NORDVIK

Stoltenbergs gate 36E

2 soverom | 52 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Stoltenbergs gate 36E

Innhold

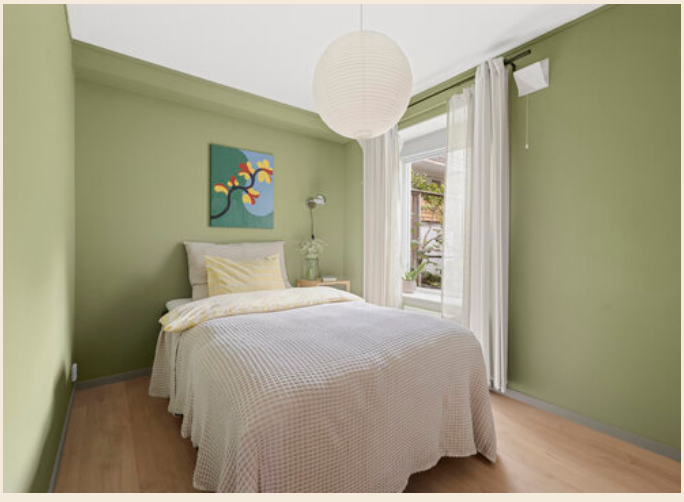
4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
25	Om boligen
36	Nabolagsprofil
38	Tilstandsrapport
53	Egenerklæringsskjema
60	Andre vedlegg
165	Kontaktinfo
168	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
171	Forbrukerinformasjon om budgivning
172	Budskjema

Salgsoppgave produsert 17.08.2026









Nøkkelinformasjon

Sentral og moderne 3-roms selveier i Tønsberg sentrum! Høy standard, varmepumpe og lave felleskostnader. Felleshage!

Prisantydning	**3 100 000,-**
Omkostninger	**78 590,-**
Totalpris	**3 178 590,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**1 901,-**
BRA-i	**52 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1905**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Stoltenbergs gate 36E!

Innbydende og moderne 3-roms selveierleilighet med en sentral beliggenhet i Tønsberg! Leiligheten fremstår som lys, lettstelt og innflyttingsklar med gjennomgående flotte farge - og materialvalg, store bygårdsvinduer og gode rom.

Inneholder entré, lys og lun stue, et moderne og tiltalende kjøkken med integrerte hvitevarer, flislagt og delikat bad med opplegg for vaskemaskin, samt to fine soverom. Det er montert varmepumpe som gir god og effektiv oppvarming med lave strømkostnader.

Oppbevaring i egen bod i kjeller samt tilgang til felles kjellerrom.

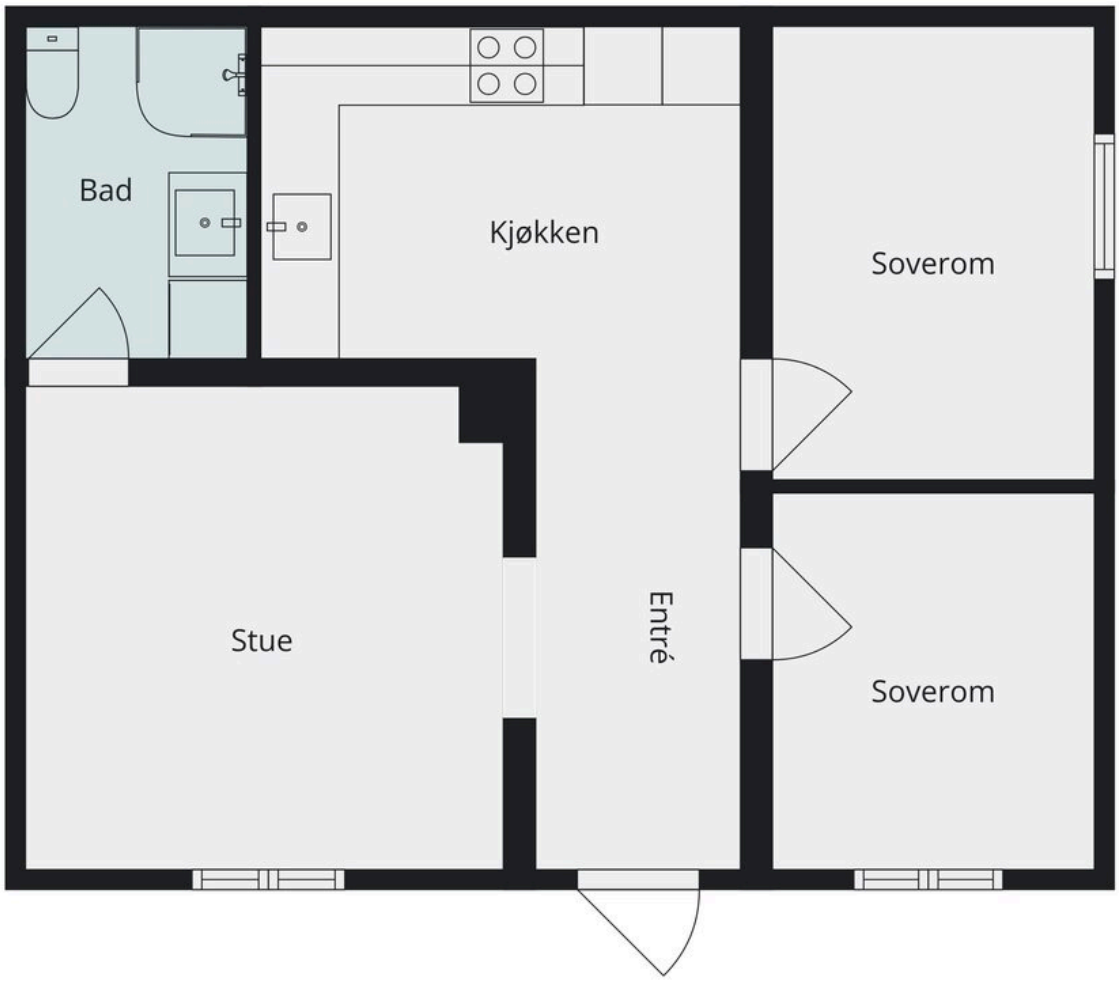
Skjermet felleshage med plen og benker.

Her bor man med gangavstand til blant annet tog, butikker og Tønsberg brygge!

Velkommen til visning!

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 52 kvm
Total BRA: 57 kvm



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.













































Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
25-0140/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Stoltenbergs gate 36E, 3110 TØNSBERG
Gnr 1002, bnr 355, snr 8 (ideell andel 1/1) i Tønsberg kommune

Selger
Anne-Marthe Ingebrigtsen

Kjøpesum og omkostninger
3 100 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
77 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
78 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
91 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 178 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 191 590,- (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
1905

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 52 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 57 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
1. etasje:
BRA-i: 52 kvm. Bad, soverom, soverom 2, kjøkken, stue, gang
BRA-e: 5 kvm. Bod kjeller i nabobygg
Total BRA: 57 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Alle arealer er målt opp etter NS 3940 og vurdert etter takstbransjens retningslinjer for arealmålinger 2014 -2. Utgave 9.2.15 og ny standard fra 01.01.2024. Arealmålingene tar ikke hensyn til byggeforskriftene og kan avvike fra disse. Det bør bemerkes at vindu på et soverom ikke kan åpnes da det er fastkarm. Åpning på soveromsvindu er for lite for rømning så vinduet må erstattes med godkjent rømningsvinduer.

Alle frittliggende bygg som garasjer, boder o.l. samt arealer tilhørende bygningskroppen med utvendig adkomst betegnes som BRA-e arealer. I de tilfellene boder BRA-e er angitt i sameier og brl er dette medregnet basert på opplysninger fra eier/selger. Det henvises her til selger/eier for dokumentasjon på bruksrett/eierskap før kjøp.

Oppmåling av TBA-åpent areal som er terrasse, balkonger og plattinger gjøres ofte basert på skjønn eller arealer fra tegninger. Dette som følge av hindringer som snø og sollys som vanskeliggjør målingen. Det som ikke er synlig blir ikke målt. Det er ikke kontrollert hva som er godkjent hos kommunen.

Annet:
Leiligheten er vesentlig oppgradert i 2023/2024 og det finnes samsvarerklæring på el-anlegget og FDV dokumentasjon på vvs-anlegget.
Det er montert vegghengt luft-luft varmepumpe i 2025.

Tegninger datert 20.03.2022 stemmer ikke med dagens bruk og bod/garderobe er omgjort til boligdel. Det er viktig å presisere at bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig og i dette tilfellet er det ikke sendt inn søknad til kommunen, samtidig er det viktig å nevne at endret bruk kan utløse nye tekniske krav. Takstmann har ikke tatt stilling til om areal vil bli godkjent for varig opphold. Det gjøres også oppmerksom på at det

kan påløpe kostnader ved søknad om bruksendring.

Solforhold
Selger opplyser om følgende rundt solforhold:

Vinduet på det store soverommet:
På sommeren er det sol fra tidlig om morgenen til kanskje rundt kl. 10-11. På vinteren vil jeg si sola kommer på soverommet rundt 9 til kl. 10-11 (pga nabobygg).

Det lille soverommet/stue: på sommeren kommer sola frem rundt kl. 11-12, og forsvinner bak et bygg kanskje rundt kl. 18. På vinteren forsvinner den nærmere kl. 16. Leiligheten har overraskende gode solforhold i forhold til plasseringen.

Innhold
Selveierleilighet i klassisk og hyggelig bygård.

Primærrom:
Entré/gang, stue, kjøkken, bad og 2 soverom.

Lagring:
Egen bod i kjeller.
Tilgang til felles kjellerareal for oppbevaring av sykler, dekk og hagemøbler.

Uteareal:
Felles opparbeidet hage.

Standard
Velkommen til Stoltenbergs gate 36E!

En tiltalende, moderne og svært lettstelt 3-roms selveierleilighet med en fin beliggenhet i Tønsberg sentrum. Boligen kjennetegnes av lave felleskostnader, lave strømutgifter og flotte klassiske bygårdsvinduer med dype nisjer.

Entré:
Du stiger inn i en romslig og lys entré med god plass til avheng av yttertøy og oppbevaring av sko. I gangen er det montert en energieffektiv varmepumpe som er sentralt plassert for å spre jevn og behagelig temperatur i hele leiligheten til en lav strømkostnad.

Stue:
Stuen fremstår som pen og innbydende med tidsriktige fargetoner. Rommet har et fint gulv og plass til både sofagruppe og oppbevaringsmøbler, samt en mindre spiseplass om ønskelig. Det store vinduet gir godt med naturlig lys.

Kjøkken:
Meget moderne og funksjonelt kjøkken med rikelig med benke- og skapplass. Innredningen har slette fronter og en tiltalende laminatbenkeplate med backsplash. Integrerte hvitevarer inkluderer blant annet stekeovn i praktisk arbeidshøyde. Kjøkkenet har også plass til en hyggelig frokostkrok, og er utstyrt med moderne spotter på skinne samt en dekorhylle som bryter opp det stilrene uttrykket.

Soverom:
Leiligheten har to gode soverom malt i moderne farger. Begge rommene har plass til senger, garderobeløsninger og øvrig møblement. De store vindusflatene gir rommene en luftig og behagelig romfølelse.

Bad:
Lyst og moderne bad med fliser på både gulv og vegger. Rommet er innredet med vegghengt toalett, baderomsinnredning med formstøpt servant, praktisk speilskap og dusjkabinett. Det er opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel.

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

Velkommen!

Parkering
Det er ikke medfølgende garasje / parkeringsplass tilhørende leiligheten.

Modernisering og påkostninger
Følgende moderniseringer og påkostninger er utført ihht. informasjon fra selger:

- Selger har satt inn varmepumpe.
- Oppgradert baderoms-speilskap og to indre skuffer på kjøkkenet.
- Malt veggene på soverommene og i stua.
- hengt opp gardinstenger i alle rom.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Nytt bad 2023/24. Arbeidet er utført av faglært. Rørleggergutta AS og Glenn Braathen. Vet ikke om det foreligger dokumentasjon.

- Nytt elektrisk 2023/24. Det foreligger samsvarserklæring.

- Det er utført arbeid i forbindelse med nytt kjøkken og bad i 2023/24. Arbeidet ble utført av Rørleggergutta AS.

- Det er septiktank på fellesområdet.

- En annen leilighet har hatt litt problemer med mugg i en innvendig bod som resultat av lekk murvegg på baksiden av bygget. Dette problemet med lekk murvegg har dog ikke jeg merket noe til i min leilighet.

- Det er registrert fukt i felles kjeller.

- Tilbakeslag i kjeller pga full septiktank når sameiet ikke var klar over at vi hadde septiktank (ikke oppgitt av

forrige eier). Også opplevelse av "tette avløp" når et T-rør hadde gått av inn mot meg på fellesområdet.

- Hadde litt maur første sommeren i leiligheten. Ikke sett dette senere.

- Det er snakk om å fornye rørene på fellesområdet.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Dette er en tilstandsrapport som er beregnet på brl leiligheter og leiligheter i etablerte sameier. Det er kun de observasjoner som gjøre inne i leiligheten som legges til grunn for vurderingen. Takkonstruksjoner, utvendige konstruksjoner, grunnforhold, fundamenter og felles konstruksjoner er ikke vurdert. Den vurderte leiligheten ligger i byggets 1. etasje og er oppgradert i 2023/2024 ifølge tidligere salgsoppgave. Det er montert vegghengt luft-luft varmepumpe i 2025.

Det foreligger ferdigattest for bruksendring av nye boenheter og støyskjerm datert 03.07.2024.

Det er kun konstruksjoner som er en en obligatorisk del av tilstandsanalyse ihht forskriften til Avhendingslova som blir vurdert.

Vurderingen av leiligheten er basert på de krav som gjaldt på søketidspunktet, og ferdigattest hvis det foreligger. Som det fremgår av rapporten, er det registrert enkelte forhold som avviker fra normal tilstand, hovedsakelig som følge av avvik fra dagens forskriftskrav. Det er viktig å merke seg de tiltakene og konsekvensene som er beskrevet i rapporten. Manglende utbedringer og oppfølging vil kunne føre til ytterligere svekkelser, påfølgende skader/kostnad.

Det må presiseres at leiligheten etter befaringen normalt brukes/eldes. Utvendige konstruksjoner vil i tillegg bli påvirket av vær- og klimabelastninger, og det er derfor viktig med jevnlig kontroll og forebyggende vedlikehold. Manglende oppfølging av vedlikehold og nødvendige tiltak vil kunne resultere i ytterligere forringelse og skader. Ved fraflytting vil det ofte kunne avdekkes ytterligere slitasje og misfarging. Det vises for øvrig til rapportens beskrivelser og forutsetninger.

UTVENDIG:
Bygget er grunnmurer av naturstein e.l. yttervegger med ukjent oppbygning er kledd med stående kledning. Tekket er tekket med betongstein. Basert på alder vil det være behov for oppgraderinger av felles konstruksjoner.

TEKNISKE INSTALLASJONER:
- Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999. Ifølge tidligere salgsoppgave er anlegget nytt i 2024.
- Sikringsskapet er plassert på kjøkkenet. Hovedsikring på 32 ampere, automatsikringer med 8 kurser. Samsvarserklæring er oversendt per e-post.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig > Andre utvendige forhold
Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Dokumentasjon for våtrom
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater gulv
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Avtrekk

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Våtrom > Etasje 1 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom:
· Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område med moderat til lav forekomst.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger i handelen:
Kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, kjøkkenvifte, fryser og stekeovn. Vaskemaskin kan medfølge om ønsket.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklampene i stua og på det største soverommet.
- Leselampa på det største soverommet.

Taklamper tilsvarende den på det lille soverommet kan følge med i stua og på det største soverommet.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over

løsøre og tilbehør" 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 det ikke fastsatt antall døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er G
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmepumpe.
- Panelovn til det minste soverommet.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 8356 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 1 901,- pr. mnd.
Inkluderer: De månedlige felleskostnadene for seksjonen er kr. 1 901,- herav:

Forretningsførerhonorar 275,00
Felleskostnader 1 626,00

Felleskostnadene inneholder drift og vedlikehold, felles forsikring, energi/fyring i fellesarealer samt andre driftskostnader.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven. Se for øvrig også informasjon under "sameie".

Kommunale avgifter
Kr 10 965,-pr. 2026

De kommunale avgiftene for seksjonen er stipulert til kr. 10 965,- for 2026 og inneholder:
Standard renovasjon med rabatt for fellesløsning samt vann og avløp (fastledd, forskudd og målt forbruk).

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 605 129,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 2 420 515,- pr. 2024
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Stoltenbergsgate 36, orgnr. 935730384

Om sameiet
Sameiet Stoltenbergsgate 36 består av totalt 10 seksjoner (2 næringsseksjoner og 8 boenheter).

Forretningsfører: OBOS
Styrets kontaktinfo: sbg36@styrerommet.no

Merk:
Det ble avholdt en ekstraordinært generalforsamling (digitalt) i juni 2026.
Det har vært flere utfordringer i sameie, blant annet med kloakk, varmesystem og en mulig rettsak i frmetiden. Det er viktig at alle bidrar i sameiet med alt som skal gjøres. Det kan ikke utelukkes at felleskostnadene bør økes ytterligere. Det kommer til å være behov for vedlikehold, og saken rundt en mulig rettssak er p.t uavklart.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslagetaksjeselskapetsameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Ingen lån er registrert for leiligheten.

Sameiet har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en seksjonsieer ikke betaler sine felleskostnader, må sameie selv dekke det manglende beløpet.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 5 021,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsrapport og årsregnskap:

Regnskapet viser klart pluss, men det er lite penger i kassa. Årsregnskap for 2025 er vedlagt salgsoppgaven.

Merk:
Det har vært snakk om oppgradering av rør som vil kunne medføre en ekstra kostnad. Dette er p.t ikke avgjort på nåværende tidspunkt.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter er vedlagt salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
P.t er det ikke praktisert dugnader i sameie eller avtalt andre spesielle forpliktelser. Det kan endres over tid.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring Asa
Polisenr. 95459688

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 462 kvm (Eiertomt)
Eiendommens fellesarealer fremstår som en koselig, liten hage midt i byen. Felleshagen er opparbeidet med gressplen, trivelige sittebenker for sosiale sammenkomster og lekeapparater for barna.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel 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 er vedlagt salgsoppgaven. Matrikkelkartet viser eiendommen med sikre eiendomsgrenser.

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

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en meget sentral beliggenhet i Stoltenbergs gate, midt i Tønsberg. Her bor du med umiddelbar nærhet til alt bykjernen har å by på. Det er kort gangavstand til handlegater, kafeer, restauranter, uteliv og populære ALTI Farmandstredet med sine mange servicetilbud. Like ved finner du også den stemningsfulle Brygga i Tønsberg med sitt yrende folkeliv på sommerstid.

For den aktive er det kort vei til flotte rekreasjonsområder som Slottsfjellet, hvor du finner fine turstier og byens beste utsikt. Dagligvarehandelen gjøres enkelt i de nærliggende matbutikkene i sentrum.

Kollektivtilbudet i området er optimalt. Det er kort gangavstand til Tønsberg rutebilstasjon og Tønsberg togstasjon. Toget har hyppige avganger og bruker ca. 1 time og 15 minutter til Oslo S, noe som gjør boligen svært godt egnet for pendlere. Med bil tar det ca. 20 minutter til Sandefjord Lufthavn Torp og i underkant av 1,5 time til Oslo.

Offentlig kommunikasjon
Beliggenheten byr på førsteklasses pendlermuligheter. Det er kort gangavstand til både Tønsberg rutebilstasjon og Tønsberg stasjon. Herfra går det hyppige tog- og bussavganger både sørover i fylket og nordover mot Drammen og Oslo. Togreisen til Oslo S tar ca. 1 time og 15 minutter.

Skoler og barnehager
Det er et godt utvalg av skoler og barnehager i nærområdet. Ta kontakt med kommunen for å kontrollere evt. ledige plasser.
Eiendommen sogner til Træleborg skolekrets.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger en godkjent søknad for rehabilitering av lager fra 1984 med godkjente tegninger.

I 2000 fornyes / etableres ventilasjonsanlegget i byggets 2.etasje, som det foreligger godkjente tegninger av, datert 19.06.2000 samt ferdigattest datert 04.04.2002.

I 2008 blir det etablert ny trapp/rømningsvei, godkjent 25.09.2008.

Det foreligger en midlertidig brukstillatelse på eiendommen for etablering av nye boenheter og støyskjerm, datert 14.05.2024. Tiltakets formål er bruksendring, oppretting av nye boenheter og oppdeling av næringsareal.

