

Skogergaten 2B

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS

innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

20

Beliggenhet

28

Eiendommen

37

Tekniske dokumenter

Skogergaten 2B

Prisantydning	3 500 000
Fellesgjeld	8 375
Omkostninger	98 740
Totalpris	3 607 115
Fellesutgifter	2 336 pr. mnd.
Bruksareal	74,0 m ²
BRA-I	69,0 m ²
BRA-E	5,0 m ²
TBA	4,0
Soverom	2
Etasje	2
Eierform	Eierleilighet
Tomteareal	2 562 m ²
Byggeår	1935

Kontakt vår megler



Jeanette Sørvik

Eiendomsmegler / Partner

+47 902 39 540

js@partners.no

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





Standard

Velkommen til Storgaten 2B - supersentralt og fordelaktig beliggende i Tønsberg sentrum.

Svært innholdsrik og fin leilighet som har en god planløsning. Lys og hyggelig stue som har gode møbleringsmuligheter, samt mye vinduer her som bidrar til at det slippes inn rikelig med herlig lys. Praktisk og funksjonell kjøkkeninnredning. Benkeplate i sten, ideelt mht baking og kokkelering. Spiseplass i tilknytning til kjøkkenet - her kan man dekke til hyggelige lag for familie og venner. Romslig bad som er flislagt på gulv og vegger med stilrene og tidløse fliser. Ny og moderne badersinnredning med tilhørende og praktisk speilskap. Alle flater er malt opp. Parketten er slipt. Nye spotter, type Led. Tidløse og flotte granittfliser på gulvet på kjøkkenet og i entréen. Interiørmessig gjennomgående smakfullt og delikat. Dette vil appellere til de aller fleste - velkommen til en hyggelig visning.















Beliggenhet

Storgaten 2B har en svært attraktiv plassering midt i hjertet av Tønsberg sentrum, på den populære Træleborgsiden. Her bor du i et urbant område som kombinerer sjarmen fra eldre trehus og villaer med moderne leilighetsbygg, hyggelige kaféer og småbutikker. Rett utenfor døren finner du også flere grønne parker og friarealer som gir en god balanse mellom byliv og rekreasjon.

Fra eiendommen er det kort gangavstand til Tønsberg togstasjon og har hyppige avganger mot Oslo, med en reisetid på omtrent én time - perfekt for pendlere. Det er også gåavstand til både dagligvare, shopping og et rikt utvalg av serveringssteder. Populære Café M ligger rett over gaten, og kun et par hundre meter unna finner du Farmandstredet kjøpesenter med over 100 butikker og servicetilbud. Langs bryggene kan du nyte byens yrende sommerliv, båthavn, restauranter, barer og konserter - et naturlig samlingspunkt gjennom hele året. Rekreasjonsmulighetene er mange. Slottsfjellet ligger kun en kort spasertur unna og byr på kulturminner, vakker utsikt og flotte turstier. I tillegg har du både Kilen handelspark med kino og butikker, samt messeområdet og idrettsanlegg i nærheten. For den som ønsker seg ut i naturen, finner du milevis med turstier i Jarlsbergs skoger og oppkjørte skiløyper på Greveskogen vinterstid.

Fra sentrum er det rundt 10 minutters kjøretur til populære Ringshaugstranda - kanskje en av Vestfolds mest populære badestrender.

Her får du med andre ord en beliggenhet som gir deg alt du trenger i hverdagen, kombinert med nærhet til både natur, sjø og byens pulserende liv.

Skogergaten 2B

Nabolaget Engene/Træleborg nordre - vurdert av 43 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

🚏 Fylkeshuset Totalt 8 ulike linjer	4 min ⚡ 0.3 km
🚏 Tønsberg stasjon Linje RET1, RX11	9 min ⚡ 0.7 km
✈️ Sandefjord lufthavn Torp	25 min ⚡

Skoler

Træleborg skole (1-7 kl.) 212 elever, 14 klasser	6 min ⚡ 0.5 km
Skagerak Inter. School Tønsberg (1-... 155 elever, 9 klasser	12 min ⚡ 0.9 km
Byskogen skole (1-10 kl.) 552 elever, 36 klasser	23 min ⚡ 1.9 km
Eilihu Kristine grunnskole (1-10 kl.) 91 elever, 5 klasser	5 min ⚡ 2.6 km
Slottsfjellet videregående Steinersk... 56 elever, 3 klasser	12 min ⚡ 0.9 km
Færder videregående skole 750 elever	15 min ⚡ 1.3 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Alti Farmandstredet	4 min ⚡
🚗 Kjærlighetsstien 28	6 min ⚡



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



Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100



Kvalitet på skolene

Bra 73/100



Naboskapet

Høflige 62/100

Aldersfordeling



Barnehager

Belmar barnehage (0-5 år) 72 barn	6 min ⚡ 0.5 km
Haugar barnehage (0-5 år) 30 barn	7 min ⚡ 0.5 km
Velle Træleborg barnehage (0-5 år) 64 barn	6 min ⚡ 0.6 km

Dagligvare

Coop Extra St. Olavsgate PostNord	2 min ⚡ 0.2 km
Meny Farmandstredet	6 min ⚡

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 81/100



Matvareutvalg

Stort mangfold 79/100



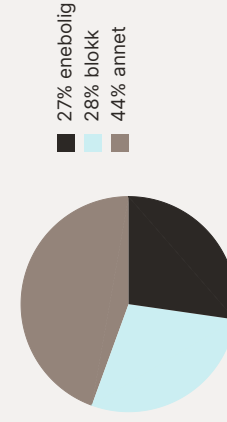
Gateparkering

Lett 78/100

Sport

⚽ Stolttenberggate Balløkke Ballspill	5 min ⚡ 0.4 km
⚽ Træleborg skole Aktivitetshall, ballspill	6 min ⚡ 0.5 km
🏊 WellnessClub Tønsberg	4 min ⚡
🏊 Spenst Tønsberg	4 min ⚡

Boligmasse



«Bynært og koselig»

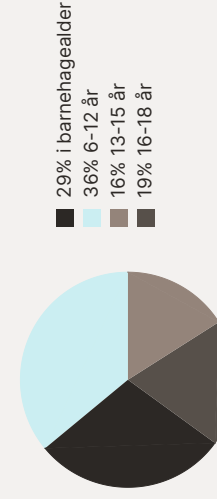
Sitat fra en lokalkjent



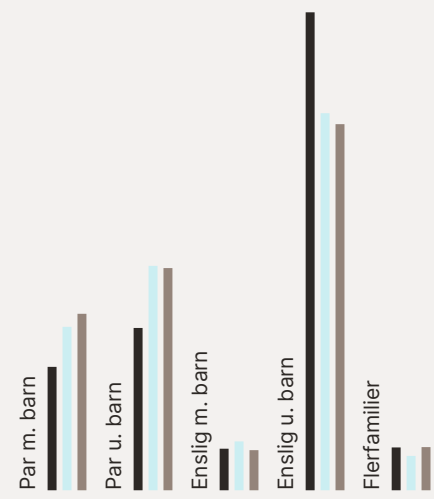
Varer/Tjenester

🏪 Farmandstredet	6 min ⚡
🏪 Vitusapotek Farmandstredet	7 min ⚡

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



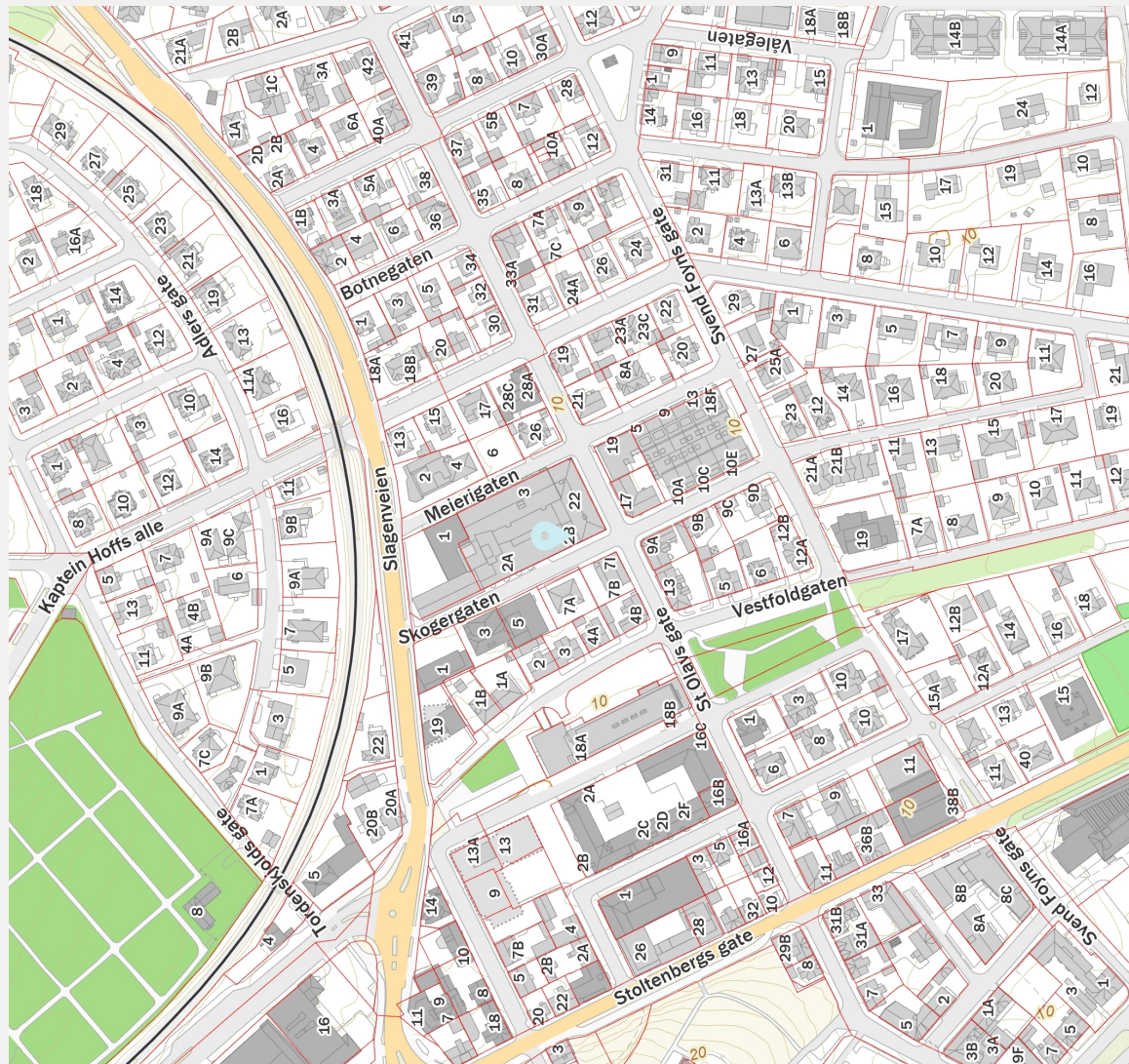
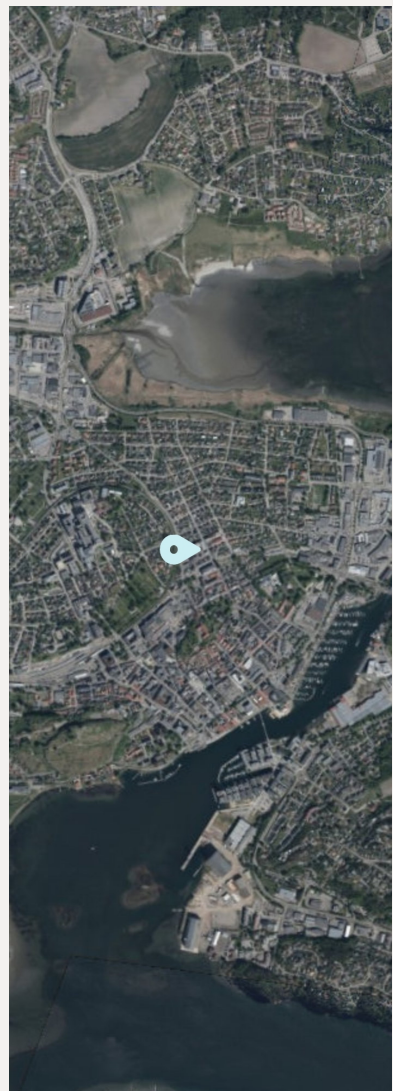
0%	56%
Engene/Træleborg nordre	Tønsberg
Tønsberg	Norge

Sivilstand

Sivilstand	Engene/Træleborg nordre	Tønsberg	Norge
Gift	24%	33%	33%
Ikke gift	60%	54%	54%
Separert	13%	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%	4%



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



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





Innhold

Selveierleilighet beliggende i 2. etasje som inneholder:
Entré, 2 soverom, dusjbad/wc med opplegg for vaskemaskin, kjøkken med spiseplass, stue med utgang til balkong, bod.

