

Kanalveien 2 F

innhold

04

Velkommen til Kanalveien 2 F

06

Nøkkelinformasjon/Megler

30

Beliggenhet

33

Plantegning

36

Eiendommen

46

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Kanalveien 2 F

Flott leilighet med attraktiv beliggenhet langs kanalen. Stuen er romslig og har enstavs parkett på gulv med vannbåren gulvvarme. Vegger og himling er i slett utførelse med gjennomgående lyse og tidsriktige fargevalg. Fra stuen er det nær kontakt med vannet og utsyn til båtlivet utenfor.

Kjøkkenet ligger i åpen løsning med stuen, noe som gir en god og sosial romfølelse. Innredningen er fra Svanen og holder en god standard med integrerte hvitevarer. Det er plass til spisebord i tilknytning til kjøkkenet, som samtidig fungerer som en naturlig soneinndeling mot stuen.

Badet er flislagt med grå fliser på vegger og gulv, og inneholder dusj i egen nisje, vegghengt toalett og baderomsinnredning med servant, skuffer og speil. Soverommet er romslig og har god plass til garderobeløsninger. Leiligheten har i tillegg et teknisk rom som kan benyttes til oppbevaring, samt tilhørende sportsbod. En sentralt beliggende leilighet med kort vei til det meste av servicetilbud.

Kanalveien 2 F

Prisantydning	4 000 000
Omkostninger	111 040
Totalpris	4 111 040
Bruksareal	73,0 m ²
BRA-I	68,0 m ²
BRA-E	5,0 m ²
TBA	10,0
Soverom	1
Etasje	1
Eiendomstype	Leilighet
Eierform	Eierleilighet
Tomteareal	2 381 m ²
Byggeår	2019

Kontakt vår megler



Jens Roland Pettersen

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner

+47 909 64 885

jrp@partners.no

**& BAKKE SØRVIK
PARTNERS**
Storgaten 47 3126 Tønsberg



























Beliggenhet

Kanalveien 2 har en attraktiv og sentral beliggenhet ved sjøen, med kort avstand til både Teie Torv og Tønsberg sentrum – omtrent like nær begge steder. I nærområdet finner du flotte turområder, badestrender og båthavner. Fra boligen er det gangavstand til et bredt servicetilbud, enten du ønsker å ta turen til Tønsberg sentrum med butikker, restauranter og byliv, eller til Teie med blant annet apotek, vinmonopol, dagligvare og øvrige servicetilbud. Teieskogen byr også på fine turmuligheter like i nærheten.

Med nærhet til Ørsnes Park og fasiliteter for oppbevaring av kajakk, ligger forholdene godt til rette for aktiviteter på sjøen og i Tønsbergfjorden.

Det er gangavstand til Tønsberg sentrum med blant annet Tønsberg Torg, Farmandstredet, Brygga og jernbanestasjonen. Området gir enkel tilgang til byens varierte kultur- og servicetilbud, og gjør hverdagen praktisk uten behov for bil i det daglige.

Reisetiden til Oslo er ca. 1 time og 10 minutter med bil eller tog. Det er også kort vei til Torp flyplass.



Plantegning



Innhold

BRA 73,0 m²

BRA-I 68,0 m²

BRA-E 5,0 m²

TBA 10,0 m²



Eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 73,0 m²

- BRA-i: 68,0 m²
- BRA-e: 5,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 10,0 m²

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. omrokeres av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

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

Standard

Flott leilighet med attraktiv beliggenhet langs kanalen. Stuen er romslig og har enstavs parkett på gulv med vannbåren gulvvarme. Vegger og himling er i slett utførelse med gjennomgående lyse og tidsriktige fargevalg. Fra stuen er det nær kontakt med vannet og utsyn til båtlivet utenfor.

Kjøkkenet ligger i åpen løsning med stuen, noe som gir en god og sosial romfølelse. Innredningen er fra Svanen og holder en god standard med integrerte hvitevarer. Det er plass til spisebord i tilknytning til kjøkkenet, som samtidig fungerer som en naturlig soneinndeling mot stuen.

Badet er flislagt med grå fliser på vegger og gulv, og inneholder dusj i egen nisje, vegghengt toalett og baderomsinnredning med servant, skuffer og speil.

Soverommet er romslig og har god plass til garderobeløsninger. Leiligheten har i tillegg et teknisk rom som kan benyttes til oppbevaring, samt tilhørende sportsbod. Sameiet har også sykkelparkering.

En sentralt beliggende leilighet med kort vei til det meste av servicetilbud.

Adkomst

Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst. Det vil bli skiltet med &Partners-skilt ved fellesvisning.

Parkering

Det medfølger ingen egen parkeringsplass. Det er gjesteparkering på fellesarealet. Forutenom dette er det gateparkering etter områdets bestemmelser.

- Diverse** gjøres oppmerksom på at bildene i prospektet og i nettannonsering er fra byggeår 2019- og at utstyr/tilbehør ikke nødvendigvis stemmer overens med og/eller fremstår i eldre stand enn da bildene ble tatt. Boligen selges slik den fremstår på visning.
- Selger har selv ikke bebodd boligen. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om boligen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene.
 - Kjøper oppfordres til å gjøre grundige undersøkelser, helst med bistand fra bygningskyndig.

Selgers egenerklærings skjema

Selger har svart på blant annet følgende punkter i

egenerklærings skjema:

3 .Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
Ja. Ved felles garasje anlegg.

5. Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
Ja. Vært problemer i med vannlekkasje i garasje anlegg.

20.Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
Ja. 2025 var det observert maur flere steder på utvendig fellesområde. Det er nå ble påført maurmiddel med hensikt å få fjernet maurbol. 2026 -09.02 fra sameie: Skjeggkrebekjempelse. Skadedyrfirmaet Pelias kommer kommende torsdag 12.02.26 fra klokken 08. Firmaet vil legge ut gift i samtlige leiligheter og i fellesområdene. Giften (indoxacarb) innebærer ingen risiko for mennesker, hunder eller katter. Den har gel-konsistens (geleaktig) og appliseres punktvis i leilighetene, fortrinnsvis under dørterskler, på lister, bak sokkelen på kjøkkenet etc. Gelen vil tørke inn og ha virkning gjennom flere år.

29. Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
For 2026 er felleskostnadene økt med ca. 10% for å møte både prisstigning på varer og tjenester . Styret skal undersøke om det er mulig å installere vannmåler for varmt og kaldt vann i hver enkelt leilighet slik at kommunen kan beregne avgiftene etter forbruket i hver boenhet. Vannforbruket i fellesområdene vil kunne fordeles, basert på særskilte vannmålere på utekraner.

32.Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?. Den har vært utleid til samme leietager sine eiendommen ble overlevert i 2019 da den var helt nybygget.

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet. Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere. Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og alle interessenter oppfordres til å lese og sette seg inn i skjemaet. Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport
Utdrag fra Tilstandsrapport utført av takstmann Bjarne Henry Johansen:

Leilighet i bygg fra 2019 i god stand både utvendig og innvendig. Døren til boden trenger justering. ellers er leiligheten hel og pen.

Det er satt 0 stk. tilstandsgrad 3 - (TG3: Store eller alvorlige avvik:).

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

Innvendig > Innvendige dører:
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Konsekvens/tiltak:

Enkelte dører må justeres. Døren til boden tar i karmen.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv:
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er ikke behov for utbedringstiltak.

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

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

Byggemåte
Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig ihht. vedlagt tilstandsrapport.

Utvendig
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. med aluminiumsbekledning. Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre med aluminiumsbekledning. Terrasse utenfor stuen.

Innvendig
Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Etasjeskiller er av betongdekke. Innvendig har boligen finèrdører.

Våtrom
Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett,dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Kjøkken
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap,oppvask maskin,induksjonstopp,stekeovn,vannstoppsy stem og komfyrvakt. svanekjøkken. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tomt
Denne tomten er eiet. 2381,00 kvm.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest datert 23.09.2019 for nybygg leilighetsbygg i Kanalveien 2.

Adgang til utleie
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt iht. eierseksjonsloven §24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Boligen kan fritt leies ut utover dette.

Oppvarming / energiforbruk
Boligen er oppvarmet med vannbåren gulvvarme i stue/

kjøkken og soverom.

Selskapet har akonto innbetaling av energi og avtale med ISTA for avregning en gang pr år. Ved eierskifte bestilles flytteavlesning her: https://www.ista.com/no/nettbaserte-tjenester/bestill-flytteavlesning/

Energikarakter: A - Gul

Tekniske installasjoner og VVS
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke besiktiget i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjon. Det er sentralanlegg for varmt vann. Vannbåren gulvvarme i stue/ kjøkken og soverom. Elektrisk anlegg fra byggeår jevnlig oppdatert.

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 4 000 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

100 000,00,- (Dokumentavgift)

9 950,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

4 111 040,- 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. 2 220,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:
Felleskostnader er fordelt slik:
Akonto energi kr. 517,65
Altibox grunnpakke fiber kr. 344,00
Felleskostnader kr. 1.348,36 - herunder felles bygningsforsikring, drift - og vedlikehold fellesarealer, strøm fellesarealer,

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

Kommunale avgifter
Kr. 14 553,- for 2026.

Det er felles vannmåler i sameiet og det betales forskudd forbruk av 124 m3 vann/ avløp i 2026. Overskytende forbruk vil koste ca. kr. 53,76 pr. m3.

Løpende kostnader
Andre utgifter knyttet til eiendommen kan være: Månedlige utgifter til utvidet TV-pakke og bredbåndshastighet. Månedlige utgifter til energi, herunder elektrisitet og fjernvarme, utover akonto beløp til sameiet for oppvarming og varmtvann. I tillegg kommer innboforsikring.

