

Storgaten 51 A

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS

Storgaten 51 A

Prisantydning	4 950 000
Omkostninger	134 790
Totalpris	5 084 790
Fellesutgifter	4 846 pr. mnd.
Bruksareal	85,0 m²
BRA-I	80,0 m²
BRA-E	5,0 m²
TBA	10,0 m²
Soverom	1
Etasje	1
Eiendomstype	Leilighet
Eierform	Eierleilighet
Tomteareal	1 095 m²
Byggeår	2016

Kontakt vår megler



Rikke Steneby
Eiendomsmegler
+47 406 47 153
rs@partners.no

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS
Storgaten 47 3126 Tønsberg





Standard

Velkommen til Storgaten 51 A, en lys og trivelig leilighet midt i sentrum! Boligen holder en gjennomgående bra standard, med 1-stavs parkett og lyse vegger. Leiligheten fremstår som meget forsiktig brukt. Man kommer inn i en hyggelig entré med plass til å henge fra seg ytterklær og sko. I gangen er det satt opp en skyvedørsgarderobe som er leilighetens bod. Stuen og kjøkkenet ligger i en åpen løsning, i et svært tiltalende rom med store vinduer og balkongdør ut til en koselig uteplass. Uteplassen er en del av fellestomten. I stuen er det god plass til sofaløsning med tilhørende møblement. Legg merke de til brede fine vinduskarmene.

Lyst og veldig pent brukt kjøkken fra Svane. Kjøkkenet har godt med skap- og benkeplass og er praktisk innredet med stekeovn i høyden, platetopp og integrert oppvaskmaskin og kjøl/frys. Virkelig et pent og praktisk kjøkken! Ved kjøkkenet er det plass til en hyggelig spiseplass.

Delikat bad holdt i lune farger. Badet har dusj i hjørne, vegghengt toalett, servant med underliggende skuffer og skap hengt på veggen. På badet er det opplegg til vaskemaskin.

Leiligheten har 2 gode rom, det ene soverom og det andre er betegnet som sovealkove. Begge rommene har plass til dobbeltseng og garderobe.

Virkelig en lys, delikat og veldig fin leilighet midt i byen! Flytt rett inn og bo med gåavstand til alt. Velkommen til en hyggelig visning!













Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i hjertet av Tønsberg sentrum, kun et steinkast unna Tønsberg Torv, gjestehavna, Domkirken, Oseberg Kulturhus, biblioteket, kjøpesenter/forretninger samt nisjebutikker, hyggelig bryggeområde med sine restauranter og yrende liv sommerstid.

Med gåavstand over gangbroen til Kaldnes finnes kulturhuset Støperiet med et rikelig repertoar rettet mot kulturlivet, lokkende spisesteder kan nytes og ikke minst Bystranden. En bryggevandring langs moderne arkitektur på Kaldnes og langs Tønsberg Brygge med det gamle sjøbodkvartalet viser kontraster i tid. En tur langs Kaldnes Brygge gir opplevelser, atmosfære og utsikt som gir rom for inspirasjon og kreativitet. Svømmehall og flere grønne parker er det også i nærområdet. For de som ønsker ytterligere kulturopplevelser ligger både Haugar kunstmuseum og Slottsfjellet i nærheten.

Det er kun få meter til Tønsberg Rutebilstasjon med bussavganger til hele Vestfold. Jernbanestasjonen ligger også i gangavstand med tilgang til tog på Vestfoldbanen. Med E-18 er veien til Oslo, Drammen og øvrige Vestfoldbyer heller ikke lang.

Ypperlig beliggenhet for de aller fleste!
Velkommen!

Storgaten 51A

Nabolaget Tønsberg sentrum - vurdert av 56 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Offentlig transport

🚶	Nedre Langgate Linje N01, N02, N113, N116, N130	5 min ⚡ 0.4 km
🚶	Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	6 min ⚡ 0.5 km
✈	Sandefjord lufthavn Torp	23 min ⚡

Skoler

Skagerak Inter. School Tønsberg (1-...	3 min ⚡ 0.2 km
Træleborg skole (1-7 kl.)	16 min ⚡ 1.3 km
Byskogen skole (1-10 kl.)	6 min ⚡ 2.3 km
Granly skole (1-10 kl.)	7 min ⚡ 2.9 km
Slottsfjellet videregående Steinersk...	3 min ⚡ 0.2 km
Færder videregående skole	19 min ⚡ 1.6 km

Ladepunkt for el-bil

🚗	Nedre Langgate 20	5 min ⚡
🚗	Seeberg	6 min ⚡



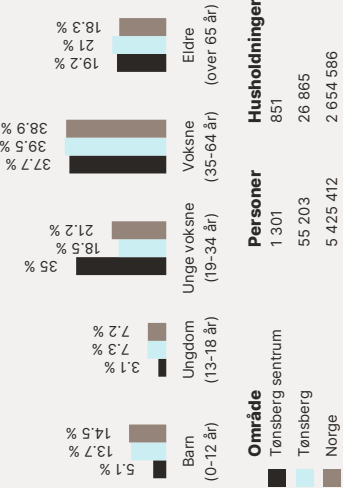
Kvalitet på skolene

Bra 71/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 68/100

Naboskapet
Høflige 61/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tønsberg sentrum	1 301	851
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Haugar barnehage (0-5 år)	6 min ⚡ 0.5 km
Knapløkka barnehage (1-6 år)	11 min ⚡ 0.8 km
Belmar barnehage (1-5 år)	11 min ⚡ 0.9 km

Dagligvare

Kiwi Foyn Søndagsåpent	4 min ⚡ 0.3 km
Meny Farmandstredet	7 min ⚡

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

Primære transportmidler

1. Gående
2. Egen bil
3. Buss

Kollektivtilbud
Veldig bra 83/100

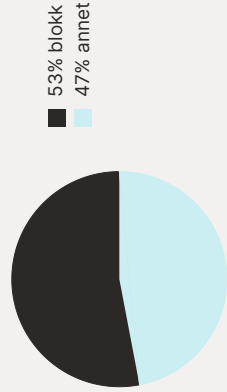
Matvareutvalg
Stort mangfold 78/100

Kvalitet på barnehagene
Bra 74/100

Sport

⚽ Slottsfjelskolen Ballspill	3 min ⚡ 0.2 km
⚽ Gunnarshøparken sandvolleyball... Sandvolleyball	10 min ⚡ 0.9 km
🏊 Spenst Tønsberg	10 min ⚡
🏊 WellnessClub Tønsberg	10 min ⚡

