

St Olavs gate 19

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS

St Olavs gate 19

Prisantydning	3 000 000
Omkostninger	86 040
Totalpris	3 086 040
Fellesutgifter	3 422 pr. mnd.
Bruksareal	67,0 m²
BRA-I	65,0 m²
BRA-E	2,0 m²
Soverom	2
Etasje	4
Eiendomstype	Leilighet
Eierform	Eierleilighet
Tomteareal	378 m²
Byggeår	2001

Kontakt vår megler



Jeanette Sørvik
Eiendomsmegler / Partner
+47 902 39 540
js@partners.no

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS
Storgaten 47 3126 Tønsberg





Standard

Velkommen til St Olavs gate 19!

En nydelig toppleilighet midt i Tønsberg - heis, balkonger, 2 soverom, bod og garasje i kjeller med mer. Leiligheten er gjennomgående og har vinduer på to sider, noe som bidrar til at det slippes inn rikelig med lys.

Leiligheten fremstår som lys og pen. Kjøkkenet må fremheves - et hyggelig rom som fungerer som selve hjertet i leiligheten. Her bor man trygt og fint, midt i sentrum og med alt av funksjoner rett på utsiden av døren.

Velkommen!



















Beliggenhet

Olavsgården har en særdeles sentral og fordelaktig beliggenhet i populær gate i Tønsberg sentrum, på "Træleborgsiden" av byen. Området har fått et urbant tilsnitt med bebyggelse preget av noen forretninger, kaféer, velstelt leilighetsbebyggelse, eldre trevillaer og ikke minst en rekke parker og friarealer nærmest rett utenfor egen dør. Eiendommen har gangavstand til Træleborg barneskole, og for elever i ungdomstrinnene er det kort vei til Byskogen ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Tønsberg er en populær by som har sitt absolutte høydepunkt sommerstid, med stor turisme og et yrende folkeliv. Gangavstand til det meste og langs bryggene i Tønsberg kan du nyte båtlivets gleder, eller et stort utvalg av restauranter, kaféer og barer. Nærmeste dagligvare er Coop Extra kun 100 meter unna. Populære Café M ligger på andre siden av gaten. Tønsberg sentrum gode shoppingmuligheter med nisjebutikker og Alti Farmandstredet som har godt over 100 butikker og bussterminal. Slottsfjellet ligger i gangavstand, og byr på attraktive kulturminner, fine turområder, samt flott, vidstrakt utsikt. Kilen Handelspark er like i nærheten med kino, dagligvare Meny og for øvrig et variert utvalg av forretninger. "Stadion" og Messeområdet ligger også i gangavstand fra boligen, og er et godt utgangspunkt for fine rekreasjonsmuligheter både sommer og vinter. Greveskogen har to lysløyper og videre løypenett til områder med oppkjørte skiløyper vinterstid. Fra Tønsberg togstasjon er det hyppige avganger til Oslo, noe som er utmerket for pendlere. Reisetiden til Oslo S med tog er ca. 1 time.

Bo sentralt og fordelaktig - en ypperlig beliggenhet for de aller fleste!

St Olavs gate 19

Nabolaget Engene/Træleborg nordre - vurdert av 43 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

🚶	Holmestrandgata Linje 114	4 min ⚡ 0.3 km
🚶	Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	10 min ⚡ 0.8 km
✈	Sandefjord lufthavn Torp	25 min ⚡

Skoler

Træleborg skole (1-7 kl.) 216 elever, 14 klasser	6 min ⚡ 0.5 km
Skagerak Inter. School Tønsberg (1-1... 145 elever, 8 klasser	13 min ⚡ 1 km
Byskogen skole (1-10 kl.) 538 elever, 61 klasser	23 min ⚡ 1.9 km
Elihu Kristne grunnskole (1-10 kl.) 90 elever, 9 klasser	5 min ⚡ 2.6 km
Slottsfjellet videregående Steinersk... 56 elever, 3 klasser	13 min ⚡ 1 km
Færder videregående skole 750 elever	15 min ⚡ 1.3 km

Ladepunkt for el-bil

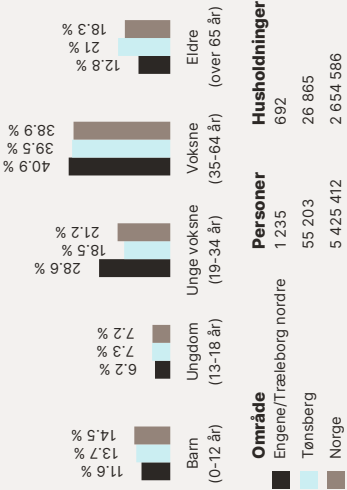
🚗	Alti Farmandstredet	5 min ⚡
🚗	Kjærlighetsstien 28	7 min ⚡

Opplevd trygghet
Veldig trygt 79/100

Kvalitet på skolene
Bra 73/100

Naboskapet
Høflige 62/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Belmar barnehage (0-5 år) 74 barn	6 min ⚡ 0.5 km
Velle Træleborg barnehage (0-5 år) 65 barn	6 min ⚡ 0.6 km
Haugar barnehage (1-5 år) 30 barn	7 min ⚡ 0.6 km

Dagligvare

Coop Extra St. Olavsgate PostNord	2 min ⚡ 0.2 km
Meny Farmandstredet	7 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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

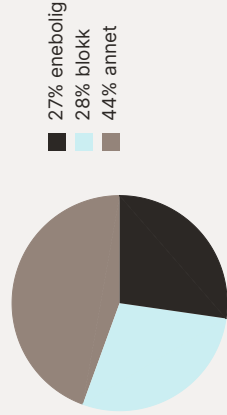
Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående
- Kollektivtilbud
Veldig bra 81/100
- Matvareutvalg
Stort mangfold 79/100
- Gateparkering
Lett 78/100

Sport

⚽	Stoltenberggate Balløkke Ballspill	5 min ⚡ 0.5 km
⚽	Træleborg skole Aktivitetshall, ballspill	6 min ⚡ 0.5 km
🏊	WellnessClub Tønsberg	5 min ⚡
🏊	Spent Tønsberg	5 min ⚡

Boligmasse



«Bynært og koselig»
Sitat fra en lokalkjent

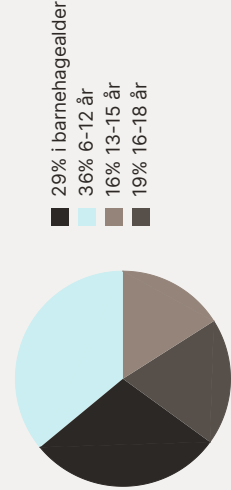


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

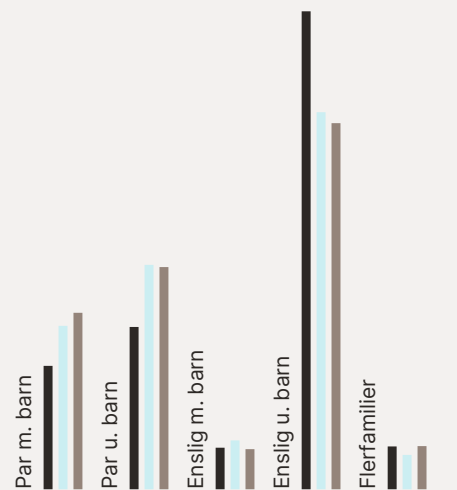
Varer/Tjenester

🛒	Farmandstredet	6 min ⚡
🏠	Vitusapotek Farmandstredet	7 min ⚡

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



0%	Engene/Træleborg nordre	56%
	Tønsberg	
	Norge	

Sivilstand

Gift	24%	Norge	33%
Ikke gift	60%		54%
Separert	13%		9%
Enke/Enkemann	4%		4%



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





Innhold

Selveierleilighet beliggende i 4. etasje som inneholder foruten felles inngangsparti, trapp og heis:
Entré med garderobeskap, gang, praktisk bod, dusjbad/wc med servantinnredning og opplegg for vaskemaskin, 2 soverom, stue med utgang til balkong , kjøkken med hyggelig spise plass..

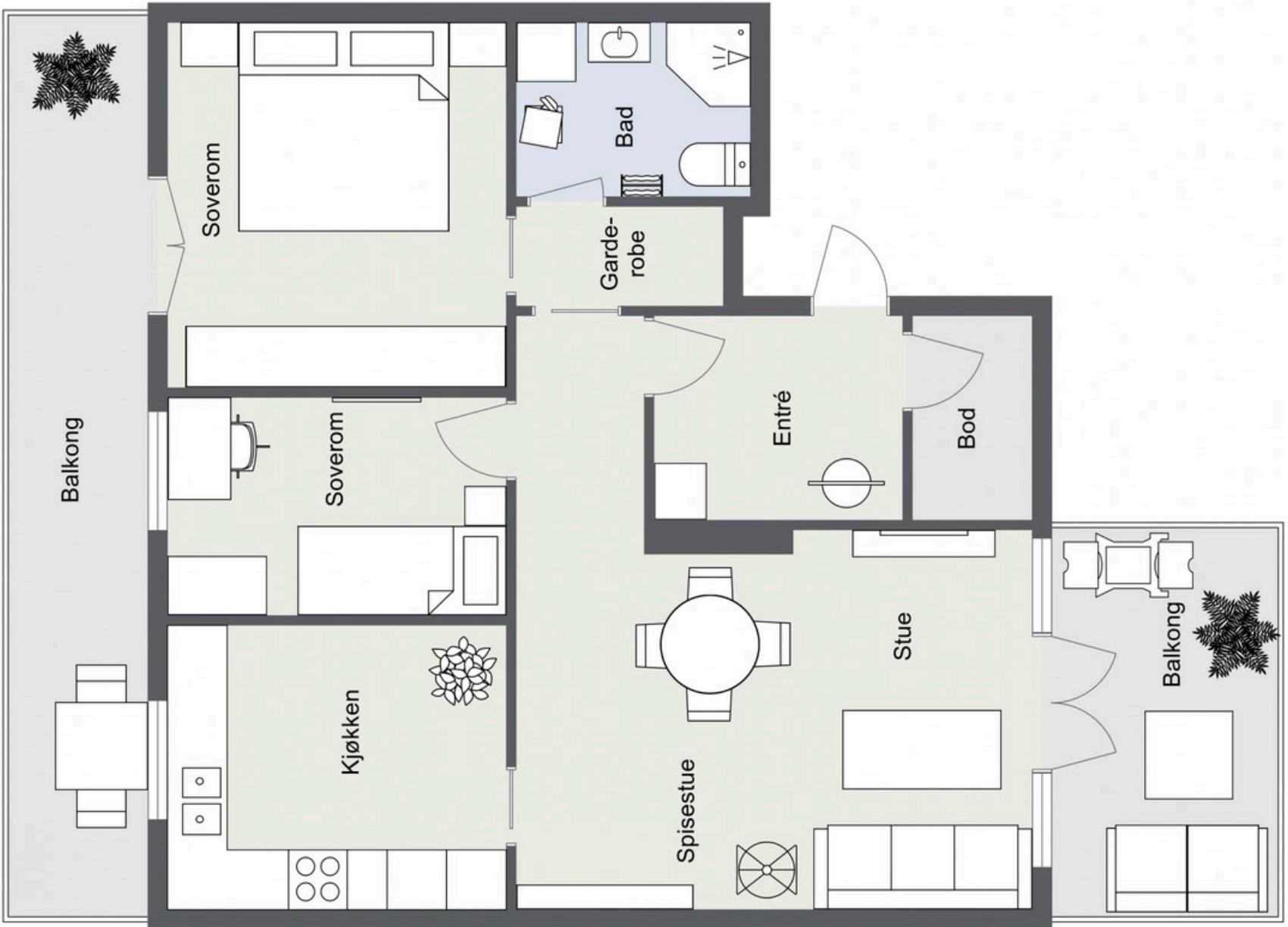
Tilhørende 1 garasje plass og 1 bod i felles kjeller.