Tillatelsen ble gitt på følgende betingelser:

1. Tillatelsen omfatter: Alle deler med unntak av bytte av vinduer mot Stoltenbergs gate, og opparbeidelse utomhus (inkl. støyskjerm).
2. Følgende arbeider må ferdigstilles innen de nevnte fristene:
- Bytte vinduer. Frist 15.08.2024.
- Utomhusarealer inkludert støyskjerm. Frist 15.08.2024.

Det foreligger ferdigattest for etablering av nye boenheter og støyskjerm, datert 03.07.2024.

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.
Opprinnelig bolig på eiendommen er revet og det er foretatt en ombygging. Det foreligger godkjente bygningstegninger helt tilbake til 1905 og 1936 av den gang boligens fasade og innvendig etasjeplan. Videre er det en tegning fra 1970 over en fasade mot Stoltenbergs gate og en innvendig plantegning (uten rombenevnelser) av 1.etasje. Det foreligger en melding om ferdig byggearbeid for fasadeforandring og diverse forandringsarbeider datert 15.05.1975. Samt en innvendig plantegning fra 1985 med kontorarealer og næringsdel. Det foreligger her en ferdigattest for rehabilitering/innredning datert 02.03.1987.

Det foreligger bygningstegninger datert 20.03.2022, men disse stemmer ikke med dagens bruk:

Bod/garderobe er omgjort til boligdel - dette arealet sammen med deler av opprinnelig soverom er i dag kjøkken. Der kjøkkenet opprinnelig ble tegnet inn er det i dag stue.

Det er viktig å presisere at bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig og i dette tilfellet er det ikke sendt inn søknad til kommunen, samtidig er det viktig å nevne at endret bruk kan utløse nye tekniske krav. Takstmann har ikke tatt stilling til om areal vil bli godkjent for varig opphold. Det gjøres også oppmerksom på at det kan påløpe kostnader ved søknad om bruksendring.

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

Merk:
I de kommunale dokumentene er det opplyst at eiendommen er tilkoblet offentlig avløp. Men ihht. informasjon fra selger er det også en septiktank stående på eiendommen. Dette ble oppdaget da det tidligere har vært tilbakeslag i kjeller på grunn av full septiktank som sameie ikke var klar over. Septiktanken skal nå være tilkoblet offentlig nett og tømming skjer via kommunen.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et regulert område, og følger følgende reguleringsplan:
3905 20150110 - Stoltenbergs gate 38 (19.4.2017).

I gjeldende kommuneplan for 2023-2035, datert 03.04.2024 er eiendommen avsatt til følgende:

Andre støysoner - 462.25m2
Meglers kommentar: Grenseverdiene og kvalitetskriteriene i Klima- og miljødepartementets retningslinje for støy i arealplanlegging T-1442/2021, skal legges til grunn for arealplanlegging.

Forhold som skal avklares og belyses - 462.25m2
Meglers kommentar: Kommunen har markert området som et sted hvor bestemte forhold må undersøkes nærmere dersom det senere skal gjennomføres regulering eller større utbygging.

Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende - 462.24m2

Ras- og skredfare - 462.25m2
Fra kommuneplanen vedrørende ras- og skredfare:
Det er ikke tillatt med tiltak innenfor områder angitt som faresone H310 uten at den aktuelle faren ervurdert 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:
00120 - Træleborgområdet (20.10.1978)
Meglers kommentar:
Dette er en eldre reguleringsplan for deler av Træleborg i Tønsberg. Den regulerer i hovedsak arealbruk og bebyggelse, og flere eiendommer innenfor planen er regulert til bolig.

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

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen med gnr. 1002, bnr. 355, snr. 8 er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Eiendommens heftelser:
3905/1002/355/8:
11.02.1963 - Dokumentnr: 463 - Bestemmelse om bebyggelse
Rett til å sette opp provisorisk garasje inntil grensen
RETTIGHETSHAVER: BULLSGT. 11
Overført fra: Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:355
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers kommentar: Tinglyst erklæring fra 1963 hvor eier av denne eiendommen ga en tillatelse til å sette opp en provisorisk, flyttbar garasjei Bulls gate 11, mot denne eiendommen (Bulls gate 11 ligger skrått bakenfor dette bygget).

23.12.1975 - Dokumentnr: 7072 - Best. om adkomstrett
Best. om felles adkomst
Overført fra: Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:355
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers kommentar: Eldre skjøte mellom Stoltenbergprosjektet AS og den gang kjøper tilbake til 1975. Skjøte inneholder gjeldende bestemmelser/vilkår for eiendommen og plikter ovenfor det sameiet som gjaldt da. I dag er det etablert et nytt sameie.

Eiendommens grunndata:
21.06.2024 - Dokumentnr: 1599192 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 8
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 52/508
Eiendommen ble seksjonert i 2024 og inneholder to næringsseksjoner og 8 boligseksjoner med tilleggsareal (boder i underetasjen). Seksjoneringstegningene viser også oversikt over fellesarealene. Denne er innhentet og vedlagt bak i salgsoppgaven.

Det er per 11.08.2026 ingen tinglyste rettigheter.

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra annen eiendom («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. Heftelsene kan ikke slettes.

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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 budaksept.

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.

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 i VIB sin database, ikke registrert noe ildsted tilkoblet skorstein i seksjonen.
Det gjøres allikevel oppmerksom på at det er meldepliktig til brannvesenet når det monteres ildsted for fyring med gass, olje eller 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. 40 000,-
Gebyr utlegg faktura kr. 1 500,-
Grunnpakke Leilighet kr. 10 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgaver, interiørveileder og digital markedsføring kr. 28 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningspakke ink visninger og privatvisninger kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Fotopakke ink dronefoto, stemningsfulle bilder og reels-video kr. 5 900,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-

Samlet skal selger betale kr. 133 700,- 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 18. august 2026

Ansvarlig megler
Caroline Wivestad, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93897331

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, bredbånd 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).

Stoltenbergs gate 36E

Nabolaget Engene/Træleborg nordre - vurdert av 43 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Husdyreiere
- Etablerere

Skoler

Træleborg skole (1-7 kl.)	212 elever, 14 klasser	6 min gange, 0.5 km
Skagerak Inter. School Tønsber...	155 elever, 9 klasser	12 min gange, 0.9 km
Byskogen skole (1-10 kl.)	552 elever, 36 klasser	5 min bil, 2.4 km
Elihu Kristne grunnskole (1-10...	91 elever, 5 klasser	6 min bil, 2.8 km
Slottsfjellet videregående Ste...	56 elever, 3 klasser	12 min gange, 0.9 km
Færder videregående skole	750 elever	13 min gange, 1.1 km

Offentlig transport

Fylkeshuset	Totalt 8 ulike linjer	2 min gange, 0.2 km
Tønsberg stasjon	Linje RE11, RX11	11 min gange, 0.8 km
Sandefjord lufthavn Torp		24 min bil

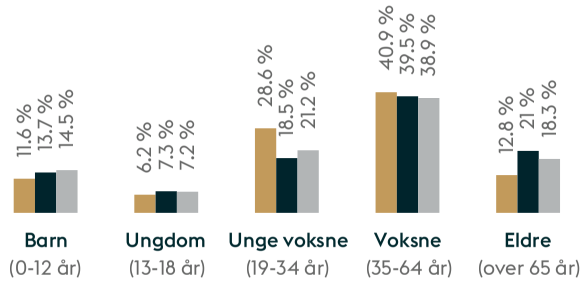
Barnehager

Haugar barnehage (0-5 år)	30 barn	6 min gange, 0.5 km
Velle Træleborg barnehage (0-5...	64 barn	7 min gange, 0.6 km
Belmar barnehage (1-5 år)	67 barn	9 min gange, 0.8 km

Dagligvare

Coop Extra St. Olavsgate	3 min gange
Meny Farmandstredet	6 min gange

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Engene/Træleborg nordre	1 235	692
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100

Kvalitet på skolene

Bra 73/100

Naboskapet

Høflige 62/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Sport

Stoltenberggate Balløkke	3 min
Gunnarsbøparken sandvolleyball...	5 min
Spenst Tønsberg	6 min
WellnessClub Tønsberg	6 min

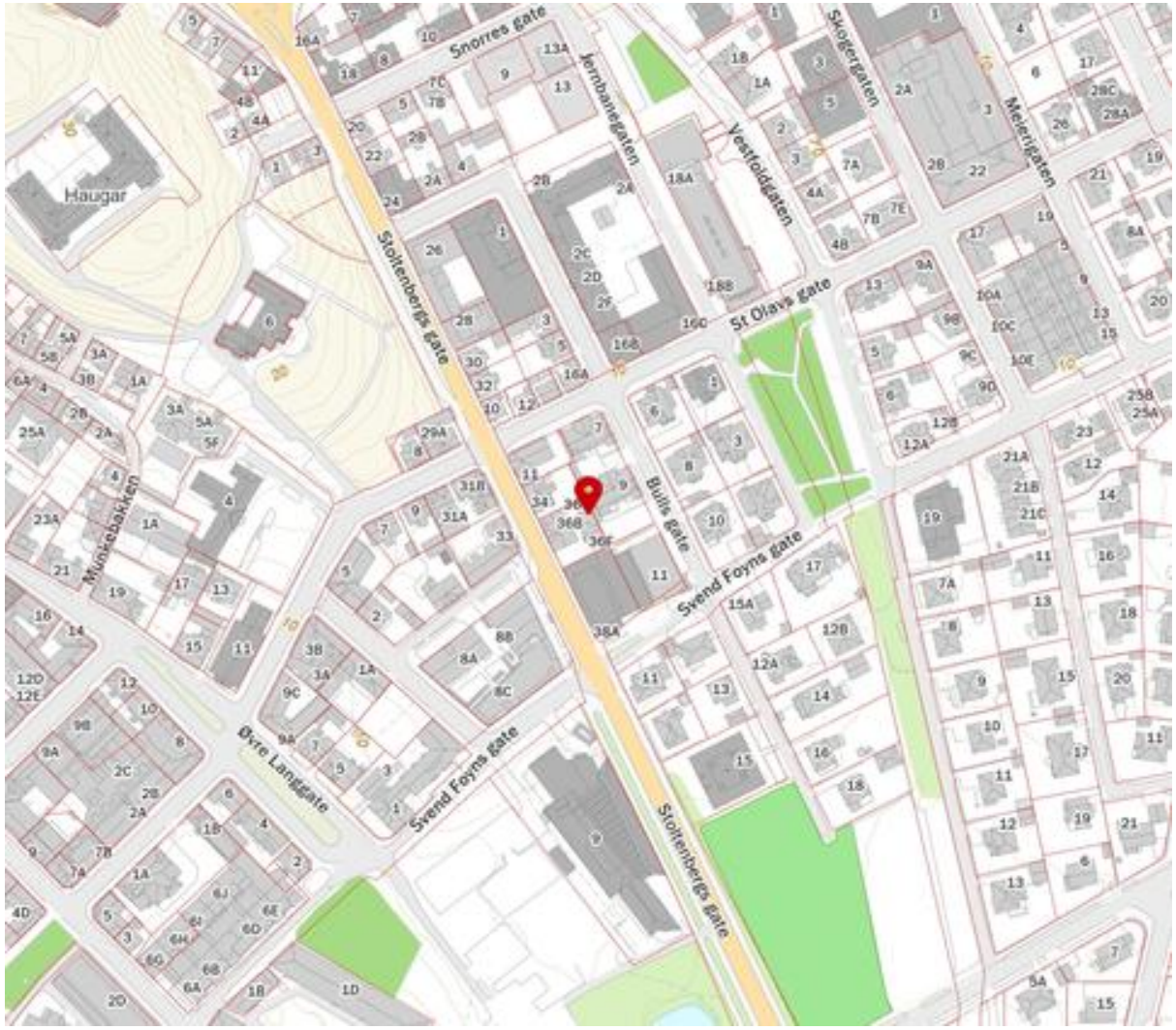
«Bynært og koselig»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 81/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 79/100

Gateparkering
Lett 78/100



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

Tilstandsrapport

Stoltenbergs gate 36E , 3110 TØNSBERG

TØNSBERG kommune

gnr. 1002, bnr. 355, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 57 m² BRA-i: 52 m²



Befaringsdato: 10.08.2026 **Rapportdato:** 17.08.2026 **Oppdragsnr.:** 19072-2766 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** HS1640

Autorisert foretak: Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik **Sertifisert Takstingeniør:** Jan-Erik Fusdahl Rossavik

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.

Vestfold Takst og Byggvurdering



Rapportansvarlig

Jan-Erik Fusdahl Rossavik
Uavhengig Takstingeniør
jan-erik@byggvurdering.no
930 09 950

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Dette er en tilstandsrapport som er beregnet på brl leiligheter og leiligheter i etablerte sameier. Det er kun de observasjoner som gjøre inne i leiligheten som legges til grunn for vurderingen. Takkonstruksjoner, utvendige konstruksjoner, grunnforhold, fundamenter og felles konstruksjoner er ikke vurdert. Den vurderte leiligheten ligger i byggets 1. etasje og er oppgradert i 2023/2024 ifølge tidligere salgsoppgave. Det er montert vegghengt luft-luft varmepumpe i 2025.

Det foreligger ferdigattest for bruksendring av nye boenheter og støyskjerm datert 03.07.2024.

Det er kun konstruksjoner som er en en obligatorisk del av tilstandsanalyse ihht forskriften til Avhendingslova som blir vurdert.

Vurderingen av leiligheten er basert på de krav som gjaldt på søketidspunktet, og ferdigattest hvis det foreligger. Som det fremgår av rapporten, er det registrert enkelte forhold som avviker fra normal tilstand, hovedsakelig som følge av avvik fra dagens forskriftskrav. Det er viktig å merke seg de tiltakene og konsekvensene som er beskrevet i rapporten. Manglende utbedringer og oppfølging vil kunne føre til ytterligere svekkelser, påfølgende skader/kostnad.

Det må presiseres at leiligheten etter befaringen normalt brukes/eldes. Utvendige konstruksjoner vil i tillegg bli påvirket av vær- og klimabelastninger, og det er derfor viktig med jevnlig kontroll og forebyggende vedlikehold. Manglende oppfølging av vedlikehold og nødvendige tiltak vil kunne resultere i ytterligere forringelse og skader.

Ved fraflytting vil det ofte kunne avdekkes ytterligere slitasje og misfarging. Det vises for øvrig til rapportens beskrivelser og forutsetninger.

Leilighet - Byggeår: 1905

UTVENDIG Gå til side

Bygget er grunnmurer av naturstein e.l. yttervegger med ukjent oppbygning er kledd med stående kledning. Tekket er tekket med betongstein. Basert på alder vil det være behov for oppgraderinger av felles konstruksjoner.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er oppført etter Teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon. Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er montert ventilator over kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999. Ifølge tidligere salgsoppgave er anlegget nytt i 2024. Sikringsskapet er plassert på kjøkkenet. Hovedsikring på 32 ampere, automatsikringer med 8 kurser. Samsvarserklæring er oversendt per e-post.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

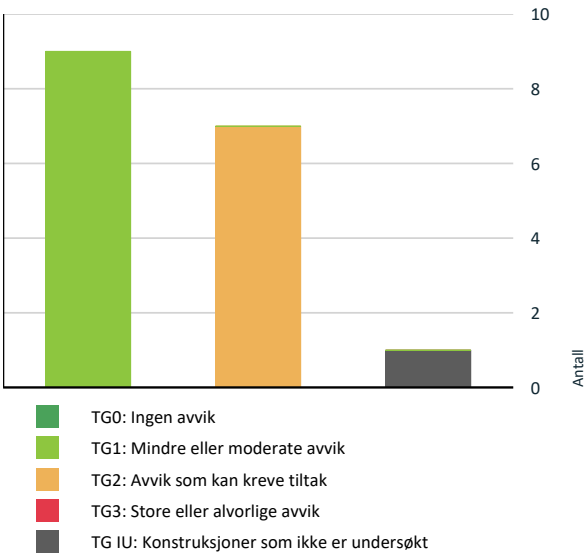
Leilighet

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

Tegninger datert 20.03.2022 stemmer ikke med dagens bruk og bod/garderobe er omgjort til boligdel. Det er viktig å presisere at bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig og i dette tilfellet er det ikke sendt inn søknad til kommunen, samtidig er det viktig å nevne at endret bruk kan utløse nye tekniske krav. Takstmann har ikke tatt stilling til om areal vil bli godkjent for varig opphold. Det gjøres også oppmerksom på at det kan påløpe kostnader ved søknad om bruksendring.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsvurderingen er basert på undersøkelsene, observasjonene, målingene, dokumentasjonen og opplysningene som forelå på befaringstidspunktet.

Fysiske inngrep er begrenset til hulltaking og andre undersøkelser som følger av forskriftens krav. Utførte undersøkelser, eventuelle unntak og begrensninger fremgår av rapporten.

Tilstandsgrader og øvrige vurderinger uttrykker den bygningssakkyndiges faglige vurdering av forholdene som var synlige, tilgjengelige og vurderbare på befaringstidspunktet.

Opplysninger eller forhold som først blir kjent etter befaringen, herunder ved åpning av konstruksjoner, bedre tilkomst, nye undersøkelser eller fremleggelse av ytterligere dokumentasjon, inngikk ikke i vurderingsgrunnlaget da rapporten ble utarbeidet.

Dersom gulv eller etasjeskiller er kontrollert med krysslaser eller annet måleutstyr, fremgår dette under det aktuelle punktet. Målingene er stikkprøver og gjelder de undersøkte stedene. Avvik kan forekomme utenfor målepunktene.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Etasje 1 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område med moderat til lav forekomst. Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1905

Kommentar
Med kilde fra eiendomsverdi

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 2-lags glass. Ved kontroll av lett tilgjengelige vinduer registreres det grei funksjon og tilstand. Jevnlig vedlikehold må utføres for å opprettholde funksjon og unngå forringelser.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Hovedytterdør er malt. Dørene fungerer greit på denne befaringen. Dører må jevnlig vedlikeholder for å opprettholde funksjon og unngå svekkelser som fører til skader.

Årstall: 2024 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Bygget er grunnmurer av naturstein e.l. yttervegger med ukjent oppbygning er kledd med stående kledning. Tekket er tekket med betongstein. Basert på alder vil det være behov for oppgraderinger av felles konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. Det er ikke utarbeidet tilstandsrapport eller vedlikeholdsplan for felles del for bygget. Grunnet alder og slitasje vil det være behov for oppgraderinger og vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

• Det bør utarbeides en tilstandsanalyserapport og vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget.
Konsekvensen av manglende rapport og plan er økt risiko for at nødvendige oppgraderinger og vedlikehold ikke blir identifisert eller gjennomført, noe som kan føre til forverring av bygningsdeler og økte kostnader over tid. Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser og påfølgende skader.

INNVENDIG

Radon

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område med moderat til lav forekomst.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke om radonnivåene overstiger anbefalte grenseverdier.

Konsekvensen av manglende målinger er usikkerhet om innemiljøet, og ved forhøyede radonverdier øker risikoen for helseskader.

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter Teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2024 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll". Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at "kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har vegger med våtroms-/baderomsplater og malt innvendig tak.

Årstall: 2024 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Ved kontroll på tilfeldige valgte fliser ble det ikke registrert bom.

Årstall: 2024 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er fall ca 5 mm fra flis ved dørterskel til nedsenket sone. Minstekrav er 15 mm. Det var ikke var ikke mulig å måle fall i nedsenket sone uten at det må demonteres innredning.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilstrekkelig fall til sluk i henhold til gjeldende forskriftskrav for å sikre god avrenning og redusere risikoen for vannskader i tilstøtende konstruksjoner.
Manglende eller utilstrekkelig fall kan føre til at vann blir liggende på gulvet, noe som øker faren for fuktskader og lekkasjer over tid. Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer, kan føre til ytterligere svekkelser, påfølgende skader og kostnader.

ETASJE 1 > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på gulv som skjult vanntett sjikt, og baderomspanel som synlig vanntett sjikt. Sluket er av plast. Vær alltid oppmerksom på bruk og rengjør sluk jevnlig. Tette sluk kan føre til at vann blir liggende og kan renne ut av rommet.

Årstall: 2024 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt. Dusjkabinett må demonteres for tilfredsstillende tilgang til sluket.

Konsekvens/tiltak
• Tilgang til sluket bør forbedres slik at inspeksjon og rengjøring kan utføres regelmessig.
Begrenset tilgang til sluket øker risikoen for opphopning av smuss og tette sluk, noe som kan føre til vannskader og redusert levetid på våtrommet. Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer, kan føre til ytterligere svekkelser, påfølgende skader og kostnader.





ETASJE 1 > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2024 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Dette er ikke synlig eller dokumentert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare om det finnes en løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra den innebygde sisternen.