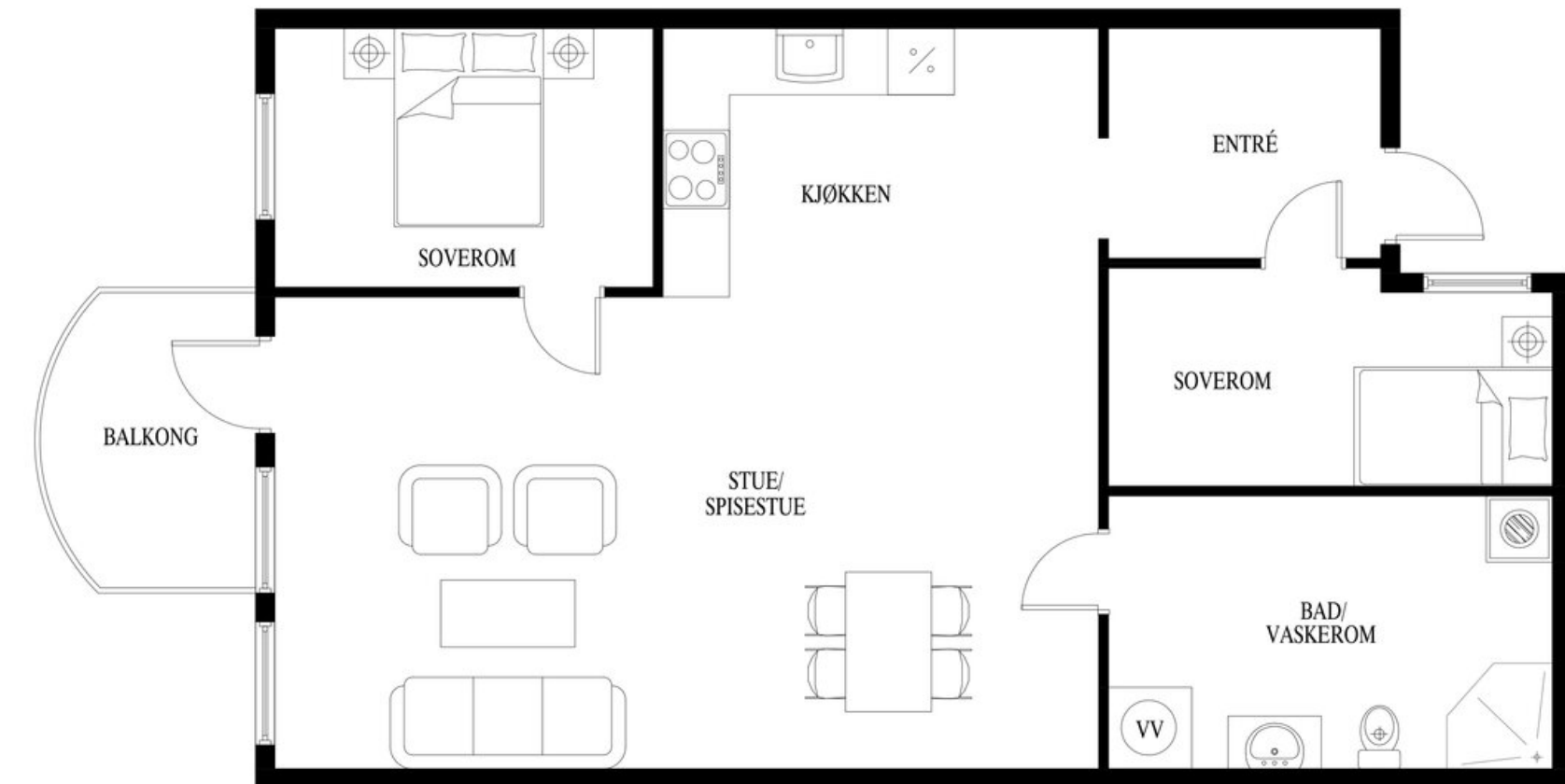
1 utebod - merket med seksjonsnr. 21.

BRA 74,0 m²

BRA-I 69,0 m²

BRA-E 5,0 m²

TBA 4,0 m²



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 74,0 m²

- BRA-i: 69,0 m²
- BRA-e: 5 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 4,0 m²

2. etasje:

BRA-i: 69 m². Følgende rom er oppgitt som internt bruksareal: Entré, 2 soverom, bad og stue/kjøkken.

BRA-e: 5 m². Følgende rom er oppgitt som eksternt bruksareal: Bod.

TBA: 4 m² er oppgitt som terrasse- og balkongareal.

Videre opplyser takstmann det er fremvist en ekstern bod som følger med leiligheten. Denne har gulvareal på 6,6 m², men på grunn av skråtak er kun 5 m² måleverdig. Dette arealet med medtatt som BRA-e.

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

De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport utført av Vedvik Taksering v/Marius Vedvik avholdt 07.05.2026. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet.

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

Standard

Velkommen til Storgaten 2B - supersentralt og fordelaktig beliggende i Tønsberg sentrum.

Svært innholdsrik og fin leilighet som har en god planløsning. Lys og hyggelig stue som har gode møbleringsmuligheter, samt mye vinduer her som bidrar til at det slippes inn rikelig med herlig lys. Praktisk og funksjonell kjøkkeninnredning. Benkeplate i sten, ideelt mht baking og kokkelering. Spiseplass i tilknytning til kjøkkenet - her kan man dekke til hyggelige lag for familie og venner. Romslig bad som er flislagt på gulv og vegger med stilrene og tidløse fliser. Ny og moderne baderomsinnredning med tilhørende og praktisk speilskap. Alle flater er malt opp. Parketten er slipt. Nye spotter, type Led. Tidløse og flotte granittfliser på gulvet på kjøkkenet og i entréen. Interiørmessig gjennomgående smakfullt og delikat. Dette vil appellere til de aller fleste - velkommen til en hyggelig visning.

Adkomst

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

Parkering

Det er ingen egen tilhørende parkering på eiendommen som er tilknyttet leiligheten. Selger opplyser det er mulighet for leie parkeringsplass. Evt. kjøp av parkeringsplass kr. 125 000,- ute i 3. etasje, kr. 225 000,- inne i garasje. Gateparkering i områdetets nærliggende gateløp etter gjeldene regler.

Byggemåte

Selveierleilighet beliggende i 2. etasje av en eldre bygård. Innvendige overflater og innredninger er fra etablering av leiligheten i 2004. Det er registrert enkelte avvik som er normalt for alder. Dette handler i hovedsak om normal elde/slitasje og avvik fra dagens byggeforskrifter. For ytterligere info, se tilstandsrapportens enkeltpunkter.

Utvendig

Leiligheten har utgang til balkong i stålkonstruksjon. Vinduer og ytterdører i tre med 2-lags glass. Fasade ved balkong av liggende trepanel.

Innvendig

Det er fliser og parkett på gulvene. Vegger og himlinger har malte flater.

Våtrom

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

Kjøkken

Innredning med trefiberfronter og benkeplate av stein. Det er fliser på vegg mellom over- og underskap. Integrert kjøleskap/frys, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske installasjoner

Boligen har et skjult el-anlegg med automatsikringer. Sikringssskap er plassert i entré. Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran er plassert på bad (over bereder).

Det er avløpsrør av plast. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og plassert på badet.

Vi gjør oppmerksom på at følgende 1 bygningskonstruksjon ikke er undersøkt (TG IU):

- Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom.

Vi gjør oppmerksom på at følgende 6 bygningskonstruksjoner har fått tilstandsgrad 2 - avvik som kan kreve tiltak:

- Innvendig > Overflater.
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank.
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling.
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater gulv.
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt.

Selger opplyser om bl.a. følgende i sitt egenerklæringsskjema:

- Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.
- Våtrom. Vann renner ut på gulv når du dusjer.
- Tak, yttervegg og fasade. Feil i membran på parkeringsdekke, sameiet har utbedret.

- I 2018 er det utført arbeid av faglært ved I bygg. La panel på yttervegg.
- Kjeller. Litt oppslag fra sluk, noe fukt i vegger.
- I 2015 er det utført arbeid av faglært ved Belysning & Lyseffekt Thorstein Bryde. Byttet kontakter, sikringer.
- Sopp og skadedyr. Skjeggkre.
- Det har vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen. På grunn av vannlekkasje fra membran over i 3. etasje.
- Det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget. Noe vannlekkasjer.
- Planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld. Oppgraderinger i gården.
- Selger opplyser om følgende oppgraderinger den seneste tiden:
- Malt vegger.
- Slipet gulv.

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av Vedvik Taksering v/Marius Vedvik datert 13.05.2026 som er vedlagt i salgsoppgaven.

Tomt

Denne tomten er eiet 2562,30 kvm. Tomten er fellesareal.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse, datert 13.06.2017. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Plantegning fra 2016 er lagt til grunn, hvor det ikke er rombenevnelser på soverom.

Adgang til utleie

I henhold til sameiets vedtekter jar seksjonseier rett til langvarig utleie av seksjonen. Tillatt kortidsutleie (definert som inntil 30 døgn/AirBnB) er begrenset til totalt 90 døgn pr. år. Ved hypping korttidsutleie som gir merarbeid for styret i forbindelse med godkjenning av leietakere vil det kunne bli fakturert seksjonseier for medgått tid til dette. Sameiet ved styret skal godkjenne alle leietagere og beboere (alle som skal bebo seksjonen). All form for utleie skal søkes om og godkjennes av styret før bindende leiekontrakt inngås. Søknadsskjema som skal benyttes ved utleie får man ved å kontakte styret.

I henhold til eierseksjonsloven §24 er det ikke tillatt med kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene til sameiet og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på sameiets årsmøtet.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med varmekabler i gul på bad. I beboelsesrom hvor det eventuelt ikke skulle finnes panelovner/andre oppvarmingskilder medfølger dette heller ikke

Energikarakter: C - Lys grønn.

Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

Denne boligen har valgt Norgespris på strøm. Dette er en statlig ordning som skal gi forutsigbar strømpris gjennom året. Nettleie, avgifter og eventuelle påslag kommer i tillegg. Avtalen har årlig binding og utløper for denne boligen 2026. Prisen settes for hvert kalenderår i statsbudsjettprosessen. Strømstøtteordning gjelder ikke ved Norgespris.

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

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 3 500 000,-

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

87 700,00,- (Dokumentavgift)
9 950,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

3 607 115,- 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. 2 336,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster: Kabel-tv, felles bygningsforsikring, div. honorarer, vedlikehold/strøm fellesareal, renter/avdrag andel fellesgjeld, videoovervåkning, samt andre driftskostnader.

Forretningsfører opplyser felleskostnadene justeres årlig ut i fra kostnadene foregående år. I tillegg kan de justeres i forbindelse med årsmøte. Selger opplyser det er planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld ved oppgraderinger i gården. 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. 9 683,- for 2026.

Dekker vann, avløp og renovasjon. I tillegg betales det kr. 22,21,- pr. m³ vann og kr. 31,56,- pr. m³ avløp. Forskudd forbruk for denne seksjonen er satt til 44 m³. De kommunale avgiftene forandrer seg etter forbruk og betales kvartalsvis.

Løpende kostnader

Spesifikasjon over løpende kostnader:

- TV/internetttilknytning dekkes av felleskostnadene pr. mnd.
- Bygningsforsikring dekkes av felleskostnader pr. mnd.

- Alarm og evt. innboforsikring kommer i tillegg.
- For strømkostnader, se oppvarming/energiforbruk.
- Ovenstående er basert på nåværende eiers/husstands senere års forbruk/utgifter. Dette vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd etc.

Andel fellesgjeld

Andel fellesgjeld er kr. 8 375,- pr. 31.12.2025. Renteutgift som post i skattemelding kr. 226,- pr. 31.12.2025.

Selskapets totale gjeld er kr. 799 541,- pr. 31.12.2025.

Bank: Dnb

Lånenummer: 5010.80.30302

Nedbetalingsdato: 2030

Rentesats: 8,1% pr 23.01.2024

Det er ingen sikringsordning eller IN-ordning (individuell nedbetalingsordning andel fellesgjeld) i sameiet.

Selger opplyser det er planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld ved oppgraderinger i gården.

Andel fellesformue

Andel fellesformue utgjør kr. 20 189,- pr. 31.12.2025.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 685 145,00.

Sekundær formuesverdi kr. 2 740 578,00.

Gjeldende for ligningsåret 2024.

Oppgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket ligningsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike. Formuesverdien avhenger blant annet av om boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig. Primærbolig verdsettes normalt til en lavere andel av beregnet markedsverdi (om lag 25 %). For primærbolig kan verdsettelsen variere avhengig av boligens verdi og gjeldende regelverk. Sekundærbolig verdsettes til en høyere andel (inntil 100 %). Det er vedtatt endringer i beregningsmodellen for formuesverdi fra skatteåret 2026, og endelig formuesverdi kan bli høyere enn oppgitt.