BRA 67,0 m²

BRA-I 65,0 m²

BRA-E 2,0 m²

St. Olavs gate 19 Leilighet



Vi tar forbehold om feil i plantegningene.

Eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 67,0 m²

- BRA-i: 65,0 m²
- BRA-e: 2,0 m²

4. etasje:

BRA-i: 65 m². Følgende rom er oppgitt som internt bruksareal: Entré, gang, bod, bad, 2 soverom, stue og kjøkken.

Kjeller:

BRA-e: 2 m². Følgende rom er oppgitt som eksternt bruksareal: Sportsbod.

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.

De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport utført av Vedvik Taksering v/Marius Vedvik avholdt 20.02.2026. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

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.

Standard

Velkommen til St Olavs gate 19!

En nydelig toppleilighet midt i Tønsberg - heis, balkonger, 2 soverom, bod og garasje i kjeller med mer. Leiligheten er gjennomgående og har vinduer på to sider, noe som bidrar til at det slippes inn rikelig med lys.

Leiligheten fremstår som lys og pen. Kjøkkenet må fremheves - et hyggelig rom som fungerer som selve hjertet i leiligheten. Her bor man trygt og fint, midt i sentrum og med alt av funksjoner rett på utsiden av døren.

Velkommen!

Adkomst

Det vil bli skiltet med Bakke Sørvik & Partners Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger. Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst.

Parkering

Tilhørende 1 garasjeplass og 1 bod i felleskjeller.

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

Byggemåte

Leilighet fra 2001 beliggende i 4. etasje. Leiligheten har adkomst via felles oppgang med heis. Det medfølger parkeringsplass og bod i byggets kjeller. Det er registrert enkelte avvik, men disse er stort sett relatert til normal elde, slitasje og avvik fra dagens forskriftskrav. For ytterligere info, se tilstandsrapportens enkeltpunkter.

Utvendig

Bygningen har fasader med teglstein og noe trepanel.

Innvendig

Gulv: Parkett. Vegger: Malt strie. Himlinger: Malte plater.

Våtrom

Badet inneholder opplegg for vaskemaskin, innredning med servant, dusjhjørne og toalett. Det er fliser på vegg og malte plater i taket. Flislagt gulv med varmekabler. Rommet har mekanisk avtrekk.

Kjøkken

Innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Det er fliser på vegg mellom over- og underskap. Integrert ventilator i overskap med utlufting ut av bygget.

Tekniske installasjoner

Leiligheten har et delvis skjult/åpent el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskap er lokalisert i vegg utenfor badet. Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Stoppekran og fordelerstokk er lokalisert under kjøkkenbenk. Det er avløpsrør av plast. Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og plassert i hjørnet under kjøkkenbenk.

Vi gjør oppmerksom på at følgende 2 bygningskonstruksjoner ikke er undersøkt (TG IU):

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Leiligheten har utgang til balkong på ca. 8 m² fra stue og ca. 12 fra soverom. Rekkverk består av smijern. Gulv/konstruksjon er snødekket og derfor ukjent materiale. Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Våtrom > 4. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking var ikke mulig da vegger i våtsone ligger mot fellesareal og tilstøtende boenhet. Som alternativ er det gjennomført fuksøk på overflater i dusjonen. Ingen avvik registrert.

Vi gjør oppmerksom på at følgende 8 bygningskonstruksjoner har fått tilstandsgrad 2 - avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Vinduer.
- Utvendig > Dører.
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank.
- Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater vegger og himling.
- Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater gulv.
- Våtrom > 4. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt.
- Kjøkken > 4. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning.

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av Vedvik Taksering v/Marius Vedvik datert 24.02.2026 som er vedlagt i salgsoppgaven.

Tomt
Denne tomten er eiet 378,70 kvm. Tomten er fellesareal.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for nybygg boligbygg i 4 etasjer datert 21.05.2001 og denne er vedlagt i salgsoppgaven.
Det foreligger ferdigattest for innglassing av terrasse for bruksenhet H0103 datert 16.12.2024 og denne foreligger ved meglers kontor.
At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.
Godkjente bygningstegninger 1999 og godkjente bygningstegninger 2022 foreligger ved meglers kontor.

Adgang til utleie
I henhold til vedtekter punkt 4.0 har sameierne den fulle disposisjonsrett over sine seksjoner med tilhørende garasjeplass og bod.
Sameierne er dog forpliktet til å følge de husordensregler som styret til enhver tid måtte fastsette. Sameierne kan fritt omsette eller leie ut sin seksjon, dog må forretningsfører og styret få melding for registrering. Garasje kan kun overdras sammen med leilighet.
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie mens utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Jfr. Eierseksjonsloven §24.

Oppvarming / energiforbruk
Boligen er oppvarmet med varmekabler og ellers elektrisk oppvarming. I beboelsesrom hvor det eventuelt ikke skulle finnes panelovner/andre oppvarmingskilder medfølger dette heller ikke.

Energikarakter: D - Gul.

Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.
Denne boligen har ikke valgt Norgespris på strøm.

Vestfold Interkommunale Brannvesen opplyser at det ikke er registrert ildsted tilkoblet skorstein. Det er meldeplikt til brannvesenet når det monteres ildsted for fyring med gass, olje og ved. Kjøper overtar ansvaret for forholdene. Ved innmelding av ildsted vil det tilkomme feiegebyr.

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 3 000 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:
75 000,00,- (Dokumentavgift)
9 950,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

3 086 040,- 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.

Felleskostnader
Kr. 3 422,- pr. mnd.
Dekker felles bygningsforsikring, drift/vedlikehold av bygget samt heis/garasjeanlegg/brannsikring, honorar styre- og forretningsfører, Telenor kabel-tv og fiber, energi/fyring fellesareal med mer.

Herav:
Forsikring kr. 161,-
Felleskostnader kr. 3 261,-

Telenor er leverandør av kabel-tv og fiber.
Garasjeplass i p-kjeller til hver seksjon, heis fra garasje og opp til leilighetene.

I henhold til vedtekter er sameierne er innbyrdes ansvarlige for fellesutgiftene. Overfor tredjemann er sameierne proratarisk ansvarlige.
Sameiets styre har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen, og til å påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet gjennom forretningsfører, slik at man unngår at kreditorene gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for sameiets forpliktelser.
Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.
Sameiet har ikke autorisert revisor.

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.

Megleropplysninger fra forretningsfører og annen informasjon om sameiet er vedlagt i salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kr. 11 484,- for 2026.
Dekker vann, avløp og renovasjon.
I tillegg betales det kr. 22,21,- pr. m³ vann og kr. 31,56,- pr. m³ avløp. Forskudd forbruk for denne seksjonen er satt til 74 m³. De kommunale avgiftene forandrer seg etter forbruk og betales kvartalsvis.
Kommunale avgifter vil kunne variere/øke. Det tas forbehold om endring av avgifter og gebyr.

Løpende kostnader
Spesifikasjon over løpende kostnader:

- TV/internett ved Telenor dekkes av felleskostnadene pr. mnd.
- Bygningsforsikring dekkes av felleskostnadene pr. mnd.
- Alarm og evt. innboforsikring kommer i tillegg.
- For strømkostnader, se oppvarming/energiforbruk.

Ovenstående er basert på nåværende eiers/husstands senere års forbruk/utgifter. Dette vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd etc.

Andel fellesgjeld
Selskapets totale lån og vilkår:
Det er ingen lån registrert på selskapet/sameiet.

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

Det er ingen sikringsordning i sameiet.

Andel fellesformue
Andel fellesformue utgjør kr. 44 901,- pr. 31.12.2025.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Formuesverdi/ligningsverdi fås hos Skattetaten/på ligningskontoret.
Innberetningspliktige inntekter: Kr. 196,-
Fradragsberettigede kostnader: Kr. 0,-
Annen formue: Kr. 44 901,-
Gjeld: Kr. 0,-

Formuesverdi
Primær formuesverdi kr. 726 013,00.
Sekundær formuesverdi kr. 2 904 053,00.
Gjeldende for ligningsåret 2024.

Oppgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket ligningsår 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 %). Det er vedtatt endringer i beregningsmodellen for formuesverdi fra skatteåret 2026, og endelig formuesverdi kan bli høyere enn oppgitt.

Sameiet

Sameiet Olavsgården, Orgnr: 983 534 872.