Konsekvensen av manglende løsning og dokumentasjon er økt risiko for at lekkasjer ikke oppdages tidlig, noe som kan føre til skjulte skader i konstruksjonen og større omfang av eventuelle vannskader før de blir avdekket. Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer, kan føre til ytterligere svekkelser, påfølgende skader og kostnader.

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon og tilluft fra døren.

Årstall: 2024 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE 1 > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke utført hulltakning grunnet fysiske hindringer. Vegger vender mot yttervegg, tilstøtende brannceller og vegger med hindringer som røropplegg og kjøkkeninnredning.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det er ikke utført hulltaking på grunn av fysiske hindringer, noe som medfører usikkerhet om tilstanden i skjulte konstruksjoner. Konsekvensen er at eventuelle skjulte skader eller fuktproblemer ikke kan utelukkes, og det anbefales å være oppmerksom på tegn til fuktskader over tid. Videre undersøkelser bør vurderes dersom det oppstår mistanke om skade.

KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2024 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE 1 > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er montert ventilator over kokesonen.

Årstall: 2024 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Avtrekket har begrenset funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Avtrekket bør utbedres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig ventilasjon over kokesonen, da begrenset funksjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for lukt- og fuktskader i kjøkkenet. Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser, påfølgende skader og kostnader.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er utført med plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskapet, som er plassert på badet. Stoppekraner er plassert inne i rørskapet. Det ble ikke registrert noen lekkasjer eller brudd på det som er synlig av rør ved denne befaringen.

Årstall: 2024 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver





TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør. Lite av rørene er synlig for kontroll. Det ble ikke registrert noen lekkasjer eller brudd på det som er synlig av rør på denne befaringen. Ingen unormal lukt fra avløp ble registrert.

Årstall: 2024 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Dette er etter eldre forskrifter.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Her mangler det dokumentasjon på at leiligheten er godkjent uten balansert ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på at leiligheten er godkjent uten balansert ventilasjon.
Konsekvensen av manglende dokumentasjon er økt usikkerhet rundt om ventilasjonsløsningen tilfredsstiller myndighetskrav, noe som kan medføre risiko for dårlig inneklima og eventuelle pålegg fra myndighetene. Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer, kan føre til ytterligere svekkelser og påfølgende skader.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er installert luft-til-luft varmepumpe.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er ca. 120 liters varmtvannstank er plassert i kjøkkenbenk.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999. Ifølge tidligere salgsoppgave er anlegget nytt i 2024. Sikringsskapet er plassert på kjøkkenet. Hovedsikring på 32 ampere, automatsikringer med 8 kurser. Samsvarserklæring er oversendt per e-post.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er montert røykvarsler/ felles brannvarsling og slukkeapparat. Det er viktig å kontrollere at røykvarslerne fungerer, og slukkeapparat som er over 10 år må skiftes. Forholdene må avklares ved overtakelse av boligen.

Vurdering av avvik:

• Det er ukjente forhold vedrørende branncelleinndeling og det finnes ingen dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

• Det bør innhentes dokumentasjon på branncelleinndeling. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om brannsikkerheten er tilstrekkelig ivaretatt, noe som kan øke risikoen for spredning av brann og redusert personsikkerhet.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område med moderat til lav forekomst.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke om radonnivåene overstiger anbefalte grenseverdier.

Konsekvensen av manglende målinger er usikkerhet om innemiljøet, og ved forhøyede radonverdier øker risikoen for helseskader.

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 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

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 1	52	5		57	
SUM	**52**	**5**			
SUM BRA	**57**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Bad, soverom, soverom 2, kjøkken, stue, gang	Bod kjeller i nabobygg	

Kommentar

Alle arealer er målt opp etter NS 3940 og vurdert etter takstbransjens retningslinjer for arealmålinger 2014 -2. Utgave 9.2.15 og ny standard fra 01.01.2024. Arealmålingene tar ikke hensyn til byggeforskriftene og kan avvike fra disse. Det bør bemerkes at vindu på et soverom ikke kan åpnes da det er fastkarm. Åpning på soveromsvindu er for lite for rømning så vinduet må erstattes med godkjent rømningsvinduer.

Alle frittliggende bygg som garasjer, boder o.l. samt arealer tilhørende bygningskroppen med utvendig adkomst betegnes som BRA-e arealer. I de tilfellene boder BRA-e er angitt i sameier og brl er dette medregnet basert på opplysninger fra eier/selger. Det henvises her til selger/eier for dokumentasjon på bruksrett/eierskap før kjøp.

Oppmåling av TBA-åpent areal som er terrasse, balkonger og plattinger gjøres ofte basert på skjønn eller arealer fra tegninger. Dette som følge av hindringer som snø og sollys som vanskeliggjør målingen. Det som ikke er synlig blir ikke målt. Det er ikke kontrollert hva som er godkjent hos kommunen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger datert 20.03.2022 stemmer ikke med dagens bruk og bod/garderobe er omgjort til boligdel. Det er viktig å presisere at bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig og i dette tilfellet er det ikke sendt inn søknad til kommunen, samtidig er det viktig å nevne at endret bruk kan utløse nye tekniske krav. Takstmann har ikke tatt stilling til om areal vil bli godkjent for varig opphold. Det gjøres også oppmerksom på at det kan påløpe kostnader ved søknad om bruksendring.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Leiligheten er vesentlig oppgradert i 2023/2024 og det finnes samsvarerklæring g på el-anlegget og FDV dokumentasjon på vvs -anlegget. Det er montert vegghengt luft-luft varmepumpe i 2025.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.8.2026	Jan-Erik Fusdahl Rossavik og selger	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	1002	355		8	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Stoltenbergs gate 36E

Hjemmelshaver
Ingebrigtsen Anne-Marthe Sæterlid

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	10.08.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	03.07.2024	Bruksendring av nye boenheter. Usikkert om dette gjelder denne seksjonen.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	20.03.2000		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Anne-Marthe Ingebrigtsen	9578-5999-4-3212373	2026-08-06 19:08:45

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
6. aug. 2026

Oppdragsnummer
25-0140/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Stoltenbergs gate 36E, 3110 TØNSBERG

Meglerfirma
Nordvik Tønsberg

Selgere
Anne-Marthe Ingebrigtsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
28. juni 2024

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: 95459688
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørleggergutta AS og Glenn Braathen, nytt bad 2023/24

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørleggergutta AS og Glenn Braathen, nytt bad 2023/24

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
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?

Nei

---

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: Nytt elektrisk 2023/24

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørleggergutta AS, arbeid i forbindelse med nytt kjøkken og bad 2023/24

---

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?

Ja

Beskriv: Det er septiktank på fellesområdet.

---

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?

Ja

Beskriv: En annen leilighet har hatt litt problemer med mugg i en innvendig bod som resultat av lekk murvegg på baksiden av bygget. Dette problemet med lekk murvegg har dog ikke jeg merket noe til i min leilighet.

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)

Ja

Beskriv: Fukt i felles kjeller

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?

Ja

Beskriv: Tilbakeslag i kjeller pga full septiktank når sameiet ikke var klare over at vi hadde septiktank (ikke oppgitt av forrige eier). Også opplevelse av "tette avløp" når et T-rør hadde gått av inn mot meg på fellesområdet.

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.

Ja

Beskriv: Hadde litt maur første sommeren i leiligheten. Ikke sett dette senere.

---

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?

Nei

---

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? Salgsoppgave, fra 2024.

---

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?

Ja

Beskriv: Det er snakk om å fornye rørene på fellesområdet.

---

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: 25-0140/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Anne-Marthe Ingebrigtsen	**2026-08-06**

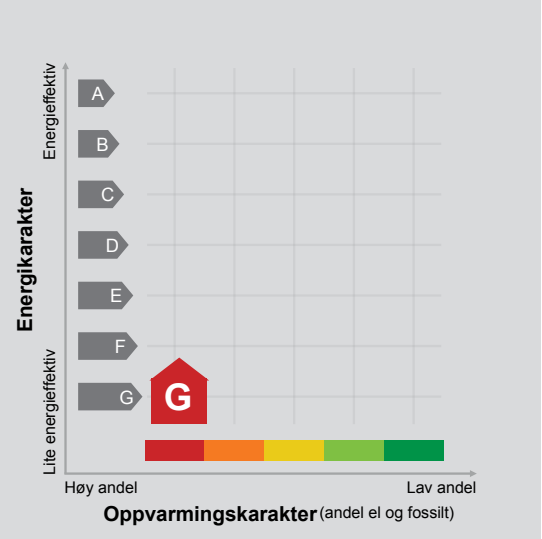
Identifikasjon

Anne-Marthe Ingebrigtsen

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

ENERGIATTEST

Adresse	Stoltenbergs gate 36E
Postnummer	3110
Sted	TØNSBERG
Kommunenavn	Tønsberg
Gårdsnummer	1002
Bruksnummer	355
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	162127470
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	b581ceb9-a4a0-490c-9ea9-4f8a356c6b0c
Dato	27.05.2024



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.energimerking.no.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Vask med fulle maskiner
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Etterisolering av yttervegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

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 www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1950
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	52
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Stoltenbergs gate 36E
Postnummer: 3110
Sted: TØNSBERG
Kommune: Tønsberg
Bolignummer: H0101
Dato: 27.05.2024 13:07:02
Energimerkenummer: b581ceb9-a4a0-490c-9ea9-4f8a356c6b0c

Kommunenummer: 3905
Gårdsnummer: 1002
Bruksnummer: 355
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 162127470

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 17: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tønsberg & Færder Eiendomsmegling AS
Nordvik Tønsberg v/Marte Høglund
Grev Wedels gate 1, 3111 TØNSBERG
E-post: m.hoglund@nordvikbolig.no

Deres ref.: 25-0140/26 . Vår ref.: 10064-1-08 Dato: 04.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Stoltenbergsgate 36
Organisasjonsnr:	935730384
Seksjonseier:	Ingebrigtsen, Anne-Marthe Sæterlid
Medeier:	
Leilighetsnummer:	08
Adresse:	Stoltenbergs gate 36 E, 3110 TØNSBERG
Seksjonsnummer:	8
Gnr.	1002
Bnr.	355

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 95459688.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 1 901,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Forretningsførerhonorar	275,00	
Felleskostnader	1 626,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	2,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	5 021,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no, med kopi til styreleder. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo: sbg36@styrerommet.no

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

VEDTEKTER

FOR SAMEIET Stoltenbergs gate 36

Vedtatt i årsmøte
Den 14.05.2024
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Stoltenbergs gate 36, og har gårdsnummer 1002 og bruksnummer 355 i Tønsberg kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst [dato].

Sameiet består av 2 næringsseksjoner og 8 boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

I boligsameier kan det fastsettes i vedtektene at én eller flere seksjonseiere har enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år. Vedtektene kan fastsette nærmere regulering av eneretten, for eksempel om kostnadsfordeling eller vedlikeholdsplikt. Etablering av slik midlertidig enerett krever samtykke fra seksjonseiere som får enerett. Endring av en etablert midlertidig enerett krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen.

Seksjon 7 har enerett til bruk av terrasseplatting utenfor denne seksjonen. (Merket som privat MUA på seksjoneringstegninger).

Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Det er et felles varmesystem i hovedbygget (Stoltenbergs gate 36 A og B) som går på fellesmåleren. Dette systemet tilfører varme til radiatorer i næringslokalene og gulvvarme i stue/kjøkken/bad i leilighetene i 2 etg. Dette anlegget tilfører også varmtvann til næringslokalene og til de 4 leilighetene i dette bygget. Det er satt opp forslag til fordeling av felleskostnader basert på dette.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører
j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta

beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
f) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.13. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

7.14. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 2 medlemmer, og 1 varamedlemmer.

I sameier med åtte eller færre seksjoner kan det, dersom alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enige i det, fastsettes i vedtektene at alle seksjonseierne skal være medlemmer av styret. Det skal da utpekes en representant som styremedlem for seksjonseiere som ikke er en myndig fysisk person, og for seksjoner som har flere eiere. [*Her kan et slikt vedtak settes inn*]

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Bestemmelsene i tredje ledd gjelder ikke for styrer som består av alle seksjonseierne, jf. 8.1 annet ledd. For slike styrer beregnes stemmene på samme måte som bestemt i 7.12, og styret er beslutningsdyktig når styremedlemmer som representerer mer enn halvparten av stemmene, er til stede.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.2. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2. Plikt til å ha revisor

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Årsregnskapet er behandlet i ekstraordinært årsmøte 8. juni – 11. juni 2026

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 10064
SAMEIET STOLTENBERGSGATE 36

Velkommen til årsmøte i SAMEIET STOLTENBERGSGATE 36

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 8. juni kl. 09:00 og lukker 11. juni kl. 23:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/10064

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Årsmøte
Jeg har ikke brukt noe særlig tid på dette årsmøtet, da jeg har hatt veldig mye å gjøre med sakene mot Glenn. Har prøvd å få hjelp av resten av styret uten særlig hell.
Noen punkter måtte bli tatt før 1. juli, og det blir da et digitalt møtet. Får ta et møte til senere.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av tillitsvalgte
5. Lukkemekanisme på porten bak
6. Salg av lekeutstyr i hagen
7. Årsrapport og årsregnskap
8. Lukkemekanisme på porten foran
9. Fastsettelse av honorarer

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET STOLTENBERGSGATE 36

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Knut Arne Berntsen Kvestad er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Laszlo Bumbulucz og Herman Augustin Holmøy Heggertveit er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

Lise trekker seg

Innstilling

tar gjerne inn Lars, som er den eneste som har meldt at han er interessert i å ta rollen

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Laszlo B.

  Eneste som har sagt han vil bli med i styret, og Lise har trukket seg.

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anne Marte Ingebritseg

  Fortsetter siden ingen andre har meldt ønske om rollen

Sak 5

Lukkemekanisme på porten bak

Forslag fremmet av:
Anne-Marthe Sæterlid Ingebrigtsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Porten ut mot parkeringsplassen står ofte og slår på natta når det blåser, og lager mye støy.

Forslag til vedtak

Enten en form for lukke/låse mekanisme, eller mulighet for å la porten låses helt åpen slik som porten foran.

Sak 6

Salg av lekeutstyr i hagen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

selge lekeutstyret. Trenger frivillige til å legge ut på finn.

Styrets innstilling

Ingen trenger vel dette

Forslag til vedtak

selge

Sak 7

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling

Regnskapet viser klart pluss, men det er lite penger i kassa.

Forslag til vedtak

Må godkjennes og de må sendes inn snarest til obos.

Vedlegg

1. 10064 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 8

Lukkemekanisme på porten foran

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Porten lar seg ikke lukke lenger.
Trenger også noen frivillige til å ordne det.

Styrets innstilling

ja, det er fint å kunne lukke porten

Forslag til vedtak

kjøpe ny mekanisme

Sak 9

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 20000.

Styrets innstilling

Det har vært veldig mye å gjøre, og det er egentlig pga glenn.
Varmesystemet, kloakkproblemer og nå rettsak har medført at det har tatt veldig mye tid. Spesielt for styreleder. De i styret får bli enige om fordelingen.

Forslag til vedtak

Godkjennes

Styrets årsrapport

Det har vært mange utfordringer. Kloakk, varmesystem og nå en sannsynlig rettsak.
Viktig at alle bidrar i sameiet med alt som skal gjøres. Styreleder er ikke en vaktmester.
Det er fullt mulig at felleskostnader bør økes ytterligere. Det kommer til å være behov for vedlikehold, og det er jo fare for at glenn ikke gir seg uten anke.

SAMEIET STOLTENBERGS GATE 36
ORG.NR. 935730384, KLIENTNR. 10064

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	98 007	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**98 007**	**0**	**0**	**0**
DRIFTSKOSTNADER:					
Forretningsførerhonorar		-16 406	0	0	0
Drift og vedlikehold	3	-898	0	0	0
Forsikringer		-13 445	0	0	0
Energi/fyring	4	-15 522	0	0	0
Andre driftskostnader	5	-2 712	0	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-48 983**	**0**	**0**	**0**
DRIFTSRESULTAT		**49 024**	**0**	**0**	**0**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	6	23	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**23**	**0**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**49 047**	**0**	**0**	**0**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		49 047	0		

SAMEIET STOLTENBERGS GATE 36
ORG.NR. 935730384, KLIENTNR. 10064

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		10 452	0
Driftskonto OBOS-banken		49 276	0
SUM OMLØPSMIDLER		**59 728**	**0**
SUM EIENDELER		**59 728**	**0**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		49 047	0
SUM EGENKAPITAL		**49 047**	**0**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 141	0
Leverandørgjeld		4 540	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**10 681**	**0**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**59 728**	**0**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2026, 30.12.2026
STYRET I Sameiet Stoltenbergs gate 36
Knut Arne Berntsen Kvestad Herman Augustin Holmøy Ⱶ Lise Gran Olsen

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

ANSATTE
Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Diverse kontraktsvare	16 225
Energi	46 476
Felleskostnader	35 306
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**98 007**

NOTE 3
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Kostnader dugnader	-898
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-898**

NOTE 4
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-15 522
SUM ENERGI / FYRING	**-15 522**

NOTE 5
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Andre driftskostnader	-2 173
Bank- og kortgebyr	-543
Øreavrunding	4

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-2 712**

NOTE 6
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	23
SUM FINANSINNTEKTER	**23**

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2026

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 8.06.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 11.06.26
Selskapsnummer: 10064 **Selskapsnavn:** SAMEIET STOLTENBERGSGATE 36

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Knut Arne Berntsen Kvestad er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Laszlo Bumbulucz og Herman Augustin Holmøy Heggertveit er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

_____ _____

Sak 4 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Laszlo B.

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Anne Marte Ingebritseg

Sak 5 Lukkemekanisme på porten bak

Enten en form for lukke/låse mekanisme, eller mulighet for å la porten låses helt åpen slik som porten foran.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Salg av lekeutstyr i hagen

selge

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Årsrapport og årsregnskap

Må godkjennes og de må sendes inn snarest til obos.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Lukkemekanisme på porten foran

kjøpe ny mekanisme

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Fastsettelse av honorarer

Godkjennes

☐ For

☐ Mot

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Årsregnskapet er behandlet i ekstraordinært årsmøte 8. juni – 11. juni 2026

TØNSBERG KOMMUNE

Megleropplysning				
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
1002	**355**	**0**	**8**	**Stoltenbergs gate 36 E**

Legalpant

Restanse pr.	**31.07.2026**	**Kr**	**0,-**

Faktura 1. termin (01.01 - 31.01)	**Forfall 20.01.2026**
Faktura 2. termin (01.02 - 29.02)	**Forfall 20.02.2026**
Faktura 3. termin (01.03 - 31.03)	**Forfall 20.03.2026**
Faktura 4. termin (01.04 - 30.04)	**Forfall 20.04.2026**
Faktura 5. termin (01.05 - 31.05)	**Forfall 20.05.2026**
Faktura 6. termin (01.06 - 30.06)	**Forfall 20.06.2026**
Faktura 7. termin (01.07 - 31.07)	**Forfall 20.07.2026**
Faktura 8. termin (01.08 - 31.08)	**Forfall 20.08.2026**
Faktura 9. termin (01.09 - 30.09)	**Forfall 20.09.2026**
Faktura 10. termin (01.10 - 31.10)	**Forfall 20.10.2026**
Faktura 11. termin (01.11 - 30.11)	**Forfall 20.11.2026**
Faktura 12. termin (01.12 - 31.12)	**Forfall 20.12.2026**

Utskriftsdato: 04.08.2026

Tønsberg kommune

Adresse: Postboks 2410 Kommunalteknikk, 3104 TØNSBERG
Telefon: 90725905

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3905	**Gårdsnr.**	1002	**Bruksnr.**	355	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	8
Adresse	Stoltenbergs gate 36E, 3110 TØNSBERG								

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Standard renovasjon	25%	1 stk.	3688.00	1/1	0 %	3 688,00 kr	2 458,70 kr
Rabatt fellesløsning	25%	1 stk.	-553.20	1/1	0 %	-553,20 kr	-368,80 kr
Fastledd vann	15%	1 stk.	1562.85	1/1	0 %	1 562,85 kr	1 041,90 kr
Målt forbruk vann - Bolig	15%	26.9 m^3	20.13	1/1	0 %	541,36 kr	541,36 kr
Forskudd vann - VM	15%	54 m^3	22.21	1/1	0 %	1 199,15 kr	795,35 kr
Innbetalt forskudd vann - VM	15%	-15.92 m^3	20.13	1/1	0 %	-320,39 kr	-320,40 kr
Fastledd avløp	15%	1 stk.	2807.15	1/1	0 %	2 807,15 kr	1 871,46 kr
Målt forbruk avløp - Bolig	15%	26.9 m^3	30.62	1/1	0 %	823,80 kr	823,80 kr
Forskudd avløp - VM	15%	54 m^3	31.56	1/1	0 %	1 704,02 kr	1 130,19 kr
Innbetalt forskudd avløp - VM	15%	-15.92 m^3	30.62	1/1	0 %	-487,54 kr	-487,51 kr
					Sum	**10 965,20 kr**	**7 486,05 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

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	Vegadkomst				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 1002	Bnr: 355	Fnr: 0	Snr: 8
	Adresse:	Stoltenbergs gate 36E 3110 TØNSBERG			
	Adkomst:	Har adresse knyttet til privat og offentlig veg.			