Sameiet

Sameiet Meierigården Tønsberg, Orgnr: 986 872 485 Forretningsfører i sameiet: Aider AS Styreleder i sameiet: Jon-Willy Klaussen.

Sameiet består av eiere av seksjoner i gnr. 1007 bnr. 253 og seksjon 1-60, og den aktuelle seksjonen - seksjon 21 - har sameiebrøk 31/3439.

Forkjøpsrett og styregodkjennelse

I følge vedtektene i sameiet:

- Den enkelte seksjonseier råder som eier over sin seksjon dog med unntak som fremgår av eierseksjonsloven og vedtekter.
- Den enkelte sameier kan fritt selge, pantsette eller leie bort sin seksjon med tilhørende ideell andel.
- Nye seksjonseiere skal på forhånd godkjennes av styret i sameiet. Eierskifte skal ikke gjennomføres før godkjenning av ny seksjonseier foreligger.
- Eierskifte skal omgående meldes skriftlig til sameiets styre for registrering.

- Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, og andre sameiere har ikke forkjøps- eller innløsningsrett. For sameiets felles forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sin ideelle andel av eiendommen.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Gjensidige med polisnr. 76918966.

Regnskap

Årsregnskapet for forrige periode (2025) viser: Driftsinntekter kr. 2 127 331,- Driftskostnader kr. 1 481 684,- Årsresultat kr. 670 337,-

Se forøvrig årsregnskap 2025 som er vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

Innvendig vedlikehold i seksjonene, herunder dører, vinduer, samt dør til kjellerbod påhviler den enkelte seksjonseier og er sameiets uvedkommende. Utvendige arrangementer, som varmepumpe, markiser, parabolantenner o.l. er ikke tillatt uten samtykke fra styret. Forandringer utenfor egen seksjon og mot fellesområder krever samtykke fra styret.

Beboeren inkludert eventuelle leietakere plikter å følge bestemmelsene i husorden og er også ansvarlig at ordensreglene blir overholdt av husstanden og av andre som gis adgang til seksjonene. Leilighetene og næringsarealene må ikke brukes slik at den sjenerer andre.

Husorden skal sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene/arbeidsplassen.

Se utfyllende opplysninger i sameiets vedtekter og ordensregler som følger vedlagt i salgsoppgaven.

Gjennomførte- og kommende vedlikeholdsarbeider

Utdrag fra protokoll fra ordinært årsmøte:

- Årsregnskapet ble godkjent og revisjonsberetningen tatt til etterretning.
- Det anses ikke nødvendig å øke felleskostnadene nå. Det tas forbehold om eventuelle nødvendige økninger senere i år.
- Informasjon om lekkasjer i bygget og pågående utbedringer med mer ble gitt på møtet.
- Informasjon om at callinganlegget arbeides med å få satt i gang igjen. Ulike løsninger vurderes.
- Det ble gitt en kort og ryddig informasjon om tidsbruk og styrets arbeid. Det er vedtatt at styrehonorar holdes uendret, men styreleder fakturerer kr. 25 000 + mva fra sitt selskap MEMO AS, siden han nå bruker mye av Memo's tid til sameiet.
- Informasjon om at det er forhandlet fram bedre og rimeligere forsikringsavtale.

Referat fra beboermøte:

- Utskiftning av vindu - dette er seksjonseiers ansvar å koste.
- Lekkasje i seksjon 35 – vindu - følges opp av styreleder.
- Diverse lekkasjer ble diskutert.
- Generell informasjon om sameiet og kostnader ble informert nye seksjonseiere i seksjon 40.

Protokoll fra ordinært årsmøte og referat beboermøte er vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Ifølge sameiets vedtekter er det søknadsplikt om å holde dyr i sameiet. Alle former for dyrehold skal godkjennes av styret på forhånd. Se utfyllende regler i sameiets vedtekter og ordensregler som følger vedlagt i salgsoppgaven.

Regulering

Eiendommen grenser til et regulert område med plannavn "Træleborgområdet", vedtatt 20.10.1978 med planID 00120. I henhold til kommuneplanens arealdel, vedtatt 03.04.2024, ligger eiendommen i et område avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende samt ras- og skredfare.

Relaterte planer: Stolenbergs gate 38, vedtatt 19.04.2017 med planID 20150110.

For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Offentlige planer

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

Interessenter bes undersøke nøye eventuell påvirkning på eiendommen man vurderer å kjøpe. For komplett oversikt over alle prosjektene så anbefales interessenter å gå inn på nettsiden til Vestfold Fylke: https://www.vestfoldfylke.no/no/bypakke-tonsberg-regionen/delprosjekter/alle-delprosjektene/.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Rettigheter og heftelser

Det er registrert følgende servitutter/heftelser som følger eiendommen:

- Bestemmelse om garasje og parkering, tinglyst 25.05.1989, dagboknr. 7935, gjelder: Felles parkeringsarealer mot Slagenveien og mot Skogergaten. Servitutten foreligger ved meglers kontor.
- Bestemmelse om garasje og parkering/Seksjonering, tinglyst 17.09.1992, dagboknr. 11495, gjelder: Parkeringsdekker med parkeringsplasser er Meierigaten Kvartalet ANS sin eiendom. Hver leilighet har rett til p-plass mot å betale leie. Servitutten foreligger ved meglers kontor.
- Reseksjonering, tinglyst 30.05.2002, dagboknr. 6642, gjelder: Seksjon 11 deles i 11 nye seksjoner (13-23). Seksjon 19-22 er nybygg. Seksjon 23 får 163 kvm nybygg. Dette øker teller og nevner med 458 kvm. Snr 21, formål bolig, sameiebrøk 62/6878. Utdrag av servitutten er vedlagt i salgsoppgaven.
- Reseksjonering, tinglyst 20.12.2006, dagboknr. 19364, gjelder: Seksjonsnummer 58 fradeles fra seksjonsnummer 10. Fellesarealer blir uendret. Servitutten foreligger ved meglers kontor.

Det er registrert servitutt/rettighet på eiendommen gnr. 1007 bnr. 268 som følger eiendommen ved salg:

- Bestemmelse om garasje og parkering, tinglyst 18.09.1990, dagboknr. 14174, rettighetshaver gnr. 1007 bnr. 253 snr. 1-58, gjelder: Eier av gnr. 1007 bnr.253 gis rett til parkeringsplasser på eiendommen gnr. 1007 bnr. 268 utover det antall som kommunen pålegger eiendommen ved bruk til bilgummiverksted med kontor og forretning. Gnr. 1007 bnr. 268 gis rett til å foreta påbygging av 1 etasje på stålhallen selv om dette vil medføre tildekking av 2 vinduer samt endring på fasaden på gnr. 1007 bnr. 253. Dersom kommunen som betingelse for denne påbygging krever et større antall parkeringsplasser skal eiere av gnr. 1007 bnr. 253 fravike rett til parkeringsplasser. Servitutten foreligger ved meglers kontor.

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

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

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

Konsesjon og odel

Det er ingen konsesjon eller odel knyttet til denne eiendommen.

Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger i handelen: Integrerte hvitevarer.

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. Selger har ikke bebodd eiendommen.

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 budgavernes 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 bygningssakyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet. 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 eiendom (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 Memo forvaltning as.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Skogergaten 2B. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 1007, bnr. 253, snr. 21 i Tønsberg. Sameiebrøk: 31/3439. Bruksenhetsnummer: H0202.

Vårt oppdragsnummer er 28260197.

Megler og meglers vederlag

Om meglers vederlag er det avtalt fastpris kr. 45 000,-. I tillegg er det avtalt vederlag for oppgjør kr. 7 900,-, tilrettelegging kr. 16 900,- og internettannonsering kr. 24 990,-. Alle tall i dette avsnitt er opplyst inklusive mva.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

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

Dato

22.05.2026

Tekniske dokumenter

Egenerklæring

Skogergaten 2B, 3112 TØNSBERG

10 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Skogergaten 2B	Skogergaten 2B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Har du kjennskap til eiendommen?

 Ja Nei

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

Hvem skal fylle ut egenerklæringen?

 Fullmaktshaver fyller ut alene Fullmaktshaver og fullmaktsgiver fyller ut sammen

Har du som fullmaktshaver bodd i boligen? Hvis ja, hvor lenge? Oppgi også eventuelt andre relevante opplysninger.

Fullmakt fra Geran Fuller

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

 Ja Nei

Når kjøpte eieren boligen?

2004

Har eieren selv bodd i boligen?

 Ja Nei

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

Informasjon om selger

Selger

Klausen, Jon-Willy

Forbehold

Side 1

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

vannrenner ut på gulv når du dusjer

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Feil i membran på parkerings dekke, Sammeiet har utbedret

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2018

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

La panel på yttervegg

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

I bygg

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja Nei

Kjeller

Side 3

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Litt opp slag fra sluk, noe fukt i vegger

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

 Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2025

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet kontakter, sikringer

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Belysning & Lyseffekti Thorstein Bryde

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja Nei

Rør

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 3

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Skjeggkre

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Pga vannlekk fra membran over i 3 etage

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Noe varmekasser

Side 4



Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**
 Ja Nei

25 **Selges eiendommen med utleiet som leilighet, hybel eller lignende?**
 Ja Nei

27 **Er det utført radonmåling?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjanse for eiendommen eller nærområdet?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Fordigger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor store endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?
 Oppgraderinger i gløden, noe

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringskjema

Name: **Jon-Willy Klausen** Date: **2026-05-10**

Identification: **Jon-Willy Klausen**

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



Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
 Skogergaten 2 B, 3112 TØNSBERG
 TØNSBERG kommune
 # gnr. 1007, bnr. 253, snr. 21

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 07.05.2026 Rapportdato: 13.05.2026 Oppdragsnr.: 20315-2149 Eiendomsverdi ref nr: FH1150
 Autorisert foretak: Vedvik Taksering Sertifisert Takstingeniør: Marius Vedvik



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



Norsk takst

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



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. 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.

Vedvik taksering

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



Rapportansvarlig

Marius Vedvik

post@vedvik-taksering.no
 948 60 545



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 fuktspik.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den 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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi
- vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust og på videre • utvendige trapper • stammurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnun • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdspplikt 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 studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller Iverdi ([Hjem-Iverdi](#)).

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

Oppdragsnr.: 20315-2149

Befaringsdato: 07.05.2026

Side: 3 av 17

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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, TG0: INGEN AVVIK

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



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: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet beliggende i 2. etasje av en eldre bygård. Innvendige overflater og innredninger er fra etablering av leiligheten i 2004.

Det er registrert enkelte avvik som er normalt for alder. Dette handler i hovedsak om normal elde/slitasje og avvik fra dagens byggeforskrifter.

For ytterligere info, se rapportens enkeltpunkter.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1935

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten har utgang til balkong i stålkonstruksjon. Vinduer og ytterdører i tre med 2-lags glass. Fasade ved balkong av liggende trepanel.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Det er fliser og parkett på gulvene. Vegger og himlinger har malte flater.

VÅTROM

[Gå til side](#)

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med trefiberfronter og benkeplate av stein. Det er fliser på vegg mellom over- og underskap. Integreert kjøleskap/frys, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har et skjult el-anlegg med automatsikringer. Sikringskap er plassert i entré.

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran er plassert på bad (over bereder). Det er avløpsrør av plast. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og plassert på badet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Plantegning fra 2016 er lagt til grunn, hvor det ikke er rombenevnelse på soverom.

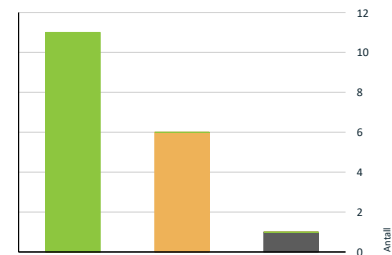
Oppdragsnr.: 20315-2149

Befaringsdato: 07.05.2026

Side: 5 av 17

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.

	Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
	Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
	Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20315-2149

Befaringsdato: 07.05.2026

Side: 6 av 17



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1935

Tilbygg / modernisering

2004 Etablering av leilighet

UTVENDIG

1 TO 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

1 TO 1 Dører

Beskrivelse

Inngangsdør i tre og balkongdør i tre med 2-lags glass.

1 TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong av stålkonstruksjon med tregulv.

INNVENDIG

1 TO 2 Overflater

Beskrivelse

Det er fliser og parkett på gulvene. Vegger og himlinger har malte flater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist et område med misfarget parkett i i stuen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring.