Det foreligger ikke oversikt over disse kostnadene da boligen har vært leid ut siden den var ny og selger aldri har bebodd boligen.

Andel fellesgjeld
Andel fellesgjeld er kr. 0,- pr. 30.04.2025.

Selskapets totale gjeld er kr. 0,- pr. 30.04.2026.

Andel fellesformue
Andel fellesformue utgjør kr. 18 896,- pr. 31.05.2025.

Formuesverdi
Primær formuesverdi kr. 1 121 221,00.
Sekundær formuesverdi kr. 4 484 882,00.
Gjeldende for ligningsåret 2025.

Oppgitt formuesverdi er basert på beregning utført av Eiendomsmegler på Skatteetatens kalkulator for formuesverdi. 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 Kanalen Brygge, Orgnr: 822 919 642
Forretningsfører: OBOS Eiendomsforvaltning AS
Sameiet består av 36 seksjoner og den aktuelle

seksjonen har sameiebrøk 67/3294.

Ifølge utdrag av årsberetning fra styret utgitt i forbindelse med innkalling til årsmøte 16.04.2026: (...) Vi har valgt å avslutte samarbeidet med Færder vaktmesterservice og har hatt en prøveordning med et arbeidende styre i 2025, nærmere definert ved at Jørgen og Thor Olav har tatt seg av bl.a. oppgavene Færder Vaktmesterservice har utført.

Arbeidende styre har også utført arbeide i forbindelse med tagging. Vi har påført et voksprodukt på kledningen som vender ut mot Kanalveien og deler av kortsidene av bygget. Voksen er knapt synlig og gjør at tagging lettere lar seg fjerne. Vi fikk erfart dette i vinter, da vi nok en gang opplevde hærverk med tagging på kledningen ut mot Kanalveien. Taggingen ble da fjernet raskt og effektivt med egeninnsats, uten at vi måtte benytte høytrykksspyling, som lett skader Accoyatreverket. Kan i denne sammenheng nevne at vi i fjor måtte bytte ut et stort areal av kledningen mot Kanalveien pga. tagging. Kostnaden for forsikringsselskapet var ca. kr. 370.000,- Vår egenandel var kr. 10.000,-.

Avtalen med Færder vaktmester om snørydding er som nevnt sagt opp. Ny avtale er tegnet med Bekkevar anleggsgartner når det gjelder snørydding av arealet mellom vårt bygg og Ørsnes Brygge.

Vi forsøker å styre økonomien i Sameiet slik at vi har 1million kroner «på bok». Ved årsskiftet var beløpet ca. kr. 950.000. Vi har i 2026 økt felleskostnadene med ca. 10% for å møte både prisstigning på varer og tjenester samt at vi styrer mot et lite overskudd for igjen å bringe egenkapitalen opp til 1 million kroner.

Et positivt element i felleskostnadene er at akontobetalingen til energi er redusert etter at vi fra oktober i fjor har betalt Norgespris på strøm til fellesanlegget.

Kommunale avgifter, som ikke er en del av felleskostnadene, har økt betydelig i år. Hovedårsaken synes å være et betydelig høyere vannforbruk i sommerhalvårer i 2025. Noe skyldes også prisstigning. 2025 forbruket legges til grunn for akonto-innbetalingen for hver enkelt i 2026. Når det gjelder beregningen av kommunale utgifter til vann og avløp for den enkelte, baserer kommunen seg kun på totalt avlest vannforbruk i sameiet og deler deretter regningen likt på våre 39 boenheter. Det har vært påpekt at fordelingen er urettferdig etter som vannforbruket vil være større i leiligheter der det bor 2 personer enn i leiligheter med kun 1 beboer. Dersom årsmøtet går inn for det, vil styret undersøke om det er mulig å innstallere vannmåler for varmt og kaldt vann i hver enkelt leilighet slik at kommunen kan beregne avgiftene etter forbruket i hver boenhet. Vannforbruket i fellesområdene vil kunne fordeles, basert på særskilte vannmålere på utekraner.

Vi hadde for et par mndr. siden et skadedyrsfirma på besøk etter at det var observert skjeggkre i en rekke leiligheter og i fellesområder. Firmaet har behandlet alle leiligheter og relevante deler av fellesområdene. Inntrykket er at dette har hatt god effekt.

Skadedyrene kommer ofte inn i leilighetene fra pappemballasje. Viktig å åpne pappkartonger utenfor leiligheten du bor i. Pappkartongene er ofte spredere av disse skadedyrene og det er viktig å ikke ta med emballasjen inn i leiligheten.

I årsberetningen har jeg pleid å ta med siste nytt når det gjelder parkeringsbestemmelser på arealet ved søpla vår. Jeg har henvendt meg til Tønsberg kommune en rekke ganger de siste 2-3 årene. Knut Bartho Hansen som er fagansvarlig på vei skriver i siste epost 27.02.26 at oppmerking og skilting antagelig vil skje etter påske. Det vil bli 1 parkeringsplass reservert til hjemmesykepleien og 5 vanlige parkeringsplasser med timesparkering i 3 timer mellom kl 09 og kl 17. Det vil trolig bli forbud mot alminnelig kjøring og parkering på brygga. Jeg har påpekt at reservert parkeringsplass til hjemmesykepleien vil bli lite brukt, spesielt når de skal til pasienter i Ørsnes Park. Får ikke gjennomslag for at hjemmetjenesten kan unntas fra planlagt forbud mot parkering på brygga. Dugnad vår og høst har kommet for å bli. God planlegging av jobben sparer sameiet for utgifter. I tillegg er det hyggelig å møtes og jobbe litt sammen. Tentativ dato for dugnad i vår er tirsdag 12. mai, fra klokken 17.

Ta kontakt med megler for å få utlevert kopi av årsberetning og regnskap mv.

Forkjøpsrett og styregodkjennelse

Det praktiseres ikke styregodkjennelse.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Tryg Forsikring med polisnr. 7174597.

Regnskap

Årsregnskapet for forrige periode (2025 viser:

Driftsinntekter kr. 1.026.120,-

Driftskostnader kr. 1.274.344,-

Årsresultat kr. -214.355,-

Budsjett for 2026 viser et budsjetter overskudd på kr.

66.709,- før man hensyntar finansinntekter/ kostnader.

For nærmere detaljer vises det til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Vedtekter og husordensregler

Utdrag fra Sameiets vedtekter:

(...) Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Kanalen Brygge. Sameiet har forretningskontor i Tønsberg. Sameiet omfatter 39 boligseksjoner i eiendommen, Gnr. 1004 bnr. 49 i Tønsberg kommune, i henhold til seksjoneringsbegjæring tinglyst den 09.02.2018. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, med fellesanlegg av enhver art, herunder adkomst og parkering. Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Innenfor de rammer som fremgår av denne paragraf, kan årsmøtet fastsette ordensregler for seksjonseiernes bruk av sine seksjoner og eiendommen for øvrig jf. § 18.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken med mindre annet fremgår av denne bestemmelse eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Kostnader forbundet med kollektiv tv og evt. bredbånd fordeles mellom seksjonene som er tilknyttet med en lik andel pr seksjon. Kostnader forbundet med parkering fordeles mellom seksjonene som disponerer parkeringsplass med en lik andel pr. plass. Kostnader forbundet med heis og rengjøring av innvendig fellesopp ganger fordeles mellom 201-308, 401-504.

Kostnader forbundet med oppvarming og varmt tappevann fordeles mellom seksjonene i henhold til målt forbruk. Alle kostnader forbundet med gasspeis fordeles mellom de seksjoner som har gasspeis installert, forbruk avregnes i hht individuelle målere. Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av årsmøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen (tilleggsareal samt eventuell tilvist bod som ikke er tilleggsareal), påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. For vann- og avløpsledninger regnes innvendig vedlikehold fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsskap. Seksjonseieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger innenfor bruksenhetens grenser, med unntak av de deler av ledningene som er bygget inn i etasjeskiller eller andre bærende konstruksjoner, eller deler av ledningene som også betjener andre bruksenheter. Videre har seksjonseieren ansvar for vedlikeholdet av sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig renhold av vindusflater, sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer som seksjonseieren har enerett til å bruke. Seksjonseieren har ansvar for at bruksenheten har brannslukningsapparat/brannslange og påbudte røykvarslere og at disse er i forskriftsmessig stand.

Erverver av seksjon (og leietaker) av bruksenhet må

meldes til sameiets styre og forretningsfører for registrering. Eventuelle leietakere i boligseksjonene må også meldes til sameiets styre for registrering.

(...)

Vedtekter og husordensregler er vedlagt prospekt.

Dyrehold

Ifølge sameiets husordensregler er det tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne - og man følger gjeldende bestemmelser - se husordensregler som er vedlagt prospekt.

Regulering

Området er regulert til annet kombinert formål, fellesområde, felles avkjørsel, felles gangvei, felles gårds plass, og gangvei i henhold til reguleringsplan Kanalveien 2A og 4, Kanalveien 2 og Kanalveien 2-4.

eguleringsbestemmelser, kommunens arealdelplan og reg.kart, situasjonskart, målebrev etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Offentlige planer

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

Vei, vann og avløp

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

Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras 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.

Dnr. 421670, tgl. 09.02.2018 - Seksjonering
SNR: 4
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 67 / 3294

Dnr. 1664, tgl. 04.07.1936 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om gjerde
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 131016, tgl. 15.02.2016 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 131016, tgl. 15.02.2016 - Erklæring/avtale
Rett til å etablere felles avkjørsel samt gangareal
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

Konsesjon og odel

Det er ikke konsesjon eller odel knyttet til eiendommen.