Tegnforklaring

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

Utskriftsdato: 04.08.2026

Tønsberg kommune

Adresse: Postboks 2410 Kommunalteknikk, 3104 TØNSBERG
Telefon: 90725905

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3905	**Gårdsnr.**	1002	**Bruksnr.**	355	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	8
Adresse	Stoltenbergs gate 36E, 3110 TØNSBERG								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
06901644	697	30.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	54

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.

REGULERINGSBESSTEMMELSER TIL DETALJREGULERING AV STOLTENBERGS GATE 38. PLANID 0704 20150110

2 gangs behandling

§ 1
PLANENS HENSIKT

Hensikten med planen er å tilrettelegge for etablering av leiligheter i tillegg til kontor og forretning i Stoltenbergs gate 38. Videre skal planen ivareta gode uteoppholdsareal med tanke på støy, luftforurensning og solforhold.

§ 2 REGULERINGSFORMÅL:

Bebyggelse og anlegg (Pbl§ 12-5 ledd nr. 1)
Bolig, forretning og kontor (BFK)
Uteoppholdsareal (UA1)

Uteoppholdsareal, vert. Nivå 3 over grunnen (UA2)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl§ 12-5 ledd nr. 2)
Kjøreveg (KV) - nedkjøringsrampe til p-kjeller

Andre juridiske flater
Bestemmelsesområde #1 - Parkeringskjeller

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Plassering
Der ikke annet er vist, er formålsgrense lik byggegrense.

§ 3.2 Parkering
Følgende parkeringskrav gjelder for området:

	Bil:	Sykkel:
Bolig under 50 m2 eller hybel - plass pr boenhet:	min. 0,2 – maks. 0,5	min. 1,5
Bolig over 50 m2 - plass pr. boenhet:	min. 0,5 – maks. 1	min. 3
Kontor – plass pr. 100m2 BRA:	min. 0,5 – maks. 1	min. 3
Forretning – plass pr. 100m2 BRA:	maks. 1,5	min. 3

§ 3.3 Uteoppholdsareal
Kravet til uteoppholdsareal er 30 m2 pr. boenhet hvorav inntil 10m2 av kravet kan dekkes på private balkonger. Manglende areal til MUA og nærlekeplass skal løses gjennom kompenserende tiltak ved opprusting av deler av parken mellom

Vestfoldgaten - St Olavs gaten – St Hallvards gate.

§ 3.4 Renovasjon
Det skal etableres felles renovasjonsløsning for boligene i felt BFK.
Renovasjonsløsning skal legges under bakkenivå eller i bebyggelsen.

§ 3.5 Støy
Bebyggelse med støyfølsomt bruksformål kan etableres i rød sone på følgende vilkår:

- Alle boenheter innenfor avvikssonen skal være gjennomgående og ha en stille side.
- Minimum 50 % av antall rom til støyfølsomt bruksformål i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Herunder skal minimum 1 soverom ligge mot stille side.
- Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsom bruksformål kun har vinduer mot støyutsatt side må ha balansert mekanisk ventilasjon.
- Støykrav for uteoppholdsarealer skal være tilfredsstilt for minimum 50 % av uteoppholdsarealene. På det øvrige uteoppholdsareal tillates inntil 5 dB høyere støynivå.

Støynotatet "Stoltenbergs gate 38, Tønsberg, Støy fra vegtrafikk" utarbeidet av Norconsult, datert 02.11.16 skal legges til grunn for gjennomføring av støytiltak.

§ 3.6 Luftkvalitet
For tiltak innenfor felt BFK skal Miljøverndepartementets rundskriv T-1520 for behandling av luftkvalitet legges til grunn.

Luftkvalitetsnotatet "Utredning av luftkvalitet Stoltenbergs gate 38, Tønsberg" utarbeidet av Norconsult, datert 23.11.16 skal legges til grunn for gjennomføring av luftforurensingstiltak.

§ 3.7 Utomhusplan
Det skal utarbeides utomhusplan i målestokk 1:200 for det regulerte området.
Utomhusplanen skal vise:

- Beplantning.
- Møblering og utforming av uterom.
- Dekketype og materialbruk.
- Utforming og plassering av støyskjerm mot Svend Foyns gate.
- Renovasjon
- Snøopplag
- Belysning
- Varelevering
- Sykkelparkering
- Overvannshåndtering
- Plassering av boder i parkeringskjeller

§ 3.8 Stanse- og meldeplikt
Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller framkalle fare for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og kulturminneforvaltningen varsles umiddelbart. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

§ 3.9 El
Utbygger skal avklare behov for nettutbygging og utforming av nettløsning innenfor planområdet med nettselskapet.

§ 3.10 Estetikk
Store homogene flater og horisontale trekk på gavlvegger og fasade mot Stoltenbergs gate skal unngås. Fasade mot Stoltenbergs gate skal ha innslag/brytes opp med annen materialbruk, farger, resesser (nisjer) eller lignende.
Folierte vindusflater i 1. etg. mot Stoltenbergs gate tillates ikke.
Horisontale trekk i fasade mot Bullsgate 11 bør unngås.

§ 3.11 Overvannshåndtering
Overvann skal håndteres lokalt og skal i den grad det er mulig tilbakeføres til grunnen og til vegetasjon nærest mulig kilden.

§ 4. BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Bolig, forretning og kontor BFK
I 1. etasje tillates etablert bolig, forretning og kontor. Boliger i 1. etasje tillates ikke mot Stoltenbergs gate. I 2. til 4. etasje tillates etablert boliger. Det tillates maksimalt 15 boenheter.

Maksimal utnyttelsesgrad er BYA 100%.

Toppetasjen skal være inntrukket fra underliggende fasade som vist med byggegrense på plankartet. Maksimal byggehøyde skal ikke overstige kote c+23,5. Maksimal gesimshøyde 3. etg. skal ikke overstige kote c+20,0.

I tillegg tillates transparent rekkverk til uteoppholdsareal på takterrasse i henhold til tekniske krav, plassert på innside av parapet. Høyde på rekkverk kan maksimalt være 1,5 meter over terrassegulv.

Det tillates takoppbygg for heis og mindre tekniske installasjoner. Takoppbygg kan maksimalt overskride øverste gesims med 1 meter. Takoppbyggets fasadematerialer skal ha sammenheng med øvrig fasade. Det tillates ikke tekniske rom på tak.

§ 4.2 Uteoppholdsareal f_UA1 og f_UA2
UA1
Området skal være felles uteoppholdsareal for beboerne innenfor felt BFK. Arealet skal planlegges med høy kvalitet og fungere som møteplass og rekreasjonsområde for beboere. Områdets utforming fastsettes ved utarbeidelse av utomhusplan. Her skal bl.a. sittegrupper og beplantning inngå.
Det skal etableres skjerming mot innsyn til Bullgate 11 med innslag av vegetasjon. Skjermen bør sikre årsvariasjon.

UA2
Det skal etableres felles takterrasse for beboerne innenfor BFK på taket over 3.

etasje.
Takterrassen skal utformes med høy kvalitet og med tanke på felles bruk som uteoppholdsareal, møteplass og rekreasjonsområde for beboere. Det skal etableres permanent elementer av grønnstruktur på takterrasse. Fellesareal på taket skal minimum utgjøre 40% av den totale takflaten av bygget eksklusiv takflate på heis- og trappehus. Takterrassen skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk.

Innenfor UA2 kan det etableres vinterhage. Hagen skal ha åpningsbar glassfasade mot sydvest og 50 % av takflaten skal være innglasset. Vinterhagen skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk.

§ 5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Kjøreveg f_KV
Kjørevei KV er felles kjøreadkomst / nedkjøringsrampe for Bulls gate 11 gbnr 1002/148, 149 og Stoltenberg gate 38 gbnr 1002/382.

§ 6 ANDRE JURIDISKE FLATER

§ 6.1 Bestemmelsesområde #1 - parkeringskjeller
Parkeringskjeller er felles for BFK .

§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

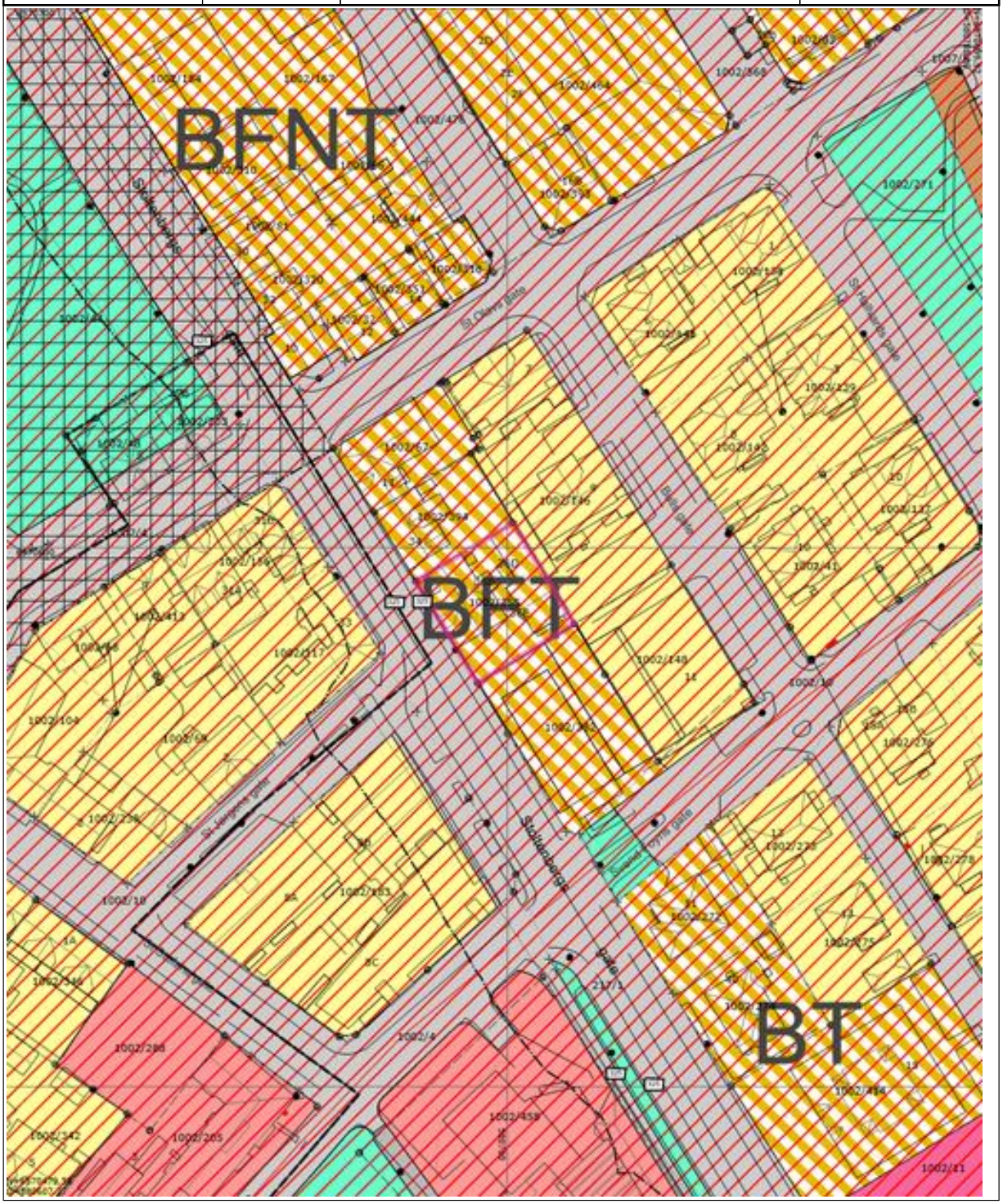
7.1 Dokumentasjonskrav
Ved søknad om rammetillatelse skal følgende dokumentasjon være vedlagt:

1. Utomhusplan jfr. §3.7.
2. Nødvendig dokumentasjon på at kravene til støytiltak og tiltak for å sikre luftkvaliteten oppfylles.
3. Avklaring i samråd med nettselskapet om forventet strømforbruk, plassering og utforming av eventuell ny nettstasjon.
4. Plan for lokal overvannshåndtering

§ 7.2 Igangsettingstillatelse
Felles oppholdsareal (MUA) og nærlekeplass i henhold til § 3.7 § 4.1 og 4.2 skal opparbeides eller sikres opparbeidet før igangsettingstillatelse gis.

§ 7.3 Brukstillatelse
Alle støybeskyttende tiltak skal være ferdig utført før midlertidig brukstillatelse gis.

Tønsberg kommune	Kommuneplan				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 1002	Bnr: 355	Fnr: 0	Snr: 8
	Adresse:	Stoltenbergs gate 36E 3110 TØNSBERG			
	Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035			



Tegnforklaring

Nøyaktig eiendomsgrense	Anslått eiendomsgrense	Nøyaktig grensepunkt
Anslått grensepunkt	Matrikkelnummer.	MatrikkelnummermedSnr.
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Skap
Trase	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Mønelinje	Takkant	Takoverbyggkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Annet vegareal avgrensning	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 støysoner	Båndlegging etter lov om kulturminner - Nåværende	Ras- og skredfare
Boligbebyggelse - Nåværende	Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende
Offentlig eller privat tjenesteyting - Fremtidig	Veg - Nåværende	Bane - Nåværende
Parkering - Nåværende	Blå/grønnstruktur - Nåværende	KpOmråde gjeldende
Forsenkningskurve	Høydekurve	

Tønsberg kommune	Reguleringsplaner				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 1002	Bnr: 355	Fnr: 0	Snr: 8
	Adresse:	Stoltenbergs gate 36E 3110 TØNSBERG			
	Annen info:	Stoltenbergs gate 38			



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.
- MatrikkelnummermedSnr.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Trase
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- RpGrense
- RpFormålgrense
- Garasjeanlegg
- RpGrense
- RpFormålgrense
- Uteoppholdsarealer
- RpAngittHensynGrense
- RpGrense
- RpFormålgrense
- RpSikringGrense
- RpBestemmelseGrense
- Avkjørsel
- Inkjøring
- 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
- Bevaringsområde
- Bevaring av bygninger
- Bevaring av anlegg
- Bevaring av landskap og vegetasjon
- Frisiktsone
- Blokkbebyggelse
- Offentlig bygg - administrativt bygg
- Kjøreveg
- Gate m/fortau
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Gatetun
- Parkeringsplass
- Bussholdeplass
- Park
- Annet spesialområde
- Felles parkeringsplass
- Bolig/Forretning
- Forretning/Kontor
- Annet kombinert formål
- Bestemmelsesområde
- Bevaring naturmiljø
- Bevaring kulturmiljø
- Frisikt
- Uteoppholdsarealer
- Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser
- Kombinert bolig, forretning og kontor
- Kjøreveg
- Fortau

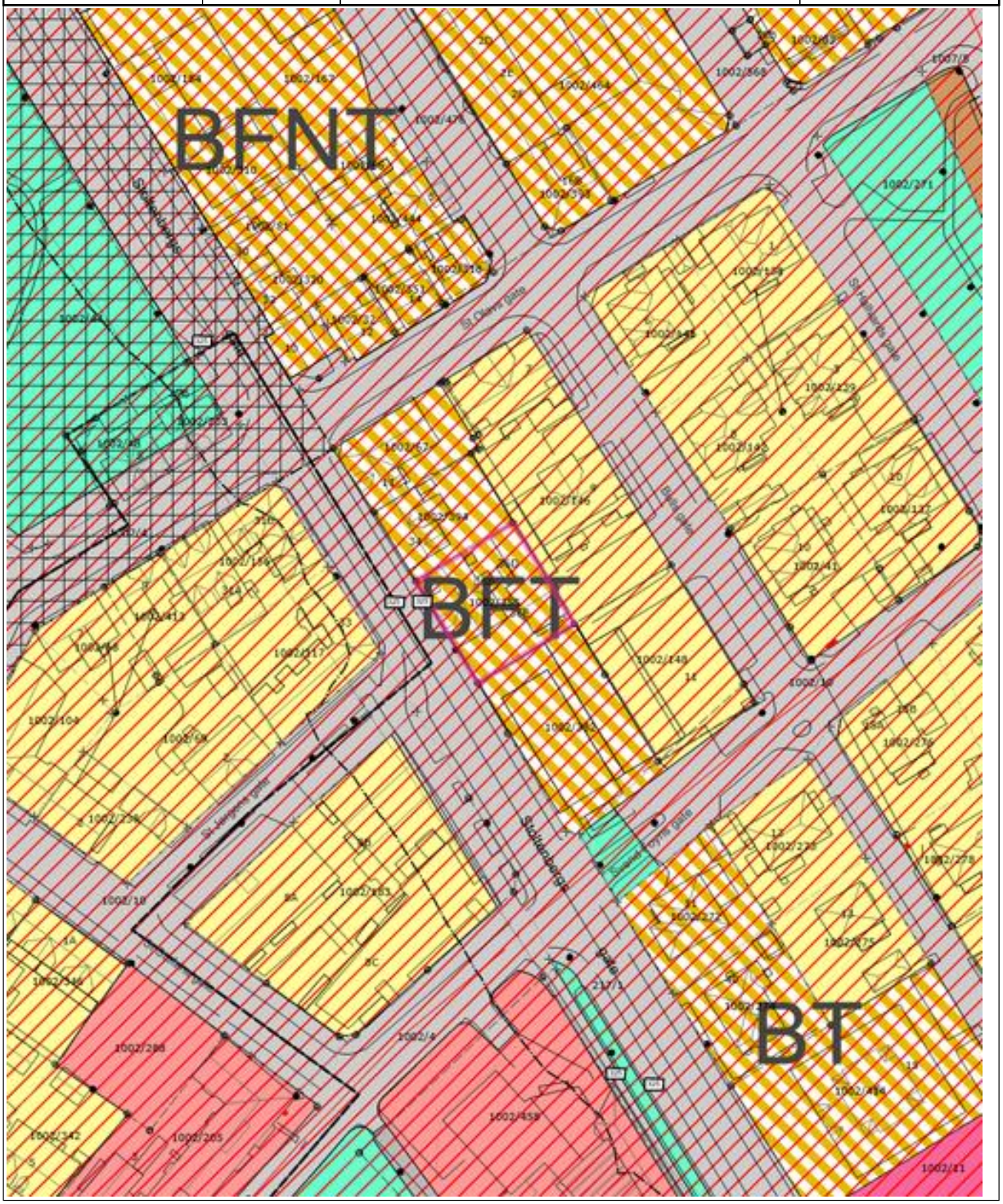
 Annen veggrunn, tekniske anlegg

 Park

 Forsenkningskurve

 Høydekurve

Tønsberg kommune	Kommuneplan				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 1002	Bnr: 355	Fnr: 0	Snr: 8
	Adresse:	Stoltenbergs gate 36E 3110 TØNSBERG			
	Annen info:				



Tegnforklaring

Nøyaktig eiendomsgrense	Anslått eiendomsgrense	Nøyaktig grensepunkt
Anslått grensepunkt	Matrikkelnummer.	MatrikkelnummermedSnr.
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Skap
Trase	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Mønelinje	Takkant	Takoverbyggkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Annet vegareal avgrensning	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 støysoner	Båndlegging etter lov om kulturminner - Nåværende	Ras- og skredfare
Boligbebyggelse - Nåværende	Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende
Offentlig eller privat tjenesteyting - Fremtidig	Veg - Nåværende	Bane - Nåværende
Parkering - Nåværende	Blå/grønnstruktur - Nåværende	KpOmråde gjeldende
Forsenkningskurve	Høydekurve	

Tønsberg kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3905 - Tønsberg kommune	**1002**	**355**	**0**	**8**	Stoltenbergs gate 36E, 3110 TØNSBERG

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Andre støysoner	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	462.25m^2
forhold som skal avklares og belyses	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	462.25m^2
Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	462.24m^2
Ras- og skredfare	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 (3.4.2024)	462.25m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn
Ja		
	3905 20150110	Stoltenbergs gate 38 (19.4.2017)

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
00120	Træleborgområdet (20.10.1978)

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

Seksjoneringstillatelse

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3905 - Tønsberg kommune	**1002**	**355**	**0**	**8**

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

Tønsberg kommune
Byggesak

Saksbehandler: Eirik Waage
Direkte telefon:

JpID: 24/57820

Vedtaksdato	Saksnummer
14.05.2024	616/24

Kb Arkitekter AS
Postboks 333 Sentrum
3101 TØNSBERG

Stoltenbergs gate 36 - 1002/355 - etablering av nye boenheter og støyskjerm - midlertidig brukstillatelse

Søker:	Kb Arkitekter AS, Postboks 333 Sentrum, 3101 TØNSBERG	
Tiltakshaver:	Braaten Eiendom AS, Husvikveien 135C, 3124 TØNSBERG	
	Gårdsnr. 1002	**Bruksnr.** 355
Bygningsnummer:	162127462	
Tiltakets formål:	Bolig og næring	
Tiltakets art:	Bruksendring, oppretting av nye boenheter og oppdeling av næringsareal	
Arkivsaksnummer:	22/1845	
Vedtaksnummer:	Rammetillatelse	UPB 177/22 og DPB 22/23
	Endring av rammetillatelse og dispensasjon	DPB 1432/23
	Igangsettingstillatelse	DPB 272/24
	Midlertidig brukstillatelse	

MED HJEMMEL I PLAN- OG BYGNINGSLOVEN 2008 § 21-10 UTFERDIGES MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR OVENNEVNTE TILTAK.

