

St Stefans gate 2

innhold

04

Velkommen til St Stefans gate 2

08

Nøkkelinformasjon/Megler

52

Beliggenhet

55

Plantegninger

60

Eiendommen

70

Tekniske dokumenter



Velkommen til

St Stefans gate 2

Velkommen til denne supersjarmerende og klassiske bygården midt i hjertet av Tønsberg sentrum! Her bor du tilbaketrukket i en rolig blindgate, samtidig som du har kort gangavstand til alle fasiliteter rundt om i sentrum. Området preges av flere klassiske bygårder, Haugar Kunstmuseum og Gunnarsbøparken som til sammen rammer inn området som et svært trivelig nabolag.

Leiligheten går over 2.- og 3. etasje, hvor hovedleiligheten er i 2.etasje og utleiehybel i 3.etasje. Genial løsning for deg som ønsker å bo rimelig!

Kort fortalt:

- Meget flott eiendom med sjarmerende preg
- Nytt, komplett tak med takvinduer, renner, nedløp m.m i 2025
- Flere nye vinduer i 2026
- Godkjent (ferdigattest) hybel i 3.etasje m/sprinkelanlegg m.m

- Leieinntekter pr i dag på totalt kr 32.000,- for hele seksjonen, fordelt med kr 18.000,- på hoveddelen og kr 14.000,- for hybelen
 - Rehabiliterert pipeløp i 2023
 - 4 soverom totalt
 - 2 bad totalt
 - 2 kjøkken
 - Kun kr 200,- i felleskost!
- m.m

Vi ønsker velkommen til en spennende og hyggelig visning!



St Stefans gate 2

Prisantydning	5 950 000
Omkostninger	159 790
Totalpris	6 109 790

Bruksareal	141,0 m²
BRA-I	132,0 m²
BRA-E	9,0 m²
TBA	11,0 m²
Soverom	4
Eiendomstype	Leilighet
Eierform	Eierleilighet
Tomteareal	338 m²
Byggeår	1919

Kontakt vår megler



Lars Ole Wittingsrud

Eiendomsmegler / Partner

+47 948 14 053

low@partners.no

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS
Storgaten 47 3126 Tønsberg















































Beliggenhet

Eiendommen ligger i et sentralt og attraktivt boligområde i sentrum av Tønsberg, med kort gangavstand til alt sentrum har å by på, samt bibliotek, kulturhus, svømmehall og flere idrettsanlegg. Kun ca 5 min gange til togstasjonen. Området er likevel meget rolig, da St. Stefans gate er en blindgate - altså svært lite trafikk.

Tønsberg er en populær by som har sitt absolutte høydepunkt sommerstid, med stor turisme og et yrende folkeliv. Langs bryggene i Tønsberg kan du nyte av båtlivets gleder og et stort utvalg av restauranter, kafeer og barer.

Tønsberg stadion ligger i gangavstand fra boligen, og herfra har du blant annet et godt utgangspunkt for fine rekreasjonsmuligheter i Frodeåsen. Greveskogen har to lysløyper og videre løypenett til områder med oppkjørte skiløyper vinterstid. I Jarlsbergs skoger finnes også flere kilometer med stier og kulturlandskap, som for eksempel Grevestien og Råkkåsstien.

Fra sentrum er det ca. 10 min til populære Ringshaugstranda, en stor, nydelig sandstrand med steinmolo, badetrapp og stor gresslette som innbyr til lek og moro. Tønsberg brettseilerklubb er lokalisert på sørsiden av stranden. Slottsfjellet ligger også i gangavstand, og byr på attraktive kulturminner, fine turområder, samt flott, vidstrakt utsikt. Avlegg gjerne Villa Møllebakken og Haugar kunstmuseum et besøk.



Plantegninger



Innhold

Leilighet over to plan, som inneholder følgende:
1.etasje med egen inngang og trapp opp;
2. etasje med entré/gang, stue, spisestue, kjøkken, soverom, soverom/kontor, bad/wc og gang/trapperom.
3. etasje med trapperom/gang, stue/kjøkken, 2 soverom, bad/wc/vaskerom og bod.

BRA 141,0 m²

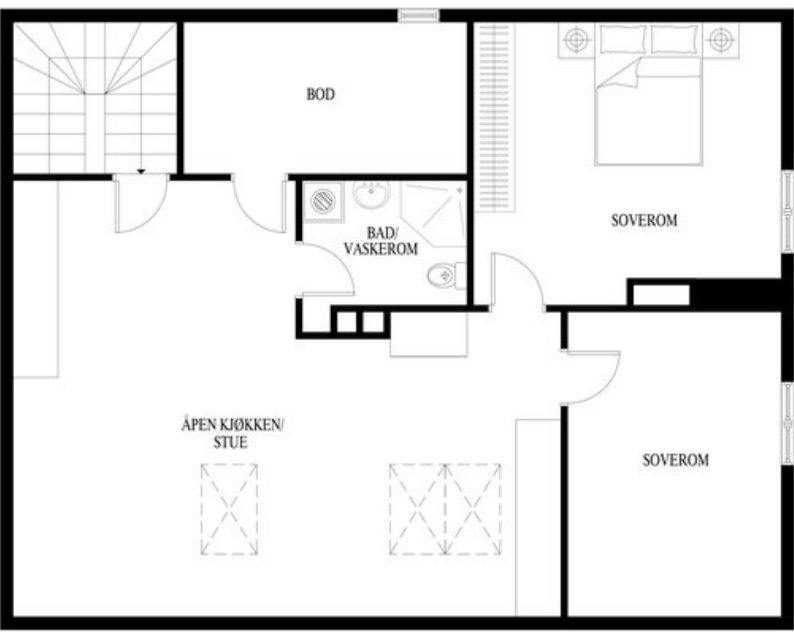
BRA-I 132,0 m²

BRA-E 9,0 m²

TBA 11,0 m²



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

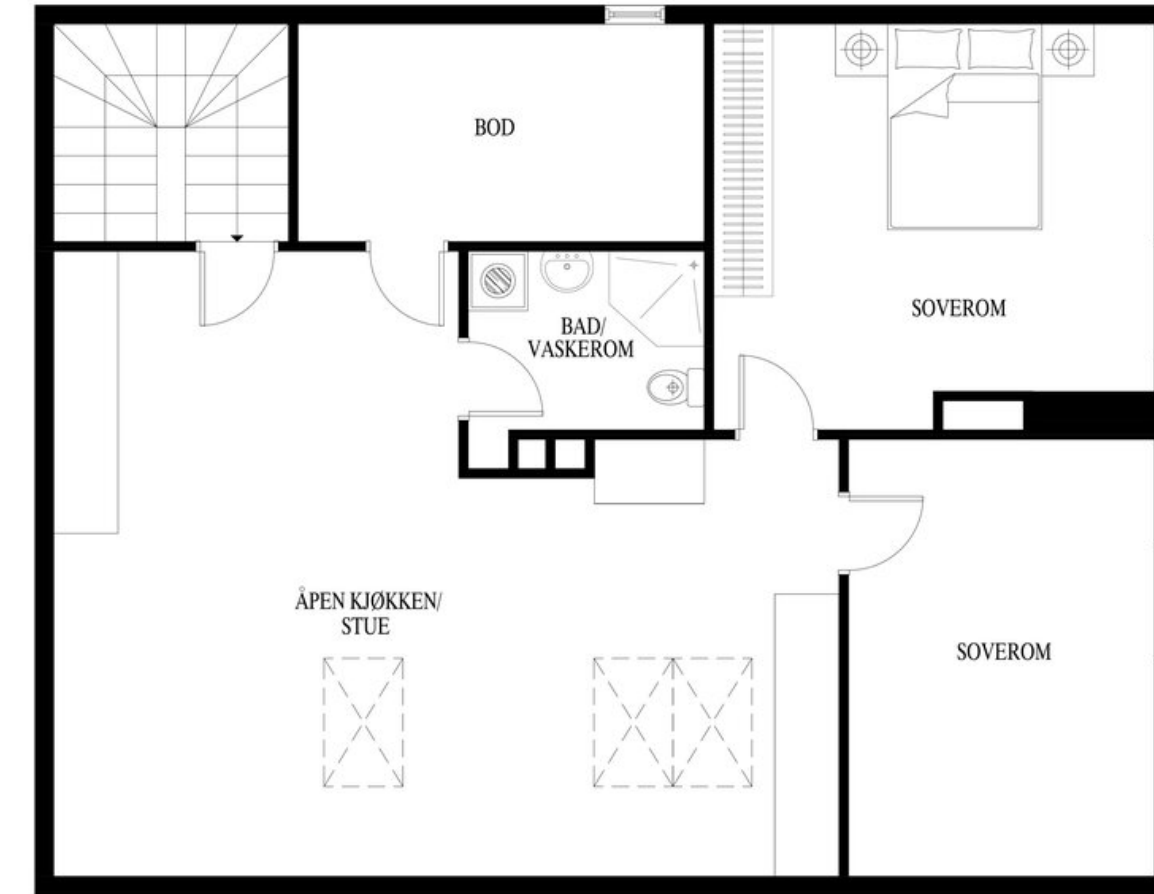


Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



2. etg

Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



Loft

Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 141,0 m²

- BRA-i: 132,0 m²
- BRA-e: 9,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 11,0 m²

Kommentar fra takstmann til arealmåling:

Arealene er avrundet for hver etasje og oppgitt uten desimaler.