Løsøre og tilbehør

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

Overtagelse

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

Om salgsoppgaven

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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke anledning til å tegne

boligselgerforsikring, men selgers egenerklæringsskjema følger som vedlegg til salgsoppgaven. Kjøper gjøres oppmerksom på den særskilte risiko ved ev mangelskrav, ettersom selger ikke har tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet.

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

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

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

Budgivning

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

avklaringer og samtykke knyttet til budgivningen.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

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

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Selger kan ved vurdering av bud også legge vekt på øvrige vilkår og kjøpers status som forbruker eller næringsdrivende, dersom dette har betydning for handelen. Etter at eiendommen er solgt vil

kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

Lov om hvitvasking

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

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av

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

Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

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

Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med

eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

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

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt iht. eierseksjonsloven §24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

Lov om avhending av fast eigeendom (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 Como AS.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Kanalveien 2 F. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 1004, bnr. 49, snr. 4 i Tønsberg. Sameiebrøk: 67/3294.

Vårt oppdragsnummer er 28260180.

Megler og meglers vederlag

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

Fastpris 45 000 inkl. mva

Tilrettelegging: 16 900,00
Oppgjørshonorar: 7 900,00
Garantiforsikring: 3 900,00
Markedspakke Bakke Sørvik & Partners: 24 990,00
Visninger pr. stk. / Overtagelse: 2 800,00
Utleddsgebyr: 4 990,00
Elektroniske oppslag og signering : 1 750,00

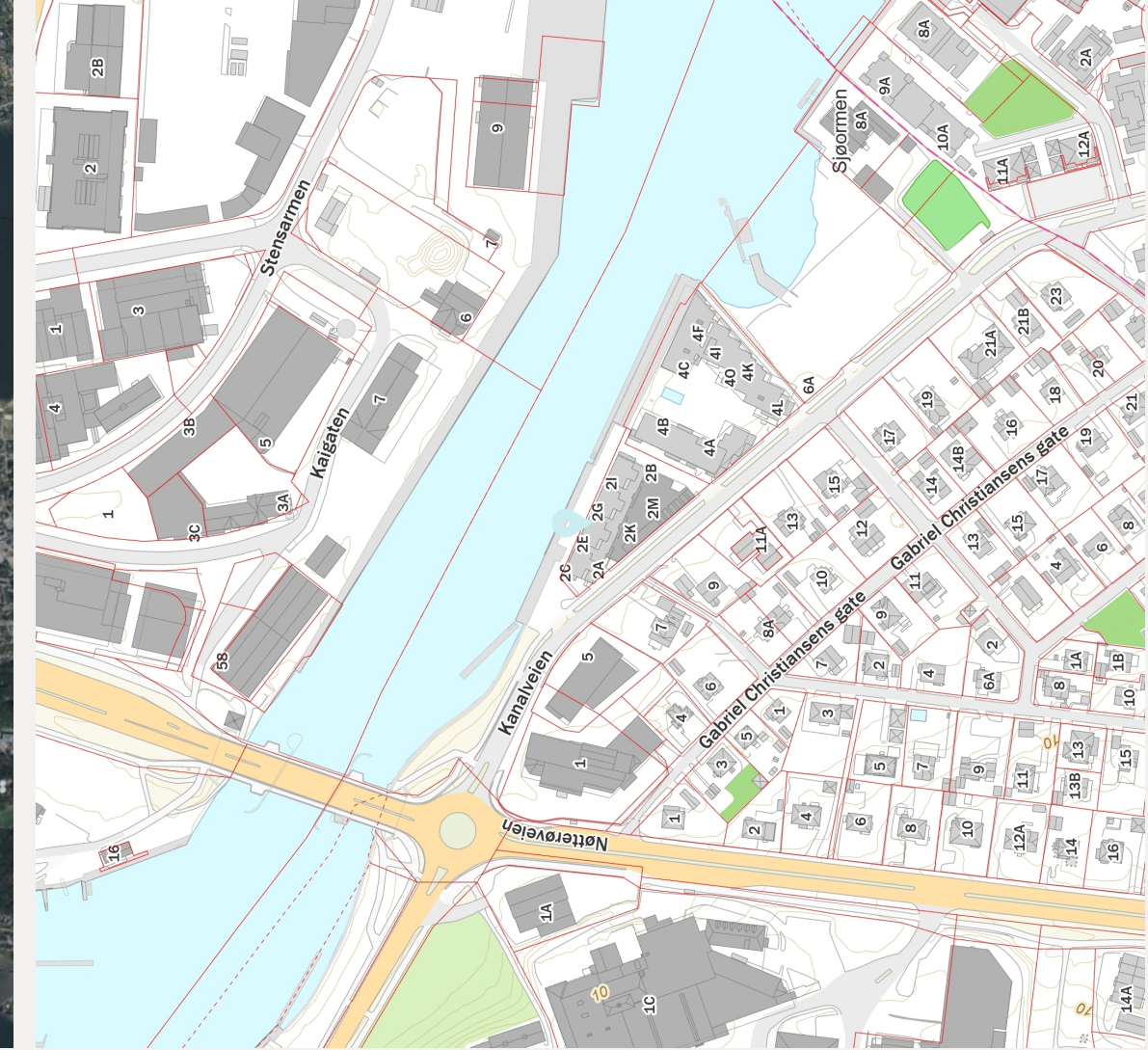
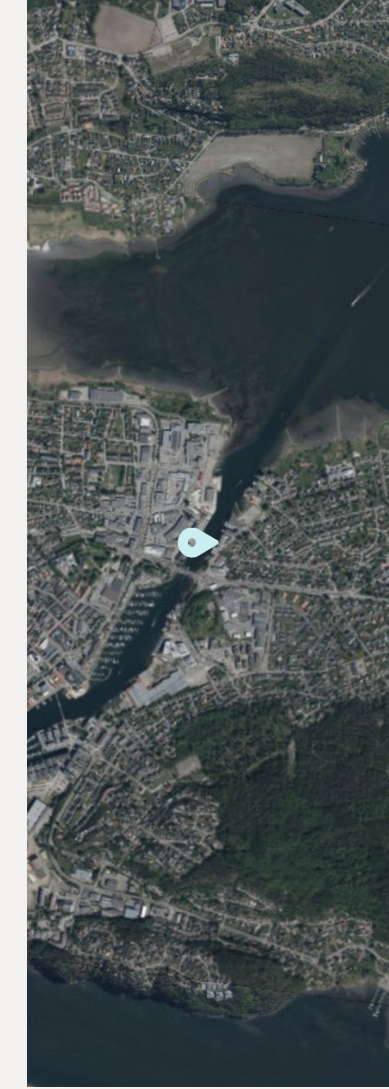
Meglens vederlag er avtalt til 108 230.

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 Jens Roland Pettersen / +47 90 96 48 85 / jrp@partners.no. Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47, 3126 TØNSBERG. Org. nr. 916959478.

Tekniske dokumenter



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



Egenerklæring

Kanalveien 2 F, 3127 TØNSBERG

01 May 2026

Informasjon om eiendommen		
Adresse	Postadresse	Eiendomsnummer
Kanalveien 2 F	Kanalveien 2 F	
Opplysninger om selger og salgsobjekt		
Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?		
<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
Når kjøpte du boligen?		
2019		
Har du selv bodd i boligen?		
<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Har du kjennskap til feil it 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 selger		
Selger		
Bygg, Petter		
Forbehold		
Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjøpet.		
Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjøpet. 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?	

Side 1

	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til
2	Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> 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? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til
Beskriv feilen og omfanget Ved felles garasje anlegg.	
4	I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til
Kjeller	
5	Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til Vært problemer i med vannlekkasje i garasje anlegg.
6	Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
8	Er det utført arbeid med drenering? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til
Elektrisitet	
9	Har det vært feil på det elektriske anlegget? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til
10	Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til
Rør	
11	Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopsvern eller liknende?

Side 3

	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til
12	Har det vært feil på utvendige eller innvendige avloppsrør eller vannrør? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til
13	Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avloppsrør eller vannrør? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til
Ventilasjon og oppvarming	
14	Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til
15	Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til
16	Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til
Skjevheter og sprekker	
17	Er det tegn på setningskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til
18	Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til
Sopp og skadedyr	
19	Har det vært skadedyr i leiligheten? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til
20	Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til
Hva slags skadedyr og hva var omfanget? 2025 var det observert maur flere steder på utvendig fellesområde. Det er nå bte påført maumiddel med hensikt å få fjernet maurob. 2026 -09-02 fra sameie: Skjeggkrebekjempelse Skadedyrfirmaet Pelias kommer kommende torsdag 12.02.26 fra klokken 08. Firmaet vil legge ut gift i samtlige leiligheter og i fellesområdene. Giften (indoxacarb) innebærer ingen risiko for mennesker, hunder eller katter. Den har gel-konsistens (geleaktig) og appliseres punktvis i leilighetene, fortrinnsvis under dørstokker, på lister, bak sokkelen på kjøkkenet etc. Giften vil tørke inn og ha virkning gjennom flere år.	