Tillatelsen gis på følgende betingelser:

1. Tillatelsen omfatter: Alle deler med unntak av unntak av bytte av vinduer mot Stoltenbergs gate, og opparbeidelse utomhus (inkl. støyskjerm). Leilighetene skal ikke benyttes til beboelse før neste søknad om midl. bruk eller ferdigattest.
2. Følgende arbeider må ferdigstilles innen de nevnte frister:
    - Bytte vinduer. Frist: 15.08.2024
    - Utomhusarealer inkludert støyskjerm. Frist: 15.08.2024

Dersom gjenstående arbeider ikke ferdigstilles innen fristen, vil kommunen vurdere å fatte vedtak med pålegg om ferdigstillelse og sanksjoner etter plan- og bygningsloven kapittel 32.

Sted	Dato	Underskrift
Tønsberg	14.05.2024	Eirik Waage

TØNSBERG KOMMUNE
Kommuneutvikling



Flebu Tønsberg A/S
Postboks 163 Teie
3106 TØNSBERG

Deres ref.:	Deres brev av:	Vår ref.:	Dato:
t.k.	26.04.2000	2000/006013-61 1002/0355-JOS	04.04.2002

Stoltenbergs gate 36 - 1002/0355 - Ventilasjonsanlegg - ferdigattest

Gbnr.:	1002/0355
DFUB-sak:	239/00
Jnr.:	2000/006013
Arbeidets art:	Ventilasjonsanlegg
Byggets art:	Kontorbygg

MED HJEMMEL I PBL. § 99 NR. 1 UTFERDIGES HERMED FERDIGATTEST FOR OVENNEVNTE BYGGEARBEID

Jon Sørseth
overarkitekt

Postadresse
Tollbodgaten 22
3111 TØNSBERG

Besøksadresse
Byfogdløkken, Halvdan Wilhelmsens allè 1
3110 TØNSBERG

Telefon : 33348628
Telefaks : 33348601
E-post : postmottak@tonsberg.kommune.no
Internett : www.tonsberg.kommune.no

FERDIGATTEST

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

033XP/145069
1002/355/0/0 1985 1 - Ferdigattest

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Stoltenbergs gate 36		2	355	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Rehabilitering/innredning		11.11.1985	dato 5.12.1985 sak R-138/85

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Anders Høegh	xxxx.Oslo	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Sverre Riksfjord	Svend Foyns gate 21	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Olaf Riksfjord	" "	

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 2. mars 1987

Jahn H. Jahnsen
bygningssjefen

Sendes:

- ☐ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☐ ansvarshavende
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☐ fylkesskattesjefen
- ☐

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i

Utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

19 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 3-81
katt 51.09

TØNSBERG KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Øvre Langgate 40 * 11 655

Melding om ferdig byggearbeid
(Mindre arbeider)

Arbeidets art: Fasadeforandring og div. forandringsarbeider — J.nr. 151/1970

Arbeidssted: Stoltenbergs gate 36

Byggherre: M. Fagelund Gjersøe — Ansvarshavende:

033XH/145081
1002/355/0/0 1970 1 - Ferdigattest

Dato: 13.5.1975

Det meldes at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de byggemessige forhold.

Gebyr kr. 70,-

Byggingsjef

600 8-62 T A

Tønsberg kommune

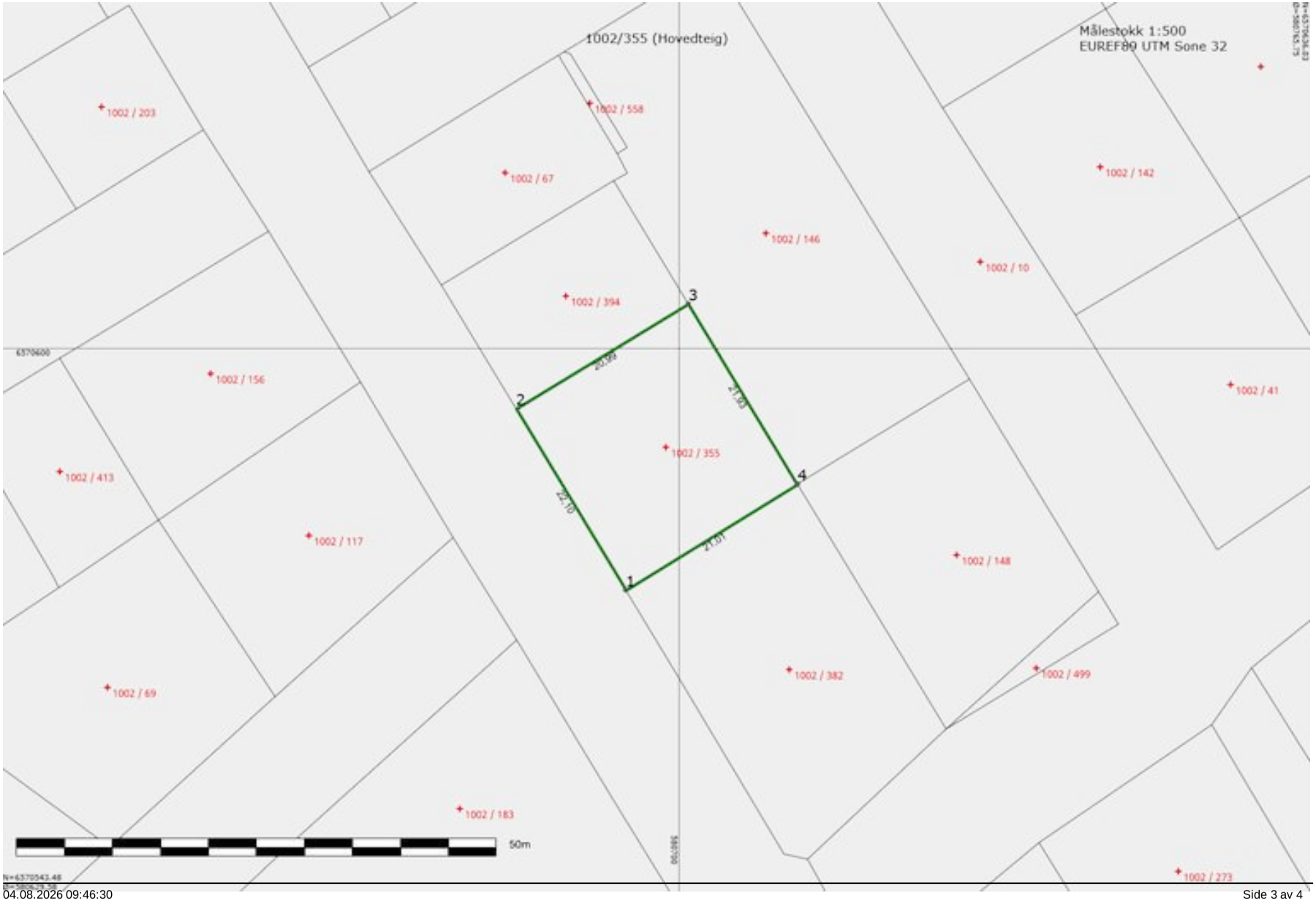
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3905 - Tønsberg kommune	**1002**	**355**	**0**	**8**

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.


Oversiktskart for 1002/355
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
100m


1002/355 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
1002 / 203
1002 / 558
1002 / 67
1002 / 142
1002 / 146
1002 / 10
1002 / 394
1002 / 156
1002 / 41
1002 / 355
1002 / 413
1002 / 117
1002 / 148
1002 / 69
1002 / 382
1002 / 499
1002 / 183
1002 / 273
1
2
3
4
21.01
22.10
50m

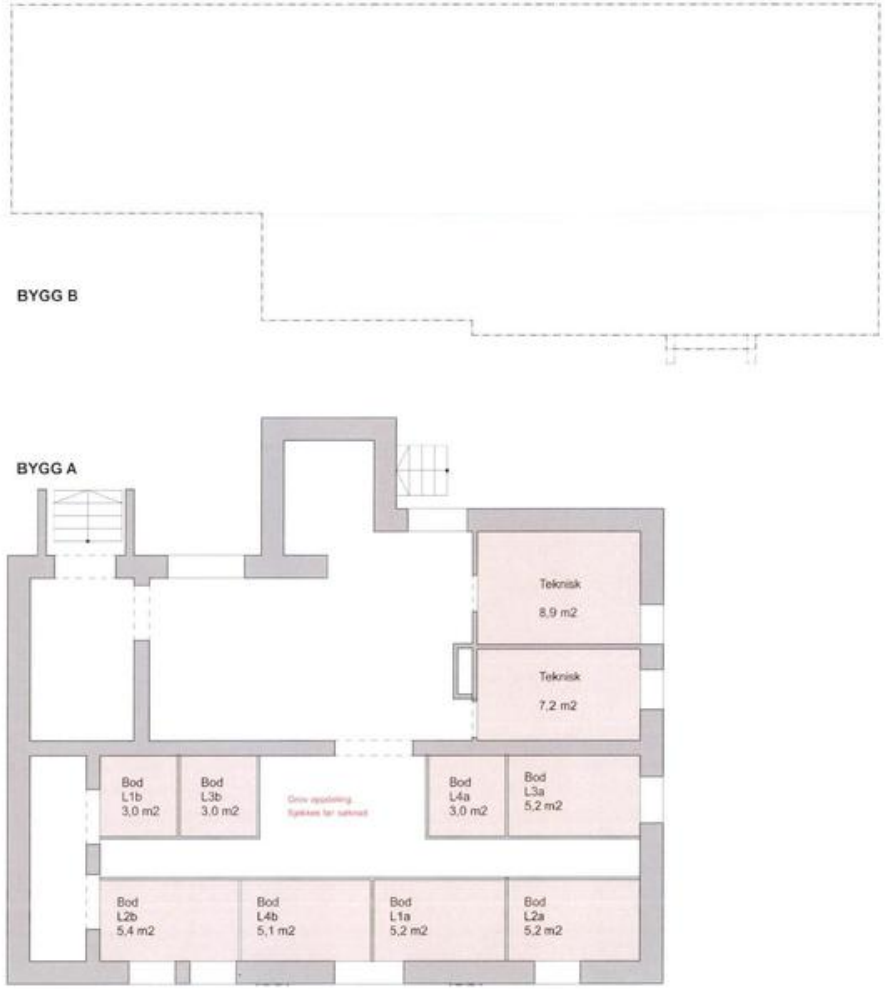
Areal og koordinater

Areal: 462,30 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6570589,71 Øst: 580698,63

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6570574,87	580694,44	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			22,10	Ikke hjelpelinje		13	
2	6570593,77	580683,00	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			20,99	Ikke hjelpelinje		13	
3	6570604,64	580700,96	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			21,93	Ikke hjelpelinje		13	
4	6570585,89	580712,33	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			21,01	Ikke hjelpelinje		13	



BRANN, LYD OG LUFT BLIR IVARETATT.

REVISJONER

Rev | Dato | Beskrivelse | Sign. | Ktr.

Gnr./Bnr.: 1002/355

KB ARKITEKTER
PB 333
3101 Tønsberg
tlf. 33 37 84 84
www.kbarkitekter.no

4444 Stoltenbergs gate 36

Plan U Etasje

DATO	27.1.2022	MÅL	1:100	SIGN	MKA	FASE	Rammesøknad
FORM	A3	KTRL	TH	TYPE	Forprosjekt	TEGN NR	A-U01

REV. NR



Gnr./Bnr.: 1002/355

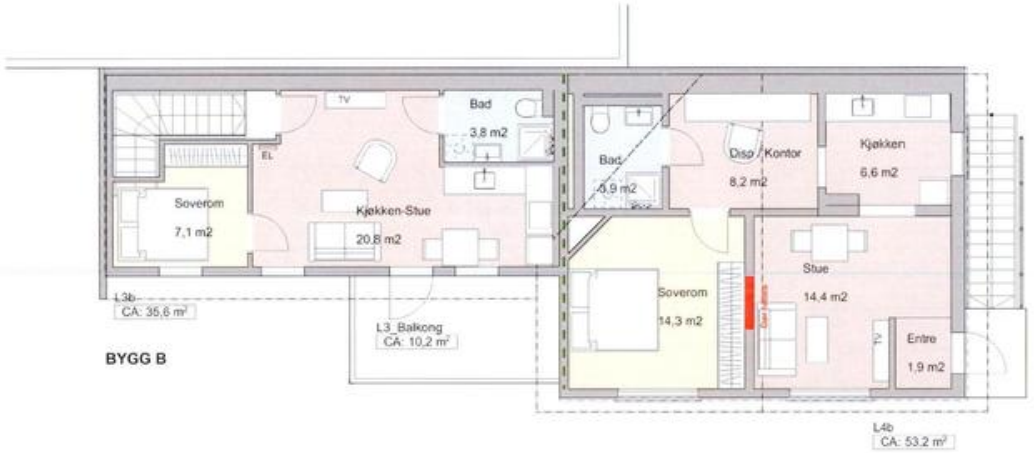
KB ARKITEKTER
PB 333
3101 Tønsberg
tlf. 33 37 84 84
www.kbarkitekter.no

4444 Stoltenbergs gate 36

Plan 1 Etasje

DATO	20.03.2022	MÅL	1:100	SIGN.	MKA
FORM	A3	UTGL.	TH	FASE	Rammesøknad / Forprosjekt

A-101





BRANN, LYD OG LUFT BLIR IVARETATT.

REVISJONER

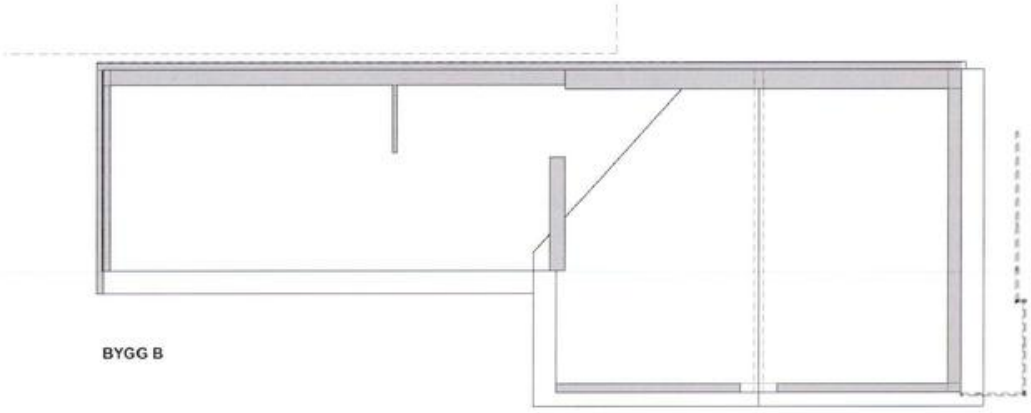
Gnr./Bnr.: 1002/355

KB ARKITEKTER
PB 333
3101 Tønsberg
tlf. 33 37 84 84
www.kbarkitekter.no

4444 Stoltenbergs gate 36

Plan 2 Etasje

DATO	MÅL	SIGN	FASE	TEGN NR
27.1.2022	1:100	MKA	Rammesøknad	A-102
FILN	FORM	KTRL	TYPE	REV NR
	A3	TH	Forprosjekt	



BYGG B

BYGG A



L3a
CA: 73,2 m²

L4a
CA: 45,9 m²

BRANN, LYD OG LUFT BLIR IVARETATT.

Gnr./Bnr.: 1002/355

KB ARKITEKTER
PB 333
3101 Tønsberg
tlf. 33 37 84 84
www.kbarkitekter.no

4444 Stoltenbergs gate 36

Plan 3 Etasje

DATO	27.1.2022	MÅL	1:100	SIGN	MKA	FASE	Rammesøknad
FORM	A3	KTRL	TH	TYPE	Forprosjekt	TEGN.NR	A-103

REV. NR


0 3 3 Y M / 145102
1002/355/0/0 1996 6 - Tegninger
Godkjent av bygningssjefen
i Tønsberg på vilkår
2/4-96 sak 96/189
FREMSKRITTSPARTIET
60cm
300cm
FASADE MOT STOLTENBERGGT. 36.

033Yi/145098
1002/355/0/0 1997 6 - Tegninger



FASADE MOT STOLTENBERGGT. 36.

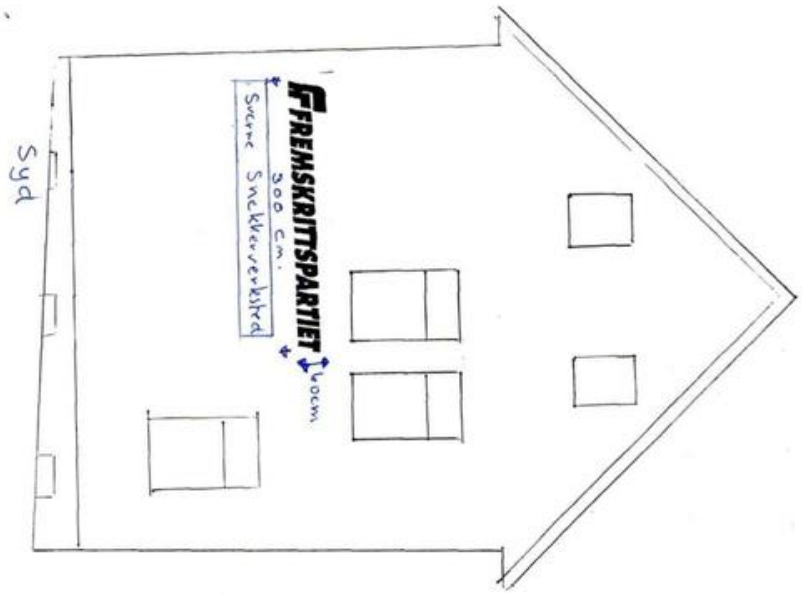
1002/355

VEDLEGG

Sak nr. 531/97.

Skill.

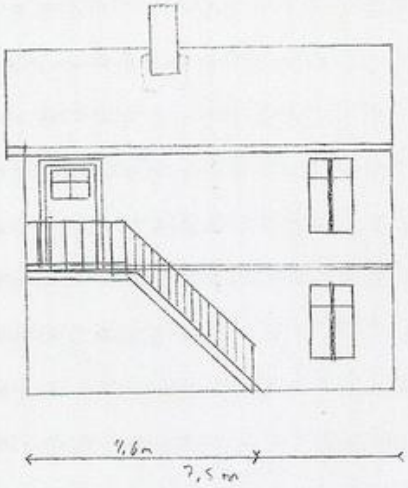
DAT. 25.07.97.