Sameiet består av 12 seksjoner og den aktuelle seksjonen har sameiebrøk 68/941.

Forretningsfører: Obos Eiendomsforvaltning AS
Styreleder: Audun Stuland.

Forkjøpsrett og styregodkjennelse

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i sameiet.

Det er inget krav til styregodkjennelse av ny seksjonseier/kjøper.

Sameierne kan fritt omsette eller leie ut sin seksjon, dog må forretningsfører og styret få melding for registrering.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Tryg Forsikring AS med polisenr. 6655820.

Regnskap

Inntekter: Driftsinntektene i 2024 var til sammen kr. 483 612,-

Kostnader: Driftskostnadene i 2024 var til sammen kr. 370 672,-

Resultat: Årets resultat kr. 115 946,-. Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen, og er vedtatt/godkjent i årsmøtet 2025.

Utdrag fra årsregnskapet, budsjett for 2025/2006 er vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

Utdrag fra vedtekter:

- Sameiets formål er å sikre sameiernes felles interesser, administrasjon av hele eiendommen med

tilhørende felles anlegg med utstyr m.m.

- Sameierne har ikke forkjøps- eller løsningsrett til noen av seksjonene.
- Tomten og alle deler av bebyggelsen, som ikke i henhold til eksisterende eller fremtidige oppdelingsbegjæringer er å oppfatte som seksjoner med enerett til bruk, er fellesarealer. Det er inngått avtale mellom seksjonseierne om enerett for enkelte seksjonseiere om rett til bruk av garasjeplasser. Denne avtale er bindende for alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, og kan ikke endres uten at seksjonseiere som berøres av endringen skriftlig samtykker i dette.
- Sameierne har den fulle disposisjonsrett over sine seksjoner med tilhørende garasjeplass og bod. Sameierne er dog forpliktet til å følge de husordensregler som styret til enhver tid måtte fastsette.
- Sameierne kan fritt omsette eller leie ut sin seksjon, dog må forretningsfører og styret få melding for registrering. Garasje kan kun overdras sammen med leilighet.
- Vedlikeholdsutgifter vedrørende teknisk anlegg som bare er til nytte for, eller brukes av enkelte seksjonseiere, dekkes i sin helhet av vedkommende seksjonseier.
- Det ytre vedlikehold av eiendommen, anlegg og utstyr, skal besørges og bekostes av sameierne i fellesskap. Eventuelle avsetninger til fond for felles vedlikehold avgjøres av sameiet. Utvendige arrangementer på bygningen, så som markiser o.l., må godkjennes av styret før eventuell oppsetting kan finne sted.
- Det indre vedlikehold av seksjonene er de respektive eieres ansvar.

Utdrag fra ordensregler:

- Beboerne plikter å rette seg etter husordensreglene og ta ansvar for at reglene overholdes av husstanden og besøkende.
- Musikk- og sangundervisning, dagmammavirksomhet eller produksjon av mat eller annet til næringsvirksomhet som kan være til sjenanse for naboer, tillates kun etter skriftlig samtykke fra naboene og styrets godkjennelse.
- Når brannalarmen går skal alle møte i 1. etasje ved hovedinngangen.
- Beboerne plikter å holde ytre utgangsdør lukket og låst til enhver tid.
- Garasjeporten skal holdes stengt når den ikke er i bruk.
- Det er sykkelparkering ved siden av inn- og utkjørsel til garasjen. Andre gjenstander enn sykler vil bli fjernet og kastet uten varsel.
- Det er ikke tillatt å utføre utvendig vask av bil i garasjeanlegget.
- Det er ikke lov å drive fremleie av egen parkeringsplass til noen som ikke er beboer av sameiet.
- Vasking av fellesarealer er fordelt på alle leiligheter. Hver beboer er pliktig til å vaske fellesgangen i egen etasje og trappen ned én etasje. Beboere i 1.etasje vasker fellesgangen i inngangspartiet. Heis og søppelrom skal vaskes ca. to ganger i året av hver beboer. Se vaskeliste på døren inne i søppelrommet.
- Ved grilling er kun gass- og elektrisk grill tillatt
- Ingen fasadeendringer kan foretas uten styrets tillatelse.
- Det er ikke tillatt å sette opp boder, basseng eller andre større gjenstander på terrasser eller balkonger

med mindre dette er godkjent skriftlig av styre.

- Ved eierskifte er tidligere eier pliktig å melde ifra om dette til styret.
- Ved utleie av leilighet, skal eier meddele styret leieboers kontaktinformasjon, samt sin egen nye adresse.

Vedtekter og ordensregler er vedlagt i salgsoppgaven.

Gjennomførte- og kommende vedlikeholdsarbeider

Utdrag fra styrets årsberetning for 2024:

- Bekymring for hyblifisering av vårt sameie førte til at styret innkalte til ekstraordinært årsmøte i september etter oppfordring fra sameierne. Saken ble drøftet inngående, og årsmøtet vedtok en vedtektsendring som definerte hyblifisering og krav om å innhente tillatelse før tilrettelegging for slikt utleie kan skje.
- Vi har hatt ett tilfelle av vanninntrengning i leilighet. Skaden ble utbedret for sameiets regning. En henvendelse om vedlikehold av gulv på altan ble avvist som å falle inn under seksjonseiers ansvar.
- Etter våre avtaler med serviceselskaper betaler vi et fast årsbeløp og belastning for tilkalt hjelp. Styret var i samtale med et firma om endring av serviceavtalen for å begrense den store kostnadsøkning vi har sett. Det ble besluttet å fortsette nåværende avtale.
- Tiltakene for bekjempelse av sølvkre har vært videreført og vil fortsette.
- Styret har hatt 2 møter i løpet av året. De fleste saker har vært behandlet gjennom telefonkonsultasjon blant styremedlemmene.

Utdrag fra protokoll fra årsmøte 2025:

- Styrets årsrapport ble behandlet og tatt til etterretning.
- Årsregnskapet ble godkjent, og årets resultat overføres til egenkapitalen. Det var ingen merknader til budsjett 2025.
- Fastsettelse av godtgjørelse til styret kr. 35 000,- totalt for styret, hvorav kr. 15 000,- til styreleder og kr. 10 000,- til hvert styremedlem er godkjent.
- Styret ga en orientering om jordfeil i elektrisk anlegg.
- Det var en samtale om bekjempelse av skjeggkre/sølvkre.
- Etter at møtet var hevet diskuterte man sølvkre. Det vil bli igangsatt bekjempelse på en gitt dato - og i alle leiligheter. Styret har ansvar for igangsettelse.

Man må kunne forvente å stille på dugnad som forpliktelse for fellesskapet.

Styrets årsberetning og protokoll fra årsmøte 2025 er vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

I henhold til ordensregler i sameiet er dyrehold er som et utgangspunkt ikke tillatt. Dersom det skal gis dispensasjon må det søkes styret for godkjennelse.

Regulering

Eiendommen ligger i et uregulert område. I henhold til kommuneplan, vedtatt 03.04.2024, ligger eiendommen i et område avsatt til boligbebyggelse - nåværende samt ras- og skredfare. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Offentlige planer

Bypakke Tønsberg-regionen ble vedtatt av Stortinget 03.06.2025. Prosjektet vil delvis bli finansiert med bompenginnkreving fra 2026. Det største prosjektet i Bypakken er ny fastlandsforbindelse fra Nøtterøy til Tønsberg i form av veier, tunneler og hengebro fra Smidsrødveien og Kirkeveien til Rambergåsen, og over til Smørberg og videre til Jarlsberg - totalt 6 kilometer. Estimert byggestart er 2026/2027 og ferdigstillelse i 2032. I tillegg består Bypakken av en rekke delprosjekter i Tønsberg, Nøtterøy og Tjøme. Dette er en svært omfattende tiltakspakke og flere av tiltakene er ikke ferdig regulert pt.

Interessenter bes undersøke nøye 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.

Rettigheter og heftelser

Det er registrert følgende servitutt/heftelse som følger eiendommen:

- Bestemmelse om bebyggelse, tinglyst 29.03.1988, dagboknr. 4434, rettighetshaver gnr. 1007 bnr. 190 - gjelder: Rett til å bygge inntil felles grense i en avstand på 0 meter. Skogergaten 10 kan bebygge sin eiendom inntil grensen mot St Olavs gate 19. Servitutten er rekvirert og foreligger ved meglers kontor.
- Erklæring/avtale og seksjonering, tinglyst 05.06.2001, dagboknr. 6936 - gjelder: Denne seksjonen har tilleggsdel bygning. Opprettet

seksjoner, snr. 10, formål bolig, sameiebrøk 68/916. Bestemmelser om tilleggsdel. Gjelder seksjon nr. 1–12. Utdrag av servitutten er vedlagt i salgsoppgaven.

- Reseksjonering, tinglyst 07.06.2022, dagboknr. 605474 – gjelder: Fellesareal overføres til seksjon 3. Seksjon 3 endrer brøk. Samtlige seksjoner endrer nevner til 941. Reseksjoneringen omhandler endring av fellesareal, endring av tilleggsdel og endring av tegninger. Snr. 10 med formål bolig har etter reseksjoneringen sameiebrøk 68/941. Servitutten er rekvirert og foreligger ved meglers kontor.

Det er tinglyst følgende rettighet på eiendommen gnr. 1007 bnr. 190 snr. 1 til 37 som følger eiendommen:

- Bestemmelse om bebyggelse, tinglyst 29.03.1988, dagboknr. 4434, rettighetshaver gnr. 1007 bnr. 18 snr. 1 til 12 – gjelder: Rett til å bygge inntil felles grense i en avstand på 0 meter. St Olavs gate 19 kan bebygge sin eiendom inntil grensen mot Skogergaten 10. Servitutten er rekvirert og foreligger ved meglers kontor.

Grunnboken er delt inn etter prioritetsrekkefølge. På bekreftet grunnboks utskrift er alle pengeheftelser og servitutter listet opp etter hverandre under samlebetegnelsen "Heftelser". Heftelsene er ordnet etter tidspunkt for tinglysing. Kjøpers bank får prioritet etter heftelser i eiendommen som ikke skal slettes ved overdragelse, herunder servitutter. Panterett til kjøpers bank vil ha best prioritet av pengeheftelsene, men fremstå med prioritet etter servitutter som allerede hefter i eiendommen.