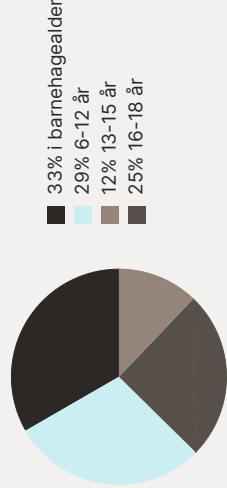
Boligmasse



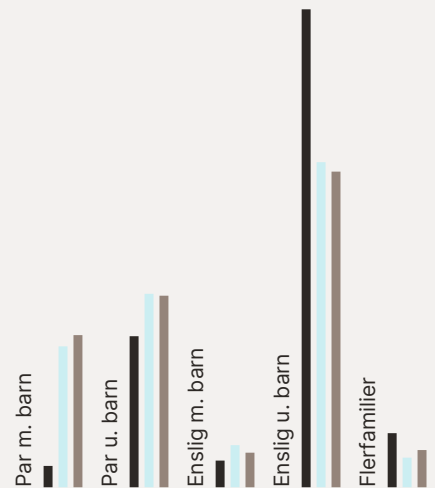
Varer/Tjenester

🏪 Foyn Senteret	4 min ⚡
🏪 Apotek 1 Løven Tønsberg	3 min ⚡

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

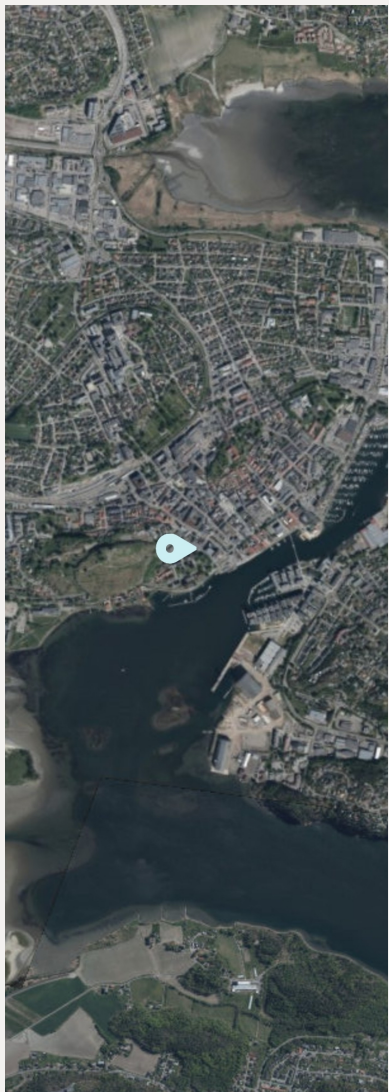


0%	Tønsberg sentrum	65%
	Tønsberg	
	Norge	

Sivilstand

Gift	20%	33%	Norge
Ikke gift	57%	54%	
Separert	19%	9%	
Enke/Enkemann	4%	4%	

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



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 sørvest i boligbygg med flere boenheter. Foruten adkomst via felles inngangsparti med porttelefon, felles gang med trappeoppgang og heis, inneholder leiligheten i 1. etasje: Entré/hall, stue/kjøkken, 2 soverom og bad/WC/vaskerom. Et rom er byggemeldt som sovealkove, og er i dag fysisk avgrenset med vegg som i dag benyttes til soverom. Tiltak på avgrensning med vegg til soverom er ikke byggesøkt/omsøkt.

Tilhørende 1 sportsbod i kjeller.

Sameiet har eget rom for sykkelparkering, eget hobbyrom og eget trimrom. Sameiet disponerer tre takterrasser som alle beboere har tilgang til å bruke.

BRA 85,0 m²

BRA-I 80,0 m²

BRA-E 5,0 m²

TBA 10,0 m²



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 85,0 m².

- BRA-i: 80,0 m².
- BRA-e: 5,0 m².

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

1. etasje:

BRA-i: 80 m². Følgende rom er oppgitt som internt bruksareal: Entré/hall, stue/kjøkken, 2 soverom og bad/WC/vaskerom.
TBA: 10 m² er oppgitt som terrasse- og balkongareal.

Kjeller:

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

Takstmannens kommentar til areal i henhold til tilstandsrapporten:

Arealene er avrundet for hver etasje og oppgitt uten desimaler.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. NB! Arealet i denne boligen er vanskelig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Oppmåling av areal for veranda/terrasse er oppgitt som ca. grunnet utforming samt at det ikke er fysisk skille mellom boenhetene. Arealet er oppmålt tilsvarende forlengelse av delevegg mot annen seksjon.

De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport utført av Boligtakst Vestfold AS v/Tore Rønning avholdt 22.08.2026. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

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

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

Adkomst

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. Gateparkering i områdets nærliggende gateløp. Det er godt med eksterne tilbud om leieplasser både innomhus og utomhus innenfor kort gangavstand. Man kan søke kommunen om såkalte beboerkort. Se mer informasjon og betingelser på deres nettside <http://tbgparkering.no/beboerparkering-i-tonsberg/>.

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

Byggemåte

Seksjonert leilighet beliggende i 1. etasje i boligblokk oppført i betong/mur. Bygningen ble ombygd fra kontorer til leiligheter i 2015/-16. Opprinnelig byggeår av eldre dato. Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til bad. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet er fra 2016.

Utvendig:

Vinduer og dører i tre. Det er veranda/terrasse i tre på terreng.

Innvendig:

Etasjeskillet og de bærende konstruksjonene er av betong/mur.

Våtrom:

Bad/WC/vaskerom: Fliser på gulv og deler av vegg. Malte plater på veggene for øvrig. Platet/malt tak. Inneholdende vegghengt toalett, innredning med servant, dusj/vegger, opplegg til vaskemaskin. Plastsluk. Ventilering via via balansert ventilasjon (avtrekksventil i tak samt luftespalte i dør).

Kjøkken:

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, komfyr og vannstoppsystem.

Tekniske installasjoner:
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), og er besiktiget i rørskap. Innvendige avløpsrør av plast. Det kan ikke utelukkes at deler av innvendige vannledninger kan være i annen utførelse og alder enn nevnt her. Trykkstyrt ventilasjon i følge FDV/byggebeskrivelse. Oppvarming med vannbåren varme/radiator i stue og entré. Hovedsikring 40 A. Teknisk 25 A. Øvrige kurser 16 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer. Boligen har røykvarslere, sprinkleranlegg og håndslukkeapparat.

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

- Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er foretatt, men ikke bak bruksvannsonen (ikke i mest fuktutsatt område) fordi bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør hulltaking direkte i bruksvannsonen fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart. Dusjonen har omsluttende vegger dels mot annen boenhet og dels mot kjøkken med innredning langs veggen.

Vi gjør oppmerksom på at følgende 1 bygningskonstruksjon har fått tilstandsgrad 2 - avvik som kan kreve tiltak:

- Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning.

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.

- I 2026 er det utført arbeid av ufaglært. Byttet toalettsete og kantlister på dusjdører nede.
- Sameiet har serviceavtale med fast firma. De utbedrer raskt når det oppdages evt. en feil. Kan være f.eks. at ventilasjonen har skrudd seg av, da varsles det i Vibbo og det utbedres.
- Selger opplyser om følgende oppgradering i boligen i senere tid:
- Vegger i gang og soverom er malt i juli 2026.
- Vegg i stue er malt 2026.

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av Boligtakst Vestfold AS v/Tore Rønning datert 27.08.2026 som er vedlagt i salgsoppgaven.

Tomt

Denne tomten er felles eiet - 1095,00 kvm. Tomten er fellesareal.

Ferdigattest/brukstillatelse

Ved meglers kontor foreligger ferdigattest for oppførelse av tilbygg i jernbetong 6 etasjer 1956, midlertidig brukstillatelse for søknad om byggetillatelse for ombygging datert 24.10.1997, ferdigattest for avskjerming av ventilasjonsanlegg datert 19.08.2004 og ferdigattattest for hovedombygging/bruksendring/riving for ombygging fra kontor til leiligheter datert 17.03.2017. Ferdigattest for avskjerming av ventilasjonsanlegg datert 19.08.2004 og ferdigattattest for

hovedombygging/bruksendring/riving for ombygging fra kontor til leiligheter datert 17.03.2017 er vedlagt i salgsoppgaven.

I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Kommunen opplyser:

- Ingen dokumentasjon fra bygg ble oppført, verken byggeår, tegninger eller midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.
- Tilbygg 1947.
- Fasadeendring 1988.
- Ombygging 1996.
- Ventilasjonsanlegg 1997.
- Ominnredning deler av 1. etasje 1999.
- Avskjerming av ventilasjonsanlegg 2002.
- Riving, ombygging, bruksendring for kontorer til leiligheter 2014.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger. Det er avvik fra tegning og dagens bruk av rom. Et rom er byggemeldt som sovealkove. Rommet er fysisk avgrenset med vegg. Rommet er i tilstandsrapporten benevnt som soverom.

NB! Takstmann gjør oppmerksom på at det er rommenes bruk på befaringstidspunktet som styrer romnavn/benevnelse i tilstandsrapporten. Dette

innebærer at f.eks. soverom eller annet innredet rom benevnes tilsvarende rommets bruk på befaringstidspunktet selv om rommet ikke samsvarer med innsendte byggetegninger og hva rommet er byggemeldt som. Andre aktører som f.eks. eiendomsめglere har annet regelverk og forholde seg til. Det kan/vil derfor bli forskjell mellom tilstandsrapporten og salgsprospektet på f.eks. antall soverom.

Megler har ikke mottatt dokumentasjon for tiltak gjeldende sovealkove på tegning som i dag er avgrenset med vegg og benyttes som soverom. Da megler ikke har mottatt forannevnte, er det ingen mulighet å kontrollere hvorvidt dagens bruk er byggesøkt/omsøkt, og/eller samsvarer med det som er byggesøkt, eller er godkjent. Kjøper overtar ansvar for nevnte forhold.