Felles trapperom er ikke medregnet i arealoppstillingen. Loft er ikke måleverdig i hht takstbransjens retningslinjer ved arealmåling fra 2023.

NB! Areal for begge etasjene er oppgitt eksl. trapperom. Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

NB! Arealet i denne boligen er vanskelig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Takhøyden i kjeller varierer gjennom hele kjelleren på grunn av skjevhet i etasjeskiller og/eller gulv. Høyde over gulv må være minst 1,90 meter for at arealet skal være målbart og det er kun deler av bod som er målbar i hht. gjeldende målestANDARD. Selger har påvist to boder på tilsammen ca 10 m2. Takhøyden i kjellerbodene er ca 1,87 m - ca1,90 m

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokes av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav

himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Bakke Sørvik & Partners Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Parkering

Det er ingen p-plasser som tilhører sameiet, men det er mulighet for gateparkering/ beboerparkering til rabatterte priser (beboerparkering kr 2460,-/halvår). Det er også mulig å leie utvendig og innvendig parkering i nærheten med elbillader.

Selgers egenerklæringsskjema

Selger har svart på blant annet følgende punkter i egenerklæringsskjema:

3 .Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
Ja. Det sitter tre takvinduer på loftet. Etter bytte av tak sommar 2025 installerades två nya takvinduer i tillägg till ett befintligt. Det befintliga takvinduet manglet plåtbeslag från sommer 2025 til sommer 2026 og vannlekkasje ble observert, dette var en mistak vid bytte av tak. Dette er nå utbedret.

4. Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
Ja. Takbyte og to nye takvinduer 2025 Skifte tre vinduer 2026, ett vindu etg 2 og to vinduer etg 3. Sydfasad.

Utført av Fox Bygg AS. Selger har dokumentasjon på arbeidet.

6. Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
Ja.

7. Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?
Ja. Viss fukt observert i kjeller i slutten på sommer månedene, aug-okt men har ikke varit noe problem.

10.Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
Ja. El i trapphus nyinstallerad i samband med brannsikring og renovasjon trapp 2025.
Utført av Bravida AS. Selger har dokumentasjon på arbeidet.

13.Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
Ja. 2025. Sprinkler installert trapphus og vind (etg 3).
Utført av Bravida AS. Selger har dokumentasjon på arbeidet.

16.Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
Ja.
2020:
Installasjon peis etg 3. Utført av Vestfold Peis og Pipe AS. Selger har dokumentasjon på arbeidet.
2024:
Rehabilitering skorstein. Utført av Vestfold Peis og Pipe AS. Selger har dokumentasjon på arbeidet.

21.Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja. 3 vinduer skiftet 2026. Treverk skiftet som funnet i dårlig skikk skifter i samband med maling av hus 2023.

24.Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja. Vind (etg 3) er blitt godkjent for bostad 2025. Fox bygg AS utførte arbeidet. Selger har dokumentasjon på arbeidet.

Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

Ja.

25.Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja.

26 .Er utleiedelen godkjent av kommunen?

Ja.

27.Er det utført radonmåling?

Nei, ikke som jeg kjenner til.

32.Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?.

Ja. Det kan vara lurt at plassere en luftavfukter i kjeller. Hadde vi ikke såld huset hadde vi installert det. Bare en av to skorsteinene er i bruk. Den ene som er i bruk er nylig renoverert. Huset er gammelt og utbedringer i leiligheter og hus har blitt utførte løpende, det er noe som det mest sannsynlig vil vare fortsatt behov for. Vi synes det er hyggligt at ta vare på et gammelt vakkert hus så håper neste eier også vil like det!

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet. Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette

egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og alle interessenter oppfordres til å lese og sette seg inn i skjemaet.

Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport

Utdrag fra Tilstandsrapport utført av takstmann Tore Rønning:

Del av horisontaldelt tomannsbolig oppført i tre over grunnmur trolig ca 1919. Gjeldende seksjon ligger i 2. etasje og 3. etasje/loftsetasje. Selger har påvist to boder i kjeller og en bod i sidebygning og som tilhører gjeldende seksjon. Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til bad i 2. etasje. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet er trolig fra 1990 tallet. Mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte konstruksjoner som tettesjikt (membran) bak/under fliser er oppbrukt. Det bør påregnes ombygging/renovering av rommet slik at dette tilfredsstiller dagens standard og krav til utførelse, produkter m.v. Det forutsettes fortsatt bruk dusjkabinett så lenge rommet har sin nåværende utførelse. Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til bad i 3.etasje/loftseatsje. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet er trolig fra 1990 tallet. Mer enn halvparten av forventet brukstid for tettesjikt (gulvbelegg) er oppbrukt. Det bør påregnes ombygging/renovering av rommet slik at dette tilfredsstiller dagens standard og krav til utførelse, produkter m.v. Det forutsettes fortsatt bruk dusjkabinett så lenge rommet har sin nåværende utførelse. NB! Selv om det benyttes dusjkabinetter erstatter ikke dette behovet for renovering av rommene. Selger opplyser om følgende:

- omlagt taktekking og skiftet takrenner/beslag i 2025.
- skiftet enkelte vinduer i 2025/-26.

Spredte råteskader i utvendig kledning og enkelte glasslister/vinduer.

Det er satt 2 stk. tilstandsgrad 3 - (TG3: Store eller alvorlige avvik:) – herunder:

Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Generell:

Våtrom > 3. Etasje/loftsetasje > Bad/wc/vaskerom > Generell:

Det er satt 1 stk. tilstandsgrad Ikke Undersøkt - (TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt)- herunder: Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er satt 21 stk. tilstandsgrad 2 - (TG2: Avvik som kan kreve tiltak) – herunder:

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys -2
Utvendig > Ytterdører
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
Innvendig > Overflater - gulv
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen
Innvendig > Innvendige dører
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger - 1
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Tomteforhold > Terrengforhold

Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Kjøkken > 3. Etasje/loftsetasje > Stue/kjøkken >

Overflater og innredning

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

-Rekkverket på veranda er for lavt i forhold til dagens krav.

-Avvik: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Lovlighet:

Byggetegninger:

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

Nyere håndverkstjenester:

Det er ifølge eier utført håndverkstjenester siste 5 år.

Kommentar:

Omlagt taktekking og skiftet takrenner/beslag m.v. i 2025. Skiftet enkelte vinduer i 2025/-26.

Det vises forøvrig til Tilstandsrapporten for utfyllende beskrivelse av avvik, konsekvens og evt. kostnadsestimat.

Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til

avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

Byggemåte

Utvendig

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og rupanel som undertak. Det er kombinert kaldt loft og skråhimling. Taket er tekket med betongtakstein. Takrenner/beslag i stål. Yttervegger i bindingsverk eller reisverk av tre. Utvendig kledd med stående kledning. Vinduer i tre fra forskjellig tid. Takvinduer i tre fra bla. 2026 og eldre. Ytterdører i tre bla. fra 2005. Veranda i tre.

Innvendig

Trebjelkelag som etasjeskiller. Det er mursteinspipe med nytt røykrør. Peis med innsats og peisovn. Sotluke. Innvendige trapper i tre. Innvendige dører i tre.

Våtrom

Bad/wc/vaskerom 2.etasje:

Fliser på gulv og vegg. Platet/malt tak. Inneholdende toalett, servant, dusjkabinett, opplegg til vaskemaskin. Plastsluk. Ventilering via ventil i tak (naturlig avtrekk).

Bad/wc/vaskemaskin 3. etasje/loftsetasje:

Belegg på gulv. Tapet på veggene. Platet/malt tak. Inneholdende toalett, servant, dusjkabinett, opplegg til vaskemaskin. Plastsluk. Ventilering via ventil i tak

(naturlig avtrekk).

Kjøkken

Kjøkken 2. etasje:

Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Heltre benkeplate med nedfelt benkebeslag og to kummer. Integrerte hvitevarer. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken 3. Etasje/loftsetasje:

Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag/kum. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut. Tilsluttet via åpning av luftespalte i takvindu(er).

Tekniske installasjoner

Innvendige vannledninger i kobber. Innvendige avløpsrør dels av soil/støpjern og dels av plast trolig fra 1990 tallet. Ventilering via ventil i vegg i enkelte rom. Varmtvannsbereder på 113 l fra 2020 og 190 l fra 2021. Hovedsikring 40 og 25 A. Teknisk 25 A og 20 A. Øvrige kurser 16/15/13/10 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer og fordelt i to skap og to målere. Boligen har røykvarslere og håndslukkeapparat samt sprinkleranlegg for deler av bygningen.

Tomteforhold

Byggegrunnen er ukjent. Ukjent drenering. Grunnmuren er i natursteinsmur. Ukjent fundament.

Beskrivelse av Sidebygning/sport-/redskapsbod oppført i tre.