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. 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.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger i handelen: Alle hvitevarer på kjøkken.

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.

Dødsbo

Eiendommen selges som et dødsbo og arvingene har ikke bebodd eiendommen. Arvingene har følgelig begrenset kunnskap om boligens tilstand og interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen grundig, gjerne sammen fagkyndig. Eiendommen har ikke vært bebodd det siste året.

Det gjøres oppmerksom på at selger ikke har kjennskap til hvor mange nøkler som er utstedt. Det kan derfor være nøkler på avveie og kjøper anbefales på generelt grunnlag å skifte lås, eventuelt supplere med ytterligere nøkler for egen regning.

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, flyttforsikring 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.

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. 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 bygningssakyndig 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.

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 eignedom (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 Vera Marthins.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er St Olavs gate 19.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 1007, bnr. 18, snr. 10 i Tønsberg.
Sameiebrøk: 68/941.
Bruksenhetsnummer H0401.
Leilighetsnummer: 401.

Vårt oppdragsnummer er 28260016.

Megler og meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:
Om meglers vederlag er det avtalt 1,30 % beregnet av salgssummen, dog minimum kr. 45 000,-. I tillegg er det avtalt vederlag for oppgjør kr. 7 900,-, tilrettelegging kr. 15 900,- og internettannonsering kr. 20 990,-. Alle tall i dette avsnitt er opplyst inklusive mva.

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 Jeanette Sørvik
+47 90 23 95 40/js@partners.no.
Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47, 3126 Tønsberg. Org. nr. 916959478.

Dato

26.02.2026

Tekniske dokumenter

Egenerklæring

St Olavs gate 19, 3112 TØNSBERG

23 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
St Olavs gate 19	St Olavs gate 19	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

2000

Har du kjennskap til feil / 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

Informasjon om selger

Selger

Marthins, Laili Fadum

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

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septic, 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

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

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 ildsted eller pipe?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i teiligheten?

☐ 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

Side 3

22

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

Mangler teiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

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

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som teilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

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

Fordrigger 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

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 salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Side 4

Forsikringsnummer 30733080

Egenerklæringsskjema

Name

Marthins, Leif Fadum

Date

2026-02-23

Identification

 bankID

Marthins, Leif Fadum

 Signicat

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

Side 5

44

45

Egenerklærings skjema

Signed by:

Marthins, Leif Fadum

23/02-2026
12:41:19

BANKID

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

St Olavs gate 19, 3112 TØNSBERG

TØNSBERG kommune

gnr. 1007, bnr. 18, snr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 67 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 20.02.2026

Rapportdato: 24.02.2026

Oppdragsnr.: 20315-2084

Referansenummer: ZY6552

Autorisert foretak: Vedvik Taksering

Sertifisert Takstingeniør: Marius Vedvik



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



Norsk takst

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



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

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

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

Vedvik taksering

Vedvik Taksering ble etablert i 2013 av Marius Vedvik og er medlemsforetak i Norsk Takst. Marius Vedvik har bakgrunn som byggmester, er videreutdannet takstingeniør, og innehar sertifiseringer innen verditaksering, skadetaksering og tilstandsanalyse. I tillegg utføres oppdrag innen uavhengig kontroll av våtrom og lufttettethet i byggesaker. Mer informasjon om tjenester og priser kan leses på <http://www.vedvik-taksering.no>



Rapportansvarlig

Marius Vedvik
Marius Vedvik

post@vedvik-taksering.no
948 60 545



Oppdragsnr.: 20315-2084

Befaringsdato: 20.02.2026

Side: 2 av 16



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© Iverdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkløven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingenspriser som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos IVerdi og studentene 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](#)).

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

Oppdragsnr.: 20315-2084

Befaringsdato: 20.02.2026

Side: 3 av 16



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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 utbedringskostnader 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 gir 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

Leilighet fra 2001 beliggende i 4. etasje. Leiligheten har adkomst via felles oppgang med heis. Det medfølger parkeringsplass og bod i byggets kjeller.

Det er registrert enkelte avvik, men disse er stort sett relatert til normal elde, slitasje og avvik fra dagens forskriftskrav. For ytterligere info, se rapportens enkeltpunkter.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2001

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har fasader med teglstein og noe trepanel.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Parkett.
Vegger: Malt strie.
Himlinger: Malte plater.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet inneholder opplegg for vaskemaskin, innredning med servant, dusjhjørne og toalett. Det er fliser på vegg og malte plater i taket. Flislagt gulv med varmekabler. Rommet har mekanisk avtrekk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Det er fliser på vegg mellom over- og underskap. Integrert ventilator i overskap med utlufting ut av bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Leiligheten har et delvis skjult/åpent el-anlegg med automatsikringer. Sikringskap er lokalisert i vegg utenfor badet.

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Stoppekran og ferdelerstokk er lokalisert under kjøkkenbenk. Det er avløpsrør av plast. Varmtvannstanken er på ca 120 liter og plassert i hjørnet under kjøkkenbenk.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Oppdragsnr.: 20315-2084

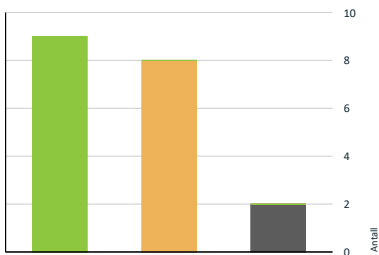
Befaringsdato: 20.02.2026

Side: 5 av 16



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Våtrom > 4. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Kjøkken > 4. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten er utarbeidet etter minimumskravene i forskrift til avhendingsloven. Leiligheten er organisert i et sameie, som har ansvar for utvendige vedlikehold. Derfor er det kun gjort vurderinger innvendig i leiligheten.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Våtrom > 4. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20315-2084

Befaringsdato: 20.02.2026

Side: 6 av 16

St Olavs gate 19, 3112 TØNSBERG Gnr 1007 - Bnr 18 3905 TØNSBERG	Vedvik Taksering Strandliveien 98 3160 STOKKE	
Tilstandsrapport		
BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER		
Byggeår 2001		
UTVENDIG		
10.2 Vinduer		
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.		
Vurdering av avvik: • Det er avvik: Generell elde og slitasje som er naturlig for alder. Vinduer av denne alder har erfaringsmessig redusert tetning mellom karm og vindusramme. Alder på isolerglass eldre enn 20 år tilsier at punkteringer ikke kan utelukkes.		
Konsekvens/tiltak • Tiltak: På sikt må det påregnes å skifte vinduer, men det er ikke noe umiddelbart behov enda.		
10.3 Dører		
Entrédør med brann-/lydisoleringsevne B30/35db. Terrassedører i tre med 2-lags glass.		
Vurdering av avvik: • Det er avvik: Generell elde og slitasje som er naturlig for alder. Dører av denne alder har erfaringsmessig redusert tetning mellom karm og dørbliad.		
Konsekvens/tiltak • Tiltak: På sikt må det påregnes utskifting av terrassedører, men det er ikke et umiddelbart behov enda.		
10.10 Balkonger, terrasser og rom under balkonger		
Leiligheten har utgang til balkong på ca. 8m2 fra stue og ca 12 fra soverom. Rekkverk består av smjern. Gulv/konstruksjon er snødekket og derfor ukjent meteriale.		
Vurdering av avvik: • Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.		
Konsekvens/tiltak • Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasse når den er snøfri.		
INNENDIG		
10.1 Overflater		
Gulv: Parkett. Vegger: Malt strie. Himlinger: Malte plater.		
Overflatene er fra byggeår og det må påregnes normal elde/slitasje. Det er påvist noe fuktskjolder i området ved terrassedør på soverom, men dette var tørt på befaringsdagen. Det er forøvrig ikke registrert noen vesentlige skader.		
10.2 Etasjeskille/gulv mot grunn		
Oppdragsnr.: 20315-2084	Befaringsdato: 20.02.2026	Side: 7 av 16

St Olavs gate 19, 3112 TØNSBERG Gnr 1007 - Bnr 18 3905 TØNSBERG	Vedvik Taksering Strandliveien 98 3160 STOKKE	
Tilstandsrapport		
Etasjeskiller er av betongdekke. Ved kontrollmåling er det registrert skjevheter på inntil 16mm i stue og gang utenfor badet.		
Vurdering av avvik: • Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.		
Konsekvens/tiltak • For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.		
10.1 Pipe og ildsted		
Boligen har en elementpipe. Det er ikke montert ildsted.		
Det er påvist fuktskjolder i taklist på pipen. Dette kan skyldes en tidligere lekkasje. Var tørt på befaringsdagen.		
10.1 Innvendige dører		
Formpressede dører med profilert overflate.		
VÅTROM		
4. ETASJE > BAD		
10.2 Overflater vegger og himling		
Det er fliser på vegg og malte plater i taket.		
Vurdering av avvik: • Det er påvist svertesopp i silikonfuger.		
Konsekvens/tiltak • Fuger bør skiftes ut.		
4. ETASJE > BAD		
10.2 Overflater Gulv		
Flislagt gulv med varmekabler. Det er ca 20 mm fall fra dør til sluk + oppkant under dørterskel.		
Vurdering av avvik: • Det er avvik: - Det er registrert hull lyd (bom) ved forsiktig banking på gulvflisene.		
- Dusjvegg har en tett tett skinne langs gulvet som hindrer eventuelt lekkasjevann utenfor dusjen i å ledes til sluket.		
- Det er påvist misfargede flisfuger på gulvet.		
Konsekvens/tiltak • Tiltak: - Det kan være flere årsaker til hull lyd i fliser, som f. eks manglende limdekning. For å lukke avviket må flisene skiftes.		
- Det bør etableres avrenning for lekkasjevann inn til dusjonen. Med dagens løsning vil eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjone ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjoner.		
- Flisfuger med misfarging bør skiftes lokalt.		
Oppdragsnr.: 20315-2084	Befaringsdato: 20.02.2026	Side: 8 av 16

St Olavs gate 19, 3112 TØNSBERG Gnr 1007 - Bnr 18 3905 TØNSBERG	Vedvik Taksering Strandliveien 98 3160 STOKKE	
Tilstandsrapport		
4. ETASJE > BAD		
10.2 Sluk, membran og tettesjikt		
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.		
Vurdering av avvik: • Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.		
Konsekvens/tiltak • Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.		
		
