT. 1.
PLAN 1. ETASJE MÅL 1:100
REVETAL .30.9.86.
ANTHONISEN & SVENDSEN. ARKITEKTER.



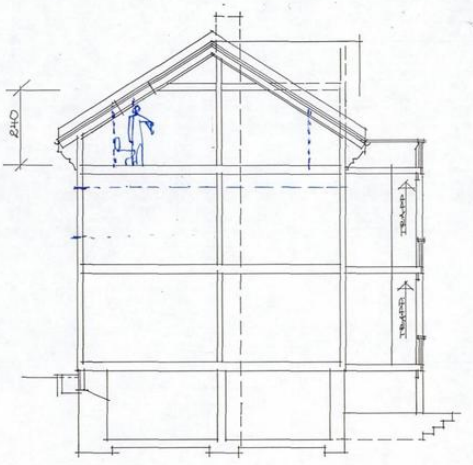
PLAN 2. ETASJE.

Tønsberg Bygningsråd
Sak 112/1986 16/1086
2/346.

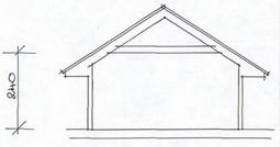
INNREDNING AV LOFTETASJE OG BALKONGER.
ST. STEFANSGT. 1.
PLAN 2. ETASJE. MÅL 1:100
REVETAL 30.10.86.
ANTHONISEN & SVENDSEN, ARKITEKTER.



PLAN 3. ETASJE.



SNITT.



SNITT ARK.

Bygn. sjef. i Tønsberg
6 OKT 1986
Mottatt
Arkivnr.:

Tønsberg Bygningsråd
Sak 112/1986
16/10.
2/346.

INNREDNING AV LOFTETASJE OG BALKONGER.
ST. STEFANSGT. 1.
PLAN LOFTETASJE OG SNITT MÅL 1:100.
REVETAL, 29.9.86.
ANTHONISEN & SVENDSEN, ARKITEKTER.

Vestfold
Interkommunale
VIB Brannvesen IKS

11.08.2025

Feie og tilsynsopplysninger:

3905/1002/346/0/2
Adresse: St Stefans gate 1A,
3110 TØNSBERG

	Kryss tegn om den ikke er registrert hos oss
Ovennevnte eiendom ligger ikke i vårt dataregister, grunnen kan være at de ikke har ildsted eller at ildstedet ikke er meldt inn til VIB	I vår database er det ikke registrert noe ildsted tilkoblet skorstein i ovennevnt adresse. Det er meldepliktig til brannvesenet når det monteres ildsted for fyring med gass, olje og ved, og vi har ikke mottatt noen melding fra ovennevnte adresse. Så vi er derfor ikke innom denne adressen på verken feiing eller tilsyn. Dersom det allikevel er ildsted tilkoblet, så meld dette på vår hjemmeside Skjema for ildsted

	Ja	Nei
Er det utført tilsyn med fyringsanlegget? Hvis ja sett inn dato.		X

	Dato	Utført	Ikke utført
Siste feiebesøk			X

Postadresse
Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS
Ollebukta 6, 3126 Tønsberg
Tlf 33 00 36 00
E-post: post@vibr.no
Org.nr.: 982 847 796
Bankkonto: 2470.25.42215

Fakturaadresse
Vestfold Interkommunale
Brannvesen
c/o Fakturamottak
Postboks 4228
8608 Mo i Rana
E-post: 4228@invoicecenter.net

Tønsberg brannstasjon
Ollebukta 6, Tønsberg
Faks: 33 00 36 09

Kopstad brannstasjon
Nykirke

Nøtterøy brannstasjon
Kirkeveien 222, Borgheim
Faks: 33 40 22 73

Skatteetaten

Dato
08.08.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3905 TØNSBERG

Gnr 1002 Bnr 346 Fnr 0 Snr 2

Eiendommens adresse:

St Stefans gate 1A, 3110 TØNSBERG

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 761 432
Som sekundærbolig:	kr 3 045 729

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Kartverket

TØNSBERG & FÆRDER EIENDOMSMEGLING AS
V/MARTE HØGLUND
JERNBANEGATEN 3
3111 TØNSBERG

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 25-0154/25
Vår referanse: 3804902/26867613
Bestilling: C3 2025-08-11 (5) 55