Bygningen er av eldre dato med tydelig slitasje og diverse råteskader. NB! Bod er kun oppmålt og for øvrig ikke vurdert. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en

enkel beskrivelse.	
Tomt Denne tomten er eiet. 338,00 kvm.	Energikarakter: G - Oransje
Tomten er fellesareal. Nydelig, klassisk hage med gressplen og steinheller, samt diverse hekk- og beplantning rundt omkring.	Energiforbruk foregående år var 18 000 kwh. Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.
Ferdigattest/brukstillatelse Det foreligger ferdigattest for bruksendring av tilleggsdel(loft) til hoveddel datert 28.10.2025. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.	Beregnet totalpris Prisantydning kr 5 950 000,-
Det foreligger ferdigattest for piperehabilitering, datert 22.03.2023.	I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:
	148 750,00,- (Dokumentavgift)
	9 950,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)
	545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)
Adgang til utleie Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt iht. eierseksjonsloven §24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Boligen kan fritt leies ut utover dette.	545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)
	6 109 790,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld
	Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.
Pr i dag er begge enheter utleid: 2.etasje: kr 18.000,- eksl. strøm 3.etasje kr: 14.000,- eksl. strøm Oppsigelsestid på 3 mnd på begge enheter	Felleskostnader Kr. 200,- pr. mnd.
Oppvarming / energiforbruk Boligen er oppvarmet med ved og panelovner/ elektrisk. I beboelsesrom hvor det eventuelt ikke skulle finnes panelovner/ andre oppvarmingskilder medfølger dette heller ikke.	Fellesutgifter fordeles på følgende poster: Dekker vedlikehold og stell av hage, gjerde og uthus.
	Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i

gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Kommunale avgifter

Kr. 18 925,- for 2026.

Løpende kostnader

Faste løpende utgifter for denne boligen er strøm, bygg- og innboforsikring samt kommunale avgifter, i tillegg til opplyste fellesutgifter. Strøm og forsikring varierer ut ifra personlig forbruk og ønsker. Det er p.t. bredbånd fra Telenor- abonnement må tegnes. Det er fiber i gaten men dette er ikke lagt inn i huset.

Andel fellesgjeld

Andel fellesgjeld er kr. 0,- pr. 31.12.2025.

Selskapets totale gjeld er kr. 0,- pr. 31.12.2025.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 783 703,00. Sekundær formuesverdi kr. 3 134 813,00. Gjeldende for ligningsåret 2024.

Oppgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket inntektsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike. Formuesverdien avhenger blant annet av om boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig. Primærbolig verdsettes normalt til en lavere andel av beregnet markedsverdi (om lag 25 %). For primærbolig kan verdsettelsen variere avhengig av boligens verdi og gjeldende regelverk. Sekundærbolig

verdsettes til en høyere andel (inntil 100 %). Fra inntektsåret 2026 er det tatt i bruk en ny beregningsmodell for boligverdier, og endelig formuesverdi kan derfor avvike fra oppgitt verdi.

Sameiet

Sameiet St Stefans gate 2 har tre seksjoner fordelt på hovedhuset med 2 seksjoner og anneks med 1. Hver seksjon betaler hver mnd kr 200 inn på felleskonto, der det pt står kr 18 900 ifølge styreleder. Felleskonto kan benyttes til innkjøp av blomster/planter/gjødsel/strøsand/verktøy etc, samt til reparasjoner og forsikring av skjul (som er fellesanliggende), samt gjerdet rundt hagen. Det foreligger vedtekter.

Seksjon 1 og 2 deler samme bygningskropp og har felles bygningsforsikring. I henhold til seksjoneringsbegjæring har seksjon 2 en sameiebrøk på 145/330 og betaler således 63 % av forsikringspremien. Pr. septembner 2025 er forsikringspremien pr år på kr. 19.063,- totalt for seksjon 1 og 2.

Fordelingsnøkkelen mellom seksjon 1 og 2 (37 % og 63 %) har også vært brukt ved tiltak som omfatter hele hovedhuset, som f.eks. utvendig maling av huset. Det vil si at seksjon 2 dekker 63 % av utgiftene. Utgifter i forbindelse med f.eks. ytterdører, felles trapp o.l. fordeles mellom seksjon 1 og 2 etter avtale. Møter i sameiet gjennomføres etter behov. Alle seksjonene sitter i styret i sameiet.

Sameierne deler på ansvaret for stell av hage og snømåking. Trappehuset i hovedhuset blir i utgangspunktet kun benyttet av denne boligen- og ansvar for vask av denne faller da på eier.

Forkjøpsrett og styregodkjennelse

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet. Det er ikke krav om styregodkjenning ved overdragelse av seksjon. Utleie meldes til styret.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Gjensidige Skadeforsikring med politenr. 82054254.

Vedtekter og husordensregler

Det foreligger vedtekter.

Gjennomførte- og kommende vedlikeholdsarbeider

- omlagt taktekking og skiftet takrenner/beslag i 2025.
- skiftet enkelte vinduer i 2025/-26

Det er ingen kommende, vedtatte planer i sameiet.

Dyrehold

Dyrehold er i alminnelighet tillatt, men dyr skal ikke løpe fritt i hagen.

Regulering

Eiendommen ligger i et område uten reguleringsplan, og det er da kommuneplanens arealdel med dens bestemmelser som gjelder for området.

Eiendommen er vist med følgende formål i kommuneplanens arealdel: boligbebyggelse - Nåværende forhold som skal avklares og belyses hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø ras- og skredfare.

Eiendommen grenser til reguleringsplan for St. Stefanskvartalet med tilhørende reguleringsplaner

vedtatt 05.12.2007. Relaterte planer: Fylkeshuset - Gunnarsbø - med tilhørende bestemmelser 15.05.1991.

Offentlige planer

Bypakke Tønsberg-regionen ble vedtatt av Stortinget 03.06.2025. Prosjektet vil delvis bli finansiert med bompengeinnkreving fra 2026. Estimert byggestart er 2026/2027 og ferdigstilling i 2032. Interessenter bes undersøke eventuell påvirkning på eiendommen man vurderer å kjøpe. For komplett oversikt over alle prosjektene så anbefales interessenter å gå inn på nettsiden til Vestfold Fylke: <https://www.vestfoldfylke.no/no/bypakke-tonsberg-regionen/delprosjekter/alle-delprosjektene/>

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg.

Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras med de rettigheter og forpliktelser som følger av grunnboken og eventuelle offentlige bestemmelser. Eventuelle tinglyste servitutter, erklæringer og rettigheter som fremgår av grunnboken, og som etter sin art skal følge eiendommen, overtas av kjøper. Pengeheftelser som er etablert som sikkerhet for selgers lån eller øvrige forpliktelser, vil bli innfridd og slettet for selgers regning i forbindelse med oppgjøret. Slike pengeheftelser skal ikke overtas av kjøper.

Eiendommen overdras således fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle heftelser som uttrykkelig er opplyst å skulle følge eiendommen.

Det er tinglyst heftelser på eiendommen. Kjøper overtar

kun de servitutter, erklæringer og rettigheter som fremgår av grunnboken, og som etter sin art eller etter uttrykkelig avtale skal følge eiendommen.

Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. eierseksjonsloven § 31 har sameiet legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

Dnr. 17446, tgl. 23.12.1983 - Seksjonering
SNR: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 145 / 330

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenheten vises det til avgivereiendommen. Slike dokumenter er normalt ikke innhentet i forbindelse med salget.

Løsøre og tilbehør

Ingen møbler eller lamper inngår med mindre det avtales separat. Vaskemaskiner, samt tørketrommel i felles vaskerom inngår ikke. Separat avtaler om frittstående hvitevarer kan inngås.

I salgsoppgaven finner du NEF sin standardliste «Oversikt over løsøre og tilbehør». Listen gjelder med mindre annet er særskilt oppgitt i salgsoppgaven. Dersom noe som står på listen ikke finnes på eiendommen, følger det heller ikke med. Med mindre annet er opplyst, medfølger integrerte hvitevarer på kjøkken. Alt løsøre og utstyr som medfølger overdras uten garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Kjøper må påregne at det kan være

hull og merker etter innredning eller utstyr som ikke følger med.

Overtagelse

Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Sammen med Gjensidige har vi skreddersydd et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel

rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet.

Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått. Budgivere som byr sammen er selv ansvarlige for interne avklaringer og samtykke knyttet til budgivningen.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også

skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger. Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgivernes finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Selger kan ved vurdering av bud også legge vekt på øvrige vilkår og kjøpers status som forbruker eller næringsdrivende, dersom dette har betydning for handelen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes

normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å

undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet. Kjøper uten norsk fødselsnummer må påregne at D-nummer kan være nødvendig for tinglysing og gjennomføring av oppgjør. Dersom dette ikke foreligger i tide, kan overtakelse, tinglysing og utbetaling til selger bli forsinket. Kjøper bærer selv ansvar for nødvendig dokumentasjon og eventuelle merkostnader knyttet til dette.

Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Sameiet kan pålegge salg / tvangssalg av seksjonen som er ervervet i strid med denne bestemmelsen.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt iht. eierseksjonsloven §24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i

vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova)

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Bakke Sørvik & Partners sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på foretakets hjemmeside.

Eier

Eier er Sara Emma Mari Lagerfelt og Tomas Lagerfelt.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er St Stefans gate 2. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 1002, bnr. 238, snr. 2 i Tønsberg. Sameiebrøk: 29/66.

Vårt oppdragsnummer er 28260309.

Meglers vederlag og utlegg. Ansvarlig megler

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 0,950 % av salgssummen inkl. mva (minimum 57 000 inkl. mva)

Tilrettelegging: 16 900,00
Oppgjørshonorar: 7 900,00
Garantiforsikring: 3 900,00
Markedspakke Bakke Sørvik & Partners: 24 990,00
Visninger pr. stk. / Overtagelse: 2 800,00
Utlleggsgebyr: 4 990,00
Elektroniske oppslag og signering : 1 750,00
Digital markedspakke (overført fra forrige oppdrag): 18 990,00

Vederlag er summert til kr. 139 220,-.