Ved meglers kontor foreligger:

- Godkjente bygningstegninger Tønsberg Trygdekasse 1947.
- Godkjente bygningstegninger fasadeendring aluminiumspaneler 1989.
- Godkjente bygningstegninger ombygging 1997.
- Godkjente bygningstegninger ny ekspedisjon 1999.
- Godkjente bygningstegninger 2002.
- Godkjente bygningstegninger 2014 .

Adgang til utleie

Eiendommen har ikke separat utleieenhet. Det vil normalt være anledning til å leie ut hele eiendommen eller enkeltrom, såfremt utleiearealet er bygningsmessig godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonnivåer.

I henhold til sameiets vedtekter er korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med vannbåren varme/radiator i gang og i entré, samt elektriske varmekabler på gulv i bad/WC/vaskerom. Varmtvann og oppvarming/fyring fra eiendommens felles oppvarmingssystem. I beboelsesrom hvor det eventuelt ikke skulle finnes panelovner/andre oppvarmingskilder medfølger dette heller ikke.

Energikarakter: B - Grønn.

Energiforbruk foregående år var 1 560 kWh. Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

Denne boligen har ikke valgt Norgespris på strøm. Norgespris er en statlig ordning som skal gi forutsigbar strømpris gjennom året. Nettleie, avgifter og eventuelle påslag kommer i tillegg. 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 4 950 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:
123 750,00,- (Dokumentavgift)
9 950,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

5 084 790,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Felleskostnader

Kr. 4 846,- pr. mnd.
Oppgitt beløp er et opprundet beløp.

Herav:
Felleskostnader kr. 4 426,26
Mediapakke kr. 419,-

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:
Dekker blant annet felles bygningsforsikring, TV-anlegg/bredbånd Telenor Fiber AS, varmtvann og oppvarming/fyring fra eiendommens felles oppvarmingssystem, forretningsførsel, drift og vedlikehold med mer.

Forretningsfører opplyser det er TV-/bredbåndslleverandør er Telenor Fiber AS.

Sameiet har sprinklersystem og seriekoblet brannvarslingssytem. Selger opplyser om direkte varsling av brann til brannvesenet, sprikleranlegg i tak og brannsikre vinduer på soverom.

Forretningsfører gjør oppmerksom på at det foreligger en tinglyst rettighet for eier av naboeiendom Storgaten 49, gnr. 1001 bnr. 26 til å kunne bygge inntil eiendomsgrensen mot Storgaten 51. Dersom denne retten benyttes, vil vinduer i fasade mot Storgaten 49 i seksjon 1, 5, 22, 31 og 37 måtte blendes.

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. 10 765,- for 2026.
Dekker vann, avløp og renovasjon.
Vann- og avløpsgebyrer betales etter målt forbruk og kommer i tillegg til oppgitt beløp.
Vannmåleren deles med flere seksjoner, målt forbruk fordeles på hver seksjon. Kommunen opplyser forskudd/forbruk vann 71 m³ og forskudd/forbruk avløp 71 m³.

Kommunale avgifter vil kunne variere/øke. Det tas forbehold om endring av avgifter og gebyr.

Løpende kostnader
Spesifikasjon over løpende kostnader:

- Kabel-tv og fiberavtale med Telenor Fiber AS er inkludert i felleskostnader pr. mnd.

- Bygningsforsikring dekkes av felleskostnadene pr. mnd.
- Alarm og evt. innboforsikring kommer i tillegg.
- For strømkostnader, se 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. 0,- pr. 31.12.2025.

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

Det er ingen mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld i sameiet.
Det er ingen sikringsordning i sameiet.

Andel fellesformue
Andel fellesformue utgjør kr. 21 240,- pr. 31.12.2025.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi/formuesverdi fås på ligningskontoret/Skatteetaten
Innberetningspliktige inntekter: Kr. 432,-
Fradragsberettigede kostnader: Kr. 0,-
Annen formue: Kr. 21 240,-
Gjeld: Kr. 0,-

Formuesverdi
Primær formuesverdi kr. 1 257 926,00.
Sekundær formuesverdi kr. 5 031 702,00.
Gjeldende for ligningsåret 2025.

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 SG51, Orgnr: 917 011 192, består av 41 seksjoner.
Forretningsfører: OBOS Eiendomsforvaltning AS.
Styreleder: Eirik Roberg.

Sameiet består av 41 seksjoner og den aktuelle seksjonen - seksjon 1 - har sameiebrøk 1/179531150.

Forretningsfører gjør oppmerksom på at det foreligger en tinglyst rettighet for eier av naboeiendom Storgaten 49, gnr. 1001 bnr. 26 til å kunne bygge inntil eiendomsgrensen mot Storgaten 51. Dersom denne retten benyttes, vil vinduer i fasade mot Storgaten 49 i seksjon 1, 5, 22, 31 og 37 måtte blendes.

Sameiets hjemmeside: <http://www.storgaten51.no>

Forkjøpsrett og styregodkjennelse
Det er ingen forkjøpsrett i sameiet.
Det er ingen styregodkjenning av kjøper/ny seksjonseier.
Eierskiftemelding om kjøper/ny seksjonseier sendes

forretningsfører og styret.
Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Forsikring
Eiendommen er forsikret i If Skadeforsikring NUF med polisenr. 1173416.

Regnskap
Årsregnskapet for forrige periode (2025) viser:
Driftsinntekter kr. 2 128 162,-
Driftskostnader kr. 2 141 639,-
Årsresultat kr. 3 463,-

Se resultatregnskap med balanse samt årsregnskapet som er vedlagt i salgsoppgaven.
For nærmere detaljer vises det til spesifikasjoner i regnskap og noter som foreligger ved meglers kontor.

Vedtekter og husordensregler
Utdrag fra sameiets vedtekter:

- Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon med tilleggsareal, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.
- Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.
- Kostnader forbundet med oppvarming og varmt tappevann fordeles mellom seksjonene etter sameiebrøk.
- Kun styret kan rekvirere vaktmester til arbeid på fellesarealer, og styret skal vurdere hver enkelt sak før rekvirering.

Utdrag fra sameiets ordensreglement:

- Beboere i sameiet, inkludert eventuelle leietagere, plikter å gjøre seg kjent med og følge ordensreglene som er satt av styret.
- Beboere må vise hensynsfullhet ved bruk av fellesarealene og sørge for at de forlates ryddige og i god stand.
- Styret skal informeres om dyrehold. Styret vil i hvert enkelt tilfelle vurdere omfanget. Dyr skal ikke luftes i fellesområdene, og det vil være båndtvang hele året i forbindelse med at man ankommer og forlater bygningen.
- Alle bygningsmessige forandringer skal meldes til styret.
- Det er tillatt å bruke elektrisk grill og gassgrill på balkongene, men aldri kullgrill.
- Sameiet disponerer tre takterrasser, og alle beboere har tilgang til å bruke disse fellesområdene. Alle installasjoner på fellesarealene må godkjennes av styret.
- Balkonger skal benyttes slik at disse ikke er til ulempe for annen seksjonseier.

Se forøvrig vedtekter og ordensreglement som er vedlagt i salgsoppgaven.

Gjennomførte- og kommende vedlikeholdsarbeider
Utdrag fra protokoll til årsmøte 2026:

- Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital. Er vedtatt.
- Styrets godtgjørelse settes til kr. 140 000,-. Vedtatt

Utdrag fra styrets årsrapport for 2025:

- Skifte av TV/bredbåndsleverandør til Telenor Fiber

- AS f.o.m. 01.10.2025.
- Gran VVS AS skiftet defekt ekspansjonstank og elysator på vannbåren varme samt utbedret en mindre lekkasje på anlegget.
 - Førstegangskontroll av sprinkleranlegg.
 - Styret innhenter tilbud fra Xpert Installasjon AS vedr. montering av Sg13 bokser i og med gjennomgang av sprinkleranlegg har avdekket at brannsentral ikke gir varsel ved utkobling med nøkkel.
 - iTel montert 3 stk. Sg13 bokser/sprinklerovervåkingsmoduler mot brannalarmanlegg.
 - Tilbudsprosess i regi av OBOS Prosjekt AS, Rengjøring og behandling av utvendige fasader, hvor pristilbud fra I-Farge AS er signert av styret.
 - Oppfølging av Cares vedr. rengjøring i bygget og vaskelister.
 - Reparasjon av heis i begge oppganger og oppgradering av av alarmsystem fra 2G til 4G (5G) og nye inngåtte alarmavtaler.
 - Inngått Norgespris med Fjordkraft på fellesstrøm i bygget.
 - Inngått driftsavtale med FacilitecAS, ukentlig oppfølging av søppelrom og annen oppfølging i bygget 1,5 timer hver mandag.
 - Snørydding på fellesarealer og nødutganger.
 - Kontroller av nødlys på fellesareal og lys i oppganger, fellesareal i kjeller, heiser og garasjeanleggene.