4. ETASJE > BAD		
10.1 Sanitærutstyr og innredning		
Badet inneholder opplegg for vaskemaskin, innredning med servant, dusjhjørne og toalett.		
4. ETASJE > BAD		
10.1 Ventilasjon		
Rommet har mekanisk avtrekk.		
4. ETASJE > BAD		
10.10 Tilliggende konstruksjoner våtrom		
Hulltaking var ikke mulig da vegger i våtsone ligger mot fellesareal og tilstøtende boenhet. Som alternativ er det gjennomført fuktsøk på overflater i dusjonen. Ingen avvik registrert.		
KJØKKEN		
4. ETASJE > KJØKKEN		
10.2 Overflater og innredning		
Innredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Det er fliser på vegg mellom over- og underskap.		
Vurdering av avvik: • Det er avvik: Det er påvist slitasje og svelling på innredningen. Det er også noe slitasje i gulv som kan komme av vannspøl. Det ble ikke registrert fukt med fuktindikator på befaringsdagen.		
Konsekvens/tiltak		
Oppdragsnr.: 20315-2084	Befaringsdato: 20.02.2026	Side: 9 av 16

St Olavs gate 19, 3112 TØNSBERG Gnr 1007 - Bnr 18 3905 TØNSBERG	Vedvik Taksering Strandliveien 98 3160 STOKKE	
Tilstandsrapport		
• Tiltak: Det kan påregnes noe oppussing av kjøkken.		
4. ETASJE > KJØKKEN		
10.1 Avtrekk		
Integrert ventilator i overskap med utlufting ut av bygget.		
TEKNISKE INSTALLASJONER		
10.1 Vannledninger		
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Stoppekran og ferdelerstokk er lokalisert under kjøkkenbenk.		
10.1 Avløpsrør		
Det er avløpsrør av plast.		
10.1 Ventilasjon		
Boligen har naturlig ventilasjon.		
10.2 Varmtvannstank		
Varmtvannstanken er på ca 120 liter og plassert i hjørnet under kjøkkenbenk.		
Vurdering av avvik: • Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år		
Konsekvens/tiltak • Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.		
Elektrisk anlegg		
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.		
Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.		
Leiligheten har et delvis skjult/åpent el-anlegg med automatsikringer. Sikringskap er lokalisert i vegg utenfor badet.		
Pga. dødsbo var det ikke mulig å stille obligatoriske spørsmål til eier.		
1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)? Nei		
Spørsmål til eier		
Oppdragsnr.: 20315-2084	Befaringsdato: 20.02.2026	Side: 10 av 16

Tilstandsrapport

2.

Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2001
3.

Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4.

Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5.

Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6.

Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7.

Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på dekser, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent
- Generelt om anlegget

8.

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

9.

Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
- Inntak og sikringsskap

10.

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

11.

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

12.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

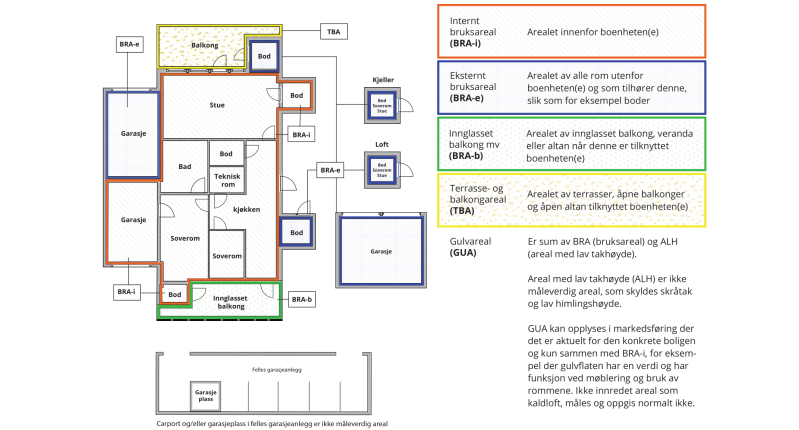
- Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

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 innvegger, 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 byggeteknisk 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 oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter					
Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. etasje	65			65	
Kjeller		2		2	
SUM	65	2			
SUM BRA	67				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Entré, gang, bod, bad, soverom, soverom 2, stue, kjøkken		
Kjeller		Sportsbod	

- 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?

☐ Ja ☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

Boligbygg med flere boenheter	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
	63	2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.2.2026	Marius Vedvik	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	1007	18		10	379 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
St Olavs gate 19							
Hjemmelshaver							
Marthins Vera							

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.02.2026		Gjennomgått	5	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PREISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Oppdragsnr.: 20315-2084

Befaringsdato: 20.02.2026

Side: 15 av 16



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktdikator) eller visuelle observasjoner.

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

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

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

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

AREÅLBeregning for boenheter

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

- Areal oppgis i hele kvadrater i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

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

- Areallet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

I Verdi AS, bygningssakkyndig og takstforetak behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - I Verdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtikke.vendu.no/2f6352>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Oppdragsnr.: 20315-2084

Befaringsdato: 20.02.2026

Side: 16 av 16



TØNSBERG KOMMUNE
Kommuneutvikling

Kristiansen & Bernhardt
Bullsgate 2a
3110 Tønsberg

Vår ref.: 1999/013326-61 1007/0018-
JOS

Deres brev av: 28.11.2000

Deres ref:

Dato: 21.05.2001

St. Olavsgate 19 - gbnr 1007/0018 - ferdigattest

Gbnr.: 1007/18
DFUB-sak: FUP-sak 191/99
Jnr.: 1999/013326
Bygn.nr.: 20467703
Arbeids art: Nybygg
Byggets art: Boligbygg i 4 etasjer



Gæmtebæk

00 H O G : 220-48

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

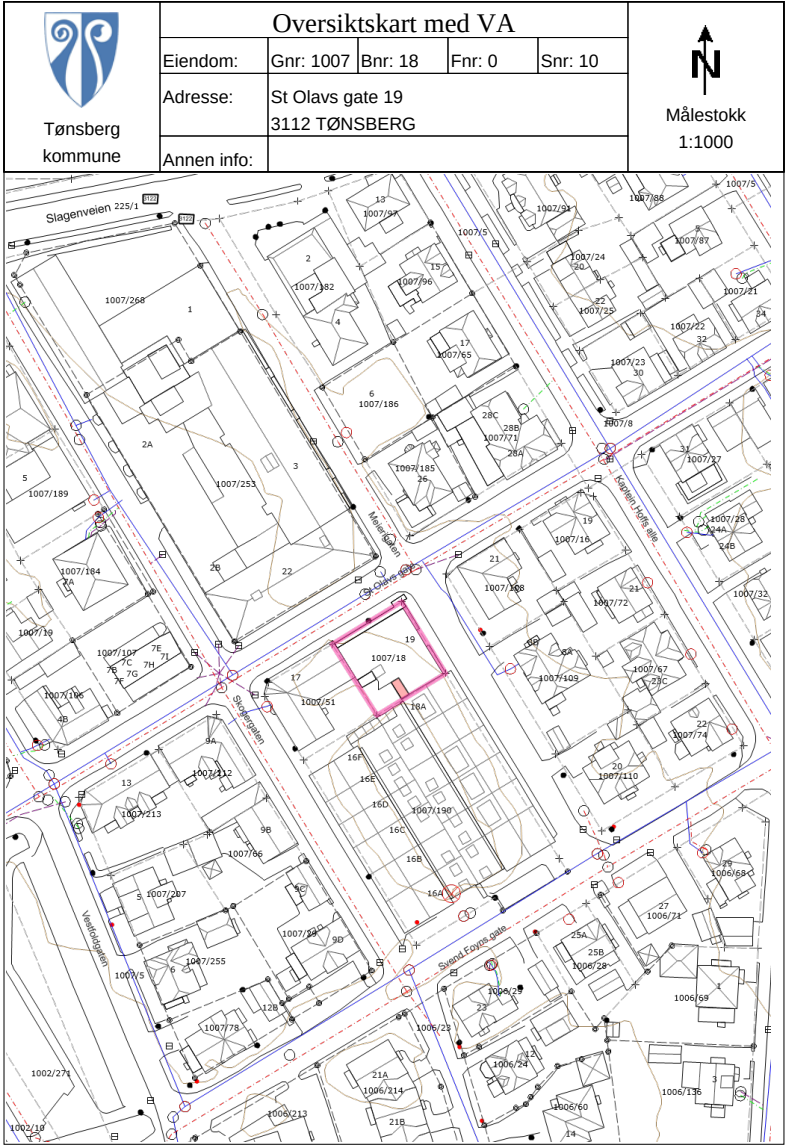
Kopi sendt: Brannsjefen, WP

Jon Sørseth
overark.

Postadresse
Tollbodgaten 22
3111 TØNSBERG

Besøksadresse
Byfogdøkket, Halvdan Wilhelmsens allé 1
3110 TØNSBERG

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



Bakke Sørvik & Partners AS
v/Lena Pedersen-Kjøle
Storgaten 47, 3126 TØNSBERG
E-post: lpk@partners.no

Deres ref.: 28260016 . Vår ref.: 3373-1-401 Dato: 23.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Olavsgården
Organisasjonsnr: 983534872
Seksjonseier: Marthins (Bo), Vera
Medeier:
Leilighetsnummer: 401
Adresse: St Olavs Gate 19, 3112 TØNSBERG
Seksjonsnummer: 10
Gnr: 1007
Bnr: 18

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisennummer 6655820.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Telenor er leverandør av kabel-tv og fiber Garasjeplass i p-kjeller til hver seksjon, heis fra garasje og opp til leilighetene
Sameiet har ikke autorisert revisor

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 422,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Forsikring	161,00	
Felleskostnader	3 261,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post resjanseforesporsell@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	196,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	44 901,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Rådgivningsteamet 7712 pr. e-post: smb@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Audun Stuland, e-post: olavsgaarden@styreromet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Vedtekter for Sameiet Olavsgården

Revidert i årsmøte 30.04.2019

Sist endret i årsmøte 22.04.2024

1.0

Gnr. 1007, bnr. 18 i Tønsberg kommune består av 12 eierseksjoner som bygningene er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk basert på den enkelte seksjonen areal.