I tillegg kommer estimat på følgende utlegg:

Foto standard 4 950,00

Innhenting av grunnboksutskrifter og andre tinglyste dokumenter (Pris pr. innhentet dokument) 300,00

Opplysningspakke kommunen 4 000,00

Plantegninger fra fotograf pr.stk 2 000,00

Utlegg megleropplysninger/kommunale opplysninger/infopakker 3 632,50

Utlegg er summert til kr. 14 883,-.

Estimatet vil avvike fra endelig oppstilling. Boligselgerforsikring og andre valgfrie utlegg kan tilkomme. Vederlag og utlegg er totalt estimert til kr. 154 103,-.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Ansvarlig megler er Lars Ole Wittingsrud / +47 94 81 40 53 / low@partners.no / Bakke Sørvik & Partners. Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47, 3126 TØNSBERG. Org. nr. 916959478.

Tekniske dokumenter

St Stefans gate 2
Nabolaget Gunnarsbø - vurdert av 29 lokalkjente

- Nabolaget spesielt anbefalt for
- Enslige
 - Studenter
 - Godt voksne

Offentlig transport

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

Skoler

Træleborg skole (1-7 kl.)	7 min
212 elever, 14 klasser	
Skagerak Inter. School Tønsberg (1-...	10 min
155 elever, 9 klasser	
Byskogen skole (1-10 kl.)	6 min
552 elever, 36 klasser	
Elihu Kristne grunnskole (1-10 kl.)	7 min
91 elever, 5 klasser	
Slottsfjellet videregående Steinersk...	10 min
56 elever, 3 klasser	
Færder videregående skole	13 min
750 elever	

Ladepunkt for el-bil

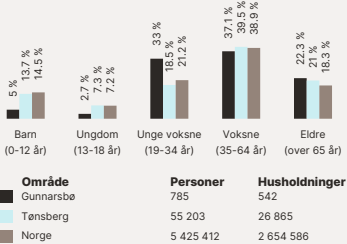
Zeiner	4 min
Munkegaten 3	4 min

Opplevd trygghet
Veldig trygt 78/100

Kvalitet på skolene
Bra 65/100

Naboskapet
Høflige 55/100

Aldersfordeling



Barnehager

Haugar barnehage (0-5 år)	4 min
30 barn	
Velle Træleborg barnehage (0-5 år)	7 min
64 barn	
Belmar barnehage (1-5 år)	10 min
67 barn	

Dagligvare

Coop Extra St. Olavsgate	4 min
PostNord	
Meny Farmandstredet	6 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående
- Tog

Matvareutvalg
Stort mangfold 84/100

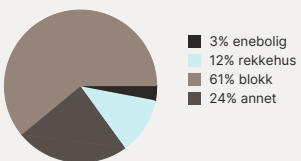
Kollektivtilbud
Veldig bra 76/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 73/100

Sport

Stoltenberggate Balløkke Ballspill	3 min
0.3 km	
Gunnarsbøparken sandvolleyball... Sandvolleyball	4 min
0.4 km	
Spenst Tønsberg	6 min
WellnessClub Tønsberg	6 min

Boligmasse

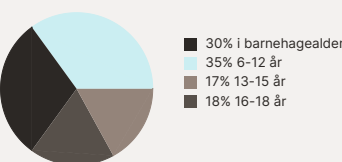


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

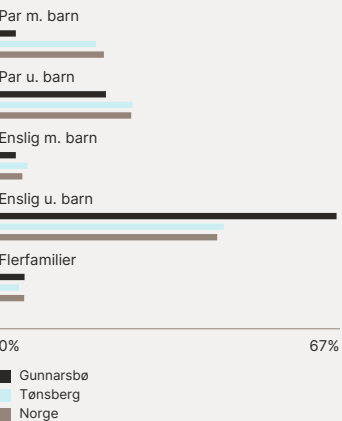
Varer/Tjenester

Farmandstredet	6 min
Apotek 1 Hvalen Tønsberg	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

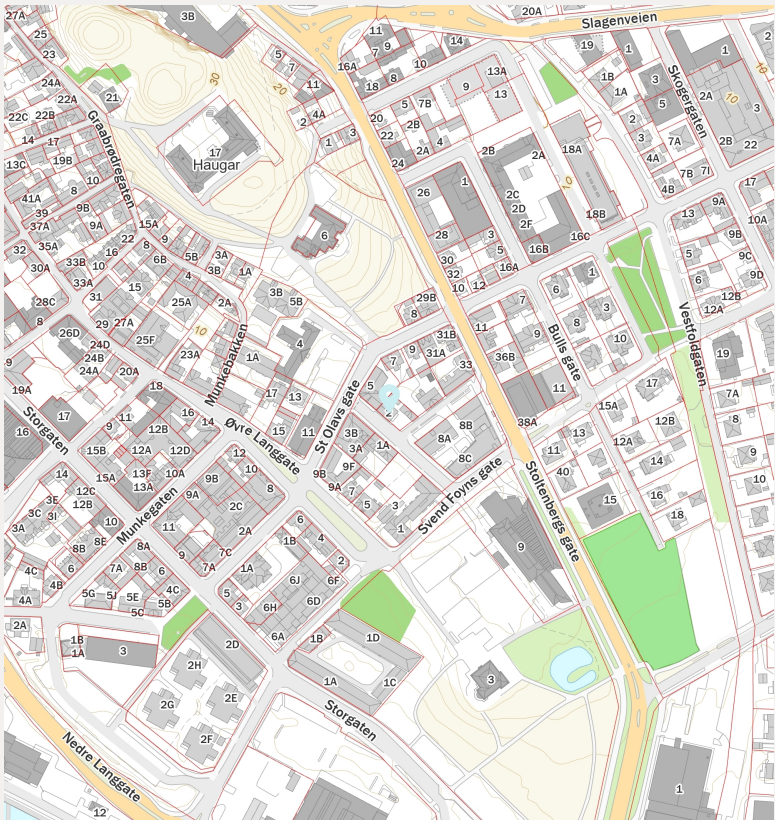
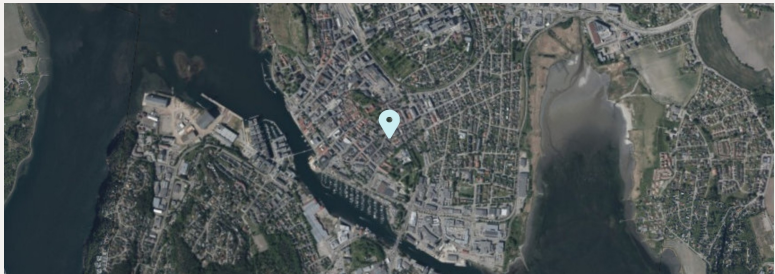


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	21%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	17%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



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

Bakke Sorvik & Partners



Egenerklæring

St Stefans gate 2, 3110 TØNSBERG

83 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
St Stefans gate 2	St Stefans gate 2	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2021-08

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 82054254

Informasjon om selger

Selger

Lagerfelt, Sara Emma Mari

Selger

Lagerfelt, Tomas

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Det sitter tre takvinduer på loftet. Etter bytte av tak sommer 2025 installeres två nya takvinduer i tillegg till ett befintligt. Det befintliga takvindet manglet plåtbeslag från sommer 2025 til sommer 2026 og varmekkasje ble observert, dette var en mistak vid bytte av tak. Dette er nå utbedret.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2025

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Takbytte og to nye takvinduer 2025 Skifte tre vinduer 2026, ett vindu etg 2 og to vinduer etg 3. Sydflasad.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Fox bygg AS

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja ☐ Nei





7

Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Viss fukt observert i kjeller i slutten på sommer månedene, aug-okt men har ikke varit noe problem.

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2

Årstall

2025

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

El i trappehus nyinstallert i samband med brannsikring og renovasjon trapp 2025.

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Bravida

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid



13.1.2

Årstall

2025

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Spreinkler installert trappehus og vind (etg 3).

13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Bravida

13.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2

Årstall

2020

16.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

16.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Installasjon peis og pipe AS

16.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Vestfold Peis og pipe AS

16.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

16.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.2.2

Årstall

2024

16.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

16.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Rehabilitering skorstein

16.2.5

Hvilket firma utførte jobben?



Vestfold peis og pipe AS

16.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

Har det vært feil eller gjort endringer på lldsted eller pipe?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

3 vinduer skiftet 2026
Treverk skiftet som furmet i dærlig skikk skifter i samband med maling av hus 2023

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

Mangler leiligheten heuskstillatelse eller ferdiggattest?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☒ Ja☐ Nei

24.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

24.1.2

Årstall

2025



24.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

24.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Vind (etg 3) er blitt godkjent for bostad 2025.

24.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Fox bygg AS

24.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

24.1.8

Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

☒ Ja☐ Nei☐ Nei, ikke soknadspliktig

25

Selges eiendommen med utleidel som leilighet, hybel eller lignende?

☒ Ja☐ Nei

26

Er utleiden godkjent til beboelse av kommunen?

☒ Ja☐ Nei☐ Vet ikke

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

Fordeliger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Det kan være lurt at plassere en luftavfukter i kjeller. Hadde vi ikke såld huset hadde vi installert det.
Bare en av to skorsteinene er i bruk. Den ene som er i bruk er nylig renovert.
Huset er gammelt og utbedringer i leiligheter og hus har blitt utførte løpende, det er noe som det mest sannsynlig vil være fortsatt behov for. Vi synes det er hyggelig at ta vare på et gammelt vakker hus så håper neste eier også vil like det!