Side 3

21	Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygnings på eiendommen? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til
22	Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til
Planer og godkjenninger	
23	Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til
24	Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
25	Selgers eiendommen med utleidel som leilighet, hybel eller lignende? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
27	Er det utført radonmåling? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til
28	Er det andre forhold av betydning eller sjanse for eiendommen eller nærområdet? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til
29	Følgelig det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til
Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre? For 2026 er felleskostnadene økt med ca. 10% for å møte både prisstigning på varer og tjenester . Styret skal undersøke om det er mulig å installere vannmåler for varmt og kaldt vann i hver enkelt leilighet slik at kommunen kan beregne avgiftene etter forbruket i hver boenhet. Vannforbruket i fellesområdene vil kunne fordeles, basert på særskilte vannmålere på utekraner.	
30	Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> 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. <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til
32	Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 4



Skriv opplysningene her:
Den har vært utleid til samme leietager sine eiendommen ble overlevert i 2019 da den var helt nybygd.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringskjema

Name: **Petter Rygg** Date: **2026-05-01**

Identification
 Petter Rygg

Egenerklæringskjema

Signed by:
Petter Rygg 01/05-2026 BankID OIDC
 23:16:34 High

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

Tilstandsrapport

Kanalveien 2 F, 3127 TØNSBERG
TØNSBERG kommune
gnr. 1004, bnr. 49, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 28.04.2026 Rapportdato: 04.05.2026 Oppdragsnr.: 22008-1416 Eiendomsverdi ref nr: IS1464

Autorisert foretak: Bjarne Henry Johansen

Sertifisert Takstingeniør: Bjarne Henry Johansen



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

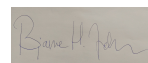


Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningsakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig



Bjarne Henry Johansen
Uavhenglig Takstingeniør
bjarnehenryjohansen@gmail.com
907 67 807



Oppdragsnr.: 22008-1416

Befaringsdato: 28.04.2026

Side: 2 av 18

Kanalveien 2 F, 3127 TØNSBERG
Gnr 1004 - Bnr 49
3905 TØNSBERG

Bjarne Henry Johansen
Fonsveien 523
3174 REVETAL



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktstyk.

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 forberedt.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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 BYGNINGSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi
- vesentlige etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annekks, naust og så videre
- utvendige trapper
- stantemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpearlegg
- 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© Iverdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 22008-1416

Befaringsdato: 28.04.2026

Side: 3 av 18

Kanalveien 2 F, 3127 TØNSBERG
Gnr 1004 - Bnr 49
3905 TØNSBERG

Bjarne Henry Johansen
Fonsveien 523
3174 REVETAL



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 (TGO) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TGO: 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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STØRE 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.



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 erfarings tall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhentning av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis 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

Oppdragsnr.: 22008-1416

Befaringsdato: 28.04.2026

Side: 4 av 18



Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i bygg fra 2019 i god stand både utvendig og innvendig. Døren til boden trenger justering, ellers er leiligheten hel og pen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2019

UTVENDIG

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass, med aluminiumsbekledning. Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre med aluminiumsbekledning. Terrasse utenfor stuen.

INNVENDIG

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Etasjeskiller er av betongdekke. Innvendig har boligen finerdører.

VÅTROM

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollertlæringer. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegg/hjorne og opplegg for vaskemaskin. Det er balansert ventilasjon. Hultaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppstøp og komfyrvakt. svanekjøkken. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke besiktiget i rørskap. Det er avleprør av plast. Boligen har balansert ventilasjon. Det er sentralanlegg for varmt vann. vannbåren gulvvarme i stue/ kjøkken og soverom Elektrisk anlegg fra byggeår jevnlig oppdatert.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

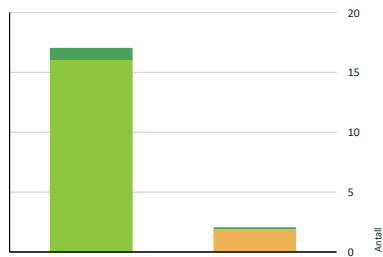
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Bad og bod er endret noe.



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Innvendig > Innvendige dører
- Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2019

Anvendelse

Bolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass, med aluminiumsbekledning.

Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre med aluminiumsbekledning.



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse utenfor stuen.

INNVENDIG

Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.



Tilstandsrapport



Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen finerdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Døren til boden tar i karmen.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

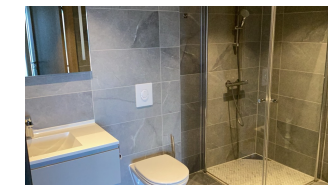
VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollertlæringer.



ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.



Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

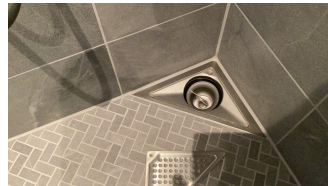
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

ETASJE > BAD

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse.



ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE > BAD

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøp/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt. svanekjøkken.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke besiktiget i rørskap.

TO 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TO 1 Ventilasjon



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

TO 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TO 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

vannbåren gulvvarme i stue/ kjøkken og soverom

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg fra byggeår jevnlig oppdatert.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2019
 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 deksler, 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 varmtvannsbereider, jernfår eget punkt under varmtvannstank
Nei
 9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?



Tilstandsrapport

Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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

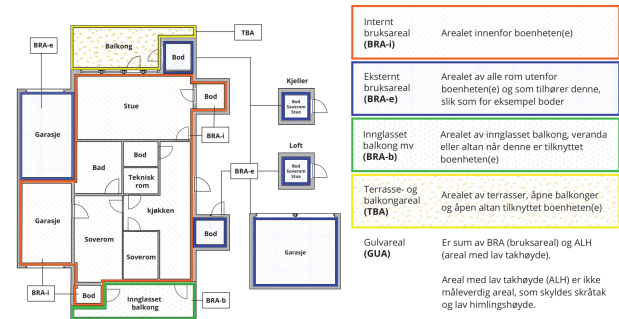
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

Aralet 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.



Innrent bruksareal (BRA-i)	Aralet innenfor boenhete(n)e
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Aralet av alle rom utenfor boenhete(n)e og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong m.v. (BRA-b)	Aralet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenhete(n)e
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Aralet av terrasser, åpne balkonger og åpne altan tilknyttet boenhete(n)e
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av byggningskonstruksjoner 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. [Vi 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 m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	68	5		73	10
SUM	68	5		73	10
SUM BRA	73				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, stue/kjøkken, soverom, bod, bad		

Kommentar

Eksternt bruksareal BRA-e er: Bod i felles garasjeanlegg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Bad og bod er endret noe.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring							
Dato	Til stede	Rolle					
28.4.2026	Bjarne Henry Johansen	Takstingeniør					
Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	1004	49		4	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse	Kanalveien 2 F						
Hjemmelshaver	Como AS						

Oppdragsnr.: 22008-1416 Befaringsdato: 28.04.2026 Side: 14 av 18

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet i første etasje i boligblokk ved kanalen i Tønsberg

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt, brygge.

Kilder og vedlegg

Dokumenter						
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt	
Egnerklæring	01.05.2026		Gjennomgått	5	Nei	
Kommunal informasjon og tegninger			Gjennomgått		Nei	

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 22008-1416 Befaringsdato: 28.04.2026 Side: 15 av 18

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 bygningsakkyndigens ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt ertent 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 funksjonsvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

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

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

PREISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

Oppdragsnr.: 22008-1416 Befaringsdato: 28.04.2026 Side: 16 av 18

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

• Normal siltasjegrad: 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)

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

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

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

• 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 -IVerdi](#).

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/151464>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

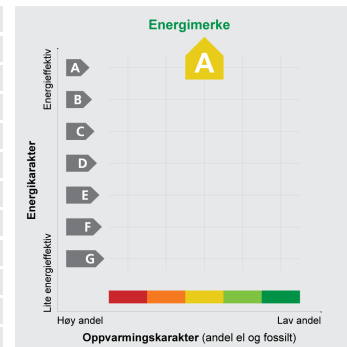
oppreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



ENOVA

ENERGIATTEST

Adresse	Kanalveien 2F
Postnr	3127
Sted	Tønsberg
Løilighetsnr.	
Gnr.	1004
Bnr.	49
Seksjonsnr.	4
Festenr.	
Bygn. nr.	300557266
Bolignr.	H0101
Merke nr.	A2019-1001816
Dato	07.05.2019



Innmeldt av: Termoenergi Norge AS v/ Sturla Foyn Mjaaseth

Energiatesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

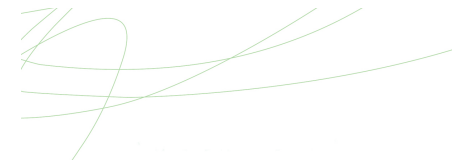
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Howdan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

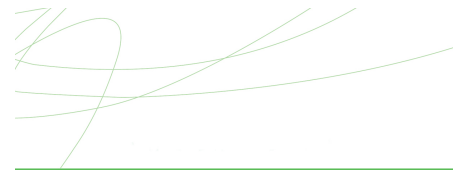
Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

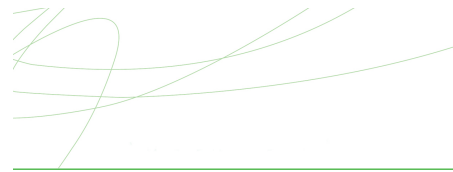
Bygningskategori: BOLIGBLOKKER
Bygningstype: LEILIGHET
Byggeår: 2019
BRA: 67,0

Dato for lekkasjetall-måling: 03.04.2019

Type bygg: Nybygg
Energiregler (TEK-standard): ENERGIREGLER 2016 Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.012

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjembildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Kanalveien 2F Gnr: 1004
Postnr/Sted: 3127 Tønsberg Bnr: 49
Leilighetsnummer: Seksjonsnr: 4
Bolignr: H0101 Festenr:
Dato: 07.05.2019 11:06:12 Bygnnr: 300557266
Energimerkenummer: A2019-1001816
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Termonergi Norge AS v/ Sturla Foyn Mjaaseth