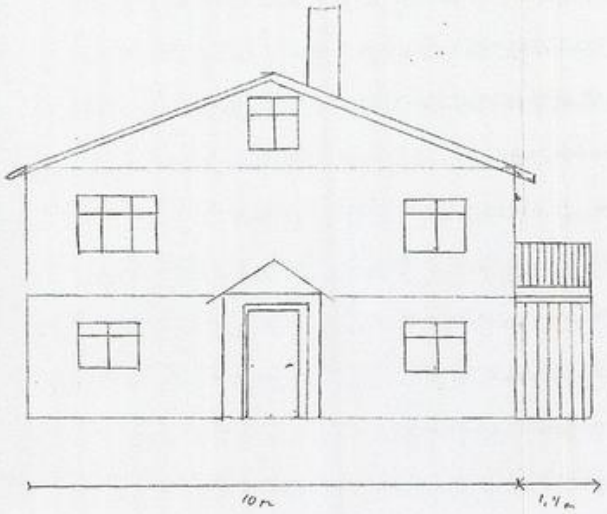


Skild

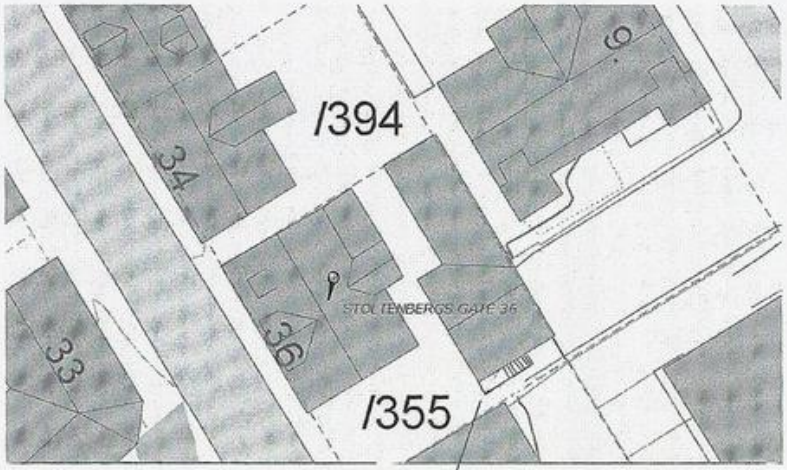
Godkjent av bygningssjefen
i Tønsberg på vilkår
13.8.97 sak 531/97

DAT. 25.07.96





Situasjons kart
Stoltenbergs gate 36, med ny trapp



Til Tønsberg Kommune
Nabovarsel,

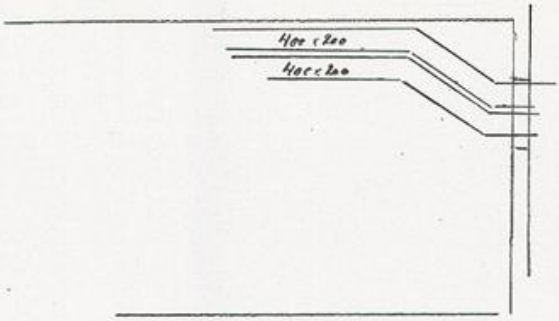
033YE/145094
1002/355/0/0 2006 6 - Tegninger

Godkjent av Bygningsrådet
i Tønsberg på vilkår
dato 25/09-08 DFUB-sak 379/08

FLEBU
FLEBU TØNSBERG A/S
TLF.: 333 82 550. FAKS.: 333 82 555
e-mail.: flebu@online.no

Målestokk:	Dato:	STOLTENBERGSGT. 36 TØG
1:50	26.04.00 Sign.: PT/R	2ETG - VENTILASJON

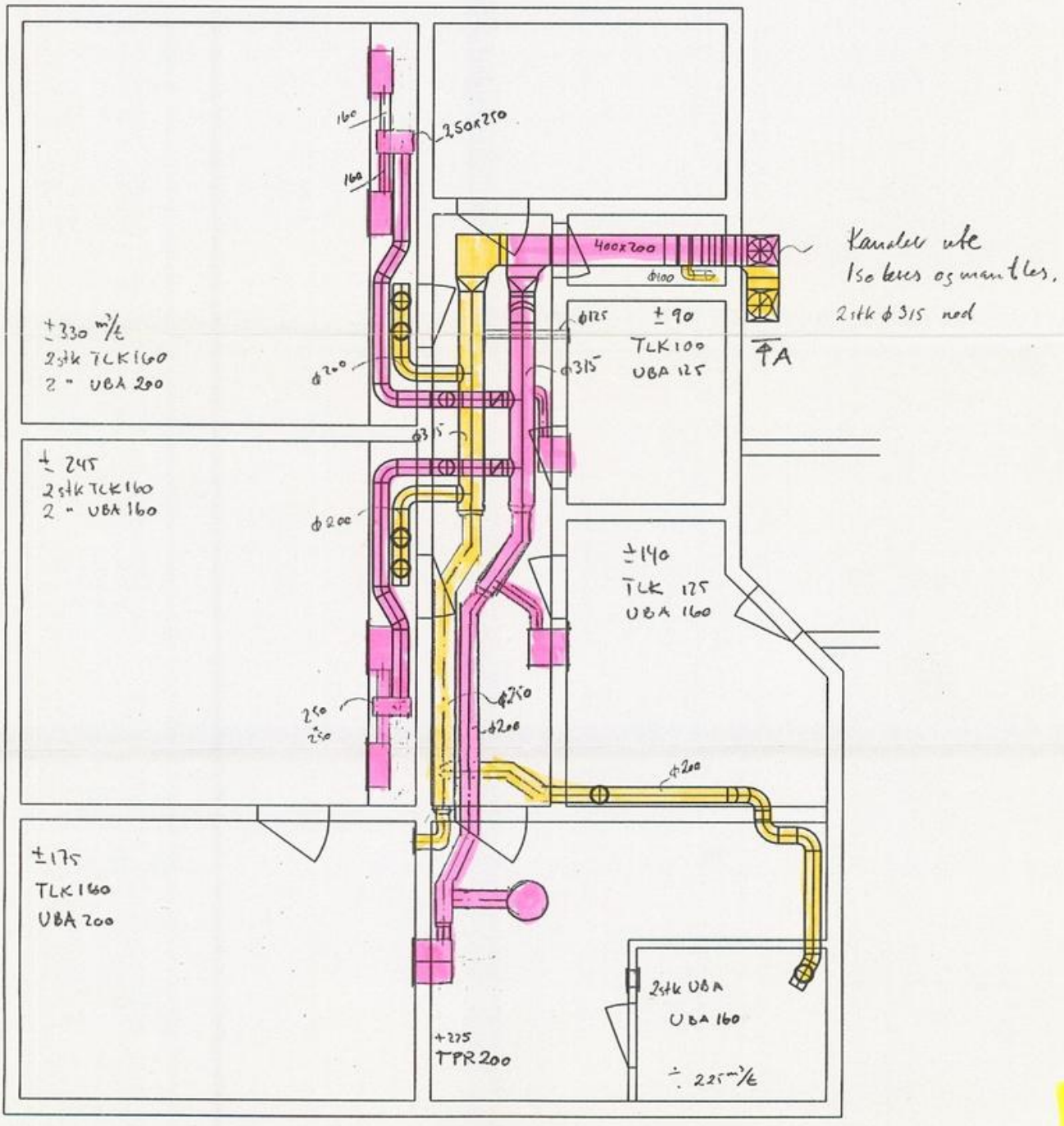
Vedl 8



SNITT WC
A-A

Godkjent av bygningsrådet
i Tønsberg på vilkår
19/06-00 sak 239/00

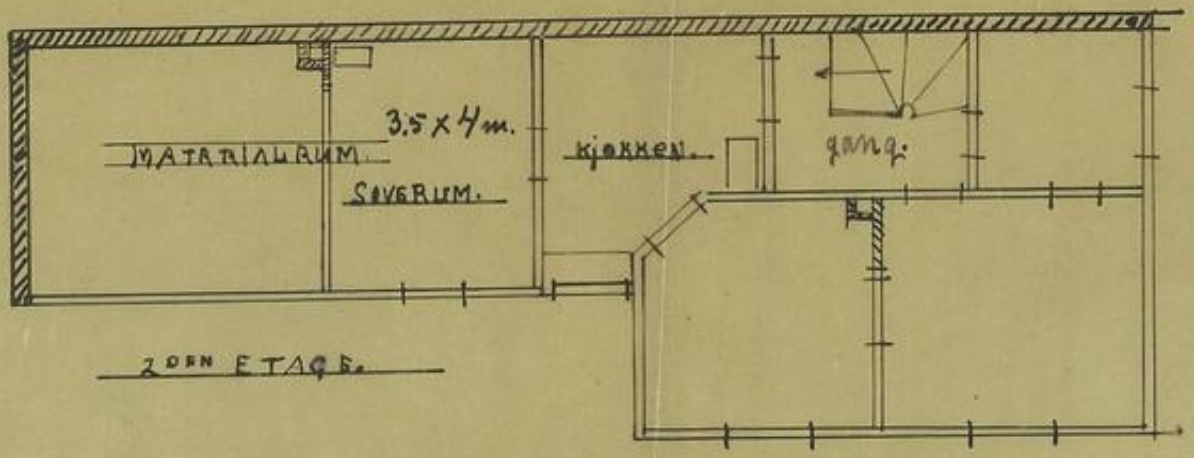
0 3 3 Y 8 / 145088
1002/355/0/0 2000 6 - Tegninger



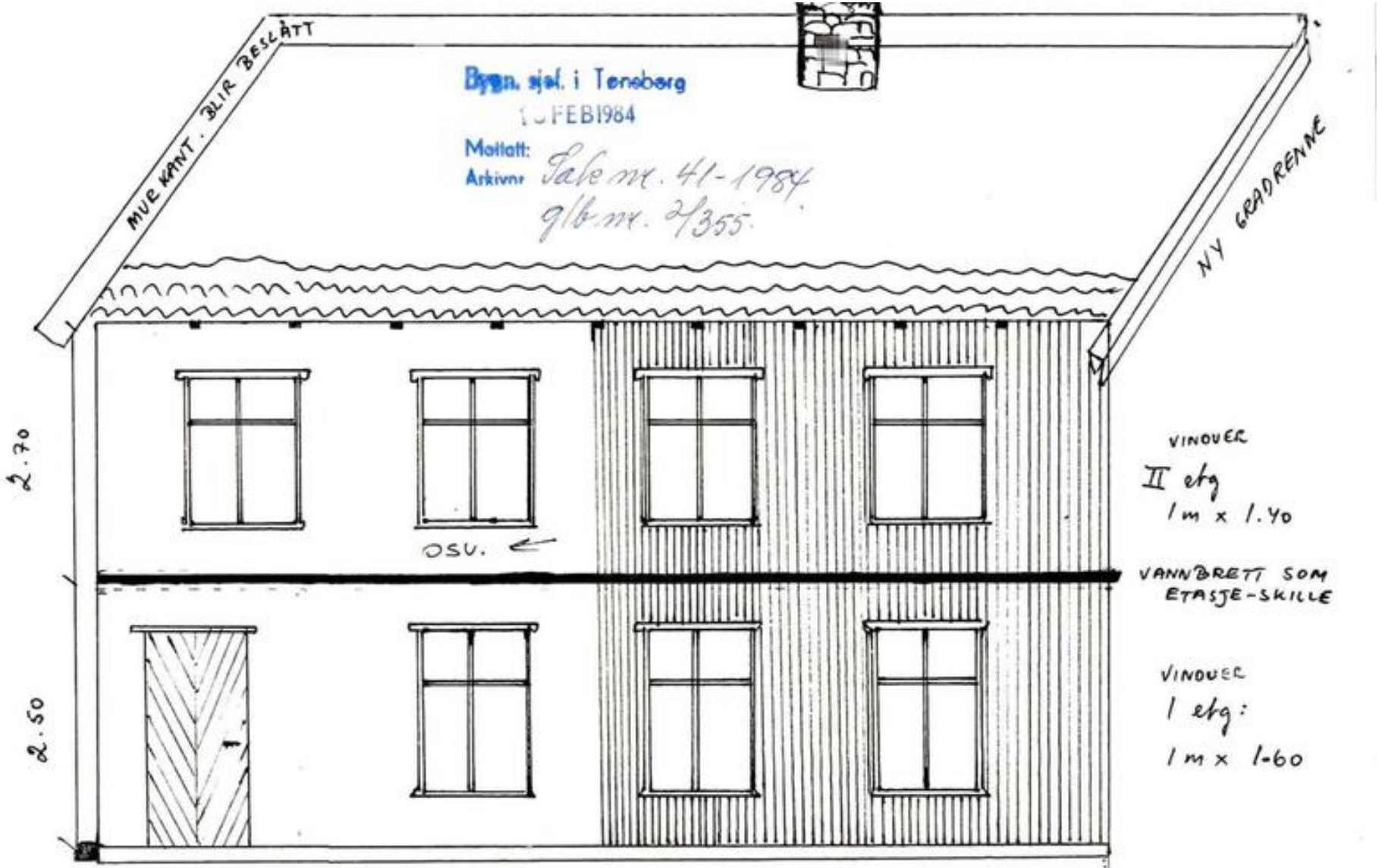
Kanaler ute
Isoleres og mantles.
2 stk Ø 315 rød

P. Pedersen. Gunnarsbó

35
1905



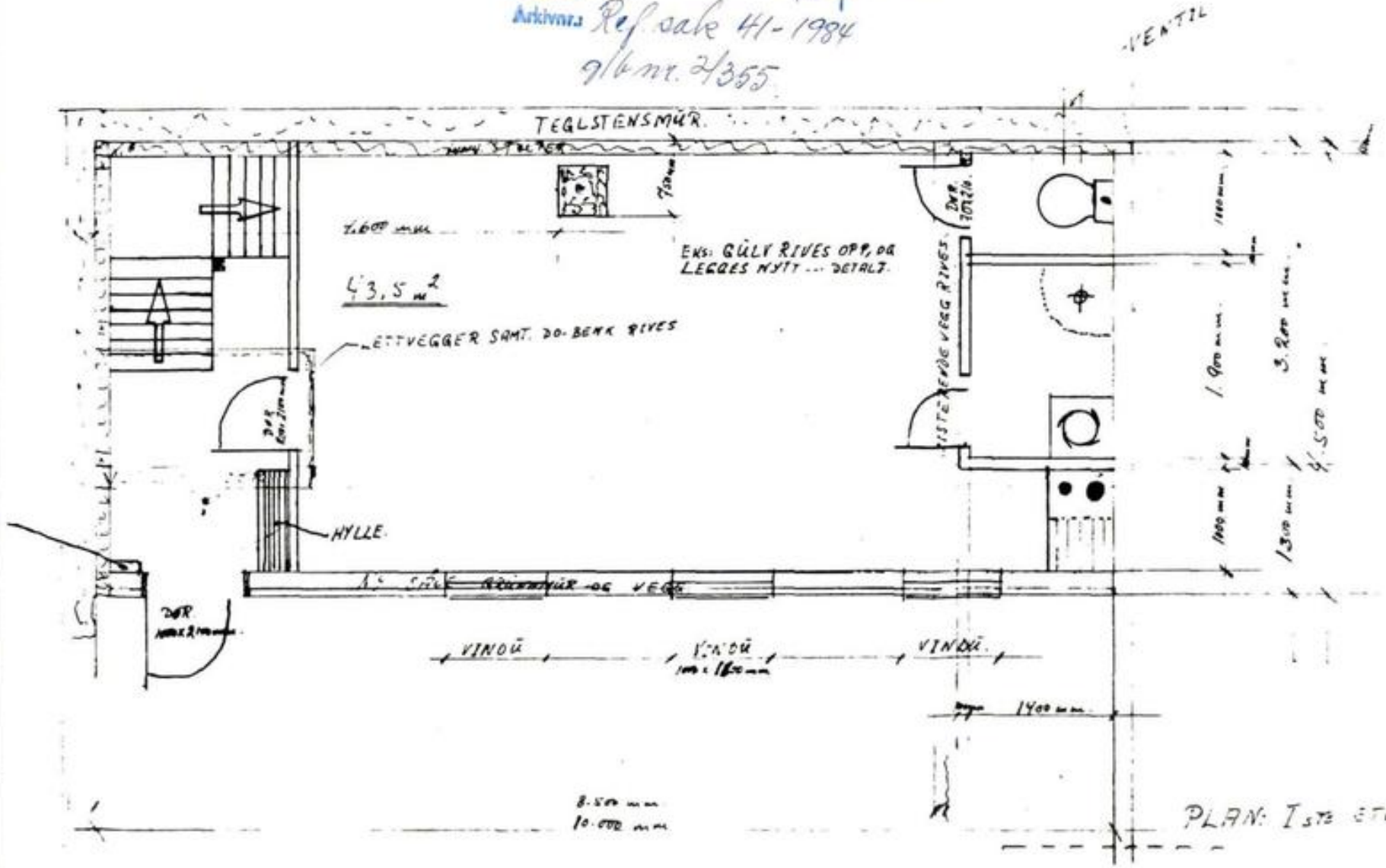
0 3 3 Y 3 / 145083
1002/355/0/0 1905 6 - Tegninger



0 3 3 X Y / 145078
1002/355/0/0 1985 6 - Tegninger

Byggn. nämnd i Torneberg
- 1 FEB 1984
Mottatt:
Arkivnr.: Ref. sak 41-1984
9/6 nr. 2/355

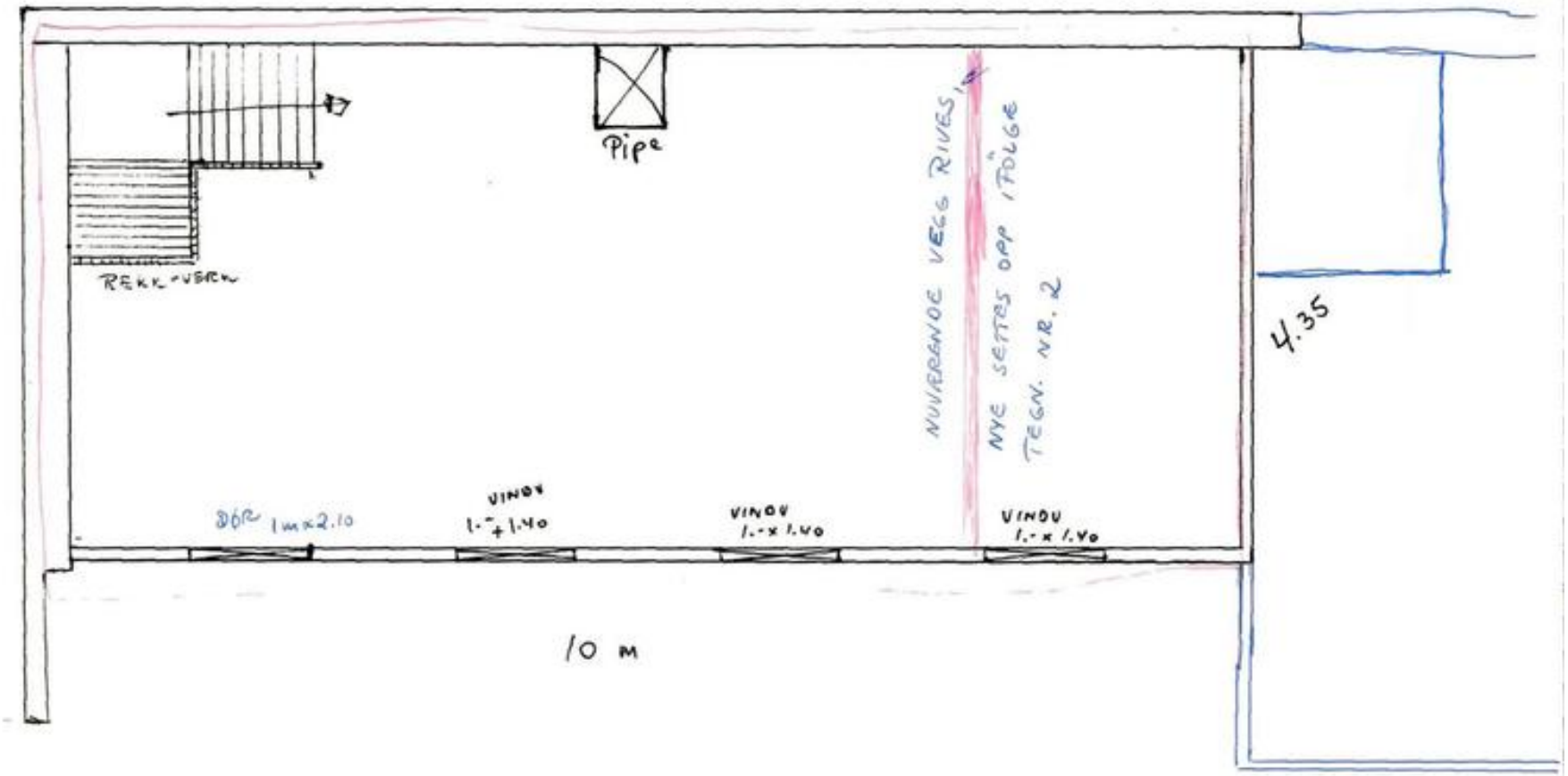
Tegn. nr. 2.



TEGN. NR 1.

Sak 41-1984
g/b Nr. 2/355

TAKHØIDE ca. 2.50



SØKNAD OM ANSVARSRETT

Til bygningsrådet i: Tønsberg

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)	Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr
Stoltenbergt. 38. Eksisterende bygning i bakgård.	

Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr
Rehabilitering	Lager	13-2 -84	21/2 1984	41-1984

Søkers navn	Adr.	Tlf.
Olaf Riksfjord Byggmester	3130 Helgeroa	65108

Søknaden gjelder (jfr b.l. § 98) | Del av arbeidet omfatter

[x] hele arbeidet [ ] del av arbeidet

Søkers kvalifikasjoner | Dokumentasjon av kvalifikasjoner

Håndverksbrev

[x] Vedlegges, 1 bilag [ ] Innsendt tidligere

Jeg påtar meg ledelsen og tilsynet med ovennevnte byggearbeid og ansvaret for at dette blir utført fagmessig i samsvar med bestemmelser i bygningsloven, bygningsvedtekter, byggeforskrifter og reguleringsplan, eventuelt med de lempninger som måtte følge av gitt dispensasjon.
Jeg forplikter meg til å følge de til enhver tid gjeldende retningslinjer for ansvarshavende.

Sted og dato		Underskrift
Tønsberg	13 - 2 -84	Olaf Riksfjord

Byggherrens navn	Adr.	Tlf.
Anders Haaga	Nymoveien 29 Oslo 7	02-603617

Jeg forplikter meg som byggherre for nevnte arbeid til å rette meg etter alle krav som ansvarshavende og bygningsmyndighetene stiller i samsvar med bygningsloven og gjeldende forskrifter og vedtekter.
Kontraktsforholdet mellom meg og ansvarshavende er bygningsmyndighetene uvedkommende.
Hvis ansvarshavende slutter før arbeidet er ferdig, plikter jeg å sørge for å få en ny ansvarshavende godkjent før arbeidet fortsetter.

Sted og dato		Underskrift
Tønsberg	13 - 2 -84	Anders Haaga

FYLLES UT AV BYGNINGSRÅDET

[x] Søknaden er godkjent (vedlagt følger retningslinjer for ansvarshavende)
Ansvarshavende skal gjøre seg kjent med sakens dokumenter. Ansvarshavende må gi melding til bygningssjefen om eventuell stedfortreder på byggeplassen.

[ ] Søknaden er avslått av følgende grunn (klagefrist, se baksiden)

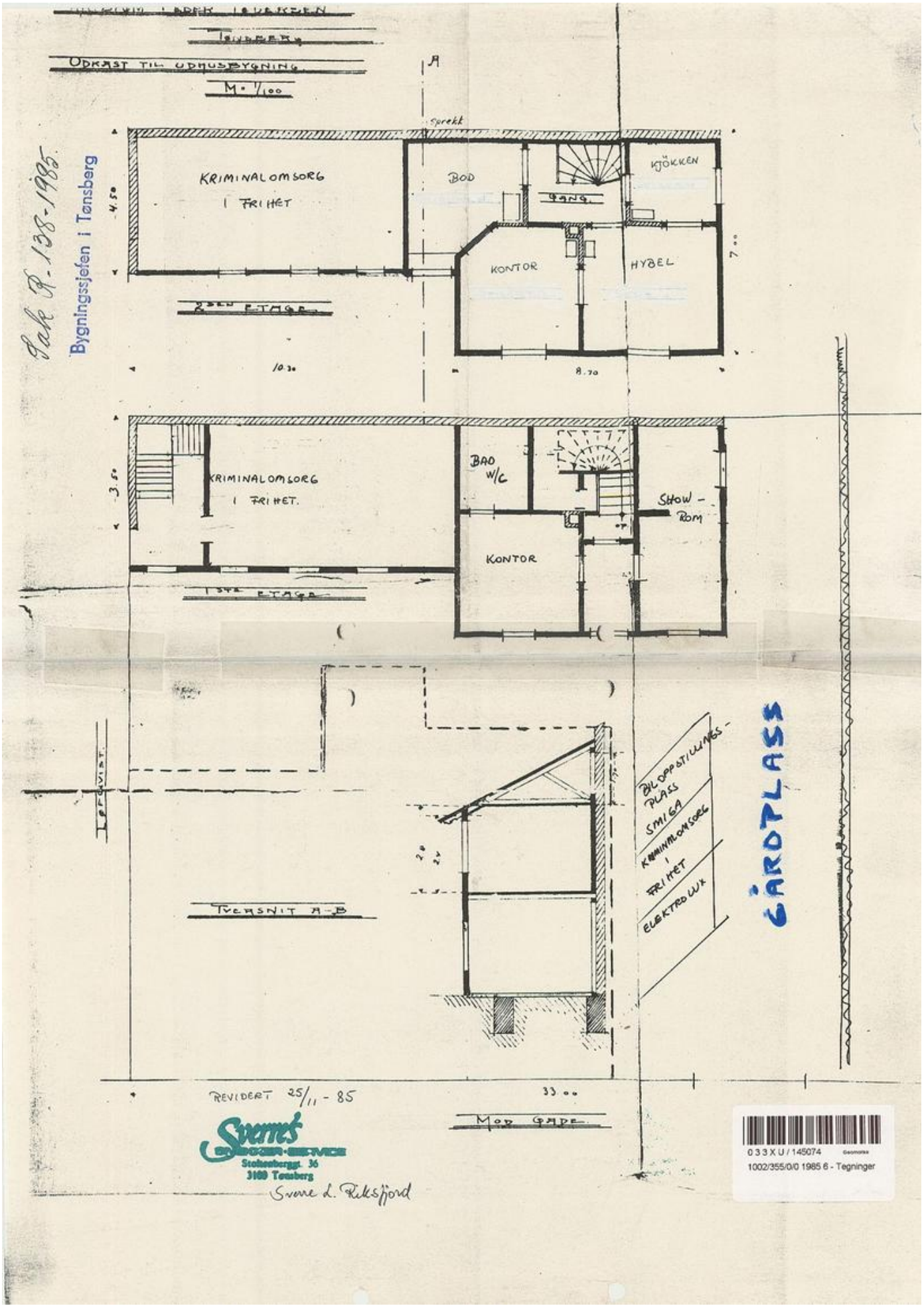
[ ] Søknaden er ikke behandlet da byggesøknaden er avslått/bortfalt

Sted og dato		Stempel / Underskrift
Tønsberg	20/2-84	L. Gjønnes

Kopi sendes til

[ ] Byggherren [ ] [ ]

Nr. 2131 Enerett: Sem & Stenersen A/S. Oslo. 12 - 79

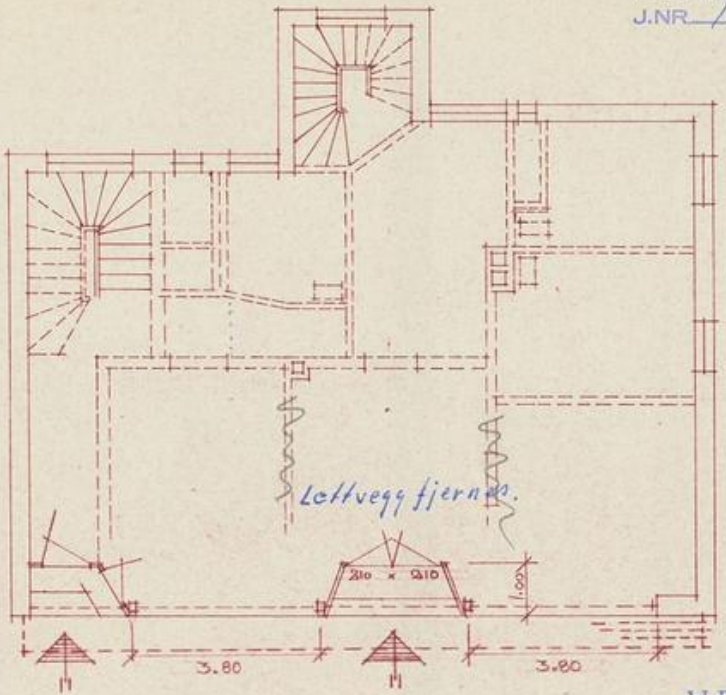

Sak P-138-1985
Bygningssjefen i Tønsberg
ODKAST TIL UTHUSBYGNING
M. 1/100
A
Snekk
KRIMINALOMSORG
I FRIHET
BOD
GANG
KJØKKEN
KONTOR
HYBEL
2DEN ETASJE
10.30
8.70
7.00
4.50
KRIMINALOMSORG
I FRIHET.
BAD
W/C
SHOW -
ROM
KONTOR
1STE ETASJE
3.50
LEFTVIDT.
TVERSNITT A-B
BILOPPSTILLINGS-
PLASS
SMIGA
KRIMINALOMSORG
I
FRIHET
ELEKTRO LUX
GÅRDPLASS
REVIDERT 25/11 - 85
33.00
MOT GATE
Svenes
Stokkeberggt. 36
3100 Tønsberg
Svene d. Riksfjord
033XU/145074
1002/355/0/0 1985 6 - Tegninger

0 3 3 X o / 145068
1002/355/0/0 1970 6 - Tegninger



FASADE MOT STOLTENBERGGT. 36.

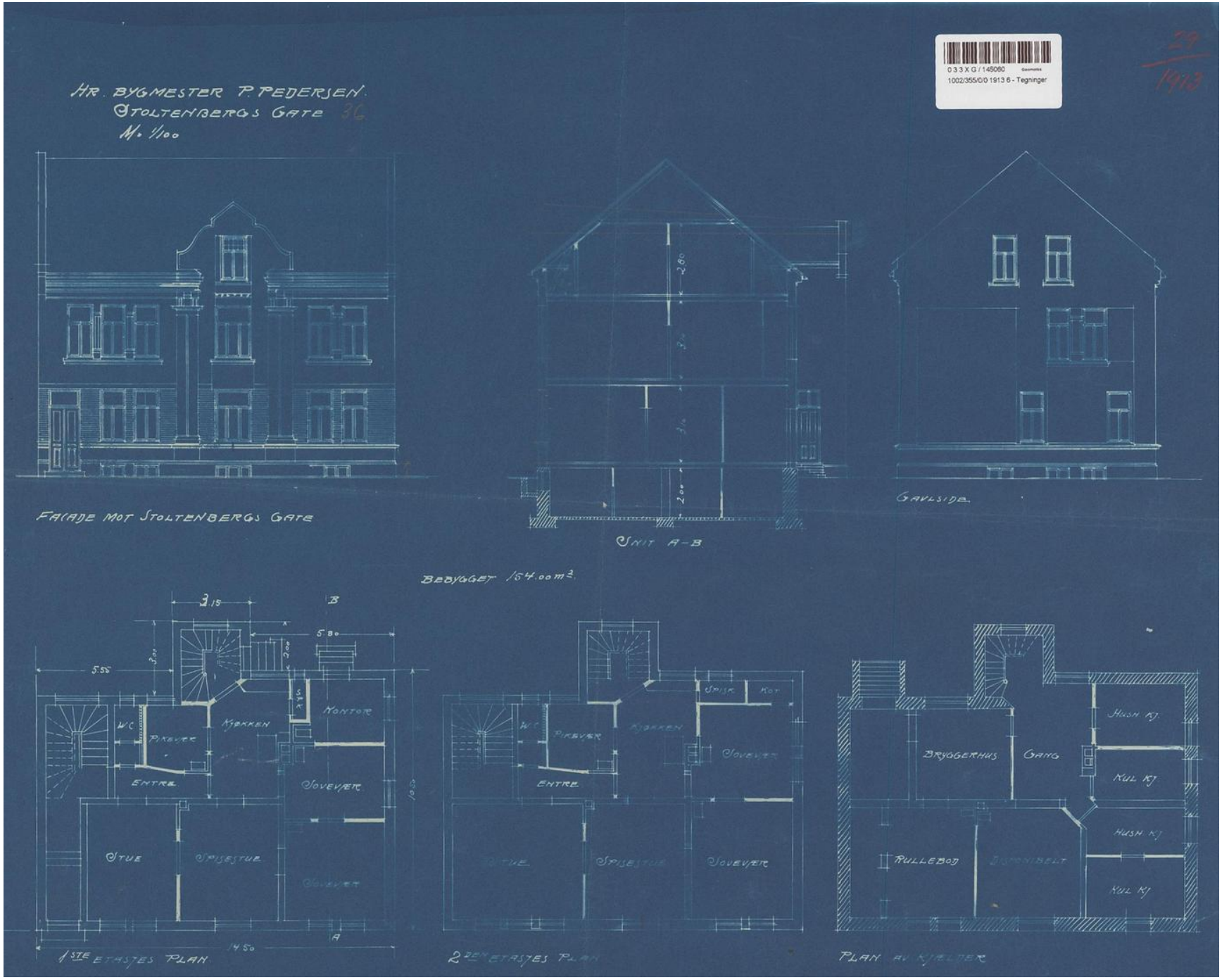
FREMLAGT I BYGNINGSRÅDET
J.NR 157/1970



PLAN 1. ETASJE.

VESTFOLD RØR
AUTORISERT RØRLEGGERFORRETNING
M. FAGELUND GJERSØE
TELEFON 12 7 20 - TØNSBERG

VESTFOLD RØR, STOLTENBERGS GT. 36 TØNSBERG.
FASADEFORANDRING TØNSBERG 19.8.70. O.H. ANTHONSEN INT. ARK. MNI.

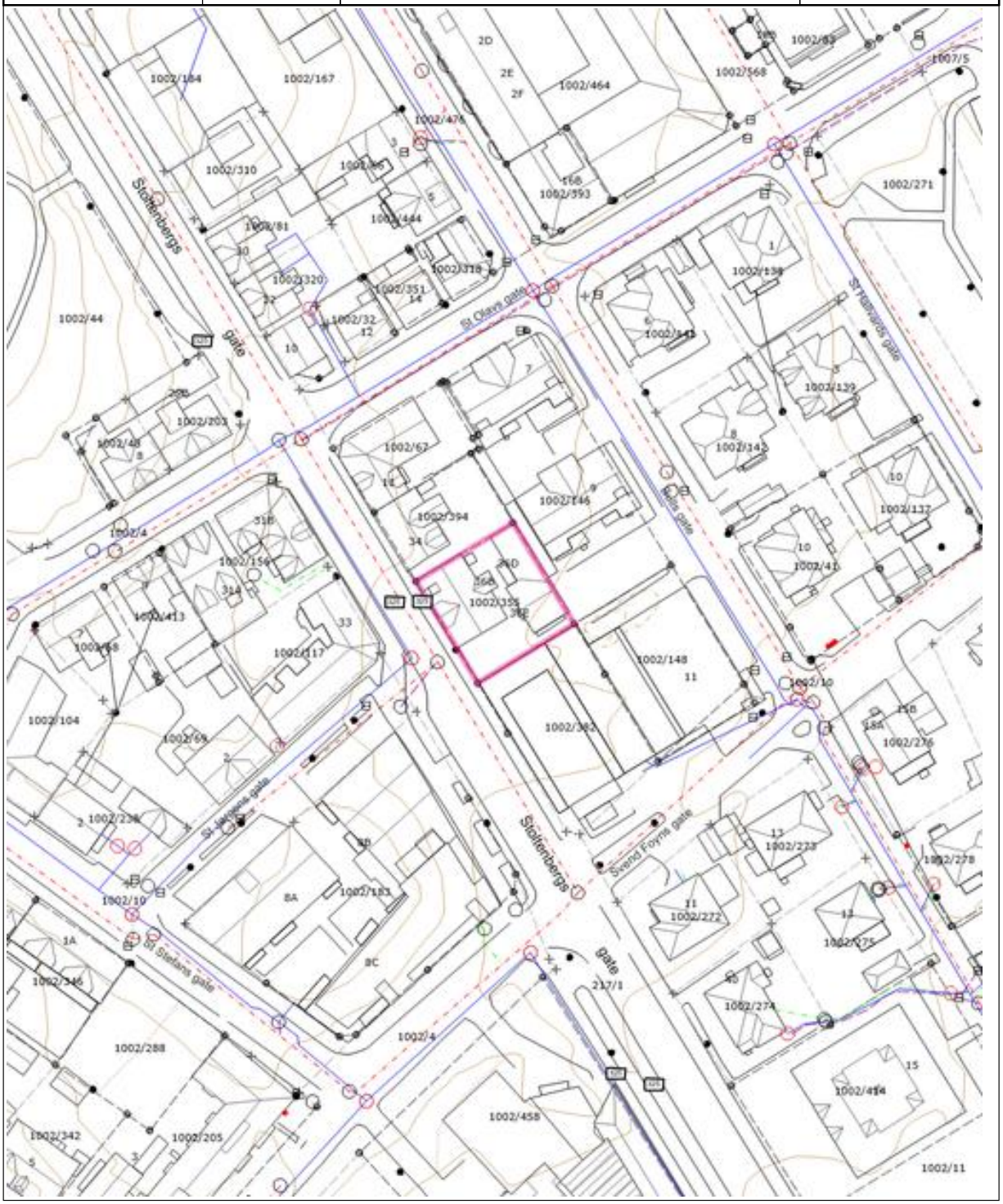

HR. BYGMESTER P. PEDERSEN.
STOLTENBERGS GATE 36
M. 1/100
FACADE MOT STOLTENBERGS GATE
SNIT A-B
GAVLSIDE
BEBYGGET 154.00 m²
1ste ETASJES PLAN
2den ETASJES PLAN
PLAN AV KJELLER
W.C
PIKEVÆR
KJØKKEN
KONTOR
ENTRE
SOVEVÆR
STUE
SPISESTUE
SPISK.
KOT
BRYGGERHUS
GANG
HUSH KJ.
KUL KJ
RULLEBOD
0 3 3 X G / 145060
1002/355/0/0 1913 6 - Tegninger

Tønsberg kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 1002	Bnr: 355	Fnr: 0	Snr: 8
Adresse:	Stoltenbergs gate 36E 3110 TØNSBERG			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

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

Tønsberg kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3905 - Tønsberg kommune	**1002**	**355**	**0**	**8**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Andre småhus m/3 boliger el fl	162127470	0	Tatt i bruk	Bolig	174.7	144	0	174.7

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6570594 Øst: 580705 System: EPSG:25832	Nei	1			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
TB-Tatt i bruk		22.01.2008	
DO-Data fra bygningsendring overført	21.05.2024	21.05.2024	
EB-Endre bygningsdata	21.05.2024	21.05.2024	
EB-Endre bygningsdata	25.06.2024	25.06.2024	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	56.5	3	Kjøkken	1	1	Stoltenbergs gate 36E	1002	355	0	8

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	2	92.7	0	92.7

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
2	Hovedetasje	0	0	2	82	0	82

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**	**355**	**0**	**8**	Seksjon		Ja	0	0	0-Ikke oppgitt

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
21.06.2024	Nei	Nei			52/508	

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Seksjonering	07.06.2024	07.06.2024	SakID 24/9793		1002/355/0/7	0
					1002/355/0/2	0
					1002/355/0/5	0
					1002/355/0/10	0
					1002/355/0/9	0
					1002/355/0/8	0
					1002/355	0
					1002/355/0/3	0
					1002/355/0/1	0
					1002/355/0/4	0
					1002/355/0/6	0

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
162127470	Andre småhus m/3 boliger el fl	Bolig	Tatt i bruk	174.7	0	174.7

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Stoltenbergs gate	36	E		Nord: 6570587.891132 Øst: 580702.31363 System: EPSG:25832		Kirkesokn 1-Tønsberg Domkirke Stemmekrets 10-Tønsberg Tettsted 2521-Tønsberg SKOLEKRETS 14-Træleborg Grunnkrets 1102-Engene 1

Postnummerområde 3110-TØNSBERG

KOMMUNAL TILLEGGSDEL	
Bruk av grunn	Referanser
B-Bolig	J-Journalnummer: JpID 24/70013

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**	**355**	**0**	**0**	Grunneiendom	STOLTENBERGSGATE 36	Ja	462,3	463	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
04.08.1959	Nei	Nei	Ja	10		Nord: 6570589,71 Øst: 580698,63 System: EPSG:25832

FORRETNINGER						
Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Annen forretningstype	25.07.2024	25.07.2024			1002/355	0
Seksjonering	07.06.2024	07.06.2024	SakID 24/9793		1002/355/0/7	0
					1002/355/0/2	0
					1002/355/0/5	0
					1002/355/0/10	0

					1002/355/0/9	0
					1002/355/0/8	0
					1002/355	0
					1002/355/0/3	0
					1002/355/0/1	0
					1002/355/0/4	0
					1002/355/0/6	0
Annen forretningstype	29.05.2024	29.05.2024			1002/355	0
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			1002/355	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			1002/355	0
Nymatrikulering	04.08.1959			Mottaker	1002/355	463

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
162127470	Andre småhus m/3 boliger el fl	Bolig	Tatt i bruk	174,7	0	174,7
162127470-1	Ombygging	Bolig	Midlertidig brukstillatelse	174,7	0	174,7

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Stoltenbergs gate	36	E		Nord: 6570587,891132 Øst: 580702,31363 System: EPSG:25832		Kirkesokn 1-Tønsberg Domkirke Stemmekrets 10-Tønsberg Tettsted 2521-Tønsberg SKOLEKRETS 14-Træleborg Grunnkrets 1102-Engene 1 Postnummerområde 3110-TØNSBERG