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 65900324

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Sara Emma Mari Lagerfelt	2026-09-03	Tomas Lagerfelt	2026-09-03
Identification		Identification	
Sara Emma Mari Lagerfelt		Tomas Lagerfelt	

Tilstandsrapport

Del av horisontaldelt tomannsbolig |
 St Stefans gate 2, 3110 TØNSBERG
 TØNSBERG kommune
 gnr. 1002, bnr. 238, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 141 m² BRA-i: 132 m²



Befaringsdato: 25.08.2026 Rapportdato: 04.09.2026 Oppdragsnr.: 15278-2060 Eiendomsverdi ref nr: RT1035

Autorisert foretak: Boligtakst Vestfold AS Vår ref: TR

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 takst rapportene 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.

Boligtakst Vestfold AS

Rapportansvarlig

Tore Rønning

tore@boligtakstvestfold.no
906 97 664





Disse 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 bygnings sakkyndig?

Den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [forskrift til avhendingsloven](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygnings sakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggregler 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 ivarettatt. 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 bygnings sakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige 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 • støtterurur • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunn • bygningens planløsning • bygningens innredning • løpser slik som hvttevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovighet (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 bygnings sakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© Verdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkløven 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 eksemplarframstilling 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 straffansvar.

Oppdragsnr.: 15278-2060 Befaringsdato: 25.08.2026 Side: 3 av 20



Disse 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000



Beskrivelse av eiendommen

Del av horisontaldelt tomannsbolig oppført i tre over grunnmur trolig ca 1919. Gjeldende seksjon ligger i 2. etasje og 3. etasje/loftsetasje. Selger har påvist to boder i kjeller og en bod i sidebygning og som tilhører gjeldende seksjon.

Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til bad i 2. etasje. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet er trolig fra 1990 tallet. Mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte konstruksjoner som tettesjikt (membran) bak/under fliser er oppbrukt.

Det bør påregnes ombygging/renovering av rommet slik at dette tilfredsstiller dagens standard og krav til utførelse, produkter m.v.

Det forutsettes fortsatt bruk dusjkabinett så lenge rommet har sin nåværende utførelse.

Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til bad i 3. etasje/loftsetasje. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet er trolig fra 1990 tallet. Mer enn halvparten av forventet brukstid for tettesjikt (gulvbelegg) er oppbrukt. Det bør påregnes ombygging/renovering av rommet slik at dette tilfredsstiller dagens standard og krav til utførelse, produkter m.v.

Det forutsettes fortsatt bruk dusjkabinett så lenge rommet har sin nåværende utførelse.

NB! Selv om det benyttes dusjkabinetter erstatter ikke dette behovet for renovering av rommene.

Selger opplyser om følgende:

- omlagt takteking og skiftet takrenner/beslag i 2025.
- skiftet enkelte vinduer i 2025/-26.

Spredte råteskader i utvendig kledning og enkelte glasslister/vinduer.

Del av horisontaldelt tomannsbolig | - Byggeår: 1919

UTVENDIG

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og rupanel som undertak. Det er kombinert kaldt loft og skråhimling. Taket er tekktet med betongtakstein. Takrenner/beslag i stål. Yttervegger i bindingsverk eller reisverk av tre. Utevendig kledd med stående kledning. Vinduer i tre fra forskjellig tid. Takvinduer i tre fra bla.a. 2026 og eldre. Ytterdører i tre bla.a. fra 2005. Veranda i tre. Veranda i tre.

INNENDIG

Trebjelkeag som etasjeskillere. Det er mursteinspipe med nytt røykrør. Peis med innsats og peisovn. Sotluke. Innvendige trapper i tre. Innvendige dører i tre.

Oppdragsnr.: 15278-2060 Befaringsdato: 25.08.2026 Side: 5 av 20

VÅTROM

Bad/wc/vaskerom 2.etasje:

Fliser på gulv og vegg. Plattet/malt tak. Inneholdende toalett, servant, dusjkabinett, opplegg til vaskemaskin. Plastsluk. Ventilering via ventil i tak (naturlig avtrekk).

Bad/wc/vaskemaskin 3. etasje/loftsetasje:

Belegg på gulv. Tapet på veggene. Plattet/malt tak. Inneholdende toalett, servant, dusjkabinett, opplegg til vaskemaskin. Plastsluk. Ventilering via ventil i tak (naturlig avtrekk).

KJØKKEN

Kjøkken 2. etasje:

Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Heltre benkeplate med nedfelt benkebeslag og to kummer. Integrerte hvitevarer. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken 3. Etasje/loftsetasje:

Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag/kum. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut. Tilslutt via åpning av luftspalte i takvindu(er).

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger i kobber. Innvendige avløpsrør dels av soil/støpjern og dels av plast trolig fra 1990 tallet. Ventilering via ventil i vegg i enkelte rom. Varmtvannsbereider på 113 l fra 2020 og 190 l fra 2021. Hovedsikring 40 og 25 A. Teknisk 25 A og 20 A. Øvrige kurser 16/15/13/10 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer og fordelt i to skap og to målere. Boligen har røykvarslere og håndslukkeapparat samt sprinkleranlegg for deler av bygningen.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunnen er ukjent. Ukjent drenering. Grunnmuren er i natursteinsmur. Ukjent fundament.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

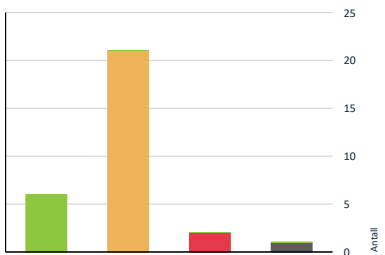
Del av horisontaldelt tomannsbolig|

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



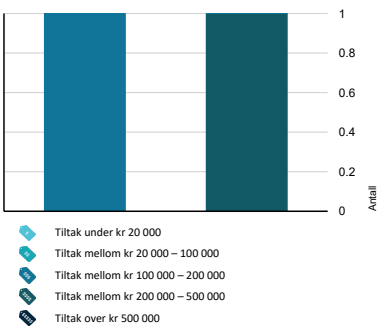
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgradene? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdatoen, 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.

Denne boligen er del av et sameie. Det er kun bygningsdeler som har nær tilknytning til eller som eier har vedlikeholdsplikt for som er kontrollert.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som sidebygning/sport-/redskapsbod er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

I dette oppdraget er det gjennomført enkelte undersøkelser utover minstekravene for tilstandsrapporter etter forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Undersøkelser utover minstenivået kan gi et bedre informasjonsgrunnlag.

Tilleggsundersøkelsene gjelder kun de forholdene som er særskilt angitt, og innebærer ikke at rapporten generert har et videre undersøkelsesomfang enn det som følger av forskriftens minstekrav. Med mindre annet er uttrykkelig opplyst, er eiendommen og boligen, samt byggverks rom og bygningsdeler, undersøkt på ordinært minstenivå.

Der det er utført undersøkelser utover minstenivået, skal dette leses i sammenheng med rapportens øvrige forutsetninger, avgrensninger, informasjon og beskrivelser av hva som faktisk er undersøkt.

For de rom og bygningsdeler som er listet opp nedenfor, er undersøkelsene utført utover forskriftens minstenivå. For disse er – krav til omfang av undersøkelser og kriteriene for tilstandsgrader – i standarden NS 3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig (Tillegg A punkt A.2 og A.3) benyttet:

Følgende forhold er undersøkt utover minstenivået -etasjeskille, enkelte overflater m.v.

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

Oppsummering av avvik

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

Sammendrag av boligens tilstand

Del av horisontaldelt tomannsbolig|

TO 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. Etasje/loftetasje > Bad/wc/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TO IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 2 [Gå til side](#)

! Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater - gulv [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger - 1 [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 3. Etasje/loftetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Rekkverket på veranda er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)

! Avvik:

! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

! Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Tilstandsrapport

DEL AV HORIZONTALDELT TOMANNSBOLIG

Byggeår

1919

Kommentar

Årstallet er basert på etableringsår i flg. kommunal informasjon.

Anvendelse

Bolig

UTVENDIG

TO 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein. Besiktiget fra takvindu.

Årstill:

2025

Kilde:

Eier

TO 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner/beslag i stål.

Årstill:

2025

Kilde:

Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres et system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å hindre uønsket fuktbelastning og risiko for vanninntrengning i konstruksjonen og redusere fukt i kjeller. Manglende tiltak kan føre til fuktskader og redusert levetid på grunnmur og tilstøtende bygningsdeler.

TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og rupanel som undertak. Det er kombinert kaldt loft og skråhimling.

Vurdering av avvik:

• Det er observert spor etter borebille på loftet. Dette indikerer aktivitet fra biologiske skadedyr, og det anbefales nærmere undersøkelser og eventuelle tiltak for å hindre videre skade.

• Det er kun begrenset del av loft som er tilgjengelig for inspeksjon. Luke i knevegg er spikret fast og området bak deler av knevegg er derfor ikke kontrollert.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres en grundig undersøkelse av loftet for å kartlegge om det fortsatt er aktive borebiller og eventuelt iverksette tiltak for å stoppe videre aktivitet.