Enhetsnavn	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsId	
ByggId	
BruksenhetsId	
AdressId	
VegAdressId	
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	0704
Gnr.	1004
Bnr.	49
Snr.	4
Fnr.	
Gateadresse	Kanalveien 2F
Postnummer	3127
Poststed	Tønsberg
Bygningsnr.	300557266
Bolignr.	H0101
Beskrivelse bolig/bygning	104
Dato fil opprettet	07.05.2019
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2019
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløst	

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Varmeanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløst	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløst	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløst	
Areal yttervegger	16 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	67 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	10 m²
Oppvarmet BRA	67 m²
Totalt BRA	67 m²
Oppvarmet luftvolum	168 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,10 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,90 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	14,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	69,6 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,16 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	03.04.2019
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	85 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	85 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengde i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengde utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,48 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingsystemet	192 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	35 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)
Driftstider, antall timer i døgnet med drift	
Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²

Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,10
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,66
Oppvarmingsystem(er)	Direkte elektrisk; Varmepumpe;
Varmefordelingsystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmpumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,19
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmpumpe	0,81
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,40
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmpumpe	0,60
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,96
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmpumpeanlegg	2,28
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass**Bygningsdata:** Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Sandefjord (Torp) (MeteoNorm)
Dato for beregning	7.5.2019
Henvvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,012
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Termoenergi Norge AS
Navn person	Sturla Foyen Mjaaseth

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm	
Romoppvarming	23,3

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	2,7
Varmtvann	29,8
Vifter	5,4
Pumper	0,9
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjøling	0,0
Ventilasjonskjøling	0,0
TotalNettoEnergibehov	91,0

Beregnet levert energi ved normalisert klima	4630 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	68,80 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	2260 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	65,68 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	4420 kWh/år

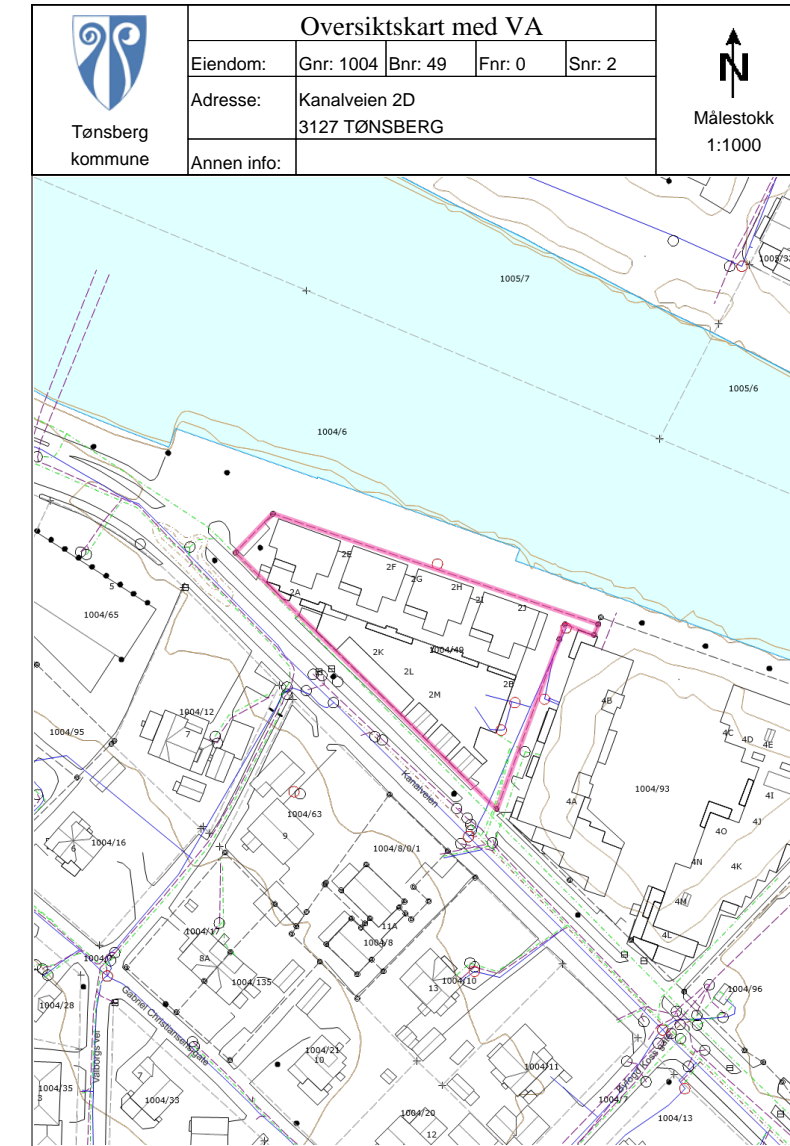
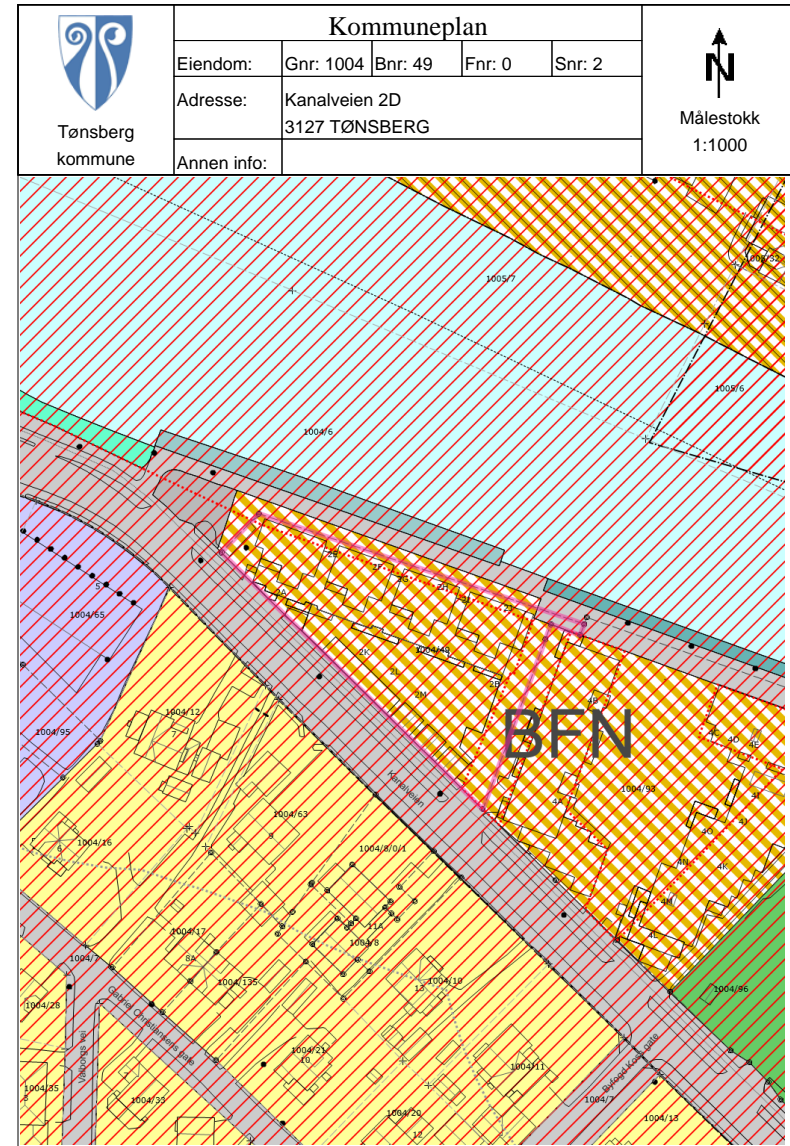
Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normal klima

Elektrisitet	4630 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	4630 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	58,8 %
--------------------------------------	--------



**VEDTEKTER
FOR
SAMEIET KANALEN BRYGGE**

09.02.2018

§ 1

Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Kanalen Brygge. Sameiet har forretningskontor i Tønsberg. Sameiet omfatter 39 boligseksjoner i eiendommen, Gnr. 1004 bnr. 49 i Tønsberg kommune, i henhold til seksjoneringsbegjæring tinglyst den 09.02.2018.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, med fellesanlegg av enhver art, herunder adkomst og parkering.

§ 2

Organisering av sameiet og råderett

Alle seksjonseiere er deltagere i sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier er hjemmelsinnehaver av sin seksjon, og har rett til bruk av den leilighet som er knyttet til bruksenheten samt mulig tilleggsareal i henhold til oppdelingsbegjæringen. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle husordensregler fastsatt av årsmøtet. Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødigg eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Innenfor de rammer som fremgår av denne paragraf, kan årsmøtet fastsette ordensregler for seksjonseierens bruk av sine seksjoner og eiendommen for øvrig jf. § 18. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødigg eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendigg og innvendigg bygningsmessigg forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Ledninger, rør og lignende nødvendigg installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gg adgang til bruksenheten for nødvendigg ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 3

Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken med mindre annet fremggår av denne bestemmelse eller særligg grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med kollektiv tv og evt. bredbånd fordeles mellom seksjonene som er tilknyttet med en lik andel pr seksjon.

Kostnader forbundet med parkering fordeles mellom seksjonene som disponerer parkeringsplass med en lik andel pr. plass.

Kostnader forbundet med heis og rengjøring av innvendigg fellesoppgganger fordeles mellom 201-308, 401-504.

Sameiet Kanalen Brygge

Kostnader forbundet med oppvarming og varmt tappevann fordeles mellom seksjonene i henhold til målt forbruk.

Alle kostnader forbundet med gasspeis fordeles mellom de seksjoner som har gasspeis installert, forbruk avregnes i hht individuelle målere.