2.0

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

Sameierne har ikke forkjøps- eller løsningsrett til noen av seksjonene.

Ingen av eierseksjonene skal benyttes til næringsvirksomhet.

3.0

Tomten og alle deler av bebyggelsen, som ikke i henhold til eksisterende eller fremtidige oppdelingsbegjæringer er å oppfatte som seksjoner med enerett til bruk, er fellesarealer. Det er inngått avtale mellom seksjonseierne om enerett for enkelte seksjonseiere om rett til bruk av garasjeplasser. Denne avtale er bindende for alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, og kan ikke endres uten at seksjonseiere som berøres av endringen skriftlig samtykker i dette.

4.0

Sameierne har den fulle disposisjonsrett over sine seksjoner med tilhørende garasjeplass og bod. Sameierne er dog forpliktet til å følge de husordensregler som styret til enhver tid måtte fastsette.

Sameierne kan fritt omsette eller leie ut sin seksjon, dog må forretningsfører og styret få melding for registrering. Garasje kan kun overdras sammen med leilighet.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie mens utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Jfr. Eierseksjonsloven §24.

5.0

Sameierne er innbyrdes ansvarlige for fellesutgiftene. Overfor tredjemann er sameierne proratarisk ansvarlige. Alle fellesutgiftene knyttet til eiendommen skal dekkes av forretningsfører, og fordeles forholdsmessig på sameierne. På grunnlag av årsbudsjettet skal det betales månedlig åkonto forskuddsbeløp til sameiets konto. Unnlattelse av betaling av fellesutgiftene er å betrakte som grovt mislighold og kan medføre krav om fraflytting/salg av seksjonen.

- Vedlikeholdsutgifter vedrørende teknisk anlegg som bare er til nytte for, eller brukes av enkelte seksjonseiere, dekkes i sin helhet av vedkommende seksjonseier.
- Premie for bygningskasko fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, dog slik at seksjonseiere som bruker seksjonene på en slik måte at premien forhøyes, selv må betale merutgiften.
- Utgifter til renhold, vedlikehold og oppvarming av garasjeanlegget fordeles mellom de bruksberettigede i forhold til antall parkeringsplasser.
- Følgende utgifter fordeles likt pr seksjon:
 - Administrasjonskostnader
 - Kabel-tv/bredbånd
 - Energi i fellesområder
 - Drift/vedlikehold
 - Andre driftskostnader
- Andre utgifter som ikke er nevnt i vedtektene, og berører eierseksjonene ulikt, betales med sameierbrøk.

Forretningsfører setter opp forslag til budsjett og fordelingsliste for fellesutgiftene før innflytting.

6.0

Sameiets styre har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen, og til å påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet gjennom forretningsfører, slik at man unngår at kreditorene gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for sameiets forpliktelser. Styret skal sørge for innkreving av forholdsmessige andeler av fellesutgiftene hos seksjonseierne gjennom forretningsføreren.

Det ytre vedlikehold av eiendommen, anlegg og utstyr, skal besørges og bekostes av sameierne i fellesskap. Eventuelle avsetninger til fond for felles vedlikehold avgjøres av sameiet. Utvendige arrangementer på bygningen, så som markiser o.l., må godkjennes av styret før eventuell oppseting kan finne sted.

Det indre vedlikehold av seksjonene er de respektive eieres ansvar. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning disse ikke kan komme i strid med gjeldende byggeforskrifter, eller endre/påvirke bærende konstruksjoner.

7.0

Sameiet skal ledes av et styre på 3-5 medlemmer, som velges blant sameierne for to år av gangen. Første gang velges to av medlemmene for tre år. Styrets leder velges særskilt. Utad forplikter styret sameiet ved underskrift av formannen og ett styremedlem.

Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.0

Det skal avholdes årsmøte hvert år innen utgangen av juni måned etter forutgående skriftlig innkallelse med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte avholdes dersom styret finner det nødvendig, eller minst 1/10 av sameierne fremsetter skriftlig krav om dette, og samtidig angir de saker som ønskes behandlet. Innkallelse skjer som for vanlig årsmøte, men om nødvendig kan innkalling til ekstraordinært årsmøte sendes med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. På årsmøtet har sameierne en stemme for hver seksjon. Vedtak treffes ved simpelt flertall, med de unntak som er inntatt i eierseksjonslovens §49.

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

På årsmøtet behandles følgende saker:

1. Styrets årsberetning
2. Revidert regnskap
3. Forslag til budsjett med vedlikeholdsprogram for neste år
4. Valg av styremedlemmer
5. Fastsettelse av godtgjørelse til styret og revisor
6. Eventuelt

Saker som behandles under posten eventuelt, skal gjøres kjent i innkallelsen. Saker som ønskes behandlet under denne post, må være meddelt styret innenfor fristen satt for innsendelse av saker til årsmøtet.

Styret kan etter fullmakt fra årsmøtet ansette vaktmester.

9.0

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdslesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdslesloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdslesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter denne paragrafen.

10.0

Eventuelle tvister i forbindelse med sameieforholdet skal avgjøres ved voldgift, hvor partene oppnevner hver sin representant og Justitiarius i Tønsberg Byrett oppnevner formannen. Formannen skal ha kompetanse som dommer. En eventuell voldgiftssak skal gjennomføres etter bestemmelsene i tvistemålslovens kapittel 32.

11.0

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

Ordensregler for Sameiet Olavsgården

1. Generelt

Beboerne plikter å rette seg etter husordensreglene og ta ansvar for at reglene overholdes av husstanden og besøkende.

Styrets medlemmer plikter å påse at husordensreglene blir overholdt.

Endring av husordensreglene vedtas av sameiermøtet med alminnelig flertall.

2. Ro og orden.

Beboerne plikter å sørge for ro og orden, hvor verken beboere eller gjester skal være til sjananse for andre.

2.1. Det skal være stille mellom kl 23.00 - 06.00, alle dager.

2.2. Musikk- og sangundervisning, dagmammavirksomhet eller produksjon av mat eller annet til næringsvirksomhet som kan være til sjananse for naboer, tillates kun etter skriftlig samtykke fra naboene og styrets godkjenning.

2.3. Ved arrangementer som kan medføre sjenerende støy, skal naboene varsles på forhånd.

2.4. Det må utvises hensynsfullhet ved boring, banking og bruk av annen støyende redskap. På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager, skal det utvises særlig hensynsfullhet.

3. Brannalarm

Når brannalarmen går skal alle møte i 1.etg ved hovedinngangen. Sjekk alarm-displayet og identifiser hvilke leilighet alarmen er utløst, hvis mulig; sjekk leiligheten. Er det brann, ring brannvesenet tlf 110.

Hver leilighet er utstyrt med en detektor som gir alarm i alle leiligheter dersom alarmen blir utløst. Detektoren er ikke lov å fjerne eller dekkes til.

4. Oppganger og fellesområder

1. Beboerne plikter å holde ytre utgangsdør lukket og låst til enhver tid. Det må ikke slippes inn uvedkommende når det ringes på dørklokken. Uvedkommende skal heller ikke gis adgang til garasjen.

2. Det er ikke tillatt å foreta installasjoner i eller gjøre andre endringer av innvendige fellesarealer uten godkjenning fra styre.

3. Barnevogner og rullatorer kan plasseres under trappen i 1. etasje. Fellesområder skal holdes fri for hindringer.

4. Det er forbudt å røyke på innendørs fellesarealer og i garasjen. Det skal heller ikke kastes sigarettneiper, snus etc. fra terrassene eller på fellesområdene.

5. Dørene mellom trappeoppgangene/fellessområder skal til en hver tid være lukket når de ikke er i bruk.

5. Garasje og kjellerboder

5.1. Det er ikke lov å røyke i garasjeanlegget eller boder.

5.2. Garasjeporten skal holdes stengt når den ikke er i bruk, og man skal påse at ingen uvedkommende kan komme seg inn i sameiet før porten er lukket.

5.3. Det er sykkelparkering ved siden av inn- og utkjørsel til garasjen. Andre gjenstander enn sykler vil bli fjernet og kastet uten varsel.

5.4. Tapt eller stjålet sender til garasjeporten må straks meldes til styret.

5.5. Det er ikke tillatt å utføre utvendig vask av bil i garasjeanlegget.

5.6. Det er forbudt å oppbevare eksplosiver, gasser under trykk og brannfarlige væsker i garasjen eller bod.

5.7. Gjenstander/pappesker o.l. som kan invitere til ildspåsettelse, skal ikke oppbevares på parkeringsplassen i garasjen.

5.8. Parkering skal kun skje på tildelt parkeringsplass.

5.9. Ved feil på garasjeporten plikter man å melde dette inn til noen av styrets medlemmer, slik at porten ikke blir stående åpen for uvedkommende.

5.10. Det er ikke lov å drive fremleie av egen parkeringsplass til noen som ikke er beboer av sameiet.

6. Soppel
- 6.1. Alle beboere skal sortere sitt eget avfall. Matavfall må pakkes godt inn for å unngå tilgrising og sjenerende lukt i anlegget.

6.2. Større gjenstander som ikke skal i normal søppel, må leveres til nærmeste avfallsstasjon.

6.3. Farlig avfall henvises til utplasserte miljøstasjoner i nærområdet.
7. Rengjøring av fellesarealer
- 7.1. Vasking av fellesarealer er fordelt på alle leiligheter. Hver beboer er pliktig til å vaske fellesgangen i egen etasje og trappen ned én etasje. Beboere i 1. etasje vasker fellesgangen i inngangspartiet. Heis og søppelrom skal vaskes ca. to ganger i året av hver beboer. Se vaskeliste på døren inne i søppelrommet.
8. Balkonger, terrasser og fasader
- 8.1. Det skal utvises hensyn ved feiing, rengjøring og snørydding fra balkonger og terrasser.