• Det bør tilrettelegges for inspeksjon av hele loftsrommet, inkludert området bak kneveggen, for å avdekke eventuelle skjulte skader eller mangler.

Begrenset inspeksjonsmulighet medfører økt risiko for at feil eller skader ikke oppdages, noe som kan føre til uforutsette kostnader eller skader på konstruksjonen.

Tilstandsgrad er derfor utelukkende basert på alder.

TO 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i bindingsverk eller reisverk av tre. Utvendig kledd med stående kledning.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist spredte råteskader i den stående bordkledningen.

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• Råteskadet kledning bør skiftes ut for å hindre videre skade på veggkonstruksjonen.

Dersom råteskadene ikke utbedres, er det økt risiko for fuktinntrengning og ytterligere forringelse av konstruksjonen bak kledningen.

• Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å sikre god drenering og ventilasjon.

Manglene eller utilstrekkelig lufting kan føre til oppfuktning og økt risiko for råteskader i kledning og underliggende konstruksjoner.

TO 2 Vinduer og takvinduer/takluser/overlys

Beskrivelse

Enkelte vinduer i tre fra 1980 tallet.

Vurdering av avvik:

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

• Punktert glass.

• Råte er observert i deler av enkelte glasslister/utvendige lister og vinduer. Det anbefales nærmere undersøkelser og utbedring for å hindre videre skadeutvikling.

Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes utskifting av vindu eller isolerglass der det er mistanke om punktert glass, for å unngå varmetap, redusert isolasjonseffekt og risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Under henvisning til enkelte av glassenes alder er det påregnelig med punkttering.

• Råteskadet glasslister/utvendige lister og vinduer bør undersøkes nærmere og utbedres eller skiftes ut for å hindre videre skadeutvikling og redusere risikoen for fuktinntrengning og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

TO 1 Vinduer og takvinduer/takluser/overlys - 1

Beskrivelse

Vinduer i tre.

Årstill:

2026

Kilde:

Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport		
TO 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 2		
Beskrivelse Takvinduer i tre fra bla.a. 2026 og eldre.		
Vurdering av avvik: • Spor etter lekkasje ved et takvindu. Inført fuksøk ved hjelp av fuktindikator - ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist.		
Konsekvens/tiltak • Knirk bør utbedres dersom dette forringer bokomfort og oppleves sjenerende. • Knirk bør utbedres eller fornyes for å opprettholde ønsket standard og forhindre ytterligere slitasje eller skader. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt forringelse av gulvet og redusert estetisk og funksjonell verdi.		
Vurdering av avvik: • Det er påvist knirk i deler av gulvet. • Påvist enkelte merker/skader og slitasje i overflater.		
Konsekvens/tiltak • Knirk bør utbedres dersom dette forringer bokomfort og oppleves sjenerende. • Overflatene bør utbedres eller fornyes for å opprettholde ønsket standard og forhindre ytterligere slitasje eller skader. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt forringelse av gulvet og redusert estetisk og funksjonell verdi.		
TO 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner		
Beskrivelse Trebjelkelag som etasjeskiller.		
Målt høydeforskjell/planavvik i kjøkken i 2. etasje samt stue/kjøkken i 3. etasje/loftetasje med lokalt og totalt planavvik på ca 15 mm. Tilsvarende for stue 2. etasje er hhv. ca 15 mm og 25 mm. Målt høydeforskjell/planavvik i soverom nordøst 3. etasje/loftetasje med lokalt planavvik på ca 25 mm og totalt planavvik på over 30 mm.		
Målingene er utført med laser i to tilfeldig/relevante rom i etasjen. Det kan ikke utelukkes at andre rom kan ha tilsvarende, større eller mindre høydeforskjell/planavvik.		
Vurdering av avvik: • Smøring og justering av låsbeslag/vrider bør utføres for å sikre funksjon. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til ytterligere slitasje eller skade på låsemekanismen, samt redusert sikkerhet og brukervennlighet. • Det bør monteres vannbrett eller beslag under verandadøren og over hovedinngangsdøren for å hindre vanninntrengning i konstruksjonen. Manglende vannbrett eller beslag kan føre til fuktskader og redusert levetid på dør og tilstøtende bygningsdeler.		
Konsekvens/tiltak • Smøring og justering av låsbeslag/vrider bør utføres for å sikre funksjon. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til ytterligere slitasje eller skade på låsemekanismen, samt redusert sikkerhet og brukervennlighet. • Det bør monteres vannbrett eller beslag under verandadøren og over hovedinngangsdøren for å hindre vanninntrengning i konstruksjonen. Manglende vannbrett eller beslag kan føre til fuktskader og redusert levetid på dør og tilstøtende bygningsdeler.		
TO 2 Ytterdører		
Beskrivelse Ytterdører i tre bla.a. fra 2005.		
Vurdering av avvik: • Låsbeslag/vrider ved verandadør i 2. etasje er vanskelig å åpne/lukke. • Mangler vannbrett/beslag under verandadør, samt over hovedinngangsdør.		
Konsekvens/tiltak • Smøring og justering av låsbeslag/vrider bør utføres for å sikre funksjon. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til ytterligere slitasje eller skade på låsemekanismen, samt redusert sikkerhet og brukervennlighet. • Det bør monteres vannbrett eller beslag under verandadøren og over hovedinngangsdøren for å hindre vanninntrengning i konstruksjonen. Manglende vannbrett eller beslag kan føre til fuktskader og redusert levetid på dør og tilstøtende bygningsdeler.		
TO 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner		
Beskrivelse Veranda i tre. Veranda i tre.		
Årstill: 2005 Kilde: Offentlig informasjon		
Vurdering av avvik: • Tydelig værslitasje i terrassebord. • Rekkverket på veranda er for lavt i forhold til dagens krav.		
Konsekvens/tiltak • Terrassebordene bør vedlikeholdes, for eksempel ved vasking og beising, for å forlenge brukstiden og redusere risikoen for råte og ytterligere forringelse. Manglende vedlikehold kan føre til økt skadeomfang og behov for utskifting av terrassebord på sikt.		
TO 2 Radon		
Beskrivelse Eiendommen ligger et område med moderat til lav aksomhetsgrad for radon i henhold til NGU aksomhetskart.		
Vurdering av avvik: • Avvik:		
Konsekvens/tiltak		
TO 2 Overflater - gulv		
Beskrivelse Dette sjekkpunktet er ikke obligatorisk for andre rom enn våtrom, eventuelt kjøkken og rom under terreng iht forskriften til Avhendingslova.		

Tilstandsrapport		
TO 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen		
Beskrivelse Det er mursteinspipe med nytt røykrør. Peis med innsats og peisovn. Sotluke.		
VIB utførte tilsyn 31.10.2022. Avvik ble påvist. Selger har i etterkant av dette lukket avvik og VIB har i brev av 17.01.2024 gitt tilbakemelding på at tilsynet etter dette er avsluttet. NBI Rapporten/dokumentasjonen er ikke vedlagt tilstandsrapporten men finnes i dokumentasjon fra megler.		
Vurdering av avvik: • Påvist enkelte riss i peis/overflate.		
Konsekvens/tiltak • Riss i peisens overflate bør utbedres dersom sprekken utvikler seg, for å unngå videre forringelse av konstruksjonen og eventuelle følgeskader. Rissene vurderes i hovedsak som estetiske, men bør følges opp for å sikre at det ikke oppstår funksjonelle eller sikkerhetsmessige problemer over tid.		
TO 2 Innvendige trapper		
Beskrivelse Innvendige trapper i tre.		
Vurdering av avvik: • Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. • Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper. • Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.		
Konsekvens/tiltak • Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold bør vurderes å lage mindre åpninger. • Rekkverkshøydene bør økes for å tilfredsstille dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fall og alvorlige personskader. • Håndløper bør monteres på vegg i trappeløpet for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fall og personskader. Manglende håndløper øker faren for ulykker, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.		
TO 2 Innvendige dører		
Beskrivelse Innvendige dører i tre.		
Vurdering av avvik:		
TO 2 Skadedyr og fuktkrevene insekter		
Beskrivelse Påvist spor etter borebille i kjeller og på loft.		
Vurdering av avvik: • Påvist spor etter borebille i kjeller og på loft.		
Konsekvens/tiltak • Det bør utføres justering eller utbedring av dør med avvik for å sikre god funksjon og forhindre økt slitasje eller skade på dør og karm. Manglende tiltak kan føre til redusert brukervennlighet og ytterligere forringelse.		
VÅTROM		
2. ETASJE > BAD/WC		
TO 3 Generell		
Beskrivelse Bad/wc/vaskerom: Fliser på gulv og vegg. Placet/malt tak. Inneholdende toalett, servant, dusjkabinett, opplegg til vaskemaskin. Plastsluk. Ventilering via ventil i tak (naturlig avtrekk). Årstill: 1990 Kilde: Andre opplysninger		
Vurdering av avvik: • Skjulte konstruksjoner slik som tettesjikt (membran) bak fliser har passert anbefalt brukstid. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav. • Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. • Det er vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.		
Konsekvens/tiltak • Våtrommet bør totalrenoveres slik at det tilfredsstiller dagens krav til tettesjikt, våtson, sluk og ventilasjon. Konsekvensen av manglende oppgradering er økt risiko for fukt- og vannskader, samt at rommet ikke tåler normal bruk etter dagens standard.		

Tilstandsrapport

- Forventet brukstid for rommet og tilhørende tettesjikt anses som oppbrukt eller i ferd med å bli oppbrukt.