Den enkelte sameier betaler akontobeløpp fastsatt av årsmøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløppet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestilltak på eiendommen.

§ 4

Sameiers vedlikeholdsplikt

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen (tilleggsareal samt eventuell tilvist bod som ikke er tilleggsareal), påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. For vann- og avløpsledninger regnes innvendigg vedlikehold fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringskapp. Seksjonseieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger innenfor bruksenhetens grenser, med unntak av de deler av ledningene som er bygget inn i etasjeskiller eller andre bærende konstruksjoner, eller deler av ledningene som også betjener andre bruksenheter. Videre har seksjonseieren ansvar for vedlikeholdet av sikringskuppet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendigg renhold av vindusflater, sluk, gulvbelegg, utgangsdørr til og insiden av balkonger og terrasser og andre arealer som seksjonseieren har enerett til å bruke.

Seksjonseieren har ansvar for at bruksenheten har brannslukningsapparat/brannslange og påbudte røykvarslere og at disse er i forskriftsmessigg stand.

§ 5

Registrering av sameiere

Erverver av seksjon (og leietaker) av bruksenhet må meldes til sameiets styre og forretningsfører for registrering. Eventuelle leietakere i boligseksjonene må også meldes til sameiets styre for registrering.

§ 6

Styret

Sameiet skal ha et styre som bestå av minimum tre medlemmer maksimum 5 medlemmer, herunder en styreleder, i tillegg skal det velges to varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet for to år av gangen, varamedlemmer for ett år av gangen. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

§ 7

Styrets kompetanse

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner kompetanse til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedigg forretningsfører og andre funksjonærer, gg instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Sameiet Kanalen Brygge

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styret plikter å føre protokoll fra sine styremøter.

Styret kan treffe vedtak når minst to medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminneligg flertall. Ved stemmelikhett, ggør lederens stemme utslaget. I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameiet og forplikter det ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gg prokura.

§ 8

Årsmøtet

Den øverste myndighett i sameiet utøves av årsmøtet. Styret påser at ordinært årsmøte holdes hvert år innen 30. juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendigg eller når sameier(e) som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgg hvilke saker de ønsker behandlet. Innkalling til ordinært årsmøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel, innkalling til ekstraordinært årsmøte skal skje med minimum tre dagers varsel. Innkallingen skal være skriftlig. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

§ 9

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering.
2. Styrets årsberetning.
3. Årsregnskap
4. Valg av styremedlemmer.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 10

Møteledelse og avstemning

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Det er ikke et vilkår at møteleder er seksjonseier. Med de unntak som følger av lov eller disse vedtekter avgjøres alle saker med alminneligg (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved avstemning regnes flertall etter antall boligseksjoner, slik at hver seksjon gg én stemme. Ved stemmelikhett foretas loddtrekning. For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedelers flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet ggår ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- d) andre rettsligg disposisjoner over fast eiendom som ggår ut over vanlig forvaltning
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt

Sameiet Kanalen Brygge

f) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som ggår ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årligg felleskostnadene.

§ 11

Om årsmøtet

En sameier har rett til å møte ved fullmektigg. Fullmektigg skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre noe annet fremggår uttrykkeligg. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet ggir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendigg eller det foreligger gyldigg forfall. Revisor har rett til å være til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst én av de tilstedeværende sameierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne. Protokollen skal oppbevares av styret/forretningsfører.

§ 12

Revisjon og regnskap

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av årsmøtet og tjenesteggjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 13

Mislighold

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal ggis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold ggir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal ggis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 14

Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjananse for eiendommens øvrigg brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdeslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 27.

Sameiet Kanalen Brygge

HUSORDENSREGLER

For sameiet Kanalen Brygge

Vedtatt på ekstraordinært sameiermøte _3.11.21

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

§1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere.

Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23.00 og 07.00, på fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet.

Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid.

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støvende arbeider unngås.

§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke henges i oppganger, og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer eller i annet fellesareal ute og inne. Sykler som ikke er i bruk skal ikke oppta plass i sykkelstativ.

Fellessarealet skal bevares med et nøytralt uttrykk. Det er ikke anledning til å foreta utsmykning av fellesarealet at det er forhåndsavtalt med styret. Styret kan i spesielle tilfelle gi dispensasjon fra dette.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

Dersom det oppstår skader eller noen oppdager mangler eller tekniske feil skal dette straks meldes til styret.

§ 15

Erstatning

Nedenstående bestemmelser gjelder uansett om en skade er oppstått på fellesareal eller i en bruksenhet.

Når skadene på fellesarealer eller andre bruksenheter er forvoldt ved uaktsomhet av en seksjonseier, kan sameiet kreve kostnadene ved utbedring dekket av vedkommende. Det samme gjelder når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som han har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når skadene er en følge av at seksjonseieren eller noen han er ansvarlig for har opptrådt uaktsomt og kostnadene ved utbedring dekkes av sameiets forsikring, kan det kreves at seksjonseieren dekker egenandelen (eventuelt utvidet egenandel som sameiet har avtalt med forsikringselskapet) og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden.

§ 16

Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, fasadeskilt, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan for bebyggelsen og etter forutgående skriftlig godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer som må antas å være av vesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

§ 17

Habilitetsregler for årsmøtet og styret

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

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

§ 18

Særskilte bestemmelser om disponering av fellesareal, boder og garasjeplasser.

Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for benyttelse, vedlikehold og avgrensning av boder, garasjeplasser, fellesrom og felles utearealer, og de deler av utearealet som enkelte seksjonseiere har eksklusiv bruksrett til.

Av hensyn til ensartet fasade, kan styret også treffe bestemmelser om forhold som har betydning for fasadens utseende. Utvendige endringer av fasaden, herunder maling/ beising i andre farger, montering av markiser, utvendige persiener, vinduer, skjerming av balkonger, o.l. er ikke tillatt uten styrets samtykke.

Oppsetting av parabolantenne eller annen antenne på fasade, tak eller balkong er ikke tillatt.

§ 19

Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 01.01.2018.

Sameiet Kanalen Brygge

§ 4. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholdere skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall. Hageavfall, store gjenstander, papp utover ordinær husholdning og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbrugsstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke henses avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 5. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 7. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra felles grøntareal og felles terrasse.

§ 9. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

§ 10. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av sameiermøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3459
SAMEIET KANALEN BRYGGE

Velkommen til årsmøte i SAMEIET KANALEN BRYGGE

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

Dato for årsmøtet:

14. mai 2025 kl. 18:00, Sjøormen .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Enkel utsmykking i trappeinngang
8. Beredskap gassbeholdning
9. Beredskap
10. □
11. Fasadepørsmålet: Foliering av glassrekkverk på terrasser mot atriet eller ikke?
12. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET KANALEN BRYGGE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Thor Olav Hillestad er valgt som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammateliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble OBOS Eiendomsforvaler, Beate Karterud foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Sameiet har intensjon om å ha ca. 1 mill. kroner i reservekapital med tanke på uforutsette utgifter. Kapitalen har vært voksende gjennom årene. Overskuddet i 2023 ca. kr. 90.000,- ble derfor besluttet tilbakeført til sameierne ved reduksjon av innkrevde felleskostnader i nov. og des. 2023. Dessverre førte en forsinkelse til at gjennomføringen skjedde i primo 2024 og fører til negativt resultat i 2024. Vi gikk i minus med kr. 75.00,- Det er i henhold til ovenstående korrekt å vurdere 2023 og 2024 samlet. Resultat er at vi har oppnådd intensjon om å om et resultat nær null.

(overskudd i 2023 og 2024 var knapt positivt ca. kr. 15.000)

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat minus kr. 75.000,- dekkes av egenkapital av egenkapital.

Vedlegg

1. Kommentarer til årsregnskap_3459.pdf
2. Årsregnskap 2024_3459.pdf
3. 3459 Sameiet Kanalen Brygge_revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Fjorårets årsmøte besluttet at styrets honorar settes til kr. 90.000,- og endres årlig basert på indeksregulering.

Styrets innstilling

Styret følger beslutning fra årsmøtet 2024 om årlig indeksregulert styrehonorar der kr. 90.000,- i 2024 er lagt til grunn. Forretningsfører i OBOS bes om utregning av årets styrehonorar i hht. dette.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 90.000,- + årlig endring basert på indeksregulering.

Sak 7

Enkel utsmykking i trappeinngang

Forslag fremmet av:
Inger Heidi Elgesem

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Gangene ved inngangene A og B er enkle og rene , men jeg og flere besøkende har kommentert at inntrykket er litt sterilt. Kan en en enkel «kunst» f eks i design jern gjøre førsteinntrykket bedre?

Styrets innstilling

Usikkerhet i styret om behov utsmykning. Gangarealene framstår stilrene og tiltalende. Hvilke kostnader vil egnet utsmykning innebære? Styret foreslår at en komite med 2 personer fra hver oppgang oppnevnes for å komme med forslag, som styret kan realitetsvurdere. Under forutsetning av at Heidi Elgesem, som fremmer forslaget, deltar i en slik komite, er det behov for 3 komite-deltagere, som oppfordres til å melde seg på årsmøtet. Valget av komitemedlemmer kan trolig gjennomføres ved akklamasjon.

Forslag til vedtak

To personer (fra A og B) får i oppdrag å finne kunst til ett gitt beløp som sendes til styret for godkjenning

5 av 22

Sak 8

Beredskap gassbeholdning

Forslag fremmet av:
Inger Heidi Elgesem

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Eneste varmekilde ved strømbrudd er gasspeisene i bygget. Har vi beholdning som kan dekke behovet over et tidsrom?