Se forøvrig vedlagte protokoll til årsmøte 2026 og styrets årsrapport for 2025 som er vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

I henhold til sameiets ordensreglement skal styret informeres om dyrehold. Styret vil i hvert enkelt tilfelle vurdere omfanget. Dyr skal ikke luftes i fellesområdene, og det vil være båndtvang hele året i forbindelse med at man ankommer og forlater bygningen.

Regulering

Eiendommen ligger i et regulert område som er avsatt til boligbebyggelse-blokkbebyggelse, annet uteoppholdsareal, båndlegging etter lov om kulturminner og lekeplass med plannavn Storgaten 51 planID 20130088 (vedtatt 21.05.2014) og plannavn Anders Madsens gate planID 20140100 (vedtatt 04.02.2015).

Relaterte planer:

- Anders Madsens gate planID 20090017 (vedtatt 22.06.2011).

Det er regulering i arbeid ved igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen med plannavn Storgaten 49 planID 20160147

I henhold til kommuneplan vedtatt 03.04.2024 er området eiendommen ligger i avsatt til sentrumsformål - nåværende, båndlegging etter lov om kulturminner, andre støysoner, ras- og skredfare samt forhold som skal avklares og belyses.

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

bompenginnkrevning fra 2026. Det største prosjektet i Bypakken er ny fastlandsforbindelse fra Nøtterøy til Tønsberg i form av veier, tunneler og hengebro fra Smidsrødveien og Kirkeveien til Rambergåsen, og over til Smørberg og videre til Jarlsberg - totalt 6 kilometer. Estimert byggestart er 2026/2027 og ferdigstillelse i 2032. I tillegg består Bypakken av en rekke delprosjekter i Tønsberg, Nøtterøy og Tjøme. Dette er en svært omfattende tiltakspakke og flere av tiltakene er ikke ferdig regulert pt.

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Rettigheter og heftelser

Det er registrert følgende servitutter/heftelser som følger eiendommen og vil medfølge salget:

- Bestemmelse om bebyggelse, tinglyst 02.10.1939, dagboknr. 3364, rettighetshaver gnr. 1001 bnr. 26 (Storgaten 49) - gjelder: Rett til å bygge inntil felles grense i en avstand på 0 m. Servitutten er rekvirert og foreligger ved meglers kontor.
- Diverse påtegning, tinglyst 21.04.2016, dagboknr. 357098 - gjelder: Benytter eier av gnr. 1001 bnr. 26 (Storgaten 49) seg av sin rett å bygge i eiendomsgrensen, vil dette medføre at eier av denne seksjonen - snr. 1 - vil miste sitt vindu/sine vinduer i denne vegg - noe som den til enhver tid er eier av denne seksjonen er forpliktet til å akseptere uten

vederlag. Seksjonseier må i så fall selv bære sine egne kostnader for bledning av vinduet/vinduene dersom dette er nødvendig. Servitutten er rekvirert og er vedlagt i salgsoppgaven.

- Erklæring/avtale, tinglyst 22.01.2016, dagboknr. 62667, rettighetshaver Tønsberg kommune - gjelder: Bestemmelse om gatelysarmatur med flere bestemmelser. Tønsberg kommune gis rett til å ha to stk. gatelysarmaturer montert på balkong/fasade mot Anders Madsensgate. Rettigheten gjelder også nødvendige tilførselskabler. Servitutten er rekvirert og foreligger ved meglers kontor.
- Seksjonering, tinglyst 10.03.2016, dagboknr. 209950 - gjelder: Opprettet seksjoner, snr. 1, formål bolig, tilleggsdel bygning, sameiebrøk 795/31141. Utdrag av servitutten er vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

Det er tinglyst heftelser på eiendommen. Kjøper overtar kun de servitutter, erklæringer og rettigheter som fremgår av grunnboken, og som etter sin art eller etter uttrykkelig avtale skal følge eiendommen.

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

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

Bevaringsverdig

Eiendommen ligger i et område som er SEFRAK-registrert: Avsatt til Kulturminner, Tønsberg middelalderby.

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

Selger har begrenset kjennskap til eiendommen da selger representeres ved fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen. Selger har følgelig begrenset kunnskap om boligens tilstand og eiendommen generelt. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Interessenter/kjøper

oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

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

Budgivning

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

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

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

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

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

Lov om hvitvasking

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

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital

skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en 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 eigedom (avhendingslova)

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

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

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

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

Behandling av personopplysninger

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

Eier

Eier er Joel Liljeback.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Storgaten 51 A. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 1001, bnr. 113, snr. 1 i Tønsberg. Sameiebrøk: 1/179531150. Bruksenhetsnummer: H0101.

Vårt oppdragsnummer er 28260295.

Meglere vederlag og utlegg. Ansvarlig megler

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:
Provisjon 0,000 % av salgssummen inkl. mva
Tilrettelegging: 16 900,00
Oppgjørshonorar: 7 900,00
Garantiforsikring: 3 900,00
Markedspakke Bakke Sørvik & Partners: 24 990,00
Visninger pr. stk. / Overtagelse: 2 800,00
Utleggsgjebyr: 4 990,00
Elektroniske oppslag og signering : 1 750,00

Vederlag er summert til kr. 63 230,-.

I tillegg kommer estimat på følgende utlegg:
Eierskiftegebyr forretningsfører- pris varierer 6 725,00
Foto standard 5 700,00
Innhenting av grunnboksutskrifter og andre tinglyste dokumenter (Pris pr. innhentet dokument) 600,00
Opplysningspakke kommunen 4 000,00
Plantegninger fra fotograf pr.stk 650,00
Utlegg megleropplysninger/kommunale opplysninger/infopakker 4 000,00
Utlegg er summert til kr. 21 675,-.
Estimatet vil avvike fra endelig oppstilling.
Boligselgerforsikring og andre valgfrie utlegg kan tilkomme.

Vederlag og utlegg er totalt estimert til kr. 84 905,-.

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 Rikke Steneby
+47 40 64 71 53/rs@partners.no
Bakke Sørvik & Partners.
Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47,
3126 TØNSBERG. Org. nr. 916959478.

Tekniske dokumenter

Egenerklæring

Storgaten 51 A, 3126 TØNSBERG

13. Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Eiendomsnummer

Adresse

Postadresse

Eiendomsnummer

Adresse

Postadresse

Eiendomsnummer

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?

☒ Fullmaktshaveren 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.

Selger leilighet for min far, som flyttet inn da bygget var nytt i 2016.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

April 2016

Har eieren selv bodd i boligen?

☒ Ja

☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Flyttet inn april 2016, flyttet til sykehjem juni 2026.

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, 6599262

Informasjon om selger

Selger

Side 1

Liljebläck, Nina

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2Årstall

2026

2.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

2.1.7Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Byttet toalettstol og kaffinister på dusjdører nede.

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2

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

☒ Ja

☐ Nei

7Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septic, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Sameiet har serviceavtale med fast firma. De utbedrer raskest når det oppdages evt en feil. Kan være f.eks at ventilasjonen har skrudd seg av, da vannes det i Villobo og det utbedres.

16Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 3

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja

☒ Nei

25Selges eiendommen med utleide som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29Fordeliger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Side 4

38

39



Name	Date
Nina Liljebäck	2026-08-13

Identification

 Nina Liljebäck



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



Tilstandsrapport

Leilighet

📍 Storgaten 51 A, 3126 TØNSBERG

TØNSBERG kommune

gnr. 1001, bnr. 113, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 85 m² BRA-i: 80 m²



Befaringsdato: 22.08.2026

Rapportdato: 27.08.2020

Oppdragsnr.: 15278-2058

Eiendomsverdi ref nr: QV5509

Autorisert foretak: Boligtakst Vestfold AS

Vår ref: T1



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 er bransjeorganisasjonen for landets byggesakskynndige og takstforfattere, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsettningen 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. Bygningssakkynndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

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

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

Rapportansvarlig

Tore Rønning

tore@boligtakstvestfold.no
906 97 664



Oppdragsnr.: 15278-2058

Befaringsdato: 22.08.2026

Side: 2 av 13



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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© Verdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 15278-2058

Befaringsdato: 22.08.2026

Side: 3 av 13



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000



Beskrivelse av eiendommen

Seksjonert leilighet beliggende i 1. etasje i boligblokk oppført i betong/mur. Bygningen ble ombygd fra kontorer til leiligheter i 2015/-16. Opprinnelig byggeår av eldre dato.

Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til bad. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet er fra 2016.

Leilighet - Byggeår: 2016

UTVENDIG

Vinduer og dører i tre.
Det er veranda/terrasse i tre på terreng.

[Gå til side](#)

INNVEDIG

Etasjeskillet og de bærende konstruksjonene er av betong/mur.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Bad/wc/vaskerom:
Fliser på gulv og deler av vegg. Malte plater på veggene for øvrig.
Platet/malt tak.
Inneholdende vegghengt toalett, innredning med servant, dusj/vegger, opplegg til vaskemaskin. Plastsluk. Ventilering via via balansert ventilasjon (avtrekksventil i tak samt luftespalte i dør).

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøp/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, komfyr og vannstoppssystem.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), og er besikttet i rørskap. Innvendige avløpsrør av plast.
Det kan ikke utelukkes at deler av innvendige vannledninger kan være i annen utførelse og alder enn nevnt her.
Trykkstyrt ventilasjon i flg. FGD/byggebeskrivelse.
Oppvarming med vannbåren varme/radiator i stue og entre.
Hovedsikring 40 A. Teknisk 25 A. Øvrige kurser 16 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.
Boligen har røykvarslere, sprinkleranlegg og håndslukkeapparat.

[Gå til side](#)

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 15278-2058

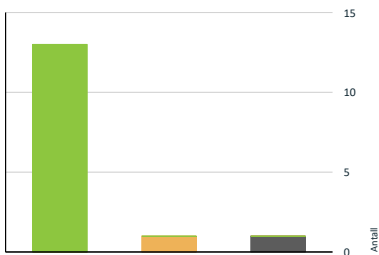
Befaringsdato: 22.08.2026

Side: 5 av 13



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er en forenklet utgave som kun gjelder innvendige i denne seksjonen. Utvendige fasader, felles arealer m.v. anses for det meste som sameiets felles ansvar og følgelig ikke vurdert.
Ansvarsfordelingen for utvendige fasader, fellesarealer m.v. mellom sameiet og den enkelte beboer er her ikke gitt opplysninger om.

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

Ved dette oppdraget har kontakten skjedd via fullmektig (en person som opptrer på vegne av eier), og eier har ikke selv gitt opplysninger om boligen. Den bygningsakkyndige har derfor ikke hatt tilgang til det erfarings- og opplysningsgrunnlaget som normalt kan innhentes fra eier, herunder opplysninger om bruk, tidligere skader, utførte arbeider, vedlikehold eller andre forhold av betydning for vurderingen.

Rapporten bygger på observasjoner gjort ved befaring, tilgjengelig dokumentasjon og opplysninger mottatt gjennom fullmektig eller andre fremlagte dokumenter.

Det begrensede opplysningsgrunnlaget kan medføre at enkelte forhold ved boligen ikke har latt seg undersøke eller avklare nærmere.

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

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

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

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

Følgende forhold er undersøkt utover minstenivået – etasjeskiller

Oppsummering av avvik

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

Storgaten 51 A, 3126 TØNSBERG
Gnr 1001 - Bnr 113
3905 TØNSBERG

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG



Sammendrag av boligens tilstand

Leilighet

TO 1 KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Storgaten 51 A, 3126 TØNSBERG
Gnr 1001 - Bnr 113
3905 TØNSBERG

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG



Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2016

Kommentar
Opprinnelig byggeår er eldre men bygningen ble ombygd fra kontorer til leiligheter i 2015/-16.

Tilbygg / modernisering
2015 Ombygging /-16 Ombygd fra kontorer til leiligheter

UTVENDIG

TO 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduer i tre. Vinduer mot bakgård er utført med brannsikring.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TO 1 Ytterdører

Beskrivelse
Det er brann- og lydklassifisert entrédør og malt balkongdør i tre.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TO 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse
Det er veranda/terrasse i tre på terreng.

INNVEDIG

TO 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Etasjeskillet og de bærende konstruksjonene er av betong/mur.

Målt høydeforskjell/planavvik i stue/kjøkken og soverom nord med totalt planavvik mindre enn ca 15 mm hele i rommet.

Målingene er utført med laser i to tilfeldig/relevante rom i leiligheten. Det kan ikke utelukkes at andre rom kan ha tilsvarende, større eller mindre høydeforskjell/planavvik.

Det er påvist stedvise/enkelte gliper mellom gulvlust og gulv.

Radon

Beskrivelse
Bygget er utført med betongdekke og ventilert bodareal under boligdelen. Krav til radonsperre er derfor ikke relevant.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Beskrivelse
Bad/wc/vaskerom:
Fliser på gulv og deler av vegg. Malte plater på veggene for øvrig. Plater/malt tak.
Inneholdende vegghengt toalett, innredning med servant, dusj/vegger, opplegg til vaskemaskin. Plastsluk. Ventilering via via balansert ventilasjon (avtrekksventil i tak samt luftespalte i dør).

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse
Dokumentasjon for våtrom som eget særskilt punkt er ikke en del av kravet etter forskriften til Avhendingslova.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TO 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Fliser på deler av veggene. Malte plater på veggene for øvrig. Plater/malt tak.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TO 1 Overflater gulv

Beskrivelse
Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall til sluk ca 1:50 i dusjens nedslagsfelt/nedsenket del.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TO 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg. Vanntett sjikt i gulv er ukjent. Sluket er av plast, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 33 mm.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Inneholdende vegghengt toalett, innredning med servant, dusj/vegger, opplegg til vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Storgaten 51 A, 3126 TØNSBERG
Gnr 1001 - Bnr 113
3905 TØNSBERG

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG



Tilstandsrapport

• Det er ikke påvist avstengningsventil på vanntilførsel til toalettet. Avviket gis med bakgrunn i at NS3600 setter krav til avstengningsventil til toalettet.

Konsekvens/tiltak
• Avviket gis med bakgrunn i at NS3600 setter krav til synlig lekkasjespalte i tilknytning til innbygd sistene.
• Det bør monteres avstengningsventil på vanntilførselen til toalettet for å muliggjøre rask avstengning ved lekkasje eller behov for vedlikehold. Manglende avstengningsventil kan medføre økt risiko for vannskader og vanskelig/gjøre reparasjoner.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Ventilering via via balansert ventilasjon (avtrekksventil i tak samt luftespalte i dør).

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Ingen fukt påvist - stålrigger som bunnsvill.

Vurdering av avvik:
• Hultaking er foretatt, men ikke bak bruksvannsonen (ikke i mest fuktsatt område) fordi bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør hultaking direkte i bruksvannsonen fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart. Dusjonen har omsluttende vegger dels mot annen boenhet og dels mot kjøkken med innredning langs vegg.

Konsekvens/tiltak
• Hultaking utenfor bruksvannsonen gir begrenset informasjon om tilstanden i de mest fuktsatte områdene. Dette medfører usikkerhet knyttet til eventuell skjult fukt eller skade der belastningen er størst.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøp/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, komfyr og vannstoppssystem.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), og er besiktiget i rørskap.

TO 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Innvendige avløpsrør av plast. Stakeluke er ikke påvist. Staking må utføres fra alternative steder. Lufting er ikke mulig å kontrollere. Det kan ikke utelukkes at deler av innvendige vannledninger kan være i annen utførelse og alder enn nevnt her.

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Trykkstyrt ventilasjon i flg. FDV/byggebeskrivelse.

TO 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse
Oppvarming med vannbåren varme/radiator i stue og entre.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse
Hovedsikring 40 A. Teknisk 25 A. Øvrige kurser 16 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.

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

Samsvarserklæring for el installasjon i leilighet A H0101 foreligger - datert 14.03.2016.

Branntekniske forhold

Beskrivelse
Boligen har røykvarslere, sprinkleranlegg og håndslukkeapparat.