Dato
11.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
5064	91	21.4.1987	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SAMEIEAVTALE SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3905 TØNSBERG	1002	346	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Tinglysingsstempel

Dagbok nr. 506 4
Tønsberg Byrett 21 APR. 1987

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
2	346		Tønsberg

2. Eier

Navn	Fødselsdato (dag, mnd., år)
Bjørn Akerholdt	300552 - [redacted]
Harald Aasen	220749 -
Harald Johannessen	160560 -

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3)

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [X] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

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

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 623	Snr	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	B	62	21		
2	B	89	22		
3	B	84	23		
4	B	94	24		
5	B	85	24		
6	B	95	26		
7	B	114	27		
8			28		
9			29		
10			30		
11			31		
12			32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		623	Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

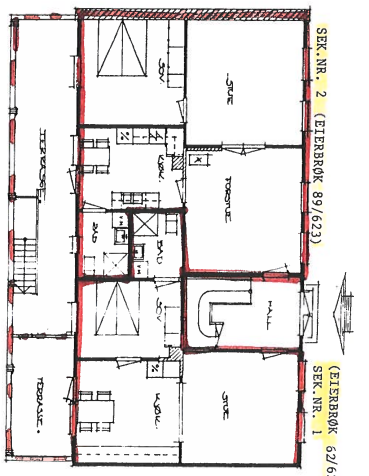
Sameierne er forpliktet til å delta økonomisk eller på annen naturlig måte i alle utgifter og eventuelle arbeider som er nødvendig for felles vedlikehold og drift av eiendommen. Deltagelsen i fellesutgiftene skal skje i h.h.t. sammeiebrøken dersom dette er en naturlig oppdeling.

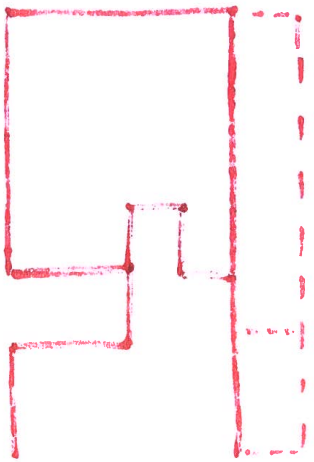
Dato: 9.mars 1987
Hjemmelshaver(nes) underskrift: Harald Aarum Bjørn Akerholdt
Sted: Tønsberg,

Dokumentet returneres til:

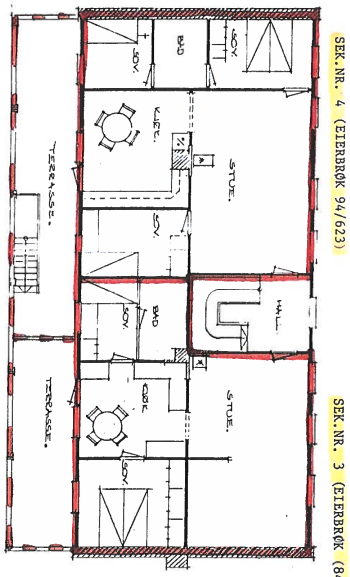
Navn	Adresse	Telefon
Kreditkassen, eiendomsavdelingen	Storgt. 20	

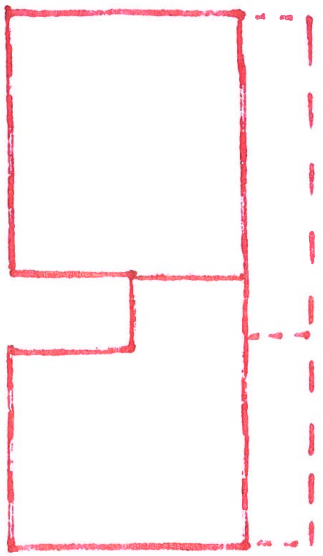
PLAN 1. ETASJE.
av ST. STEFANSGATE 1 i TØNSBERG
GNR. 2, BNR. 346