Styrets innstilling

Ved henvendelse til rørleggerfirmaet Terjesen, som har ansvaret for vedlikehold av gassanlegget får vi opplyst at full gasstank vil m/85% fylningsgrad, vil være tilstrekkelig for forbruk i 30 dager under følgende forutsetninger: Forbruk 8 timer pr. dag med halv effekt (4kW)

Hver enkelt leilighet oppfordres i tillegg å lagre 1-2 stk kompositt 10 kg gassbeholdere hver. Krav til lagring er oppfylt hvis vi lagrer beholderne på egen terrasse.

(Ifølge forskriftene er det tillatt å lagre 2 stk 11kg gassbeholdere. De vanlige kompositt-beholderne leveres med 5kg eller 10kg gass.)

- Ett innspill til årsmøtet fra Steinar Johansen kom etter fristen, men kommenteres likevel. Han foreslår et felles beredskapslager i Sameiet. Sameiet har imidlertid ikke noe fellesrom som kan benyttes. Det ville vært behov for en vanntank med volum på 1.6 kubikkmeter, samt plass til å lagre matvarer og det øvrige innhold i et beredskapslager.

Forslag til vedtak

Det er beredskapsplan på gassbeholdningen i sameiet og hvordan det kan dekkes ved større behov ved lengre strømbrudd

Sak 9

Beredskap

Forslag fremmet av:
Bente Lillevik Skovly

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

6 av 22

Hei, er det noen beredskapsplaner for vårt boligsameie? For eksempel med det på gass til peis og terrassen. Er det avhengig av strøm for å få det til å virke. Snakket med andre som bor i blokk vedr. hvor mange kilo gass de kan lagre. Kan vi lagre gassflaske i bod og eventuelt hvor mye?

Styrets innstilling

Problemstillingen er besvart under foregående sak (sak 8)

Forslag til vedtak

Til oppfordring til informasjon

Sak 10

☐

Forslag fremmet av:
Mari Anne Borge

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

☐

Styrets innstilling

Mange beboere har nådd middagshøyden, som det heter, og styret slutter seg til forslaget om anskaffelse av en "hjertestarter". Et slikt apparat vil koste i overkant av kr.20.000,- Den må henges opp fritt, uten noen lås, slik at den umiddelbart kan hentes fram ved behov. Erfaringene er at slike kostbare apparater er utsatt for tyveri. Det er nå planer for videoovervåkning av bygningen. Anskaffelse av hjertestarter anbefales utsatt til slik overvåkning er på plass.

Forslag til vedtak

Forslag .kjøp av en hjertestarter

Sak 11

Fasadespørsmålet: Foliering av glassrekkverk på terrasser mot atriet eller ikke?

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Årsmøtet skal votere over spørsmålet om foliering av glassrekkverk på terrasser som vender mot atriet.

Det stemmes over flgende 3 alternativer

Alternativ 1: Foliering ikke tillatt.

7 av 22

Alternativ 2: Foliering tillatt kun for 2. etasje, men materiale og utførelse skal være lik for alle terrasser. Styret skal orienteres skriftlig på forhånd og tilse at valg av materiale er mest mulig diskre. Monteringsarbeidet skal utføres av profesjonelt personell.

Alternativ 3: Foliering tillatt i alle etasjer, på glassrekkverket mot gressplenen i atriet. Materiale og utførelse skal være lik for alle terrasser. Styret skal orienteres skriftlig på forhånd og tilse at valg av materiale er mest mulig diskre. Monteringsarbeidet skal utføres av profesjonelt personell.

Forslag til vedtak

Vedtatt blir det av 3 alternative som får flest stemmer.

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Forslag fra Valgkomiteen:

Kandidat til styremedlem: Frode Brekke 971 51 773

Ove Jensen 911 55 791

Ronny Bjune 948 08 827

Stein Skovly 489 90 510

Kandidater til Vara: Heidi Elgesem 996 35 818 Gjenvalg

Ivar Houeland 474 03 422 Gjenvalg

Kandidater til Valgkomite: Ronny Bjune 948 08 827

Stein Skovly 489 90 510

Innstilling

Kandidater til årets valg er mottatt på epost fra valgkomiteen v/Astrid Neumann og Per Steinar Borge,

Roller og kandidater

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

- Frode Brekke

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

- Heidi Elgesem
- Ivar Houeland

8 av 22

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite :

- Stein Skovly
- Ronny Bjune

Styrets årsrapport

Årsberetning for Sameiet Kanalen Brygge 2024

Styret har hatt 5 styremøter siden forrige årsmøte.

Våre viktigste oppgaver er å påse at eiendommen følges opp med vedlikehold, alt fra dører og låser til gassanlegg, VVS, elektro, ventilasjon og sikkerhet i tilfelle brann og tyveri etc., samt renhold av fellesområder og utvendig vedlikehold med snørydding om vinteren og grøntanlegg i sommerhalvåret. En annen viktig oppgave gjelder økonomi; å påse at tjenestene vi kjøper gir oss god kvalitet til en fornuftig pris. Med få unntak fungerer samarbeidsavtalene våre tilfredsstillende.

Jeg vil nevne et par avtaleendringer: Som kjent sa vi i sin tid opp en dyr avtale med Anleggsgartner Strandmann og inngikk en avtale om snørydding og vedlikehold av grøntanlegg med firmaet Færder Vaktmesterservice, som kunne levere et bedre produkt til en langt hyggeligere pris. Dette firmaet har «over natten» doblet sin pris og vi planlegger på ny å skifte firma når det gjelder disse tjenestene.

Færder Vaktmesterservice har også levert tjenester med vedlikehold av grøntanlegget vårt. Dette samarbeidet avsluttes også av ovenstående grunn.

Videre har vi sagt opp vaktmester. no som går en vaktmesterrunde hos oss hver måned. Tjenesten innebærer i hovedsak kun å påpeke feil, som det så er vår oppgave å rette opp ved å innkalle respektive firmaer til å utføre selve jobben. Styret har overtatt de månedlige vaktmesterrundene, som nå utføres for en tredjedel av prisen.

Vi har hatt to dugnader og styret vil berømme dere for strålende innsats. Ut over nytteverdien oppleves dugnaden som et hyggelig samvær. Neste dugnad planlegges til høsten, med rydding, rengjøring og trimming av beplantning. Det er ikke behov for dugnad nå på våren, men vi kan jo møtes til sosialt samvær. Foreslår at styret inviterer til pizzakveld på fellesterrassen en egnet torsdag på forsommeren.

Som mange har registrert har styret tatt hånd om arbeidsoppgaver ut over vaktmestertjenesten. Vi har kopiert andre sameier og vil i kommende sesong utføre vedlikehold av fellesarealene selv. Et arbeidende styre vil innebære besparelser for sameiet, men gjennomføres i årets sesong som en prøveordning.

For kort tid siden ble vi utsatt for hærverk i form av omfattende tagging. Saken tas hånd av vårt forsikringsselskap og flere partier av kledningen må trolig byttes ut. For et par, tre år siden opplevde vi også tilgrising av kledningen med tagging. Problemet vil etter alt å domme igjen dukke opp. Et forebyggende tiltak vil være å utstyre eiendommen med video-overvåkning. I tillegg vurderer vi å sette inn kledningsbordene med en type kjemikalium som aviser lakk/maling. Dersom dette produktet ikke misfarger treverket, samt har en akseptabel kostnad, kan også det være farbar vei.

Sameiet har intensjon om å ha minst 1 mill. kroner i reservekapital med tanke på uforutsette utgifter. Kapitalen har vært voksende gjennom årene og er pr. i dag på 1.165 mill kroner. På årsmøtet i fjor nevnte jeg at vi derfor hadde besluttet å redusere felleskostnadene i 2 måneder for hver boenhet, med planlagt gjennomføring i november og desember 2023. Dessverre førte en forsikelse til at gjennomføringen skjedde i primo 2024 og skaper derfor «støy» i regnskapet for 2024. I 2024 har vi derfor et underskudd på 76000 kroner mens vi i 2023 hadde et overskudd på 90000 kroner. Samlet sett i 2023 og 2024 går vi så vidt i overskudd, dvs. vi har et omtrent uendret beløp «på bok»

I årets budsjett er det ikke tatt hensyn til investeringer som videoovervåkning, hjertestarter, evt. utsmykning av inngangspartiene, samt innkjøp av maskiner til vedlikehold av grøntarealet og evt. innkjøp av snøfreser. Utgiftene er til dels investeringer, som betaler seg selv på sikt. Trolig vil nevnte tilleggskostnader dekkes av sameiets egenkapital, som er større enn "måltallet" 1 mill. kroner.

Fasadespørsmålet, utvendige persienner, foliering av glassrekkverk på terrasser.

På forrige årsmøte i 2023 søkte Stein Skovly årsmøtet om tillatelse til å foliere glassrekkverket på terrassen, som vender ut mot grøntanlegget i atriet, for å skjerme for innsyn. Søknadsplikt er overholdt i henhold til Sameiets vedtekter, fordi et slikt tiltak utgjør en fasadeendring. Vedtaket fra fjorårets årsmøte var at styret fikk mandat til å avgjøre saken. Av gode grunner har det tatt tid å lande en beslutning.