NB! Det er i tilstandsrapporten lagt til grunn at krav til rømning er ivarettatt ved at leiligheten har sprinkleranlegg og selv om vindu(er) fra soverom ikke er til å åpne.

Storgaten 51 A, 3126 TØNSBERG
Gnr 1001 - Bnr 113
3905 TØNSBERG

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

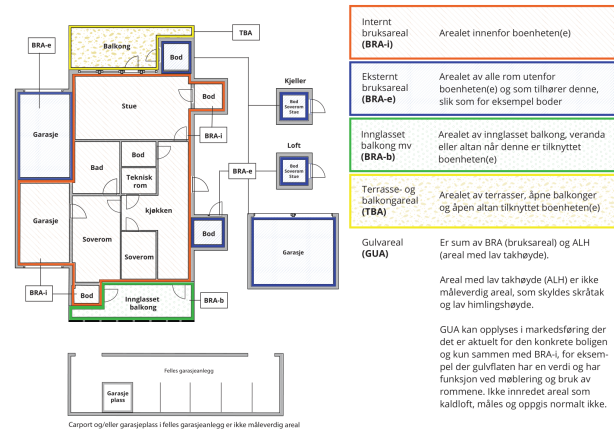
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinnndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve skenad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være opplyst. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

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

Storgaten 51 A, 3126 TØNSBERG
Gnr 1001 - Bnr 113
3905 TØNSBERG

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG



Arealer

Leilighet					
Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		5		5	
1. Etasje	80			80	10
SUM	80	5			10
SUM BRA	85				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Sportsbod	
1. Etasje	Entré/hall, stue/kjøkken, 2 soverom, bad/wc/vaskerom		

Kommentar

Arealene er avrundet for hver etasje og oppgitt uten desimaler.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
NB! Arealet i denne boligen er vanskelig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Oppmåling av areal for veranda/terrasse er er oppgitt som ca grunnet utforming samt at det ikke er fysisk skille mellom boenhetene. Arealet er oppmålt tilsvarende forlengelse av delevegg mot annen seksjon.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Et rom er byggemeldt som sovealkove. Rommet er fysisk avgrenset med vegg. Rommet er i tilstandsrapporten benevnt som soverom.

NB!

Det er rommenes bruk på befaringstidspunktet som styrer romnavn/benevnelse. Dette innebærer at f.eks. soverom eller annet innredet rom benevnes tilsvarende rommets bruk på befaringstidspunktet selv om rommet ikke samsvarer med innsendte byggetegninger og hva rommet er byggemeldt som.
Andre aktører som f.eks. eiendomsmeglere har annet regelverk og forholde seg til. Det kan/vil derfor bli forskjell mellom tilstandsrapporten og salgsprospektet på f.eks. antall soverom.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Oppdragsnr.: 15278-2058 Befaringsdato: 22.08.2026 Side: 11 av 13

Storgaten 51 A, 3126 TØNSBERG
Gnr 1001 - Bnr 113
3905 TØNSBERG

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle					
22.8.2026	Tore Rønning	Takstingeniør					

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	1001	113		1	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Storgaten 51 A							
Hjemmelshaver							
Liljeback Joel							

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.08.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	08.09.2014	Stemplet godkjent av UBA i Tønsberg 24.10.2014	Gjennomgått		Nei
Bruktillat./ferdigatt.	17.03.2017	Gjelder ferdigattest - hovedombygging/bruksendring/riving for ombygging fra kontor til leiligheter.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 15278-2058 Befaringsdato: 22.08.2026 Side: 12 av 13

Storgaten 51 A, 3126 TØNSBERG
Gnr 1001 - Bnr 113
3905 TØNSBERG

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG



Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsenivå og befaring

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

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

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

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

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

Oppdragsnr.: 15278-2058 Befaringsdato: 22.08.2026 Side: 13 av 13

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

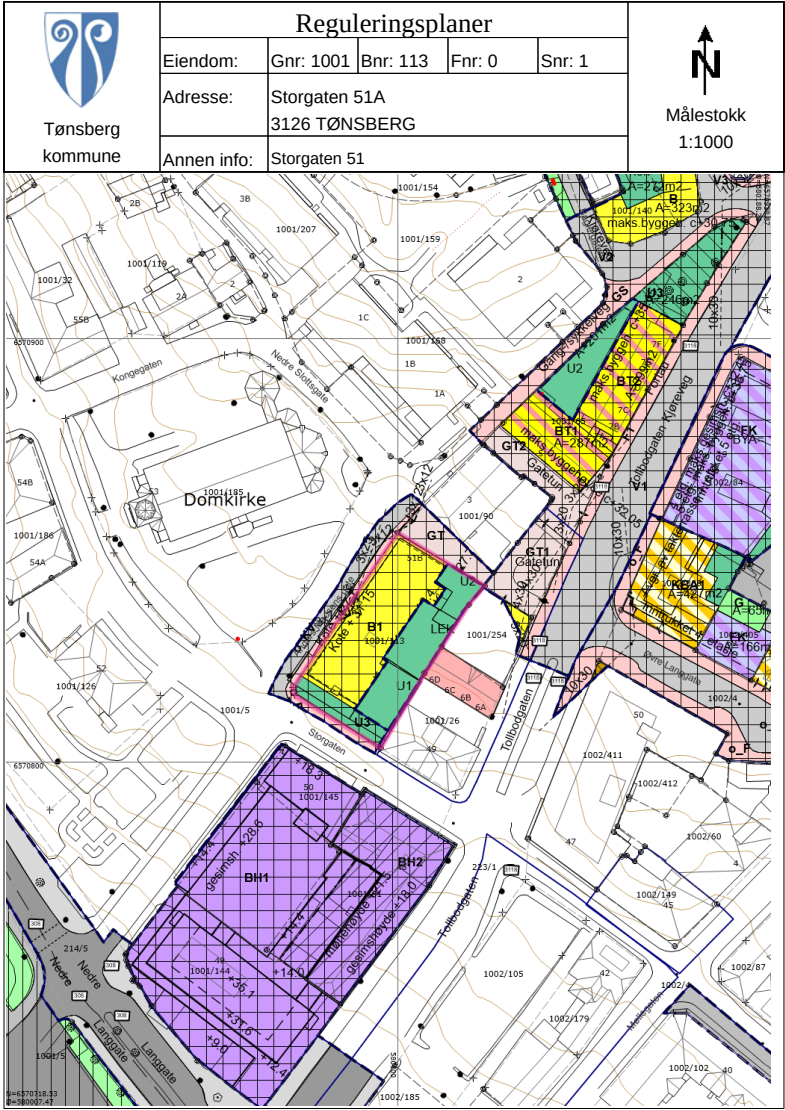
Areal

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

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

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

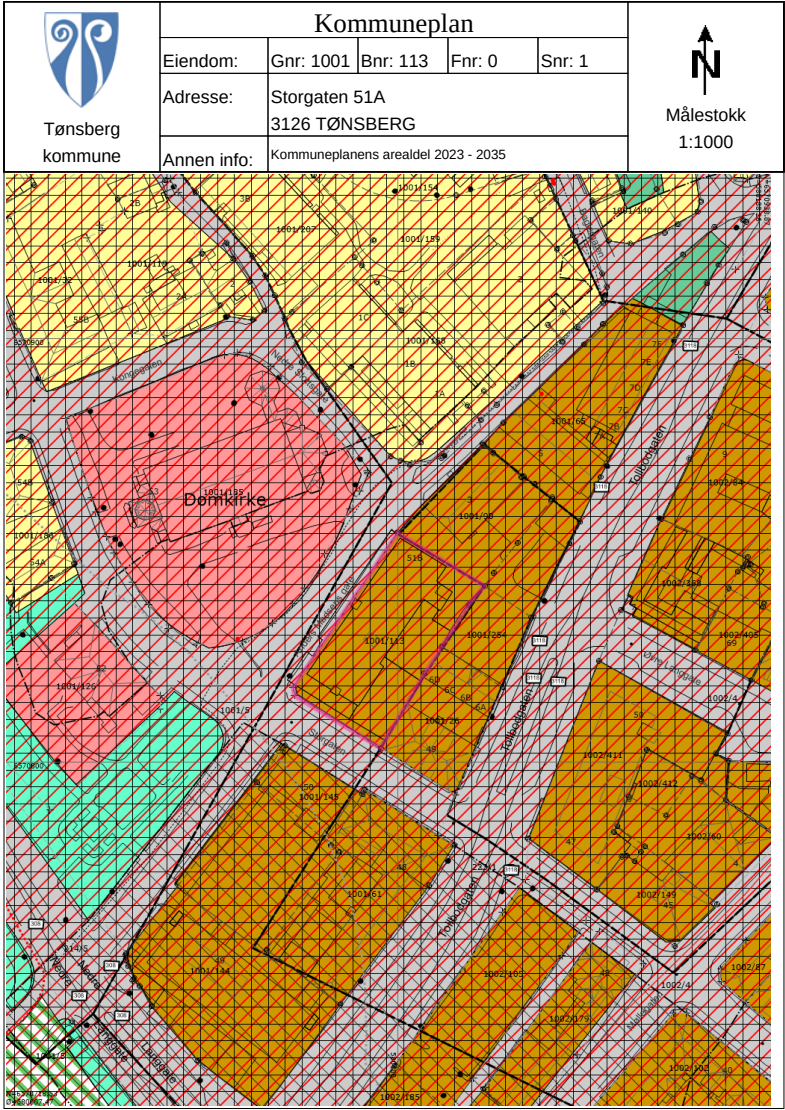
Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert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