1 TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke. Det er målt skjevheter i gulv på inntil 25mm i stuen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Tilstandsrapport

1 TO 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

1 TO 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er fliser på vegg og malte plater i taket.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er også noe svertesopp i fugene.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

2. ETASJE > BAD

1 TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler. Enkelte fliser har misfarget overflate som vurderes å ha sammenheng med aldersslitasje. Det registreres ca 5mm fall til sluk i dusjonen. Gulvet utenfor dusj er tilnærmet flatt og det er en 20mm oppkant på dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

2. ETASJE > BAD

1 TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vannnettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

1 TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet inneholder opplegg for vaskemaskin, innredning med servant, dusjhjørne og toalett.

2. ETASJE > BAD

1 TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD

1 TO 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger mot våtsone år mot yttervegg/tilstøtende boenhet.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med trefiberfronter og benkeplate av stein. Det er fliser på vegg mellom over- og underskap. Integreert kjøleskap/frys, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TO 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran er plassert på bad (over bereder).

1 TO 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

1 TO 1 Ventilasjon



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduer.

1 TO 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstill: 2004

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Elektrisk anlegg

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

Boligen har et skjult el-anlegg med automatsikringer. Sikringskap er plassert i entré.

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.

2004

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei



Tilstandsrapport

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

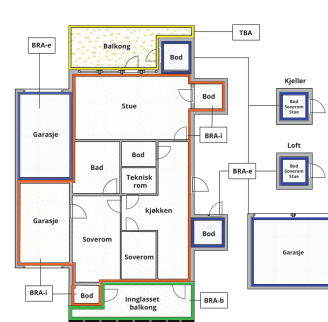
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i) Areal innenfor boenheten(e)

Eksternt bruksareal (BRA-e) Areal av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod

Innglasset balkong mv (BRA-b) Areal av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er sikret med boenheten(e)

Terrasse- og balkongareal (TBA) Areal av terrasser, åpne balkonger og åpne altan sikret med boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved måling og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.



Carport og/eller garasjeplass (Heltis garasjeplass) er ikke måleverdig areal

Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve spåneid 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)		
2. etasje	69	5		74	4
SUM BRA	69	5			4

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré, soverom 1, soverom 2, bad, stue/kjøkken	Bod	

Kommentar

Det er fremvist en eksternt bod som følger med leiligheten. Denne har gulvareal på 6,6m², men pga. skråtak er kun 5m² måleverdig. Dette arealet med medtatt som BRA-E.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Plantegning fra 2016 er lagt til grunn, hvor det ikke er rombenevnelse på soverom.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring							
Dato	Til stede		Rolle				
07.5.2026	Marius Vedvik		Taktstingenør				
Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	1007	253		21	2562 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Skogergaten 2 B							
Hjemmelshaver							
Memo Forvaltning AS							



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i 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 tjenesteteyer.

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)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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



Tilstandsrapportens avgrensninger

- Stikkprøvetakninger 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.

- Skadegjørerere: Zoologiske eller biologiske skadegjørerere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuktøk: Overflatesk 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 fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

Oppdragsnr.: 20315-2149

Befaringsdato: 07.05.2026

Side: 16 av 17



Tilstandsrapportens avgrensninger

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

- Arealer måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,5m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en 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

Iverdi 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 boligomsetningen. 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/FH1150>

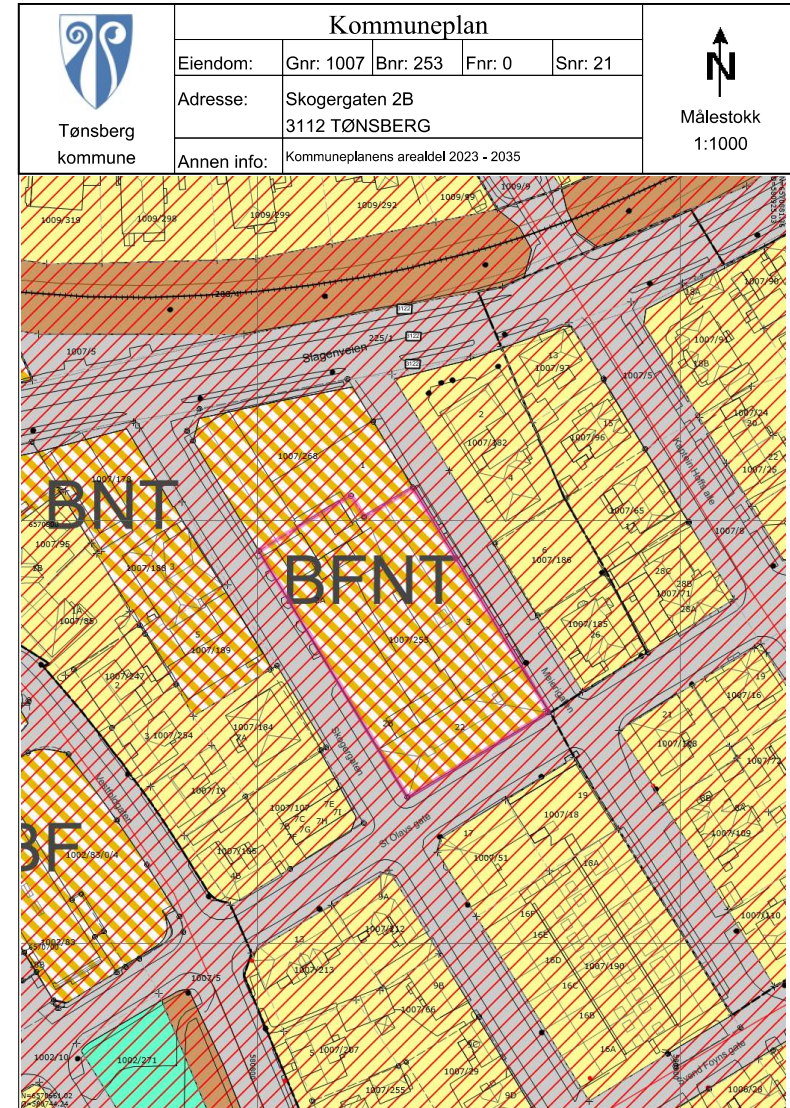
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Oppdragsnr.: 20315-2149

Befaringsdato: 07.05.2026

Side: 17 av 17



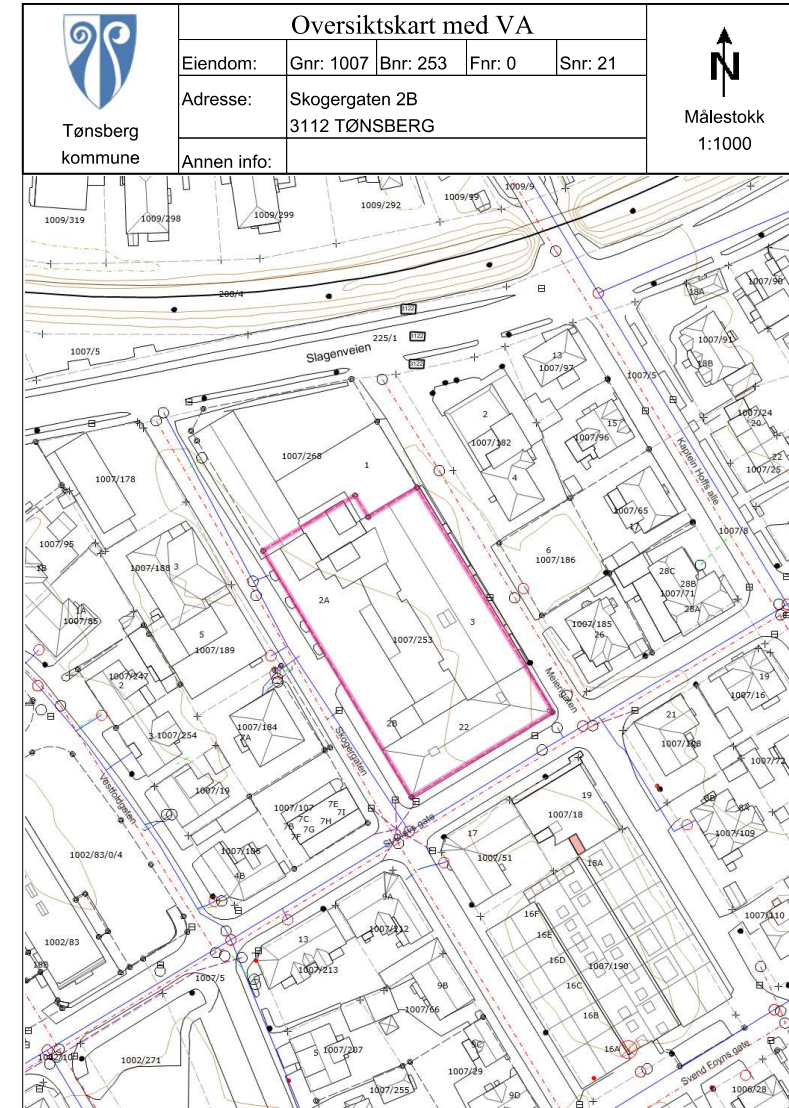
07.05.2026 14:57:06 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring			
	Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense
	Anslått grensepunkt		Matrikkelnummer.
	Gatelys (belysningspunkt)		Mast
	Kabelkanal		Bygningsdelelinje
	Mønelinje		Takkant
	Taksprang		Trapp inntill bygg
	Midtlinje bane		Annet vegareal avgrensning
	Vegdekkekant		Husnummer
	Fylkesveg boks		Husnummer med bokstav
	KpBestemmelseGrense		Kommunalveg gatenavn .
	KpBestemmelseOmråde		KpBestemmelseGrense
	Hovedveg - På bakken - Nåværende		Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
	Sykkelveg - På bakken - Nåværende		Jernbane - På bakken - Nåværende
	Grense for arealformål		Jernbane - Bro mv. - Nåværende
	Boligbebyggelse - Nåværende		Ras- og skredfare
	Bane - Nåværende		Veg - Nåværende
	Forsenkningskurve		KpOmråde gjeldende
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende		Blå/grønnstruktur - Nåværende
	Høydekurve		

07.05.2026 14:57:06 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2



07.05.2026 14:50:33 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring			
	Brannventil		Kran
	Kum - annen eier		Sluk
	Avløp felles		Sandfangskum
	Vannledning uten Vestfold vann		Overvannsledning
	Nøyaktig grensepunkt		Spillvannsledning
	Anslått grensepunkt		Anslått eiendomsgrense
	MatrikkelnummermedSnr.		Mast
	Gatelys (belysningspunkt)		Bygningsdelelinje
	Skap		Takkant
	Bygningslinje		Trapp inntill bygg
	Takoverbyggkant		Midtlinje bane
	Veranda		Vegdekkekant
	Godkjente byggetiltak		Fylkesveg boks
	Annet vegareal avgrensning		Forsenkningskurve
	Husnummer		
	Husnummer med bokstav		
	Fylkesveg gatenavn .		
	Kommunalveg gatenavn .		
	Høydekurve		

07.05.2026 14:50:34 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2



Dato: 13.06.2017

Vestfold Eiendom Karsten Lockert
Televeien 10
3121 NØTTERØY

St. Olavs gate 22, Meierigaten 3 og Skogergaten 2 B - 1007/0253 seksjonene - 0012, -0013, -0014, -0015, -0016, -0019, -0020, -0021, -0022, -0034, -0035, -0036, 0037, -0038, -0040, -0041, -0042 og -0059 - midlertidig brukstillatelse

Tiltakshaver: Sameiet St Olavs gate 22 3112 TØNSBERG
Meierigården
Tønsberg
Søker: Vestfold Televeien 10 3121 NØTTERØY
Eiendom
Karsten Lockert

Tiltakets formål : Bolig
Tiltakets art : Ombygging, bruksendring og oppdeling av eksisterende bygning
ArkivsakID : 16/10211
Gbnr. : 1007/0253
Bygningsnummer : 8286574

Bruksenheter:	H0302	St Olavs gate 22	Seksjon 40	X
(brukstillatelsen gjelder for bruksenheter)	H0303	St Olavs gate 22	Seksjon 41	X
	H0304	St Olavs gate 22	Seksjon 42	X
	H0305	St Olavs gate 22	Seksjon 34	X
	H0306	St Olavs gate 22	Seksjon 35	X
	H0307	St Olavs gate 22	Seksjon 36	X
	H0308	St Olavs gate 22	Seksjon 37	X
	H0309	St Olavs gate 22	Seksjon 38	X
	H0206	Meierigaten 3	Seksjon 16	X
	H0207	Meierigaten 3	Seksjon 59	X
	H0208	Meierigaten 3	Seksjon 15	X
	H0209	Meierigaten 3	Seksjon 14	X
	H0210	Meierigaten 3	Seksjon 13	X
	H0211	Meierigaten 3	Seksjon 12	X
	H0201	Skogergaten 2 B	Seksjon 22	X
	H0202	Skogergaten 2 B	Seksjon 21	X