Manglende oppgradering av rommet medfører høyere risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann, eventuelt ved lekkasjer. Selv om det benyttes dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasje, noe som kan føre til fuktskader i tilstøtende rom og konstruksjoner.

Alderen på rommet og konstruksjonene medfører økt risiko for fuktskader og følgeskader i omkringliggende konstruksjoner.

Våtrommet bør oppgraderes for å tilfredsstille dagens krav og sikre trygg bruk. For å lukke avviket må det etableres nytt tettesjikt/vanntette konstruksjoner i rommet.

NB! Bruk av dusjkabinett erstatter ikke behovet eller kravet til membran/tettesjikt og/eller oppgradering av dette.

- Avviket gis med bakgrunn i standardens krav til min. avstand fra definert våtsone til vindu.

Rommet/bygningsdelen fungerer med avviket.

Den nåværende løsningen forutsetter bruk av dusjvegger. Andre løsningsninger vil kreve ytterligere tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring, for å unngå risiko for fuktskader på uegnede materialer i våtsonen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

2. ETASJE > BAD/WC

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktsøk er foretatt ved hull i vegg fra tiliggende soverom og inn mot bad/våtsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt, men ikke bak bruksvannsonen (ikke i mest fuktsatt område) fordi bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør hulltaking direkte i bruksvannsonen fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

- Hulltaking utenfor bruksvannsonen gir begrenset informasjon om tilstanden i de mest fuktsatte områdene, noe som medfører økt usikkerhet om tilstanden i dette området. Konsekvensen er at eventuelle skjulte fuktskader bak bruksvannsonen ikke kan utelukkes, og det er derfor en viss risiko for uoppdagede skader. Videre undersøkelser bør vurderes dersom det oppstår tegn til fukt eller skade.

3. ETASJE/LOFTSETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/wc/vaskemaskin 3. etasje/loftsetasje:
Belegg på gulv. Tapet på veggene. Plate/malt tak.
Inneholdende toalett, servant, dusjkabinett, opplegg til vaskemaskin. Plastsluk.
Ventilering via ventil i tak (naturlig avtrekk).

Årstall: 1990 Kilde: Andre opplysninger: Usikkert årstall.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjoner slik som tettesjikt (gulvbelegg) har passert anbefalt brukstid. Det er usikkerhet knyttet til om veggene har tilfredsstillende tettesjikt.
- Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet bør totalrenoveres slik at det tilfredsstiller dagens krav til tettesjikt, våtsone, sluk og ventilasjon. Konsekvensen av manglende oppgradering er økt risiko for fukt- og vannskader, samt at rommet ikke tåler normal bruk etter dagens standard.
- Forventet brukstid for rommet og tilhørende tettesjikt anses som oppbrukt eller i ferd med å bli oppbrukt. Manglende oppgradering av rommet medfører høyere risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann, eventuelt ved lekkasjer. Selv om det benyttes dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasje, noe som kan føre til fuktskader i tilstøtende rom og konstruksjoner. Alderen på rommet og konstruksjonene medfører økt risiko for fuktskader og følgeskader i omkringliggende konstruksjoner. Våtrommet bør oppgraderes for å tilfredsstille dagens krav og sikre trygg bruk. For å lukke avviket må det etableres nytt tettesjikt/vanntette konstruksjoner i rommet. NB! Bruk av dusjkabinett erstatter ikke behovet eller kravet til membran/tettesjikt og/eller oppgradering av dette.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

3. ETASJE/LOFTSETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktsøk er foretatt ved hull/åpen konstruksjon i vegg fra tiliggende kott/bod og inn bak dusjkabinett/våtsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Heltre benkeplate med nedfelt benkebeleg og to kummer. Integrerte hvitevarer.

Årstall: 2018 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Deler av benkeplaten er misfarget og har slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Benkeplaten bør overflatebehandles for å hindre videre slitasje og misfarging.
- Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette medføre ytterligere forringelse og redusert brukstid på benkeplaten.

2. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2018 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

3. ETASJE/LOFTSETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag/kum.

Vurdering av avvik:

- Noe svellet og slitasje på deler av overflate/fronter.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre eller bytte ut overflater og fronter for å hindre videre forringelse og sikre funksjonalitet. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette medføre ytterligere forringelse og redusert brukstid på innredningen.

3. ETASJE/LOFTSETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut. Tilslutt via åpning av luftespalte i takvindu(er).

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger i kobber.

Vurdering av avvik:

- Kobberrør med loddede, klemtle eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Leiligheten har ikke egen stoppekran. Stoppekranen er felles for flere boenheter, noe som kan medføre utfordringer ved behov for avstengning av vannet i én enkelt leilighet.

Konsekvens/tiltak

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre vannledninger.

Det anbefales jevnlig ettersyn av anlegget grunnet anleggets alder.

Konsekvensen av at anlegget er av eldre dato er økt risiko for lekkasjer, driftsproblemer eller plutselige skader, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og følgeskader på eiendommen.

- Det bør etableres egen stoppekran for leiligheten for å sikre mulighet for rask og enkel avstengning av vannet ved behov.
- Konsekvensen av manglende egen stoppekran er at det kan oppstå forsinkelser og utfordringer ved vannlekkasjer eller vedlikeholdsarbeid, samt at flere boenheter kan bli berørt ved avstengning.

Innvendige vannledninger - 1

Beskrivelse

Innvendige vannledninger i kobber.

Vurdering av avvik:

- Gløddede kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre vannledninger.

Det anbefales jevnlig ettersyn av anlegget grunnet anleggets alder.

Konsekvensen av at anlegget er av eldre dato er økt risiko for lekkasjer, driftsproblemer eller plutselige skader, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og følgeskader på eiendommen.

Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør dels av soil/støpjern og dels av plast trolig fra 1990 tallet. Lufting er ikke mulig å kontrollere.

Vurdering av avvik:

- Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

- Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre avløpsrør.
- Det anbefales jevnlig ettersyn av anlegget grunnet anleggets alder.

Konsekvensen av at anlegget er av eldre dato er økt risiko for lekkasjer, driftsproblemer eller plutselige skader, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og følgeskader på eiendommen.

Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilering via ventil i vegg i enkelte rom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon i rom som mangler dette, for å sikre godt inneklima og redusere risiko for fukt- og muggdannelse. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet.

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 113 l fra 2020 og 190 l fra 2021.

Årstall: 2020 Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Bereder bør tilkobles med fast tilkobling i henhold til gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmegang og brann. Manglende korrekt tilkobling kan medføre økt fare for elektriske feil og brannskader.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til ovennedslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale etilsyn) eller registrert elektrovrirksomhet, 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 elektrovrirksomhet.

Beskrivelse

Hovedsikring 40 og 25 A. Teknisk 25 A og 20 A. Øvrige kurser 16/15/13/10 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer og fordelt i to skap og to målere.

Vurdering av avvik:

- Boligen har hatt flere eiere og det er usikkerhet om eventuelt alle arbeider er utført og dokumentert av autorisert installatør.
- Det
- Det ble utført el-tilsyn 01.03.2020.

Konsekvens/tiltak

- Rapport etter siste el-tilsyn bør fremlegges.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har røykvarsler og håndslukkeapparat samt sprinkleranlegg for deler av bygningen.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Ukjent drenering.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller.

- Det er påvist fukt i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonen har på grunn av alder usikker fremtidig funksjon. Manglende eller sannsynlig manglende utvendig fuktsikring av grunnmur øker risikoen for fuktinntrengning i kjeller. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig inneklima og nedbrytning av konstruksjonen over tid.

Det anbefales å vurdere behov for etablering eller oppgradering av utvendig fuktsikring og eventuell drenering rundt grunnmuren. Tiltak bør planlegges og utføres i henhold til dagens anbefalinger for å sikre en varig løsning.

- Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av bygningens drenering/fuktsikring og eventuelt foretas utskifting dersom tilstanden tilsier det.

Konsekvensen av ukjent og eldre drenering er redusert funksjonsevne og økt risiko for fuktinntrengning i kjeller eller grunnmur, noe som kan føre til fuktskader, råte og dårlig inneklima.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er i natursteinsmur. Ukjent fundament.

Terrengforhold

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende fall fra grunnmur for deler av grunnmur som ikke har dette, for å unngå vannansamlinger ved muren og redusere risikoen for fuktskader på konstruksjonen.

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på veranda er for lavt i forhold til dagens krav.

- Avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

- Det bør utføres radonmåling på eiendommen, da bygget ikke er oppført med radonsperre og området har moderat til lav aksomhetsgrad for radon i henhold til NGU aksomhetskart. Formålet er å avklare om radonnivåene overstiger anbefalte grenseverdier, da forhøyede radonverdier kan medføre helseisiko for beboere.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold bør vurderes å lage mindre åpninger.
- Rekkverkshøydene bør økes for å tilfredsstille dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fall og alvorlige personskader.
- Håndløper bør monteres på vegg i trappeløpet for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fall og personskader. Manglende håndløper øker faren for ulykker, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.

Bygninger på eiendommen

Sidebygning/bod



Anvendelse

Byggeår
1903

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Beskrivelse
Sidebygning/sport-/redskapsbod oppført i tre.

Bygningen er al eldre dato med tydelig slitasje og diverse råteskader.