Tegnforklaring		
Nøyaktig eiendomsgrense	Anslått eiendomsgrense	Nøyaktig grensepunkt
Anslått grensepunkt	RpOmråde detaljregulering/mindre endring	RpOmråde detaljregulering/mindre endring
RpOmråde vedtatt på bakkenivå	RpOmråde vedtatt på bakkenivå	Matrikelnummer.
MatrikelnummermedSnr.	Bygg og anlegg	Gatelys (belysningspunkt)
Gatelys (Lysarmaturt)	Mast	Skap
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Godkjente byggetiltak
Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant	Sti
Husnummer	Husnummer med bokstav	Fylkesvegboкс
Fylkesveg gatenavn .	Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .
RpGrense	RpFormålgrense	Parkeringshus eller -anlegg
RpGrense	RpFormålgrense	Uteoppholdsarealer
Lekeplass	Nærmere angitte uteoppholdsarealer	RpAngittHensynGrense
RpBåndleggingGrense	RpGrense	RpFormålgrense
RpSikringGrense	RpBestemmelseGrense	RpRegulertHøyde
Avkjørsel	Eksisterende tre som skal bevares	Regulert nytt tre
Bygg, kulturminner, mm som skal bevares	Byggegrense	Bebyggelse som inngår i planen
Regulert senterlinje	Frisiktlinje	Regulert fotgjengerfelt
Måle- og avstandslinje	Bevaringsområde	Kjøreveg
Annen veggrunn	Gang-/sykkelveg	Gatetun
Parkeringsplass	Park	Bestemmelsesområde
Bevaring kulturmiljø	Båndlegging etter lov om kulturminner	Frisikt
Andre sikringssoner	Boligbebyggelse	Boligbebyggelse, blokker
Sentrumsformål	Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting	Hotell og overnatting
Uteoppholdsarealer	Nærmere angitte uteoppholdsarealer	Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser
Kombinert bolig og tjenesteyting	Kombinert forretning og kontor	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Veg	Kjøreveg	Fortau

Gatetun	Gang- og sykkelveg	Grønnstruktur
Forskningskurve	Høydekurve	





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

Deres ref.: 28260295 . Vår ref.: 3390-1-01 Dato: 21.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Sg51
Organisasjonsnr: 917011192
Seksjonseier: Liljebäck, Joel
Medeier:
Leilighetsnummer: 01
Adresse: Storgaten 51 A, 3126 TØNSBERG
Seksjonsnummer: 1
Gnr. 1001
Bnr. 113

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 1173416.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

TV-/bredbåndsløseleverandør er Telenor Fiber AS. Sameiet har sprinklersystem og seriekoblet brannvarslingssystem. Sameiet har trimrom Garasjeplass følger noen av seksjonene. Det foreligger en tinglyst rettighet for eier av naboeiendom Storgt. 49, g.nr. 1001, b.nr. 26 til å kunne bygge inntil eiendomsgrensen mot Storgaten 51. Dersom denne retten benyttes, vil vinduer i fasade mot Storgt. 49 i seksjon 1, 5, 22, 31 og 37 måtte blendes. Eiere av disse seksjoner er pliktig til å opplyse om dette ved salg av sin seksjon.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 845,26,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	4 426,26	
Mediapakke	419,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 432,-

Fradragsberettigede kostnader: 0,-
Annen formue: 21 240,-
Gjeld: 0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Beate Karterud-Ødegaarden pr. e-post: beate.karterud@OBOS.NO eller telefon: 33 30 94 06.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Eirik Roberg, e-post: sg51@styrerommet.no. Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Vedtekter for Sameiet SG51

Org.nr: 917 011 192

Vedtektene er vedtatt på sameiermøte avholdt 13.04.16 i medhold av lov om eierseksjoner av 12. september 2009 nr. 93. Vedtektene endret på sameiermøte den 30.03.17 og sist 11. juni 2020.

§ 1 Eiendommen - formål

Sameiet SG51 (heretter sameiet) er et eierseksjonssameie på eiendommen gnr. 1001 bnr. 113 i Tønsberg kommune med påstående bygninger, installasjoner og anlegg (heretter kalt eiendommen).

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg.

§ 2 Organisering av sameiet

Sameiet består av 41 boligseksjoner (s.nr. 1 – 41).

Bruksenhetenes hoveddel består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen slik som angitt i seksjoneringsbegjæring.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter (inkl. tilleggsareal) er fellesareal.

Teller i sameiebrøken for hver enkelt seksjon er vist i tabellen nedenfor (nevner =31141):

	Teller brøk	Prosent		Teller brøk	Prosent
Seksjon 1	795	2,553	Seksjon 23	886	2,845
Seksjon 2	631	2,026	Seksjon 24	505	1,622
Seksjon 3	598	1,920	Seksjon 25	520	1,670
Seksjon 4	708	2,274	Seksjon 26	874	2,807
Seksjon 5	879	2,823	Seksjon 27	737	2,367
Seksjon 6	523	1,679	Seksjon 28	584	1,875
Seksjon 7	519	1,666	Seksjon 29	584	1,875
Seksjon 8	877	2,816	Seksjon 30	917	2,945
Seksjon 9	728	2,338	Seksjon 31	812	2,607
Seksjon 10	666	2,139	Seksjon 32	968	3,108
Seksjon 11	481	1,545	Seksjon 33	870	2,794
Seksjon 12	419	1,345	Seksjon 34	1079	3,465
Seksjon 13	366	1,175	Seksjon 35	959	3,080
Seksjon 14	862	2,768	Seksjon 36	968	3,108
Seksjon 15	505	1,622	Seksjon 37	817	2,624
Seksjon 16	519	1,667	Seksjon 38	1459	4,685
Seksjon 17	877	2,816	Seksjon 39	984	3,160
Seksjon 18	738	2,370	Seksjon 40	1044	3,352
Seksjon 19	584	1,875	Seksjon 41	1008	3,237
Seksjon 20	584	1,875			
Seksjon 21	1041	3,343	Sum	31141	100
Seksjon 22	666	2,139			

Innenfor dette bygger gjeldende brøker på areal.

§ 3 Organisering av sameie, råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon med tilleggsareal, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr. eierseksjonsloven § 25.

§ 3.1 Det er ikke tillatt å leie ut parkeringsplass i sameiets garasjeanlegg til personer som ikke er eier eller leier av seksjon.

§ 4 Rett til bruk

4.1 Bruksenhetene

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet. Bruken må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

- a) staten,
- b) fylkeskommuner,
- c) kommuner,
- d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
- e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune
- f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

Bruksenhetene kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen for den enkelte seksjon. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseier/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

4.2 Fellesareal

Den enkelte sameier har rett til å nytte eiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

4.2.1 Eksklusiv bruk av fellesareal på plan 3 for snr. 18 og 19

Seksjonene skal ha eksklusiv bruksrett til uteområdet i forlengelsen av sin seksjon, 2m ut fra egen yttervegg.

§ 5 Ordensregler

Det henvises til ordensreglement med tilhørende vedlegg vedtatt på sameiermøte den 24 Mai 2016.