Postadresse: Postboks 2410, 3104 Tønsberg
Besøksadresse: Halfdan Wilhelmsens Allé 1c
E-post: postmottak@tonsberg.kommune.no
Telefon: 33 34 80 00
Telefaks: 33 34 80 10
Internett: www.tonsberg.kommune.no
Bank: Org.nr. 950 611 839

H0203 Skogergaten 2 B Seksjon 20
H0204 Skogergaten 2 B Seksjon 19

Vedtaksnr. : BYR 177/92
DFUB 770/97
DFUB 856/97

Gjennomføringsplan : 23.05.2017 Versjon 2

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

Tillatelsen gis på følgende betingelser:

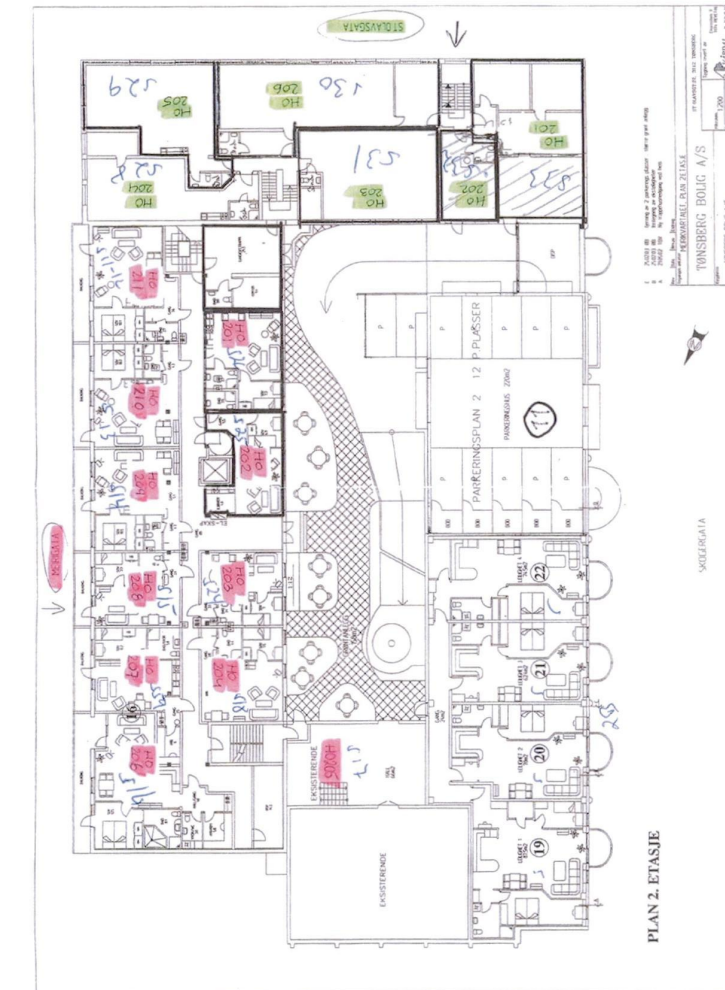
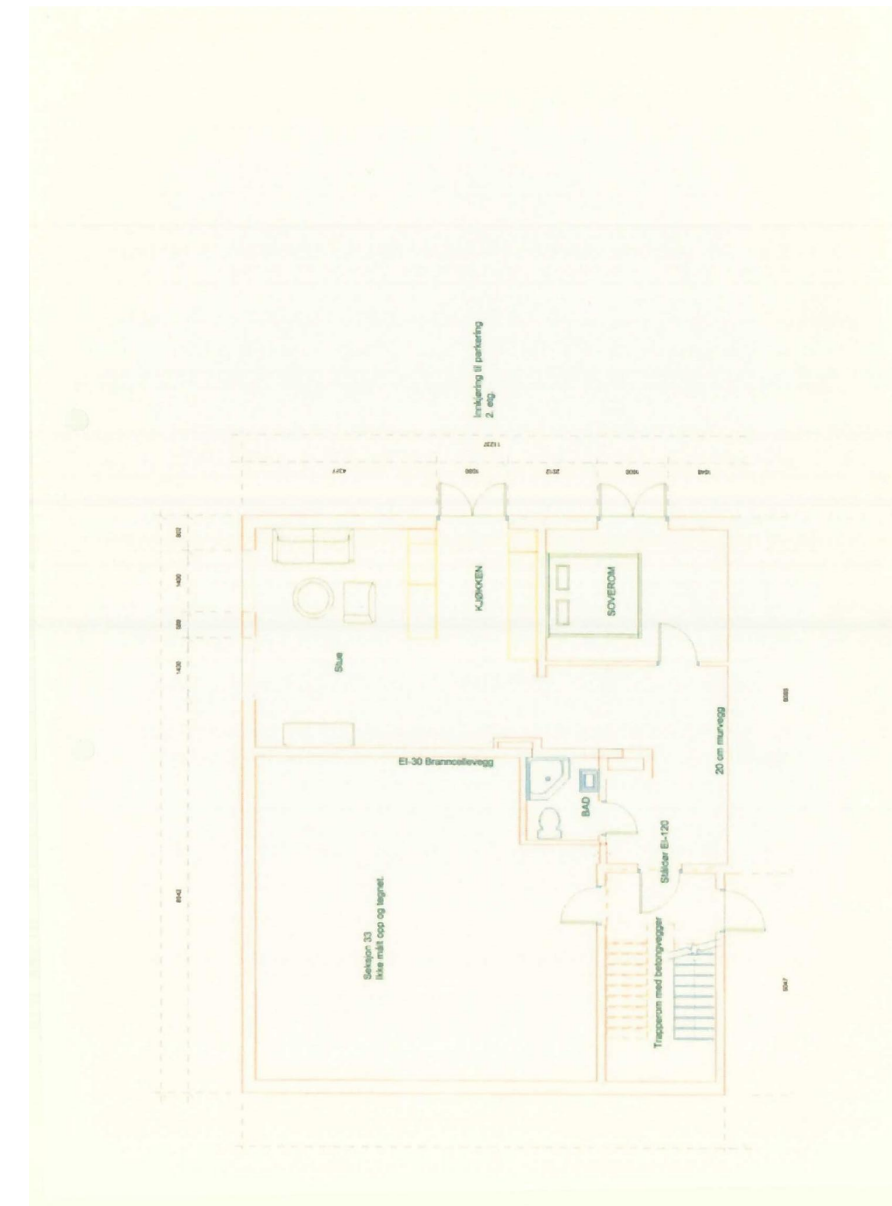
1. Tillatelsen omfatter de angitte bruksenheter som sammenfaller med dagens seksjonsnummer

Fargekodingen sammenfaller med vedlagte kart som viser plasseringen av bruksenheter. Loven åpner ikke for å gi ferdiggattest, men dette utgjør ingen juridisk forskjell i forhold til ovennevnte vedtak. Bruken anses lovlig etter de forhold plan- og bygningsloven skal ivareta.

Nils Jimmy Rønning

- Vedlegg**
1. Meierigården 2 etg MBT 2017-06-
 2. Meierigården 3 etg MBT 2017-06-

Kopi til:
Helene Sabbah Rådgiver
Sameiet Meierigården St Olavs gate 22 3112 TØNSBERG
Tønsberg
Stefan Jeppsson
Vestfold Interkommunale Ollebukta 6 3126 TØNSBERG
Brannvesen IKS



SAMEIET MEIERIGÅRDEN TØNSBERG

ST OLAVS GATE 22, 31 12 TØNSBERG
ORG.NR. 986 872 485

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET MEIERIGÅRDEN TØNSBERG

27.03.2025

1. Navn og omfang

Sameiets navn er “Sameiet Meierigården Tønsberg”. Sameiets medlemmer består av eiere av seksjoner i Gnr. 1007, Bnr. 253 og seksjoner 1 – 60. Sameiet er registrert i enhetsregisteret i brønnøysundregisteret, med org.nr. 986 872 485.

2. Formål

Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser ovenfor myndigheter og andre. Formålet er videre å forvalte og administrere eiendommen og de felles anlegg som hører under Sameiet.

Om ikke annet er nevnt i disse vedtektene så er lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) gjeldende.

3. SEKSJONSEIERNES RETTSLIGE DISPOSISJONSRETT

Den enkelte seksjonseier råder som eier over seksjonen dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter.

Bruken av seksjonen/bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere. Sameiets til enhver tid gjeldende regler skal følges, likeså evt. offentlige bestemmelser som måtte bli aktuelle.

Innvendig vedlikehold i seksjonene, herunder inkludert dører, vinduer, samt dør til kjellerbod påhviler den enkelte seksjonseier og er sameiet uvedkommende. Innvendige forandringer i egen seksjon er således tillatt, forutsatt at de ikke kommer i strid med gjeldende forskrifter og regelverk. Rivning/ending av bærende konstruksjoner er ikke tillatt! Utvendige arrangementer, som varmpumpe, markiser, parabolantenner o.l. er ikke tillatt uten samtykke fra styret. Forandringer utenfor egen seksjon og mot fellesområder krever samtykke fra styret.

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4. Salg

Den enkelte sameier kan fritt selge, pantsette eller leie bort sin seksjon med tilhørende ideell andel.

Nye seksjonseiere skal på forhånd godkjennes av styret i Sameiet. Eierskifte skal ikke gjennomføres for godkjenning av ny seksjonseier foreligger.

Eierskifte skal omgående meldes skriftlig til Sameiets styre for registrering. Ansvar for dette påhviler så vel selger som kjøper.

SAMEIET MEIERGÅRDEN TØNSBERG, ST. OLAVSGT 22, 31 12 TØNSBERG

Org.nr. 986 872 485 - Bankkonto: 7176.05.58308

Styreleder: Jon Willy Klausen - Telefon 33333900 - Epost: post@memoas.no

Forretningsfører: Aider AS avd Tønsberg

SAMEIET MEIERIGÅRDEN TØNSBERG

ST OLAVS GATE 22, 31 12 TØNSBERG
ORG.NR. 986 872 485

Eierskifte av seksjon i Sameiet skal, med mindre årsmøtet bestemmer annet for det enkelte år, belastes med et eierskiftegebyr stort 4 x rettsgebyret jf. esl. § 63 a.

Enhver ny seksjonseier er forpliktet til å gjøre seg kjent med bestemmelsene i disse vedtektene og gjeldende husordensregler. Den enkelte seksjonseier har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett eller oppløsningsrett til seksjoner i sameiet.

5. Utleie

Seksjonseier har rett til langvarig utleie av seksjonen.

Tillatt korttidsutleie (definert som inn til 30 døgn/AirBnB) er begrenset til totalt 90 døgn per år. Beslutning i vedtektene om å fravike dette nivå krever minst 2/3 deler av de avgitte stemmer på årsmøtet. Ved hyppig utleie korttidsutleie/AirBnB som gir merarbeid for styret i forbindelse med godkjenning av leietakere vil det kunne bli fakturert seksjonseier for medgått tid til dette.

Sameiet ved styret skal godkjenne alle leietakere og beboere (alle som skal bebo seksjonen). All form for utleie skal søkes om og godkjennes av styret før bindende leiekontrakt inngås.

Søknadsskjema som skal benyttes ved utleie får man ved å kontakte styret.

Godkjenning kan bare nektes om det foreligger saklig grunn. Alle beboere skal registreres hos styret med navn og personalia i tilfelle evakuering/brann og lignende.

Sanksjoner:

Den utleier som ikke søker styret om godkjenning av leietaker, blir ilagt et månedsgebyr på tre ganger seksjonens faste månedskostnader, minus strøm. Dette vedvarer til leietaker er flyttet ut eller godkjent av styret.

Seksjonseier er økonomisk ansvarlig for alle kostnader eventuelle leietakere påfører Sameiet.

6. VEDLIKEHOLD

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

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

Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesareal må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av arealet som er avtalt eller forutsatt. Skader på eiendommen/fellessareal som skyldes seksjonseier, hans husstand, leietaker eller andre som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen, plikter seksjonseieren å erstatte eller utbedre snarest mulig. Om ikke seksjonseier utbedrer eller erstatter skade innen en på forhånd gitt frist, vil styret kunne rekvirere firma som utbedrer/erstatter skaden. Kostnader ved dette vil bli fakturert seksjonseier i sin helhet. Vedlikehold av bruksenheten er den enkelte seksjonseiers ansvar.

Ved skader oppstått i den enkelte seksjon og som går under seksjonseiers vedlikeholdsansvar og som utløser bruk av byggforsikring, står seksjonseier for egenandelen i sin helhet.

SAMEIET MEIERGÅRDEN TØNSBERG, ST. OLAVSGT 22, 31 12 TØNSBERG

Org.nr. 986 872 485 - Bankkonto: 7176.05.58308

Styreleder: Jon Willy Klausen - Telefon 33333900 - Epost: post@memoas.no

Forretningsfører: Aider AS avd Tønsberg

SAMEIET MEIERIGÅRDEN TØNSBERG

ST OLAVS GATE 22, 31 12 TØNSBERG
ORG.NR. 986 872 485

Om ikke seksjonseier utbedrer skade slik at fare for videre skade på sameiets eiendom eller andre seksjonseiers enhet, vil sameiets styre kunne kreve å få tilgang til seksjonen for utbedring. Kostnader i forbindelse med dette vil bli heftet på ansvarlig seksjon i sin helhet.