NBI Bod er kun oppmålt og for øvrig ikke vurdert.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

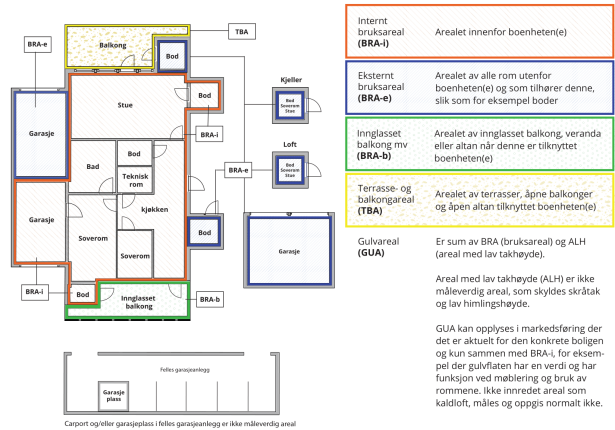
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggtetnisk 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 bygningsakkyndige 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 opplyst. 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

Del av horisontaldelt tomannsbolig|

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller		3		3			3
2. Etasje	71			71	11		71
3. Etasje/loftsetasje	61			61		3	64
Loft							
SUM	132	3			11	3	138
SUM BRA	135						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		2 boder	
2. Etasje	Trapperom/gang (felles), entré, stue, spisetue, kjøkken, gang, 2 soverom, bad/wc		
3. Etasje/loftsetasje	Trapperom/gang (felles), stue/kjøkken, 2 soverom, bad/wc/vaskerom, bod/kott		
Loft	Krypeloft		

Kommentar

Arealene er avrundet for hver etasje og oppgitt uten desimaler. Felles trapperom er ikke medregnet i arealoppstillingen.

Loft er ikke måleverdig i hht takstbransjens retningslinjer ved arealmåling fra 2023.

NBI Areal for begge etasjene er oppgitt eksl. trapperom.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

NBI Arealet i denne boligen er vanskelig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Takhøyden i kjeller varierer gjennom hele kjelleren på grunn av skjevhet i etasjeskiller og/eller gulv. Høyde over gulv må være minst 1,90 meter for at arealet skal være målbart og det er kun deler av bod som er målbar i hht. gjeldende målestANDARD. Selger har påvist to boder på tilsammen ca 10 m2. Takhøyden i kjellerbodene er ca 1,87 m - ca1,90 m.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Kommentar: Omlagt takteking og skiftet takrenner/beslag m.v. i 2025. Skiftet enkelte vinduer i 2025/-26.

☒ Ja ☐ Nei

Sidebygning/bod

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		6		6	
SUM		6			
SUM BRA	6				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.8.2026	Tore Rønning	Takstingeniør
	Tomas Lagerfelt	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	1002	238		2	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

St Stefans gate 2

Hjemmelshaver

Lagerfelt Sara Emma Mari, Lagerfelt Tomas

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.09.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	17.03.1903		Gjennomgått		Nei
Tegninger	16.04.2024	Gjelder nye planløsninger	Gjennomgått		Nei
Tegninger	12.05.2005	Gjelder veranda	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	28.10.2025	Gjelder ferdigattest - godkjenning av eldre tiltak - boligrom i tredje etasje - ferdigattest	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	07.05.2020	Gjelder ferdigattest piperehabilitering m. fi.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsen 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 befarings tidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsenivå 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 omfakt 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 nøyktlig 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.”*



Tønsberg kommune
Byggesak

Saksbehandler: Lasse Frednes
Direkte telefon:

JplID: 25/137309
Vedtaksdato: 28.10.2025
Vedtaksnummer: 1485/25

RENATE BJØRNSTI
Vollveien 4
3183 HORTEN

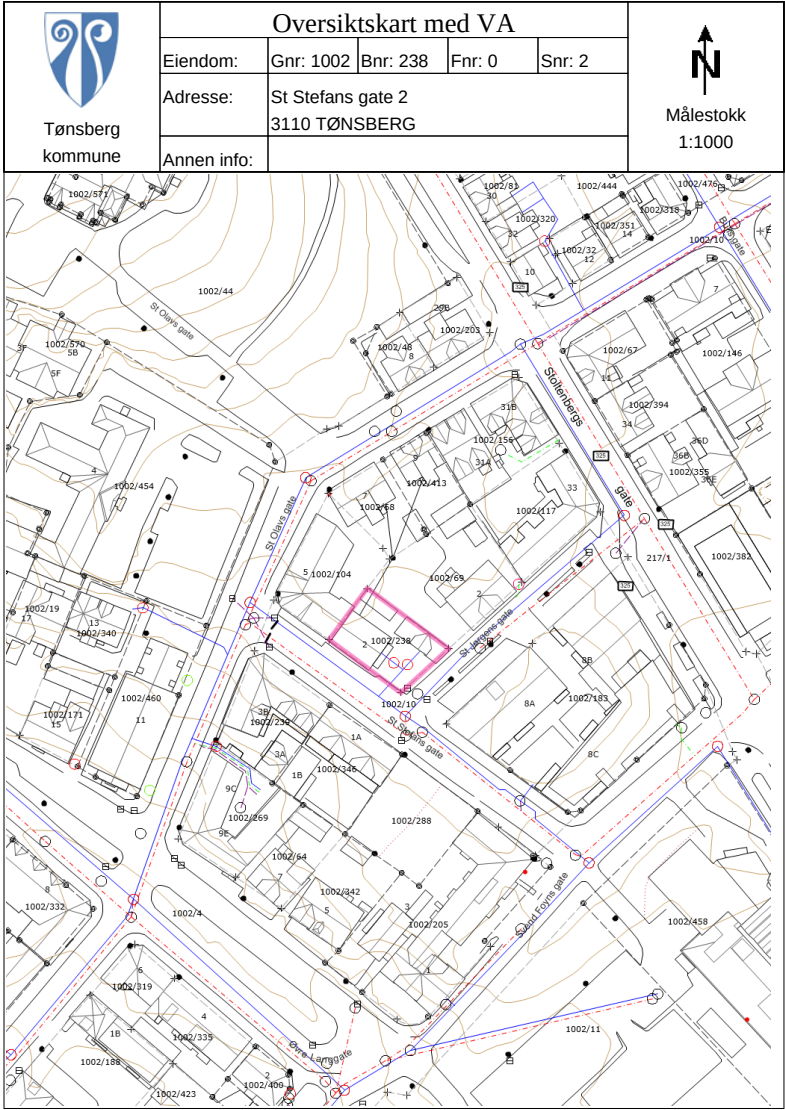
St Stefans gate 2 - 1002/238 - godkjenning av eldre tiltak - boligrom i tredje etasje - ferdigattest

Søker			
RENATE BJØRNSTI	Vollveien 4	3183	HORTEN
Tiltakshaver			
LAGERFELT TOMAS	Røreåsveien 1	3183	HORTEN

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 gis det ferdigattest for følgende tiltak:

	Gårdsnr. 1002	Bruksnr. 238	Festenr.	Seksjonsnr. 2
Bygningsnummer:	22184350			
Bruksenhet:	H0101 H0201 og H0202			
Bygningstype:	Andre småhus med 3 boliger eller flere			
Tiltakstype:	Bruksendring av tilleggsdel(loft) til hoveddel			
Arkivsaksnummer:	25/20183			
Vedtaksnummer:	DPB 1407/24 DPB 1485/25	Ett-trinnstillatelse Ferdigattest		

Sted	Dato	Underskrift
Tønsberg	28.10.2025	Lasse Frednes <i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.</i>



VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET ST. STEFANS GATE 2, TØNSBERG KOMMUNE

§ 1

NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

§ 2

ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

§ 3 FELLESUTGIFTER BOLIGSEKSJONER

§ 7
YREMØTET

§ 5 STYRET

§ 6 STYRETS KOMPETANSE

§ 7 OM STYREMØTET

§ 8

§ 9 INNKALLING TIL SAMEIERMØTET

§ 10

SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

§ 11 MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

§ 12
SLIGHOLD

§ 13

FRAVIKELSE

§ 14

BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

§ 15

ENDRINGER I VEDTEKTENE

§ 16

HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemming om slike saker overfor tredjemann dersom man har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 17
FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 1. januar 2018.

Sist endret på sameiemøte (dato)



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 eiendom (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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidseilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjøperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og Eiendom Norge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

- Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

- Hovedpunkter og råd om de nye reglene:**

 - Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
 - Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøpere må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
 - Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøpere kan ha mindre forventinger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
 - Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!

Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørg for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fyll ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningsskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Les grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningsskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Les tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

Huseiernes.no/boligsalg

Norsktakst.no

NEF.no

Forbrukerrådet.no

EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon om tilstandsrapporten versjon 1, november 2021

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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:

- 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 budforhøvelser, 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.
 - 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.
 - 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
- VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:**
 - Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
 - 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.

- for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
- Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.
- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.
- 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.
- 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.
- 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.

- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
- Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
- 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.

BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 28260309

Adresse: St Stefans gate 2, 3110 TØNSBERG

Betegnelse: GNR 1002, BNR 238, snr 2 i Tønsberg kommune

Bud mottatt: / - kl:

Gis herved bud stort kr.

skriver

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivning og at jeg/vi har besøkt eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

Bakke Sørvik & Partners, Tønsberg Tlf: 333 11 333

Salgsoppgaven er opprettet 09.09.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

&BAKKE SØRVIK
PARTNERS