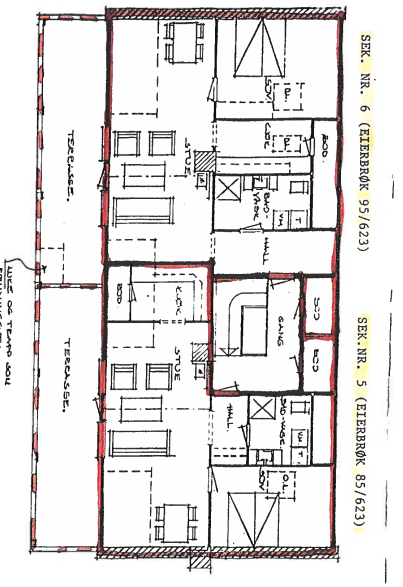


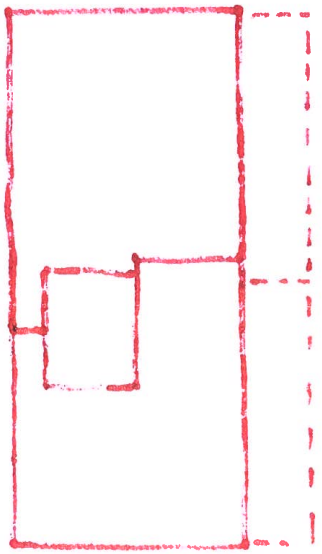
PLAN 2. ETASJE av ST.STEFANSGATE 1 i TØNSBERG - GNR. 2, BNR. 346

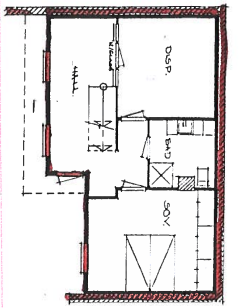


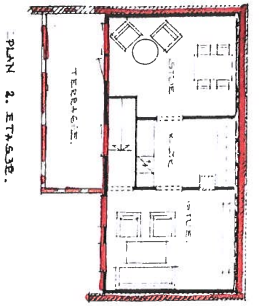


PLAN 3. ETASJE.
av ST.STEFANSGATE 1 i TØNSBERG - GNR.2, BNR. 346

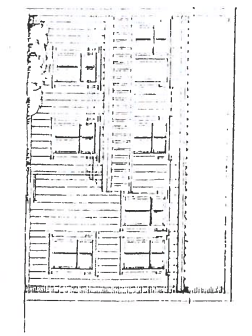


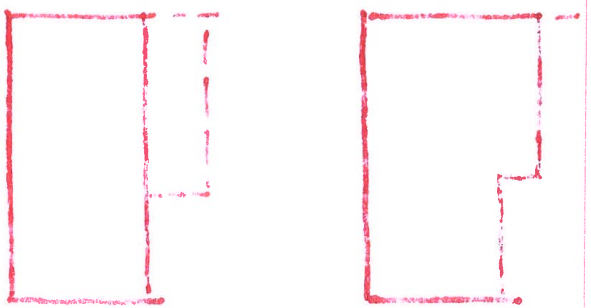






ST. [illegible] FANNGATE 1 i TØNSBERG
GNR. [illegible], BNR. 346 - SEK.NR. 7 (SIDEBYGNING)
ETTER NOK = 114/623





TØNSBERG KOMMUNE

Megleropplysning				
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
1002	**346**	**0**	**2**	**St Stefans gate 1A**

Legalpant

Restanse pr.	**30.06.2025**	**Kr**	**0,-**

Faktura 1. kvartal (01.01 - 31.03)	**Forfall 20.03.2025**
Faktura 2. kvartal (01.04 - 30.06)	**Forfall 20.05.2025**
Faktura 3. kvartal (01.07 - 30.09)	**Forfall 20.09.2025**
Faktura 4. kvartal (01.10 - 31.12)	**Forfall 20.11.2025**

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Tønsberg

Jernbanegaten 3, 3111 TØNSBERG

I Nordvik vet vi hva det er verdt med en trygg og effektiv salgsprosess.
Kontoret består av lokalkjente eiendomsmeglere som kjenner Tønsberg, Færder, Horten og Holmestrand godt. Vi vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

nordvikbolig.no/tonsberg

33 31 31 32

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 25-0154/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: St Stefans gate 1A 3110 TØNSBERG

Betegnelse: Gnr 1002, bnr 346, snr 2 (ideell andel 1/1) i Tønsberg kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no