8.2. Tøking av tøy på balkonger/terrasser skal ikke være til sjenanse for naboene.

8.3. Ved grilling er kun gass- og elektrisk grill tillatt. Ta hensyn til naboer angående lukt.

8.4. Det er den enkelte beboers ansvar å sørge for at renner og sluk på terrassene holdes i en slik stand at de ikke hindrer fritt utløp av vann. Ved store snømengder om vinteren er det nødvendig å måke/fjerne snø for å hindre stor belastning på balkongene og store vannmengder ved smelting og for å hindre skade på terrassedørene.

8.5. Ingen fasadeendringer kan foretas uten styrets tillatelse.

8.6. Det er ikke tillatt å sette opp boder, basseng eller andre større gjenstander på terrasser eller balkonger med mindre dette er godkjent skriftlig av styre. Det oppfordres til å begrense generell lagring av diverse interiør, bygningsmateriell og lignende på balkonger og terrasser som kan være til sjenanse for naboer og/eller forringe det generelle uttrykket av bygningen.

8.7. Montering av markiser, leegger etc. på balkonger/terrasser, samt foran vinduer, skal skje etter retningslinjer og godkjenning av styret. Det er ikke lov å montere egne parabol.
9. Dyrehold
- 9.1. Dyrehold er som et utgangspunkt ikke tillatt. Dersom det skal gis dispensasjon må det søkes styret for godkjennelse.

10. Diverse
- 10.1. Leilighetene skal til enhver tid holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser.
11. Eierskifte og utleie
- 11.1. Ved eierskifte er tidligere eier pliktig å melde ifra om dette til styret.

11.2. Ved utleie av leilighet, skal eier meddele styret leieboers kontaktinformasjon, samt sin egen nye adresse.

Protokoll fra årsmøte i Sameiet Olavsgården 2024

Møtedato : 11.05.2025
Møtetidspunkt : 18:00
Møtested : 4.etg., St. Olavsgt. 19.
Tilstede : 3 seksjonseiere. 2 eiere var representert ved fullmakt. 5 stemmeberettigede.

Møtet ble åpnet av styreleder.

1.Konstituering.

- A. Valg av møteleder.

Som møteleder ble Audun Stuland valgt.
- B. Godkjenning av stemmeberettigede.

3 seksjonseiere til stede og 2 seksjoner representert ved fullmakt.
- C. Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne.

Som fører av protokoll ble Audun Stuland valgt

Som protokollvitne ble valgt Martin Abrahamsen
- D. Godkjenning av møteinnkallelsen.

Møteinnkallelsen ble godkjent

2. Styrets årsberetning for 2024

Styrets årsrapport ble behandlet og tatt til etterretning

3. Årsregnskap for 2024

Årsregnskapet ble godkjent, og årets resultat overføres til egenkapitalen.
Det var ingen merknader til budsjett 2025.

5.Valg av styremedlemmer.

Styreleder Audun Stuland og styremedlem Jon Magne Enerhaugen er ikke på valg.
Styremedlem Henning Aronsen er på valg

A. Valg av 1 styremedlem for 2 år.
Forslag : Henning Aronsen , St. Olavsgt. 19, 3112 Tønsberg.
Henning Aronsen ble valg.

B. Valg av 2 varamedlemmer for 1 år.
Forslag:
1) May S. Holen, St. Olavsgt. 19, 3112 Tønsberg.
2) Frede Nymoen, Jørestrandsveien 15 A , 3148 Hvasser.

May S Holen og Frede Nymoen ble valgt.

6. Fastsettelse av godtgjørelse til styret.

Forslag fra styret til vedtak var videreføring av det honorar som ble vedtatt ved forrige årsmøte:

Kr 35 000 totalt for styret, hvorav kr 15 000 til styreleder og kr 10 000 for hvert styremedlem.

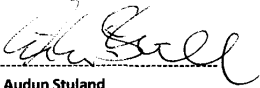
Årsmøtet godkjente dette.

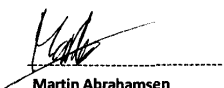
7. Eventuelt.

Ingen saker var meldt som forslag til vedtak under eventuelt.

Styret ga en orientering om jordfeil i elektrisk anlegg.

Det var en samtale om bekjempelse av skjeggkre/sølvkre. Nærmere orientering i egen melding til eierne.


Audun Stuland
protokollfører


Martin Abrahamsen
protokollvitne

Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Sameiet Olavsgården
Avholdes søndag 11.mai 2025 kl 12 i St Olavs gt 19, Tønsberg, i gangen 4 etasje

Til behandling foreligger:

1. Konstituering
- a) Valg av møteleder

b) Godkjenning av de stemmeberettigede

c) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne

d) Godkjenning av møteinnkallingen
2. Styrets årsberetning for 2024
3. Årsregnskap for 2024
4. Valg av styremedlemmer
- a) Valg av 1 styremedlem for 2 år

b) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
5. Fastsettelse av godtgjørelse til styret
6. Eventuelt
- Ingen saker er meldt til behandling under eventuelt. Det kan ikke fattes årsmøtevedtak i saker som ikke fremgår av innkallingen.
- Styret vil gi en orientering om jordfeil.

Tønsberg, 13.mars 2025
Styret i Sameiet Olavsgården

Audun Stuland Henning Aronsen Jon Magne Enerhaugen

2. Styrets årsberetning for 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret	Leder	Audun Stuland	Øydis vei 3
	Styremedlem	Henning Aronsen	St Olavs Gate 19
	Styremedlem	Jon Magne Enerhaugen	St Olavs Gate 19
	Varamedlem	May Simonsen Holen	St Olavs Gate 19
	Varamedlem	Frede Nymoen	St Olavs Gate 19

Generelle opplysninger om Sameiet Olavsgården

Sameiet består av 12 seksjoner.
Sameiet Olavsgården er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983534872, og ligger i TØNSBERG kommune

Gårds- og bruksnummer:
1007 18

Sameiet Olavsgården har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiet har ikke revisor.

Styrets arbeid

Bekymring for hyblifisering av vårt sameie førte til at styret innkalte til ekstraordinært årsmøte i september etter oppfordring fra sameierne. Saken ble drøftet inngående, og årsmøtet vedtok en vedtektsendring som definerte hyblifisering og krav om å innhente tillatelse før tilrettelegging for slikt utleie kan skje.

Vi har hatt ett tilfelle av vanninntrengning i leilighet. Skaden ble utbedret for sameiets regning. En henvendelse om vedlikehold av gulv på altan ble avvist som å falle inn under seksjonseiers ansvar.

Etter våre avtaler med serviceselskaper betaler vi et fast årsbeløp og belastning for tilkalt hjelp. Styret var i samtale med et firma om endring av serviceavtalen for å begrense den store kostnadsøkning vi har sett. Det ble besluttet å fortsette nåværende avtale.

Tiltakene for bekjempelse av sølvkre har vært videreført og vil fortsette.

Styret har hatt 2 møter i løpet av året. De fleste saker har vært behandlet gjennom telefonkonsultasjon blant styremedlemmene.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Vesentlig avvik

Driftsresultatet var budsjettert med et overskudd på 167 000. Det ble i regnskapet 116 000, altså 51 000 svakere overskudd. Avviket skyldes i det alt vesentligste at sum driftskostnader var 55 000 høyere enn budsjettert. Vi viser til note som spesifiserer driftskostnader.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

SAMEIET OLAVSGÅRDEN
ORG.NR. 983 534 872, KUNDENR. 3373

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	483 612	423 612	484 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		483 612	423 612	484 000	0

DRIFTSKOSTNADER:

Personalkostnader	3	-4 935	-3 525	-4 935	0
Styreonorar	4	-35 000	-25 000	-35 000	0
Forretningsføreronorar		-49 205	-46 730	0	0
Konsulenthonorar	5	-1 455	-7 280	-8 008	0
Drift og vedlikehold	6	-108 948	-91 015	0	0
Forsikringer		-47 502	-41 054	-45 159	0
Energi/fyring		-18 627	-16 046	-15 871	0
TV-anlegg/bredbånd		-95 097	-88 425	-95 000	0
Andre driftskostnader	7	-9 903	-11 098	-112 325	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		-370 672	-330 172	-316 298	0

DRIFTSRESULTAT	112 940	93 440	167 702	0
----------------	---------	--------	---------	---

FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:

Finansinntekter	8	3 102	2 557	0	0
Finanskostnader	9	-96	-3 377	-1 000	0
RES. FINANSINNT./KOSTNADER		3 006	-820	-1 000	0

ÅRSRESULTAT	115 946	92 620	166 702	0
-------------	---------	--------	---------	---

Overføringer:				
Til opptjent egenkapital	115 946	92 620		

SAMEIET OLAVSGÅRDEN			
ORG.NR. 983 534 872, KUNDENR. 3373			
BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Forsukdsbetalte kostnader		96 273	95 097
Driftskonto OBOS-banken		396 003	307 638
Sparekonto OBOS-banken		32 901	31 753
SUM OMLØPSMIDLER		525 176	434 488
SUM EIENDELER		525 176	434 488
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		523 514	407 568
SUM EGENKAPITAL		523 514	407 568
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	10	0	21 617
SUM LANGSIKTIG GJELD		0	21 617
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 663	1 653
Påløpte renter		0	168
Påløpte avdrag		0	3 006
Annen kortsiktig gjeld		0	476
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 663	5 303
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		525 176	434 488
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Tønsberg, 12.04.2025			
Styret i Sameiet Olavsgården			
Audun Stuland	Henning Aronsen	Jon Magne Enerhaugen	

Sameiet Olavsgården			
Budsjett for 2025/2026			
	Reg 2024	Reg 2023	Bud 2025
DRIFTSINNTEKTER:			
INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	483 612	423 612	483 612
SUM INNTEKTER	483 612	423 612	483 612
DRIFTSKOSTNADER:			
PERSONALKOSTNADER	-4 935	-3 525	-4 935
STYREHONORAR	-35 000	-25 000	-35 000
FORRETNINGSFØRERHONORAR	-49 205	-46 730	-51 665
KONSULENT OG FORVALTN.TJEN	-1 455	-7 280	-2 000
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-108 948	-91 015	-115 000
FORSIKRINGER	-47 502	-41 054	-49 877
ENERGI / FYRING	-18 627	-16 046	-19 000
TV-ANLEGG/BREDBÅND	-95 097	-88 425	-100 000
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-9 903	-11 098	-10 000
SUM DRIFTSKOSTNADER	-370 672	-330 172	-387 477
DRIFTSRESULTAT FØR IN:	112 940	93 440	96 135
DRIFTSRESULTAT:	112 940	93 440	96 135
FINANSINNTekt/KOSTNAD			
FINANSINNTEKTER	3 102	2 557	3 000
FINANSKOSTNADER	-96	-3 377	0
RES.AV FINANSINNT/KOSTN.	3 006	-820	3 000
RESULTAT	115 946	92 620	93 135
Overskudd i % av felleskostnader	24,0 %	21,9 %	19,3 %

Annen informasjon om sameiet

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6655820. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

4. Valg av styremedlemmer
Styreleder Audun Stuland, valgt for 2 år på årsmøte 22.4.2024, er ikke på valg. Styremedlem Jon Magne Enerhaugen, valgt for 2 år på årsmøte 22.4.2024, er ikke på valg.