Alt av vedlikehold/reparasjon og utskiftninger/oppføringer på elektriske installasjoner, røropplegg/VVS og andre tekniske installasjoner skal utføres av autorisert personell, og dokumentasjon av utført arbeide skal kunne fremlegges for styret om dette kreves.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som,

- inventar
- utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereider, badekar, dusjinnretning og vasker
- apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- skap, benker, innvendige dører med karmen
- listverk, skillevegger, tapet, fliser
- gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- vegg-, gulv- og himlingsplater
- rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- alle vinduer og ytterdører
- tekniske anlegg
- boder
- vann fra stoppekran

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

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

Ved utleie er seksjonseier fortsatt ansvarlig for dette vedlikeholdet.

Utvendig endringer på fasaden er ikke tillatt uten at dette er godkjent av styret.

Sameiets's vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, der i blant vaskerom, heiser og fellesdører, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseiere slipper ulemper.

SAMEIET MEIERGÅRDEN TØNSBERG, ST. OLAVSGT 22, 31 12 TØNSBERG

Org.nr. 986 872 485 - Bankkonto: 7176.05.58308

Styreleder: Jon Willy Klausen - Telefon 33333900 - Epost: post@memoas.no

Forretningsfører: Aider AS avd Tønsberg

SAMEIET MEIERIGÅRDEN TØNSBERG

ST OLAVS GATE 22, 31 12 TØNSBERG
ORG.NR. 986 872 485

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader. Ytre vedlikehold og reparasjoner som vedrører husets bærende konstruksjoner påhviler Sameiet, herunder heis og teknisk anlegg.

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

Om det oppstår skade eller behov for vedlikehold som styret ikke har mulighet til å ta tak i umiddelbart kan en seksjonseier utføre reparasjon/vedlikehold selv i samråd med og etter avtale med styret i Sameiet. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kunne kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold/reparasjon, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle. Styret avgjør dette.

Ved bygningstekniske skader som berører flere sameiere og hvor årsakssammenheng er ukjent, overtar Sameiet vedlikeholdsansvaret inntil reparasjonsmetode er funnet. Ved eventuelle senere skader som skyldes at reparasjonsmetoden ikke var tilfredsstillende, overtar Sameiet igjen vedlikeholdsansvaret.

Den Sameiet v/styret gir fullmakt, skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige sameiere, og det tas rimelig hensyn til vedkommende seksjonseier.

Bygningen er fullforsikret. Skader på inventar grunnet inntrengning av vann utenfra dekkes ikke på denne forsikringen. Skader på innbo dekkes av egen innboforsikring. Ved dekningskade svarer sameiet for 2/3 av egenandelen og seksjonseier for 1/3 av egenandelen. Det kan etter skjønn kreves regress fra seksjonseier ved utvist uaktsomhet som har ført til skade.

7. PARKERING

7.1 Generelt om parkering

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Alle utgifter i forbindelse med installasjon, drift, egen strømmåler og vedlikehold skal dekkes av den enkelte seksjonseier.

8. Husorden

Seksjonseiere plikter å følge husordensreglene som er fastsatt på årsmøtet. Alvorlige brudd på disse reglene kan anses som vesentlig mislighold av sameiernes forpliktelser overfor Sameiet. (Ref punkt 10 Mislighold). Sameierne er ansvarlige for at eventuelle leietakere også overholder husordensreglene. Styret kan kreve at et utleieforhold opphører etter 3. skriftlige klager på evt leietakere i en seksjon.

SAMEIET MEIERGÅRDEN TØNSBERG, ST. OLAVSGT 22, 31 12 TØNSBERG

Org.nr. 986 872 485 - Bankkonto: 7176.05.58308

Styreleder: Jon Willy Klausen - Telefon 33333900 - Epost: post@memoas.no

Forretningsfører: Aider AS avd Tønsberg

SAMEIET MEIERIGÅRDEN TØNSBERG

ST OLAVS GATE 22, 31 12 TØNSBERG
ORG.NR. 986 872 485

9. Felleskostnader og fellesinntekter

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Ved fordeling av felleskostnader for sameiet benyttes en kombinasjon av sameiebrøken (forsikring) og på bruk.

Alle utgifter ved felles drift av eiendommen, for eksempel diverse avgifter, vedlikeholdsutgifter, forsikringspremie, lønn til ansatte, godtgjørelse til styret og revisor, utgifter til fellesanlegg og lignende skal utlignes på sameierne etter deres andel og på bruk i Sameiet.

Styret kan fremme forslag om ekstraordinær innbetaling i tillegg til felleskostnadene på inntil kr. 2000,- pr seksjon pr. kalenderår ved øyeblikkelig behov for midler til vedlikehold/utbedringer/oppgraderinger. Dette må avgjøres på årsmøte eventuelt ekstraordinært årsmøte og vedtas med alminnelig flertall.

Felleskostnadene justeres hvert år f.o.m. 2. kvartal basert på årsregnskapet i foregående år.

Ved manglende innbetaling av forfalte fellesutgifter vil alle ekstra kostnader dette utløser og påfører Sameiet bli fakturert den enkelte seksjonseier i sin helhet.

Hvis en sameier ikke betaler sine fellesutgifter, kan sameiet kreve betaling gjennom inkasso eller ved å bringe saken inn for domstolene. Sameiet kan også ha rett til å pålegge sameieren å selge sin sameieandel.

Til sikkerhet for Sameiets krav overfor seksjonseieren, har Sameiet rett til å få tinglyst en panterett i hver seksjon med tilhørende rettigheter for et beløp tilsvarende seksjonens årlige fellesutgifter med prioritert uten opptrinnsrett etter beløp sameier andelen og seksjonene er overtatt for. Styret er pliktig til å vike prioritet for belåning til lånetakst. I stedet for utsendelse av pantobligasjon, kan seksjonseier stille tilsvarende sikkerhet i form av godkjent bankgaranti.

10. Mislighold

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameierne, kan vedkommende med minst 3 måneders skriftlig varsel pålegges å flytte og å selge sin seksjon. Melding om dette gir sameiets styre i rekommandert brev med grunngivning. I meldingen skal det stå at styrets vedtak innen 30 dager kan innankes for en voldgiftsneemd med 3 medlemmer, der sorenskriveren utpeker formannen og hver av partene ett medlem.

Dersom en av partene ikke utpeker sitt medlem innen 1 måned etter at meldingen om anke er mottatt av styret, utpekes dette medlemmet av byfogden. Nemndas vedtak er endelig og kan tvangsfullbyrdes, jfr. Tvangsfullbyrdsloven § 3, nr. 4. Den enkelte sameier kan ikke kreve motregning av noen art overfor Sameiet, med mindre motregnings gyldighet er stadfestet ved dom. Forøvrig gjelder reglene i tvistemålslovens kap. 32. Dersom salg ikke finner sted innen fristens utløp, har styret rett til å selge seksjonen for sameierens regning.

SAMEIET MEIERGÅRDEN TØNSBERG, ST. OLAVSGT 22, 31 12 TØNSBERG

Org.nr. 986 872 485 - Bankkonto: 7176.05.58308

Styreleder: Jon Willy Klausen - Telefon 33333900 - Epost: post@memoas.no

Forretningsfører: Aider AS avd Tønsberg

SAMEIET MEIERIGÅRDEN TØNSBERG

ST OLAVS GATE 22, 31 12 TØNSBERG
ORG.NR. 986 872 485

11. Ordinært årsmøte og sameiermøter

Årsmøtet er øverste myndighet. Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret innkaller samtlige sameiere til møtet med minst 8 dager og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal være skriftlig, angi tid og sted for møtet, dagsorden og forslag som skal behandles. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport og revidert regnskap. Saker som en sameier ønsker behandlet på møtet, må sendes inn skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet.

Styret skal på forhånd varsle Seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en Seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

Det ordinære årsmøtet skal:

- Behandle årsrapport/årsberetning fra styret
- Behandle og godkjenne årsregnskap
- Behandle og godkjenne eventuelle økninger av felleskostnadene.
- Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen
- Foreta valg av styre og revisor
- Fastsette styrehonorar

På årsmøtet har sameierne stemmerett, med en stemme for hver seksjon de eier. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

Sameierne har rett til å møte med fullmektig som skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til årsmøtet dersom årsmøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

For boligseksjoner har også Seksjonseiers ektefelle/samboer rett til å være til stede og til å uttale seg. Slik møte og uttalsesrett gjelder også for styremedlemmer og forretningsfører.

Beslutninger fattes med alminnelig flertall i forhold til avgitte stemmer, om intet annet er bestemt i disse vedtektene. Følgende vedtak krever to tredjedels flertall av de avgitte stemmer blant de fremmøtte sameiere.

- Nyanskaffelser, forbedringer eller utbedringer som påfører den enkelte sameier ekstraordinære utgifter som svarer til minst 30% av sameierens årlige fellesutgifter eksklusiv strøm.
- Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen, når vedtaket ikke nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenheten eller fører til nevneverdig ulempe den enkelte sameier.
- Vedtak om å kjøper av seksjonen og leietaker av bruksenheten for næring må godkjennes av styret. Er slikt vedtak gjort, kan godkjenning i det enkelte tilfelle bare nektes når det foreligger saklig grunn.
- Fastsetting av nye vedtekter eller endring av gjeldende vedtekter.

SAMEIET MEIERGÅRDEN TØNSBERG, ST. OLAVSGT 22, 31 12 TØNSBERG

Org.nr. 986 872 485 - Bankkonto: 7176.05.58308

Styreleder: Jon Willy Klausen - Telefon 33333900 - Epost: post@memoas.no

Forretningsfører: Aider AS avd Tønsberg

SAMEIET MEIERIGÅRDEN TØNSBERG

ST OLAVS GATE 22, 31 12 TØNSBERG
ORG.NR. 986 872 485

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlig deler av eiendommen krever enstemmighet blant alle sameierne. For at forslag som krever enstemmighet eller to tredjedels flertall skal kunne behandles på sameiermøtet, må hovedinnholdet være beskrevet i innkallingen.

Styremedlemmene har plikt til å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Revisor, regnskapsfører og en representant fra hver seksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet og til å uttale seg. Årsmøtet ledes av styreleder. Hvis styreleder ikke er tilstede velger årsmøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameierne. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av årsmøtet.

Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

Sameiermøter: Møter som avholdes som ren informasjon eller som et rådgivende organ til styret når særskilte saker gjør det påkrevet.

Det avholdes sameiermøter i forbindelse med årsmøtet.

Sameiermøter utover dette innkalles av styret ved behov.

12. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendedel av sameierens skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 høyst 20 dagers varsel. Innkalling skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet. For at forslag som krever enstemmighet eller to tredjedels flertall skal kunne behandles på møtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

13. Styret

Styret har ansvaret for den daglige ledelsen av sameiet. Styret skal bestå av minimum tre medlemmer fra eierne av de 60 seksjonene. Styreleder kan være eksternt.

Styreleder innkaller til styremøter etter behov eller når minst 2 styremedlemmer forlanger det. Innkallingen skal angi sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

Styremøter ledes av styreleder. Dersom han/hun har forfall velger styret en møteleder. Styret fører møteprotokoll som skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer. Styret er vedtaksført når minst 2 medlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret forplikter Sameiet med underskrift av 2 styremedlemmer i forening eller ved underskrift av styreleder og ett styremedlem.

SAMEIET MEIERGÅRDEN TØNSBERG, ST. OLAVSGT 22, 31 12 TØNSBERG

Org.nr. 986 872 485 - Bankkonto: 7176.05.58308

Styreleder: Jon Willy Klausen - Telefon 33333900 - Epost: post@memoas.no

Forretningsfører: Aider AS avd Tønsberg

SAMEIET MEIERIGÅRDEN TØNSBERG

ST OLAVS GATE 22, 31 12 TØNSBERG
ORG.NR. 986 872 485

Styret har rett til å ansette eller avskjedige funksjonærer og andre ansatte, gi instruks til dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Styret forplikter å sette i verk vedtak gjort på årsmøtet. Det må forelegges for årsmøtet og få godkjent større arbeider på fellesanleggene, forutsatt at arbeidene kan vente til et slikt møte blir holdt.

Godtgjørelse for styret fastsettes av årsmøtet og fordeles internt i styret.

Alle skriftlige meldinger fra styret til sameierne anses som mottatt når det er lagt i sameierens postkasse, eller sendt på e-post, om ikke sameieren har oppgitt annen adresse til styret.

14. FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at Sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å engasjere forretningsfører og andre funksjonærer. Styret er ansvarlig for instruks til Sameiets funksjonærer, honorarfastssettelse, tilsyn samt innhenting og avvikling av eksterne oppdragstakere.

15. INHABILITET

Ingen kan delta i avstemning om et søksmål mot en selv eller ens nærstående, ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor Sameiet, eller et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor Sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot Sameiets interesser. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes pkt. 20.

Reglene om inhabilitet ved avstemning gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

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

16. HVEM SOM KAN FORPLIKTE SAMEIET UTAD

Styret representerer Seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder Seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere Seksjonseierne på samme måte som styret.

17. MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret eller andre som representerer Sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

SAMEIET MEIERGÅRDEN TØNSBERG, ST. OLAVSGT 22, 31 12 TØNSBERG

Org.nr. 986 872 485 - Bankkonto: 7176.05.58308

Styreleder: Jon Willy Klausen - Telefon 33333900 - Epost: post@memoas.no

Forretningsfører: Aider AS avd Tønsberg

SAMEIET MEIERIGÅRDEN TØNSBERG

ST OLAVS GATE 22, 31 12 TØNSBERG
ORG.NR. 986 872 485

20. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERNES FORPLIKTELSER

De andre Seksjonseierne har panterett i seksjonen for et beløp med inn til to 2 x folketrygdens grunnbeløp for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 31.

21. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjenning fra styret.

Alminnelig forvaltning og vedlikehold på Sameiets fellesareal kan godkjennes av styret. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes.

Seksjonseier kan ikke sette opp utvendig antenne eller andre installasjoner uten forutgående styregodkjenning.

Alle bygningsmessige forandringer krever søknad til styret.

Ved rivning av innvendige vegger kreves skriftlig dokumentasjon fra teknisk godkjent foretak på at berørte vegger og konstruksjoner ikke er bærende.

Arbeide kan ikke startes før godkjenning fra styret foreligger.

22. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en Seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke sette kortene enn 6 måneder.

Medfører Seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er Seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39.

23. Sameiers rettslige råderett og forpliktelse

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, og andre sameiere har ikke forkjøps- eller løsningsrett. For Sameiets felles forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sin ideelle andel av eiendommen.

24. Avfallshåndtering.

SAMEIET MEIERIGÅRDEN TØNSBERG, ST. OLAVSGT 22, 31 12 TØNSBERG

Org.nr. 986 872 485 - Bankkonto: 7176.05.58308

Styreleder: Jon Willy Klausen - Telefon 33333900 - Epost: post@memoas.no

Forretningsfører: Aider AS avd Tønsberg

SAMEIET MEIERIGÅRDEN TØNSBERG

ST OLAVS GATE 22, 31 12 TØNSBERG
ORG.NR. 986 872 485

Om ikke søppelrommet holdes ryddig og med riktig sortering vil styret kunne iverksette en vaktordning som innebærer at hver seksjonseier tildeles en uke hver i kalenderåret hvor de har ansvaret for søppelhåndteringen.

Ved brudd på regler om søppelhåndtering og hvor Sameiet får ekstra kostnader i forbindelse ved dette, vil styret kunne fakturere den ansvarlige seksjonseier for disse kostnadene.

25. Diverse bestemmelser

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

26. Dyrehold

Det er søknadsplikt om å holde dyr i Sameiet Meierigården Tønsberg. Alle former for dyrehold skal godkjennes av styret på forhånd. Regler for dette står i ordensreglene.

SAMEIET MEIERIGÅRDEN TØNSBERG

ST OLAVS GATE 22, 31 12 TØNSBERG
ORGANISASJONSNUMMER 986 872 485

ORDENSREGLER FOR SAMEIET MEIERIGATEN TØNSBERG

27.03.2025

Generelt

Beboeren inkludert eventuelle leietakere plikter å følge bestemmelsene i husorden og er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og av andre som gis adgang til seksjonene.

Leilighetene og næringsarealene må ikke brukes slik at den sjenerer andre.

Husorden skal sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene/arbeidsplassen.

Styret har plikt til å påtale overtredelse av bestemmelsene.

Alminnelige ordensregler

Beboerne må vise hensynsfullhet ved bruk av fellesarealene og sørge for at de etterlates i god stand.

Ingen må sette fra seg barnevogn, ski, kjelker eller annet i felles trapperom eller ganger. Vis hensyn ved ball-lek og sykling i gården.

Biler og andre kjøretøy tillates ikke parkert på parkeringsdekket om man ikke har parkeringsplass eller parkering er avtalt med styret. Ved anledninger hvor det parkeres utenfor avmerkede parkeringsplasser skal det legges synlig kontaktinfo til den aktuelle eier.

Ytterdører til Sameiet skal alltid være låst. Ytterdør fra Meierigaten og St. Olavsgt. 22 ved postkassene tillates å stå åpen i arbeidstiden til de berørte næringsseksjonene.

Utlufting av leiligheter må ikke skje mot felles oppgang så matlukt etc. sjenerer naboene.

Trapper og repoer holdes ryddig. Det skal være lett å vaske ved å flytte matter. Private ting som skotøy, paraplyer o.l. skal ikke settes utenfor dørene. Søppelposer skal aldri settes utenfor seksjonen.

Det skal ikke stå eiendeler plassert på utsiden av boder i kjeller hvor eier ikke kan identifiseres. Dette vil bli kastet uten forvarsel, og uten videre ansvar for styret.

Sykler skal parkeres ved/ i sykkelstativ som blir satt ut når vinter og brøyting er over. Sykler skal fjernes ved første snøfall om høst/vinter grunnet brøyting. Sykkelstativer blir da også fjernet. Sykler som står i veien for brøyting blir fjernet uten ansvar for styret.

Ødelagte sykler skal fjernes av den enkelte eier.

Regler om ro

Det skal være ro i seksjonene fra kl. 23.00 til kl. 07.00. Radio, stereoanlegg og fjernsyn må brukes hensynsfullt og avdempes etter kl. 23.00. Unngå høylytt roping i bakgård og ganger om natten. Ved større selskapseligheter skal naboene varsles.

Dyrehold

Det er søknadsplikt til styret om dyrehold i Sameiet. Dette gjelder alle typer dyr.

SAMEIET MEIERIGÅRDEN TØNSBERG, ST. OLAVSGT 22, 31 12 TØNSBERG

Organisasjonsnummer : 986 872 485 - Bankkonto: 7176.05.58308

Styreleder: Jon Willy Klausen - Telefon 33333900 - Epost: post@memoas.no

Forretningsfører: Agenda Regnskap Tønsberg

SAMEIET MEIERIGÅRDEN TØNSBERG

ST OLAVS GATE 22, 31 12 TØNSBERG
ORGANISASJONSNUMMER 986 872 485

Alle søknader skal godkjennes av styreleder.

Søknadsskjema for dyrehold er tilgjengelig og sendes på mail ved henvendelse til styret. Søknadsskjema fylles ut elektronisk og returneres styret i formatet word eller pdf.

Regler om dyrehold:

01. Hunder/katter må ikke holdes i sameiet uten forhåndsgodkjenning av styret. Blir ikke reglene om dyrehold overholdt, kan styret når som helst trekke en gitt godkjenning tilbake og pålegge seksjonseier om å fjerne sin hund/katt fra sameiets område. Dyr det ikke er søkt om og forhåndsgodkjent av styret vil kunne kreves fjernet omgående.

02. Det må påseses at hunder/katter ikke gjør sitt fornødne innen sameiets område, hverken i eller ved bygninger eller på grøntarealer, vegger, lekeplasser, parkeringsplasser, fortauer eller på andre steder på området. Dette gjelder både våt og tørr avføring.

03. Hunder/katter må ikke gå løse eller være alene ute på sameiets område, men skal alltid føres i bånd av en person som til enhver tid kan ha kontroll over dyret.

04. Hunder/katter må ikke være alene så de hyler, og de må ikke sjenerer andre seksjonseiere og deres husstandsmedlemmer med utidig bjeffing/hyling og skremmende eller truende oppreden.

05. Hund/katt skal bære et halsbånd hvor eiers navn og adresse er inngravert.

06. Det må ikke anskaffes hund/katt av annen rase enn den det er søkt og gitt samtykke for.

07. En eventuell godkjenning gjelder kun hunden/katten det er søkt om, og det er ikke gitt at anskaffelse av ny hund/katt godkjennes.

08. Om det søkes om å være dyrepasser i perioder skal dette også søkes om og alle punkter i søknadsskjemaet skal fylles ut. Det skal i tillegg beskrives tidsperiode og datoer fra/til. Godkjenningen vil da kun gjelde i den perioden det blir søkt om, og kun dyret det gjelder. Info skrives inn under «Eventuelle merknader».

09. Førerhund og tjenestehund (politihund) har forrett ved konflikter.

10. Brudd på disse regler medfører en advarsel. Ved gjentatte brudd vil hunden/katten/dyret bli forlangt fjernet fra sameiets område.

Ombygging og oppussing

Varighet på arbeidet bør av hensyn til naboene, begrenses til et minimum av tid. Støyende arbeid skal ikke forekomme etter kl. 20.00 på hverdager og etter kl. 16.00 på lørdager. Søndager er vedvarende støyende arbeide ikke tillatt. I spesielle tilfeller kan det støy utover dette godkjennes etter avtale med styret.

Fellessanleggene må ikke benyttes som lagerplass uten tillatelse av styret. Gangene må rengjøres og skader må repareres uten utgifter for Sameiet.

Vaktmestertjenesten

Sameiet har ikke en ren vaktmestertjeneste.

Seksjonseiere oppfordres til egeninnsats for å holde det rent og ryddig.

Nødvendig innkjøp som sameiet skal dekke må forhåndsavtales med styreleder.

SAMEIET MEIERIGÅRDEN TØNSBERG, ST. OLAVSGT 22, 31 12 TØNSBERG

Organisasjonsnummer : 986 872 485 - Bankkonto: 7176.05.58308

Styreleder: Jon Willy Klausen - Telefon 33333900 - Epost: post@memoas.no

Forretningsfører: Agenda Regnskap Tønsberg

SAMEIET MEIERIGÅRDEN TØNSBERG

ST OLAVS GATE 22, 31 12 TØNSBERG

ORGANISASJONSNUMMER 986 872 485

Sameiet betaler for arbeider som utføres i Sameiet av eksternt hjelp som f.eks.vasking av ganger.

Brannsikring

Det skal være installert ekstra røkvarslere ved behov og brannslukningsapparat eller brannslange i alle seksjoner. Den enkelte beboer er ansvarlig for at dette fungerer til enhver tid.

Styret i sameiet har plikt til å reagere strengt overfor enhver som setter brannsikkerheten i fare.

Søppel

Søppel sorteres etter gjeldende kommunale regler.

El-artikler, batterier kabler o.l. skal ikke kastes i sameiets beholdere, men fraktes bort for egen regning.

Papp skal alltid flatpakkes før det legges i beholder. Beholder for glass skal ikke inneholde plast.

Ved flytting/innflytting som genererer mye avfall skal dette fraktes bort for egen regning. Søppelbeholdere er kun beregnet for normale mengder husholdningsavfall.

Om ikke søppelrommet holdes ryddig og med riktig sortering vil styret kunne iverksette en vaktordning som innebærer at hver seksjonseier tildeles en uke hver i kalenderåret hvor de har ansvaret for søppelhåndteringen.

Ved brudd på regler om søppelhåndtering og hvor Sameiet får ekstra kostnader i forbindelse ved dette, vil styret kunne fakturere den ansvarlige seksjonseier for disse kostnadene.

Vannstenging

Ved stenging av vannet har beboer plikt til å varsle sine naboer.

Hvis vannet stenges av, må beboerne ikke la vannkraner bli stående åpne i påvente av vannet. Åpne kraner kan lett glemmes og hvis vannet settes på i beboernes fravær, kan det bli store og kostbare vannskader.

Røropplegg, sluk, vannlås og elektriske installasjoner

Ref. punkt 6. i vedtektene «Seksjonseierens vedlikeholdsplikt»

Utleie

Leietakers plikter

Leietaker plikter å overholde sameiets vedtekter og husordensregler.

I tilfelle av vesentlig mislighold fra leietakerens side kan styret i Sameiet trekke tilbake samtykket til utleie. Seksjonseier må da bringe leieforholdet til opphør.

Søknadsskjema for utleie er tilgjengelig og sendes på mail ved henvendelse til styret. Søknadsskjema fylles ut elektronisk og returneres styret i formatet word eller pdf.