Glassrekkverkene bidrar i stor grad til byggets vakre og særegne fasade. Foliering kan lett forringe dette inntrykket. På den annen side er det lett å forstå Skovlys behov for skjerming. Skovly har gått korrekt fram ved skriftlig å søke om tillatelse, slik vedtektene fordrer. I forbindelse med denne saken kommer det opp at flere beboere, uten å søke styret, har montert persienner på ytterveggen. Det utgjør også en fasadeendring, riktig nok i mindre grad. Slik vi har oppfattet det har dette skjedd i en muntlig forståelse med tidligere styre. Det skal ha blitt gitt et muntlig pålegg om felles fargekode på duken i solskjermingen, med samme fargekode som på terrassemarkisene.

Styret har kommet til følgende konklusjon:

1) Det tillates kun at utvendige persienner monteres på byggets langside mot Kanalveien, begrenset til den delen som vender mot gressplenen i atriet. Persiennene skal ha samme, gjeldende fargekode. Avvikende fargekode kan utløse at duken på enkelte utvendige persienner må byttes ut.

2) Det tillates ikke montert utvendige persienner på byggets kortvegger og på byggets langside som vender mot kanalen (1 persienne har vært montert her, men ble i vår demontert i samarbeid med aktuelle seksjonseier).

Og så litt ros; De fleste beboere har fulgt vedtektene og kun montert innvendige persienner.

Styrets beslutning om foliering av glassrekkverk er som følger:

Det tillates ikke foliering av glassrekkverk på byggets kortsider og på byggets langside mot kanalen.

Årsmøtet skal votere over spørsmålet om foliering av glassrekkverk på terrasser som vender mot atriet. Det bringes fram som egen sak på dagsordenen.

Tønsberg 20.03.2025

Thor Olav Hillestad

Styreleder i Sameiet Kanalen Brygge

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1165 667,-.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET KANALEN BRYGGE
ORG.NR. 822 919 642, KUNDENR. 3459

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	920 746	1 092 336	1 072 000	1 026 000
Andre inntekter	3	9 411	3 300	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		930 157	1 095 636	1 072 000	1 026 000

DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-13 261	-12 690	-12 690	-13 000
Styrehonorar	5	-94 050	-90 000	-90 000	-94 000
Revisjonshonorar	6	-6 586	-7 623	-6 500	-7 000
Forretningsførerhonorar		-117 315	-111 410	-118 000	-124 000
Konsulenthonorar	7	-283	0	-2 000	-2 000
Drift og vedlikehold	8	-379 752	-356 855	-273 500	-371 500
Forsikringer		-112 061	-97 597	-109 000	-131 000
TV-anlegg/bredbånd		-146 016	-146 406	-146 000	-152 000
Andre driftskostnader	9	-173 930	-204 982	-219 000	-212 100
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 043 253	-1 027 563	-976 690	-1 106 600

DRIFTSRESULTAT		-113 096	68 073	95 310	-80 600
-----------------------	--	-----------------	---------------	---------------	----------------

FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	37 916	22 450	0	0
Finanskostnader	11	-468	-114	0	0
RES. FINANSINNTJ.-KOSTNADER		37 448	22 337	0	0

ÅRSRESULTAT		-75 648	90 410	95 310	-80 600
--------------------	--	----------------	---------------	---------------	----------------

Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	90 410		
Fra opptjent egenkapital		-75 648	0		

SAMEIET KANALEN BRYGGE
ORG.NR. 822 919 642, KUNDENR. 3459

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		0	35
Forskuddsbetalte kostnader		63 804	53 418
Driftskonto OBOS-banken		198 608	287 307
Sparekonto OBOS-banken		1 062 411	1 025 352
SUM OMLØPSMIDLER		1 324 822	1 366 111
SUM EIENDELER		1 324 822	1 366 111

EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opplynt egenkapital		1 165 667	1 241 316
SUM EGENKAPITAL		1 165 667	1 241 316

GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		36 348	8 543
Leverandørgjeld		40 736	64 920
Energivregning	12	82 071	51 333
SUM KORTSIKTIG GJELD		159 155	124 796
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 324 822	1 366 111

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 24.03.2025 Styret i Sameiet Kanalen Brygge

Thor Olav Hillestad /S Jørgen Borge /S

Ove Thorvald Jensen/S/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapskikk for små foretak.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKS KONTTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader		551 470
Felleskostnader2 snr.9-36		137 150
TV/Internett		146 016
Service gass		82 750
Garasje		3 360
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER		920 746

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Opprydding kundereskontro		36
Viderefakturerte kostnader til Sameiet Ørsnes Park		9 375
SUM ANDRE INNTEKTER		9 411

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift		-13 261
SUM PERSONALKOSTNADER		-13 261

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 94 050. I tillegg har styret fått dekket servering for kr 1 411, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 586.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS		-283
SUM KONSULENTHONORAR		-283

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger		-15 068
Drift/vedlikehold elektro		-4 531
Drift/vedlikehold utvendig anlegg		-132 281
Drift/vedlikehold fellesanlegg		-20 331
Drift/vedlikehold heisanlegg		-80 681
Drift/vedlikehold fyringsanlegg		-32 760
Drift/vedlikehold brannsikring		-28 888
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg		-47 760
Egenandel forsikring		-6 000
Kostnader dugnader		-11 452
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD		-379 752

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmester tjenester		-17 265
Renhold ved firmaer		-140 328
Andre fremmede tjenester		-1 014
Møter, kurs, oppdateringer mv.		-2 500
Andre kostnader tillitsvalgte		-1 411
Andre kontor kostnader		-262
Kontingenter		-6 300
Bank- og kortgebyr		-2 890
Velferds kostnader		-1 961
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER		-173 930

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

Renter bank		37 916
SUM FINANSINNTEKTER		37 916

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld		-468
SUM FINANSKOSTNADER		-468

NOTE: 12
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	07.24.-12.24.	-179 910
SUM INNTEKTER		-179 910

KOSTNADER

Strøm	07.24.-12.24.	97 839
SUM KOSTNADER		97 839

SUM ENERGIAVREGNING		-82 071
----------------------------	--	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

Resultatanalyse 2024
Sameiet Kanalen Brygge

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	920 746	1 072 000	151 254	14 %
Andre inntekter	9 411	0	-9 411	100 %
Sum driftsinntekter	930 157	1 072 000	141 843	13 %

Driftskostnader

Personalkostnader	-13 261	-12 690	571	-4 %
Styrehonorar	-94 050	-90 000	4 050	-5 %
Revisjonshonorar	-6 586	-6 500	86	-1 %
Forretningsførerhonorar	-117 315	-118 000	-685	1 %
Konsulenthonorar	-283	-2 000	-1 717	86 %
Drift og vedlikehold	-379 752	-273 500	106 252	-39 %
Forsikringer	-112 061	-109 000	3 061	-3 %
TV-anlegg/bredbånd	-146 016	-146 000	16	0 %
Andre driftskostnader	-173 930	-219 000	-45 070	21 %
Sum driftskostnader	-1 043 253	-976 690	66 563	-7 %

Driftsresultat	-113 096	95 310	208 406	219 %
-----------------------	-----------------	---------------	----------------	--------------

Finansinntekter/-kostnader

Finansinntekter	37 916	0	-37 916	100 %
Finanskostnader	-468	0	468	100 %
Res. finansinnt./-kostnader	37 448	0	-37 448	100 %

Årsresultat	-75 648	95 310	170 958	179 %
--------------------	----------------	---------------	----------------	--------------

Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
----------	----------	---------------	--------------



Bygdey Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Viken
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET KANALEN BRYGGE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET KANALEN BRYGGE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"> Balanse per 31. desember 2024 Resultatregnskap 2024 Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. 	<ul style="list-style-type: none"> Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert Internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførerens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de fleste land. Foretaksregisteret: NO 993 006 850 MVA. Side 1 av 1

Vedlegg 4 19 av 22 3459 Sameiet Kanalen Brygge_revisjonsberetning.pdf

Penneo Dokumentmal: H0VE4-7GCF-7ZDH8-0133U-MGVW



Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo" - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Aarvold, Sven Mozart
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-03-27 15:52:14 UTC

Penneo Dokumentmal: H5VE4-7GCF-7ZDH8-0133U-MGVW

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstetjenesteleverandør.

Vedlegg 3

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo AS**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller vår revisjonsberetning.pdf valideringsverktøy for digitale signaturer.

Vedlegg 3

20 av 20

Vedlegg 2

17 av 22

Årsregnskap 2024_3459.pdf

Vedlegg 2

18 av 22

Årsregnskap 2024_3459.pdf

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 14.05.25
Selskapsnummer: 3459 Selskapsnavn: SAMEIET KANALEN BRYGGJE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

21 av 22



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 biopøiser/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, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

9. AVTREKKSUVIFTER 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, krokhenge lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.


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

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


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

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

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



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 bygningforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, 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, kakertakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsteilighet 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 bygningforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, 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 bygningforsikring. 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 bygningforsikring 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 Eiendomsmeielforbund og EiendomNorge.

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 forbrukerkjøper. 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. Kjøper 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 kjøper 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!



Huseierne



Norsk takst



EIENDOM NORGE
Eiendomsmeielforbundet

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!

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningsskyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningsskyndige 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 bygningsskyndige 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.

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.

Vite mer? Les her!

Huseiernes.no/boligsalg
No:sktast.no
NEF.no
Forbrukerrådet.no
EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon
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 Eiendomsmeidlerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 28260180

Adresse: Kanalveien 2 F, 3127 TØNSBERG

Betegnelse: GNR 1004, BNR 49, snr 4 AKSJENR: 916959478 i Tønsberg kommune

Bud mottatt: / - kl:

Gis herved bud stort kr.

skriver

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

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

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

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: Kontanter Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivning og at jeg/vi har besiktiget 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 04.05.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmedling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& BAKKE SØRVIK
PARTNERS**

 www.partners.no