Styremedlem Henning Aronsen, valgt for 2 år på årsmøte 22.4.2023, er på valg.

a) Styret foreslår som styremedlem

Henning Aronsen, St Olavs gate 19, Tønsberg

b) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år.
Styret foreslår
1. Frede Nymoen Jørestrandveien 15A, 3148 Hvasser
2. May S. Holen St Olavs gate 19

5. Fastsettelse av godtgjøring til styret.
Styret foreslår at godtgjørelsen til styret settes

Kr 35 000

som er samme beløp som ble vedtatt på forrige årsmøte.

som fordeles styreleder 15 000 og 10 000 på hver av de to styremedlemmene.

6. Eventuelt
Det er ikke meldt inn saker til behandling under eventuelt.

Returernes etter tinglysing til

REGISTRERT
05.06.2001
TØNSBERG BYRETT
DOK.NR. 6939

Begjæring¹⁾ om oppdeling i
eierseksjoner/reseksjonering
(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen	
Kommunen: Kommunen navn	Gnr Bnr Feste nr Snr
0704 TØNSBERG	1007 18

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødsels-/Org. nr (11/9 siffer) ²⁾	Namn	Identifiserings nr
160228	LIV TEIGEN VALMESTADØD	1/1

3. Begjæring											
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste											
S. nr	For- mål ³⁾	Brøk (teller) ³⁾	Legg areal	S. nr	For- mål ³⁾	Brøk (teller) ³⁾	Legg areal	S. nr	For- mål ³⁾	Brøk (teller) ³⁾	Legg areal
1	B	81	B6	13			25	37			49
2	B	70	B	14			26	38			50
3	B	57	B6	15			27	39			51
4	B	81	B	16			28	40			52
5	B	81	B	17			29	41			53
6	B	85	B	18			30	42			54
7	B	81	B	19			31	43			55
8	B	81	B	20			32	44			56
9	B	85	B	21			33	45			57
10	B	68	B	22			34	46			58
11	B	68	B	23			35	47			59
12	B	78	B	24			36	48			60
Sum tellere:			916	= nevner:	916						

4. Supplerende tekst ²⁾
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte forutsetningene endres.

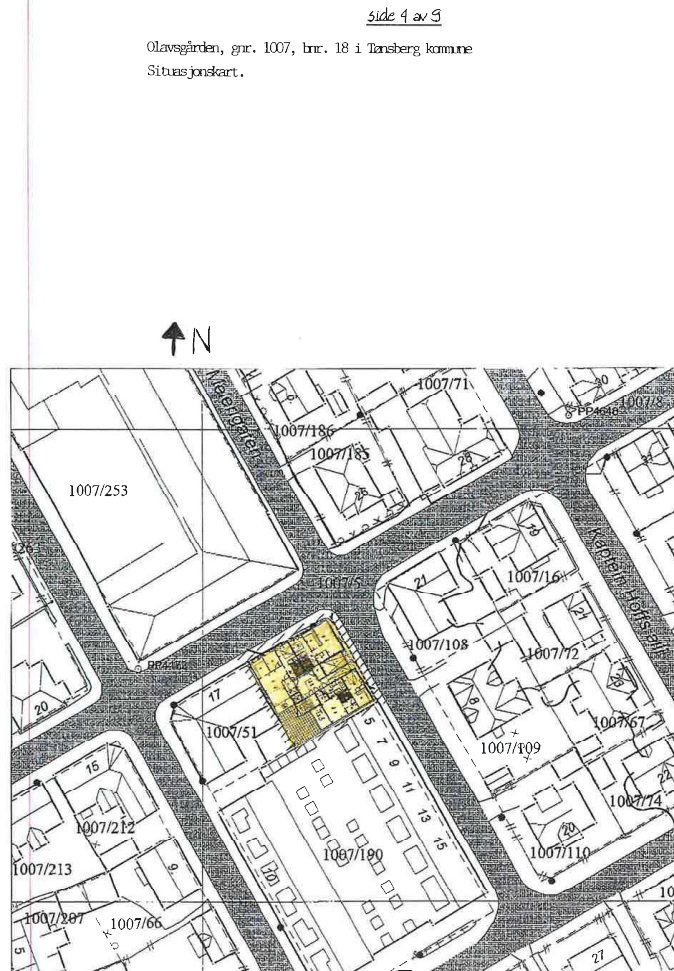
Doknr: 6939 Tinglyst 05.06.2001 Emb: 091 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Egenerklæring	
Undertegnede erklærer at	
a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller ☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd	
b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen	
c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter	
d) ☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller ☐ det foreligger tillatelse til annen bruk eller plan- og bygningsloven	
e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bobyggeselskaps felles behov	
f) ☒ areal som skal tjene sameierens felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vakantebolig som er utleid til andre enn vakantestøren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)	
g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom	
h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller ☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig	
i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).	
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).	

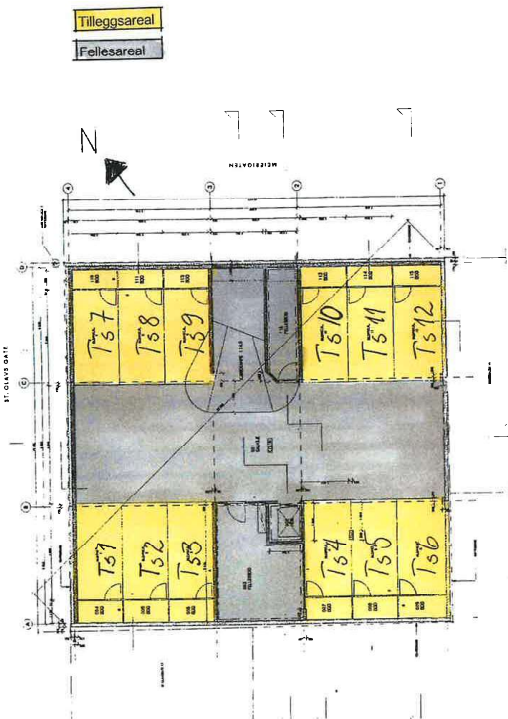
6. Tegninger m v	
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:	
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).	
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheterne, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).	
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)	
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)	
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).	

7. Underskrifter
Sted, dato
Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) * Styret (§ 13)
Etablere/legitimer partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra de/flestepartnere partner hvor samboerskapsrelasjonen gjelder)
31/5-01
LIV TEIGEN VALMESTADØD

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁴⁾	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameietmotet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift
1007 18	31/5-01
TØNSBERG KOMMUNE OPPLANDSREGIONEN	
9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdel er utarbeidet og vedlagt ⁵⁾	
☒ Tillatelsen er innatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr Bnr For Snr	kommune
1007 18	
Dato	Stempel og underskrift
31/5-01	TØNSBERG KOMMUNE OPPLANDSREGIONEN
Noter:	
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingepapir.	
2) Det er Enhetsregisterets organsasjonsnummer som skal brukes.	
3) Føholt for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.	
4) B-boligseksjon, N-næringseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.	
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrot med hele tall i teller og nevner.	
6) Selt B dersom tilleggsarealet gjelder bygning. G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.	
7) Det er bare rettsattfeller som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett eller eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett innatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.	
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameietmotets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.	
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgrenen.	

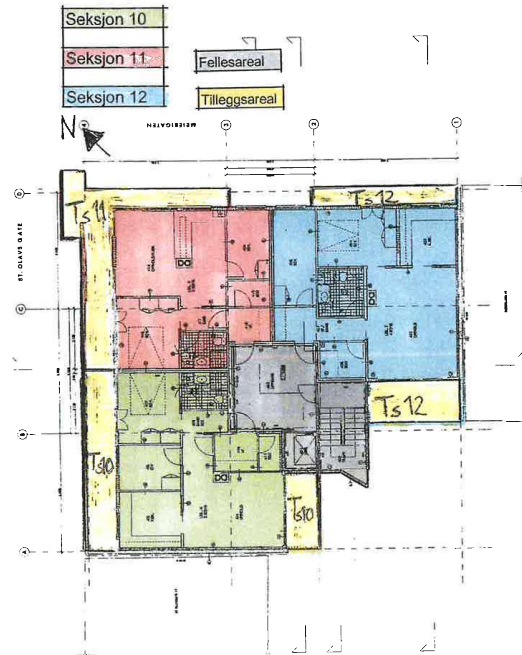


Side 5 av 9
Olavsgården, gnr. 1007, bnr. 18 i Tønsberg kommune
Plantegning, underetasje, garasjeplasser og boder, fellesareal.



Målestokk 1:200 (ca)

Side 9 av 9
Olavsgården, gnr. 1007, bnr. 18 i Tønsberg kommune
Plantegning, 4. etasje, seksjon 10, 11 og 12.



Målestokk 1:200



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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, med tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

- 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:

Adresse:

Betegnelse:

GNR undefined, BNR undefined i undefined kommune

Gis herved bud stort kr.

skriver

Bud mottatt: / - kl:

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 besøktiget 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 25.02.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

&BAKKE SØRVIK
PARTNERS