SAMEIET MEIERIGÅRDEN TØNSBERG, ST. OLAVSGT 22, 31 12 TØNSBERG

Organisasjonsnummer : 986 872 485 - Bankkonto: 7176.05.58308

Styreleder: Jon Willy Klausen - Telefon 33333900 - Epost: post@memoas.no

Forretningsfører: Agenda Regnskap Tønsberg

SAMEIET MEIERIGÅRDEN TØNSBERG

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE

I SAMEIET Meierigården Tønsberg

Mandag 13.04.2025, kl. 17.00, i Cafe M's lokaler

Konstituering

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møtereferent **Jon Willy Klausen ble valgt som møteleder og Tormod J. Bache ble valgt som møtereferent.**
- Godkjenning av innkalling og sakliste **Godkjent**
- Valg av en seksjonseier til å underskrive protokoll m.m. sammen med møteleder **Andreas Wahl ble valgt som protokollvitne.**
- Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter **Representerte seksjoner ved fremmøte: 16**
Fullmakter: 2
Totalt representerte seksjoner: 18

Følgende saker skal behandles:

- Godkjenning av årsregnskap for 2025
- Felleskostnader Ingen økning nødvendig
- Videre fremdrift - vannlekkasjer m.m. samt oppgraderinger
- Styrehonorar
- Valg
- Saker innkommet fra seksjonseiere
- Diverse

Vedlagt følger:

- Årsregnskap 2025

SAMEIET MEIERIGÅRDEN TØNSBERG

1. Godkjenning av årsregnskap og revisjonsberetning 2025

Årsregnskapet 2025 ble godkjent og revisjonsberetningen tatt til etterretning.

2. Felleskostnader

Det anses ikke nødvendig å øke felleskostnader nå.

Det tas forbehold om eventuelle nødvendige økninger senere i år.

3. Lekkasjer i bygget

Informasjon om pågående utbedringer m.m. ble gitt på møtet.

Det arbeides videre med nødvendige utbedringer.

Det ble også informert om at callinganlegget arbeides med å få satt i gang igjen. Ulike løsninger vurderes.

4. Styrehonorar

Det ble gitt en kort og ryddig informasjon om tidsbruk og styrets arbeid.

VEDTAK:

Styrehonorar holdes uendret men styreleder Jon Willy Klausen fakturerer kr. 25.000 + mva fra sitt selskap MEMO AS, siden han nå bruker mye av "MEMO's tid til Sameiet.

5. Valg av styre

Styreleder Jon-Willy Klausen er på valg – Sagt seg villig til 2 nye år -

VEDTAK: Jon Willy Klausen ble valgt som styreleder for 2 nye år.

Styremedlem Gøran C. Füller er på valg – Sagt seg villig til 2 nye år -

VEDTAK:

Gøran C. Füller ble valgt som styremedlem for 2 nye år.

6. Saker fra seksjonseiere

Ingen innkomne saker.

7. Diverse

Informasjon

Det er forhandlet fram bedre og rimeligere forsikringsavtale.

Nå egenandel 20' for private seksjoner – 50' for private seksjoner.

Jon Willy Klausen

Andreas Wahl

Styreleder

Protokollvitne - seksjonseier

SAMEIET MEIERIGÅRDEN TØNSBERG

Referat fra Beboermøte – Sameiet Meierigården Tønsberg 13.04.2026

Seksjon 40 hadde spørsmål om utskiftning av vindu. Det ble informert om at dette er seksjonseiers ansvar å koste.

Informasjon om vindusleverandør og RAL-kode m.m. sendes seksjonseier av Erik Brenna.

Lekkasje i seksjon 35 – vindu. Dette følges opp av Jon Willy Klausen.

Diverse lekkasjer ble diskutert.

Generell informasjon om Sameiet og kostnader ble informert nye seksjonseiere i seksjon 40.

Tormod J. Bache

Møtereferent

SAMEIET MEIERIGÅRDEN TØNSBERG

ÅRSREGNSKAP 2025

RESULTATREGNSKAP
BALANSE
NOTER
REVISORS BERETNING

SAMEIET MEIERIGÅRDEN TØNSBERG

RESULTATREGNSKAP

Noter	2025	2024
Inntekter		
	1 949 722	1 685 152
	500	6 200
1	81 600	81 600
	95 509	
	2 127 331	1 772 952
Driftskostnader		
	80 000	80 000
2	11 280	11 280
2	20 000	20 000
	9 494	9 559
	154 628	248 019
	2 912	2 984
	10 665	10 575
	12 095	15 984
	33 577	74 390
	41 074	77 956
	83 976	73 800
	23 847	23 902
	30 825	30 825
1	102 000	102 000
	16 345	1 897
	10 233	11 829
	261 085	1 031 670
	86 543	76 754
2	15 000	14 750
		431
	462 609	411 921
	3 288	4 498
	10 208	8 499
	1 481 684	2 343 523
	645 647	-570 571
DRIFTSRESULTAT		
	633	6 900
	45 592	39 250
	21 535	25 712
	24 690	20 438
ÅRSRESULTAT		
	670 337	-550 133
Disponering av årets resultat		
	670 337	-550 133



Attestert kopi av dok.nr. 2002/6641/91
Attesteringstidspunkt 2025-08-06 09:04

Side 1 av 10



Doknr: 6641 Tinglyst 30.05.2002 End: 291
STATENS KARTVERK FAST EENDOM

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering
TINGLYST
30 MAI 2002 (stryk det som ikke passer)

TØNSBERG TINGRETT
DAGBO NR. 6641/6642/6643

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen			
Kommunen i kommunens navn	Gr	Bnr	Fester
0704 TØNSBERG		1007 253	11
2. Hjemmelshaver(e)			
977371406	Navn	TØNSBERG BOLIG AS	Skj. nr. 2025
			5608

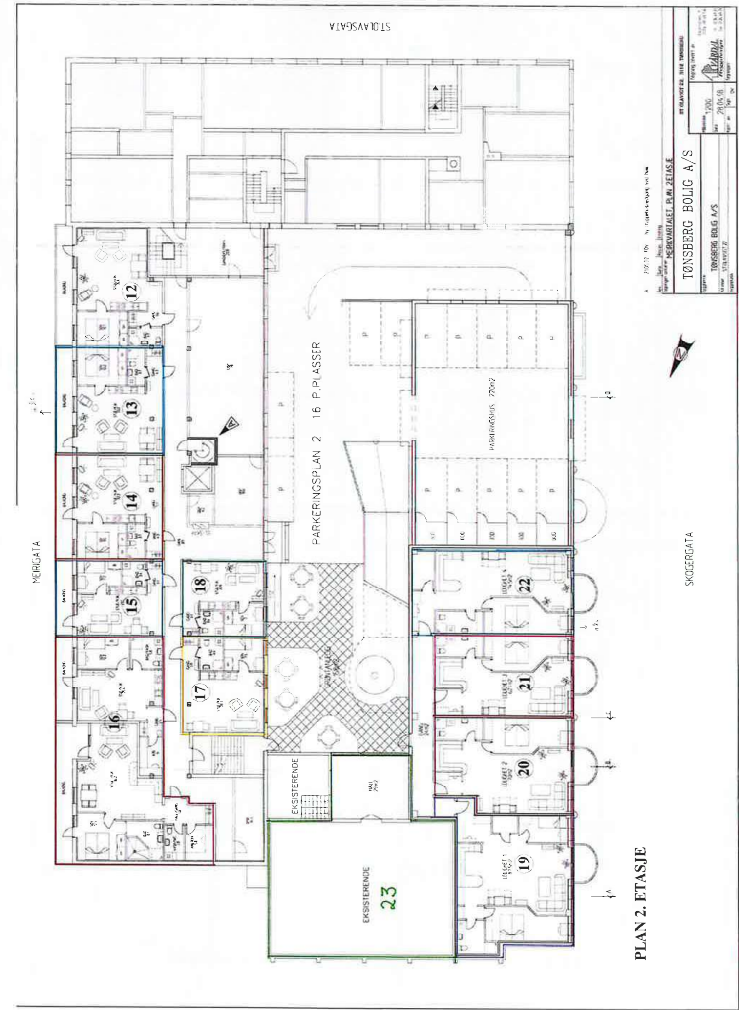
3. Begjæring														
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.														
S. nr.	For- mål	Brek- taker	S. nr.	For- mål	Brek- taker	S. nr.	For- mål	Brek- taker	S. nr.	For- mål	Brek- taker	S. nr.	For- mål	Brek- taker
1	B	74	13	B	68	25			97			49		
2	B	74	14	B	68	26			98			50		
3	B	74	15	B	48	27			99			51		
4	B	74	16	B	155	28			40			52		
5	B	74	17	B	57	29			41			53		
6	B	74	18	B	47	30			42			54		
7	B	74	19	B	88	31			43			55		
8	B	74	20	B	70	32			44			56		
9	B	74	21	B	62	33			45			57		
10	B	74	22	B	75	34			46			58		
11	SN	4295	23	N	1033	35			47			59		
12	B	72	24			36			48			60		
Sum tellere					6878	=	nevner					6878		

4. Supplerende tekst
SBS: For påfølgende seksjoner skal opplysninger som skal opplyses. Ved reseksjonering skal ressursen oppgis hvis endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.
SEKSJON 11 DELES I 11 NYE SEKSJONER (15-23)
SEKSJON NR 19, 20, 21 OG 22 ER NYBYGG
SEKSJON NR 23 FÅR 163 KVH NYBYGG
DETTE ØKER TELLER OG NEVNER MED 458 KVH

Nr 3034 På lager: Sem & Stenensen Prokon AS, Oslo 12-97

Side 8 av 10

Attestert kopi av dok.nr. 2002/6641/91
Attesteringstidspunkt 2025-08-06 09:04





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 avhendning 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 salgsopp-gaven, 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 salgsopp-gaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

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

9. 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. Vegg-lamper, krok-hengte lamper, lysekroner, prisme-lamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

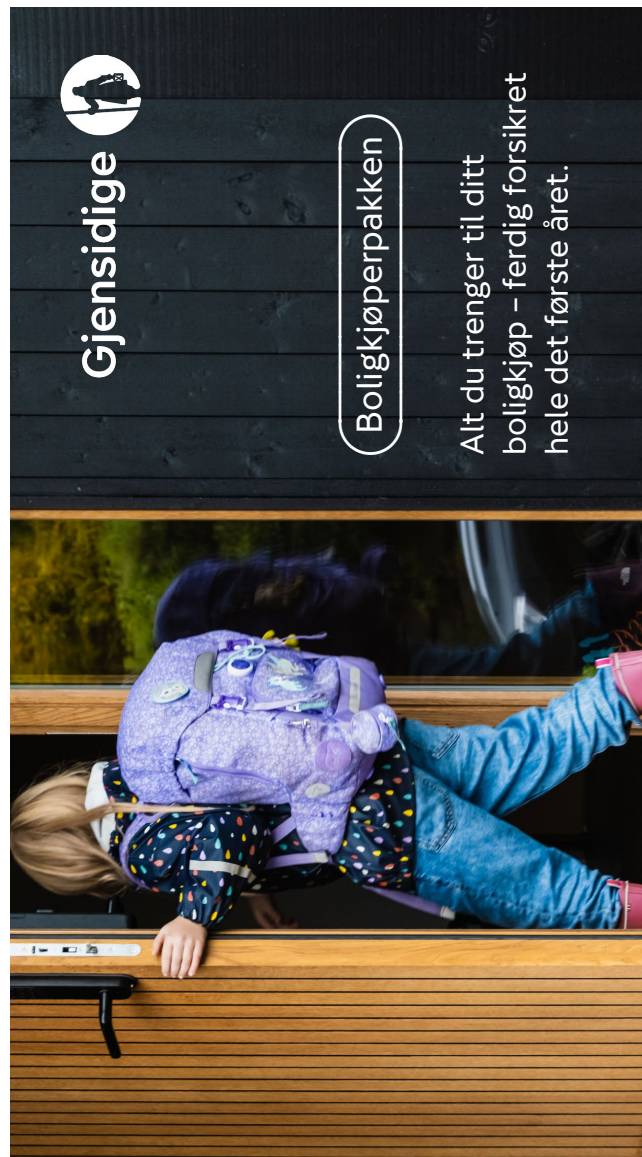
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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



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 Plus
- 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 Plus
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet 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 Plus
- 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 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 Plus mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomamsbolig 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 boligkjopperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

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



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørg for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fyll ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges 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 salgsopp-gaven 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 bygningskyndige – 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 boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygnings-sakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygnings-sakkyndige 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 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 salgsopp-gaven 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.

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 bygnings-sakkyndige 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 tilfredsstillende de nye kravene.

Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg
Norsktakst.no
NEFno
Forbrukerrådet.no
EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

G-JENNOMFØRING 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 gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er opplyst for budgivere som benytter e-signatur som feks. BankID eller MiniID.
2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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.

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 budgiver at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

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: 28260197

Adresse: Skogergaten 2B, 3112 TØNSBERG

Betegnelse: GNR 1007, BNR 253, snr 21 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 19.05.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmedling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& BAKKE SØRVIK
PARTNERS**

 www.partners.no