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser
V-Forretning/Sentrum	S-Seksjoneringsbegjæring: 24/9793 J-Journalnummer: 20/1959 M-Målebrevsnummer: 214.134

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
462,3	Nord: 6570589,71018216 Øst: 580698,62999436 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:

Vestfold
Interkommunale
VIB Brannvesen IKS

04.08.2026

Feie og tilsynsopplysninger:

: 3905/1002/355/0/8
Adresse: Stoltenbergs gate 36E,
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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2024/1599192/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-04 13:03

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 614762175
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
921383681	TØNSBERG KOMMUNE	Postboks 2410, 3104 TØNSBERG

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
992414405	BRAATEN EIENDOM AS		Husvikveien 135C, 3124 TØNSBERG

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3905	1002	355

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3905	1002	355	0	1	51 / 508	Næringsseksjon	Nei	Nei
3905	1002	355	0	2	65 / 508	Næringsseksjon	Nei	Nei
3905	1002	355	0	3	55 / 508	Boligseksjon	Ja	Nei
3905	1002	355	0	4	57 / 508	Boligseksjon	Ja	Nei
3905	1002	355	0	5	40 / 508	Boligseksjon	Ja	Nei
3905	1002	355	0	6	66 / 508	Boligseksjon	Ja	Nei
3905	1002	355	0	7	30 / 508	Boligseksjon	Ja	Nei
3905	1002	355	0	8	52 / 508	Boligseksjon	Ja	Nei
3905	1002	355	0	9	39 / 508	Boligseksjon	Ja	Nei
3905	1002	355	0	10	53 / 508	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 1599192 Tinglyst: 21.06.2024
STATENS KARTVERK

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
TØNSBERG	PB 2410, 3104 TØNSBERG	TRULS FROST

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Braaten Eiendom AS	992414405	glenn@bweiendom.no	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Husvikveien 135 C	3124	Tønsberg	

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3803	Tønsberg	1002	355	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
992414405	Braaten Eiendom AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer | **Seksjonens formål**: B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger), N = næringsseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring | **Sameiebrøk (teller)**: Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. | **Tilleggsareal**: Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning, G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning), BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	N	51		13				25				37				49			
2	N	65		14				26				38				50			
3	B	55	B	15				27				39				51			
4	B	57	B	16				28				40				52			
5	B	40	B	17				29				41				53			
6	B	66	B	18				30				42				54			
7	B	30	B	19				31				43				55			
8	B	52	B	20				32				44				56			
9	B	39	B	21				33				45				57			
10	B	53	B	22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:		508		Nevner =				508											

Dato	Innsenderens underskrift
14.05.24	Glenn Braa

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

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

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

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

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

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
14.05.24	Glenn Brad

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

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

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

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

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

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Tbg 14.05.24	Glenn Braaten	GLENN BRAATEN
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

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

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

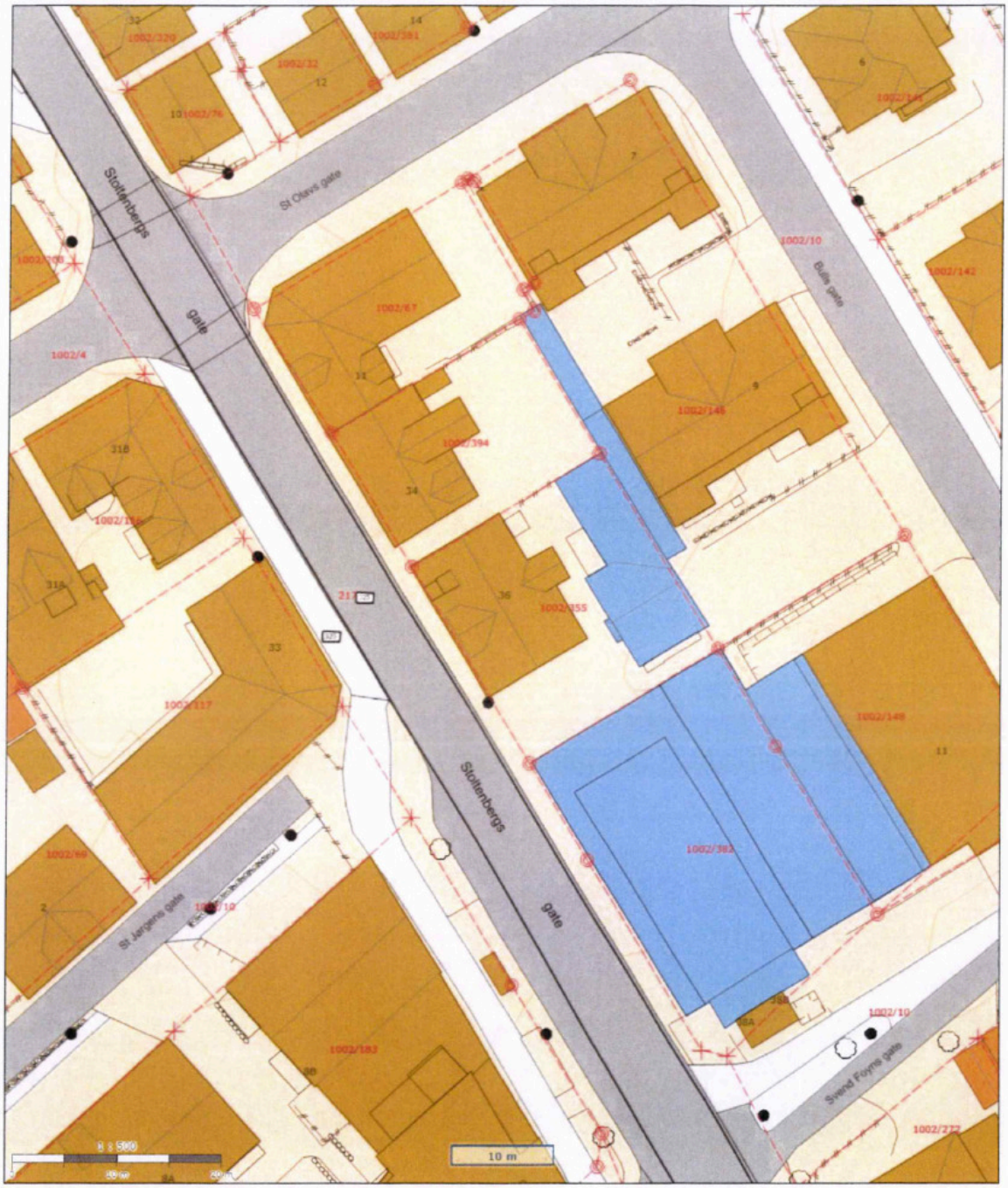
12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3905	TØNSBERG	1002	355	

Dato	Underskrift	Stempel
11/6-24		TØNSBERG KOMMUNE – der barn ler

Dato	Innsenderens underskrift
14.05.24	Glenn Braaten

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



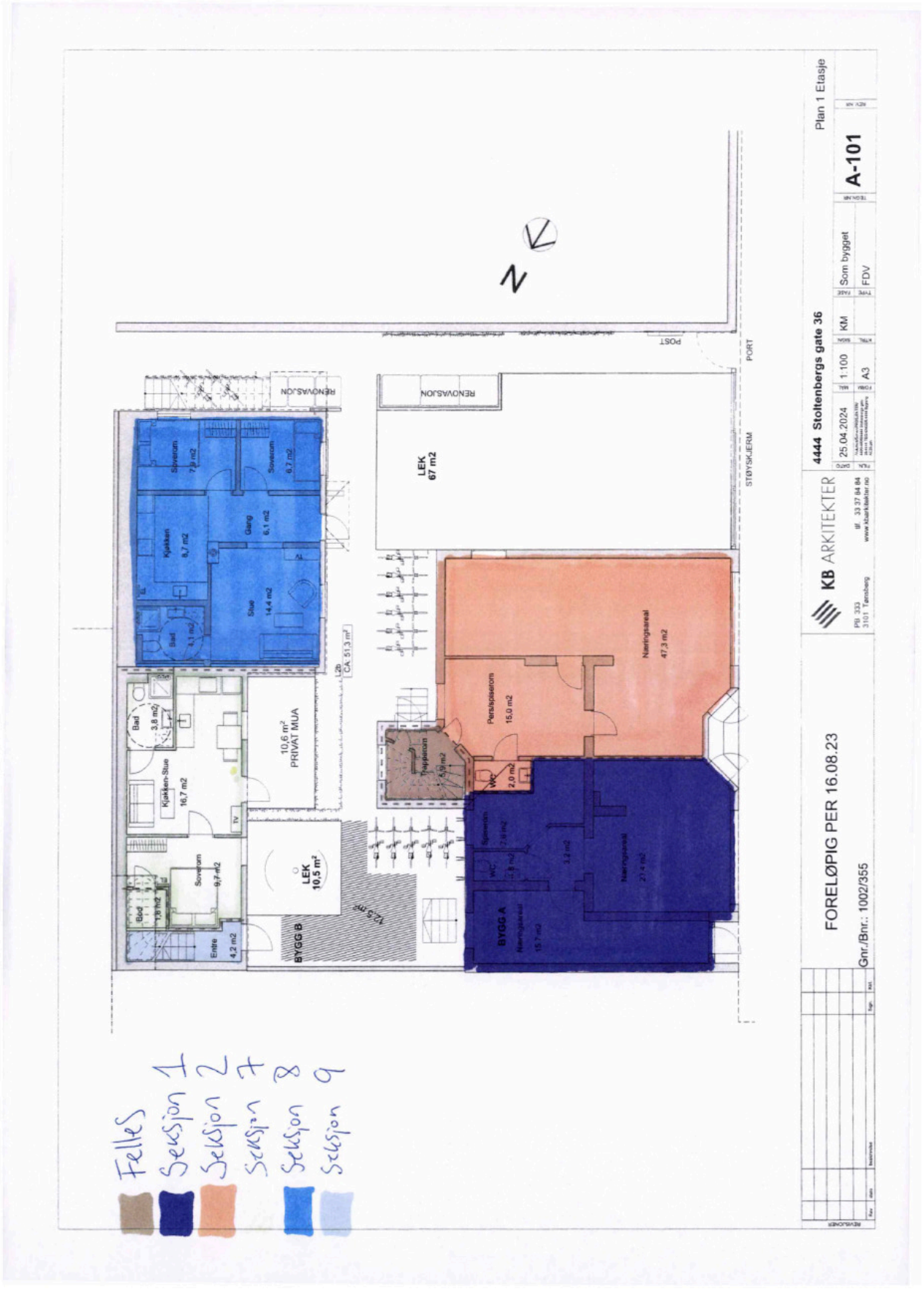
Kartutsnitt

N

Målestokk: 1:500
Dato:14/5-2024
Format A4

Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnlaget. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans i kommunen kontaktes.


Plan U Etasje
A-U01
4444 Stoltenbergs gate 36
KB ARKITEKTER
Som bygget
FDV
1:100
A3
KM
25.04.2024
Gnr./Bnr.: 1002/355
BYGG A
BYGG B
Fasade
Teknisk 7.9 m2
Teknisk 8.0 m2
TB 6
TB 10
TB 8
TB 4
TB 3
TB 5
TB 9
TB 7
Felles
Seksjon 3
Seksjon 4
Seksjon 5
Seksjon 6
Seksjon 7
Seksjon 8
Seksjon 9
Seksjon 10

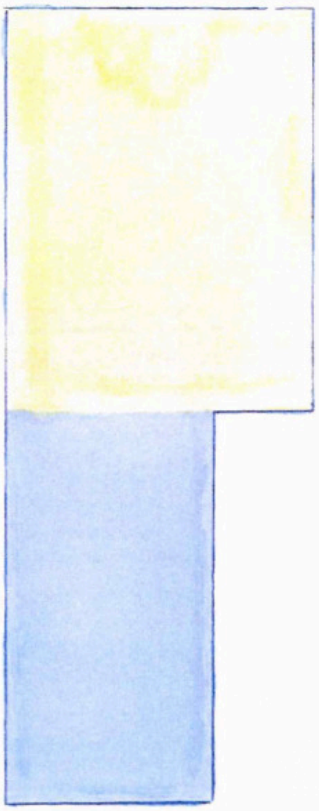

Plan 1 Etasje
A-101
4444 Stoltenbergs gate 36
KB ARKITEKTER
FORELØPIG PER 16.08.23
Gnr./Bnr.: 1002/355
POST
PORT
STØYSKJERM
RENOVASJON
LEK
67 m2
Næringsareal
47,3 m2
Pers/spaserom
15,0 m2
Trapperom
5,0 m2
WC
2,0 m2
BYGG A
BYGG B
LEK
10,5 m²
10,6 m²
PRIVAT MUA
CA 51,3 m²
Stue
14,4 m2
Kjøkken
9,7 m2
Gang
6,1 m2
Soverom
9,7 m2
Bad
3,8 m2
Kjøkken-Stue
16,7 m2
Entre
4,2 m2
Fellles
Seksjon 1
Seksjon 2
Seksjon 7
Seksjon 8
Seksjon 9


Plan 2 Etasje
A-102
4444 Stoltenbergs gate 36
25.04.2024
1:100
A3
KM
Som bygget
FDV
KB ARKITEKTER
Gnr./Bnr.: 1002/355
BYGG B
BYGG A
Felles
Seksjon 3
Seksjon 4
Seksjon 9
Seksjon 10


Plan 3 Etasje
A-103
Som bygget
FDV
4444 Stoltenbergs gate 36
25.04.2024
1:100
A3
KM
KB ARKITEKTER
PB 333
3101 Tønsberg
Gnr./Bnr.: 1002/355
BYGG B
BYGG A
Alkove
5,1 m2
Kjøkken/Stue
28,6 m2
Sovesofa
Bad
3,2 m2
Gang
5,0 m2
Trapperom
Stue
21,1 m2
Kjøkken
14,4 m2
Disp
7,8 m2
Bod
1,2 m2
Bad
9,0 m2
Soverom
13,4 m2
Felles
Seksjon 5
Seksjon 6

Stutenbergs gate 36

Bygg B, Seksjk (Loft)



Seksjon 9
Seksjon 10

Bygn. anm. nr. 189/1962.

Avskrift av Vedlegg til dagbok nr. 463

Tønsberg sorenskriverembete 11 FEB. 1963

Erklæring.

Undertegnede gir herved fru Astri Storm-Nielsen tillatelse til aa sette opp en provisorisk flyttbar garasje i Bullsgate 11, Tønsberg, mot eiendommen Stoltenbergsgate 36, Tønsberg.

Tønsberg den 1. november 1962.

Ludv. Steina.
Sign.

Dtpl. kr. 3750.- 23/12-75
y sorenskr. ikke kj.k.

Dagbok nr. 7072

23 DES. 1975

Tønsberg sorenskriverembete

Skjøte.

Undertegnede k/s STOLTENBERGPROSJEKTET A/S

..... *født* .....
(Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til herr Arne Nicolaisen,

adr. ..... *født* 5/8-1924
(Datum og årstall)

min/vår eiendom Selveierleilighet nr.305,part nr.16 60/680 ideell andel av sameiet: Bullsgate 11

g.nr. ..... *br.nr.* ..... *av skyld mk.* ..... *i* Tønsberg *herred*[1])

matr.nr. ..... *i* .....)

for en kjøpesum stor kr. 300.000,- kronertrehundretusen 00/100

som er avgjort på omforenet måte. iflg.kjøpekontrakt av 28.11.1975, hvorav spesielt nevnes:

1) Dersom kjøper eller medlemmer av hans husstand disponerer bil, plikter kjøper å leie garasjeplass i byggets kjelleretg.

2) Kjøperen plikter å delta i sameiet "Bullsgate 11 " og er ansvarlig overfor sameiet for den del av fellesutgiftene som eierbrøken tilsier.

Som sikkerhet for kjøpers til enhver tid løpende forpliktelser overfor sameiet, ~~xx~~ deponeres et tinglyst skadesløsbrev maksimert til kr.5000,- pluss renter, fra kjøper til sameiets styre.

3) Kjøper er inneforstått med at hele bygget skal forsikres i ett og samme selskap, for tiden Arendal Forsikringsselskab A/S.

4) Eiendommene Bullsgt.11 og Stoltenbergsgt.38 skal ha felles adkomst til kjelleretasjen med garasjer og lagerlokaler fra Bullsgate.
Videre skal eiendommen Stoltenbergsgate 36 ha rett til å benytte samme vei som adkomst til sin eiendom fra Bullsgt.

5) Sameierne har ikke forkjøps,- innløsnings- eller oppløsningsrett.

NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse. I motsatt fall blir dobbel stempelavgift å betale.

Nr. 41 Enerett: Sem & Stenersen I. Oslo 2-73

Tønsberg, den 19.12.1975.

k/s STOLTENBERGPROSJEKTET A/S

(Utstederens underskrift)

Utstederen har undertegnet i vårt/mitt nærvær og er over 20 år.

VESTFOLDBANKEN AS
EIENDOMSAVDELINGEN

(Navn)	(Navn)
Alder: ..... *år*	*Alder:* ..... *år*
Adr.:	*Adr.:*

statsaut. eiendomsmegler

(Attesten undertegnes enten av to vitner som er myndige og bosatt i Norge eller av notarius publicus (norsk eller utenlandsk), norsk lensmann, lensmannsbetjent, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, advokat, autorisert advokatfullmektig, statsautorisert eller registrert revisor eller autorisert eiendomsmegler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen, jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1 § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

..... *den* .....

(Ektefellens underskrift)

Ektefellen har undertegnet i vårt/mitt nærvær og er over 20 år.

(Navn)	(Navn)
Alder: ..... *år*	*Alder:* ..... *år*
Adr.:	*Adr.:*

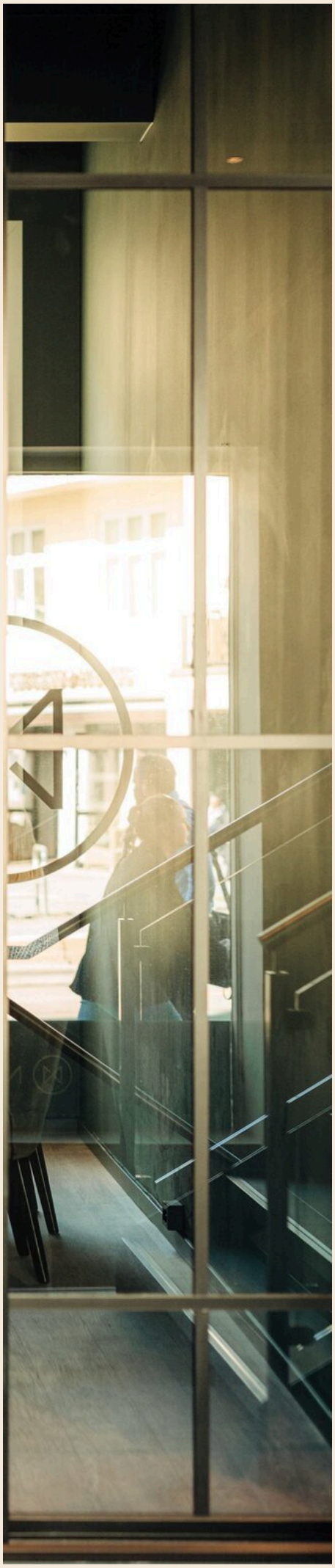
(Attesten undertegnes enten av to vitner som er myndige og bosatt i Norge eller av notarius publicus (norsk eller utenlandsk), norsk lensmann, lensmannsbetjent, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, advokat, autorisert advokatfullmektig, statsautorisert eller registrert revisor eller autorisert eiendomsmegler.)

Velkommen til

Nordvik Tønsberg

Våre eiendomsmeglere er for deg som setter krav til hvem du lar håndtere en av de viktigste transaksjonene i livet ditt. Kontoret vårt består av lokalkjente meglere med god kjennskap til Tønsberg, Færder, Horten og Holmestrand, og en trygg og målrettet salgsprosess som setter deg og resultatet i sentrum. Vi vet hva kjøperne i denne regionen vektlegger, og bruker den kunnskapen aktivt for at boligen din skal treffe markedet på riktig måte fra dag én. Du får én fast megler gjennom hele salget, som også ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Jernbanegaten 3 (Egenesgården), 3111 TØNSBERG
tonsberg@nordvikbolig.no
33 31 31 32

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig 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 overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 25-0140/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Stoltenbergs gate 36E 3110 TØNSBERG
Matrikkel: Gnr 1002, bnr 355, snr 8 (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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Caroline Wivestad

Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Tønsberg
c.wivestad@nordvikbolig.no
938 97 331