§ 6 Bygningsmessige arbeider

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser/persienner, endring av utvendige farger etc., kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret, eventuelt sameiermøtet. Videre kreves styrets godkjenning for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet, dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) 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 samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

§ 7 Felleskostnader

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

Kostnader forbundet med tv/bredbånd fordeles mellom seksjonene med lik andel pr. seksjon.

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

Kostnader forbundet med oppvarming og varmt tappevann fordeles mellom seksjonene etter sameiebrøk.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

§ 8 Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning holde bruksenheten med tilleggsareal i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som balkonger, dører og vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som dører og vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med kammer.

Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i seksjonen selv om det skulle ha vært utført av den forrige sameieren.

§ 9 Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom seksjonene, skal sameiet holde ved like.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer og dører som ikke grenser til seksjoner, herunder nødvendig bytte av termoruter, reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, balkonger, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.

9.2 Vaktmester Kun styret kan rekvirere vaktmester til arbeid på fellesarealer, og styret skal vurdere hver enkelt sak før rekvirering.

§ 10 Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdselsloven, jf eierseksjonsloven § 27.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23.

§ 11 Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av tre medlemmer, herunder en styreleder. I tillegg velges to varamedlemmer.

Styrets representanter velges på ordinært sameiermøte.

Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper. Varamedlemmene velges for ett år.

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

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

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner i dets navn.

11.2 Kommunikasjon fra styret

Bruk av digital kommunikasjon via e-post for informasjon til seksjonseierne fra styret, dette gjelder også formelle dokumenter. Seksjonseierne har ansvar for å til enhver tid informere styret om gjeldende e-post, samt plikt til å sjekke e-post.

§ 12 Sameiermøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til det ordinære sameiermøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller til ekstraordinært sameiermøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet, bestemt angi de saker som skal behandles. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer.

I sameiermøtet har hver seksjon én stemme. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkomende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 13 Sameiermøtets vedtak

Ved avstemming regnes flertall etter antall boligseksjoner slik at hver seksjon har én stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

1. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører sameierne i fellesskap.
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål eller omvendt.
- Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum.
- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

2. Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameierne det gjelder:

- At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like utover det som følger av disse vedtekter jf. § 9.
- Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen.
- Innføring av vedtektsbestemmelsene om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 7.

3. Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 14 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

§ 15 Forsikring

Sameiets styre er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid holdes forsvarlig forsikret i et godkjent selskap. Andre forsikringer er den enkelte sameier ansvarlig for.

§16 Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som representer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 17 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

Fordelingen av eksklusiv bruksrett til fellesareal i § 4 kan ikke endres uten samtykke fra den det gjelder.

§ 18 Generelle plikter

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

§ 19 Tinglyste begrensninger for enkelte seksjoner

Det foreligger en tinglyst rettighet for eier av naboeiendom Storgt. 49, g.nr. 1001, b.nr. 26 til å kunne bygge inntil eiendomsgrensen mot Storgaten 51. Dersom denne retten benyttes vil vinduer i fasade mot Storgt. 49 i seksjon 1, 5, 22, 31 og 37 måtte blendes. Eiere av disse seksjoner er pliktig til å opplyse om dette ved salg av sin seksjon.

Ordensreglement for sameiet SG51**Pkt. 1. Generelt**

Beboere i sameiet, inkludert eventuelle leietagere, plikter å gjøre seg kjent med og følge ordensreglene som er satt av styret. Beboere er også ansvarlig for at reglene blir overholdt av andre (besøk) som gis adgang til seksjonene. En selveier har i utgangspunktet stor grad av selvråderett over egen seksjon, så lenge dette ikke er til sjenanse for andre. Husordensreglene skal sørge for å sikre beboerne ro, hygge og sikkerhet i hjemmet. Styret har mulighet til å reagere på, og sanksjonere, overtredelse av bestemmelsene.

Pkt. 2. Alminnelig orden

Beboere må vise hensynsfullhet ved bruk av fellesarealene og sørge for at de forlates ryddige og i god stand. Eventuelle skader som oppdages eller forvoldes skal meldes til styret.

Ingen må sette fra seg sykler, ski, barnevogner, eller annet løsøre i trappeoppganger, korridorer, inngangspartier, kjeller, garasje eller på fellesområdene innendørs og utendørs. Utgangsdører og garasjeporter skal forlates lukket og låst. Dørmatter må være lette å flytte på slik at renhold kan utføres.

Pkt. 3. Regler om orden og ro

Det skal være nattero fra kl. 23.00 til kl. 07.00. I denne perioden må elektronisk utstyr benyttes svært hensynsfullt og på lavt volum. Støy fra verktøy etc. tillattes ikke når det skal være nattero. Vis hensyn til naboene ved selskapeligheter og unngå rop og smell i dører i trappeoppgangene. Styret skal orienteres om større arrangementer og tilstelninger som kan medføre forstyrrelser slik at advarsler kan sendes ut.

Pkt. 4. Dyrehold

Styret skal informeres om dyrehold. Styret vil i hvert enkelt tilfelle vurdere omfanget. Dyr skal ikke luftes i fellesområdene, og det vil være båndtvang hele året i forbindelse med at man ankommer og forlater bygningen. Ved gjentatte klager fra naboer hva gjelder dyrehold, vil styret måtte reagere på dyreholdet og iverksette tiltak deretter.

Pkt. 5. Ombygging og oppussing

Alle bygningsmessige forandringer skal meldes til styret. Det skal legges frem en tilfredsstillende plan for hva som skal utføres og framdriften for arbeidet. Arbeidet bør av hensyn til naboene komprimeres mest mulig tidsmessig. Det er ikke tillatt med støyende anleggsarbeider etter kl. 22 på hverdager eller etter kl. 18 i helgene og på helligdager.

Fellesområdene skal ikke benyttes til lagringsplass under arbeidene uten særskilt tillatelse fra styret. Berørte området må rengjøres i etterkant av arbeidene og eventuelle skader repareres uten at dette medfører ekstra utgifter for resten av sameiet.

Pkt. 6. Søppel

Søppel skal pakkes og sorteres etter gjeldende retningslinjer fra VESAR. Emballasje fra større gjenstander og gjenstander som er for store for normal søppelhåndtering må håndteres og leveres inn til kildesortering av den enkelte beboer. Det henvises til retningslinjer i søppelrom.

Pkt. 7. Vedlikehold og økonomi

Vedlikehold skal kun foretas av kvalifisert personell basert på styrets beslutning. Kun styret har myndighet til å bestille og betale for arbeider som må utføres utover etablerte serviceavtaler. Større utgifter i forbindelse med oppgradering og vedlikehold må vurderes i hvert enkelt tilfelle. Det henvises til vedtektene hvor hver enkelt beboer har en vedlikeholdsplikt for sin seksjon.

Pkt. 8. Brannsikring

Alle seksjoner skal ha eget brannslukningsapparat og sørge for vedlikehold og sertifisert tilsyn av dette. Ingen skal koble fra eller dekke til detektorer eller andre tekniske installasjoner som berører sikkerheten for bygget og/ eller andre beboere. Ved behov for service på felles varslings, detekterings- eller sprinkleranlegg plikter sameier å gi tilgang til enheten slik at arbeid kan utføres.

Styret har rett og plikt til å reagere strengt ovenfor enhver som setter brannsikkerheten i fare.

Pkt. 9. Grilling

Det er tillatt å bruke elektrisk grill og gassgrill på balkongene, men aldri kullgrill. Dette av hensyn til brannsikkerheten. Bruk av gassgrill må gjøres med aktsomhet, kun utendørs, og ut fra veggen. Det er også viktig å ta hensyn til andre beboere, med tanke på trekk inn mot naboeligheter. Vi oppfordrer til hensynsfull bruk av grill, slik at det er til minst mulig ulempe for naboer.

Pkt. 10. VVS – Rør og elektriske anlegg

Beboerne er selv ansvarlig for rørene fra gjennomgående røropplegg inne i leilighetene. Pass spesielt på at sluk og avløpsrør ikke tilstoppes. Pakking av kraner og oppstaking av rør innenfor hver enkelt leilighet må besørges og dekkes av den enkelte sameier. Se FDV fra leverandør.

Beboerne er selv ansvarlige for det elektriske anlegget i leiligheten, og at dette holdes i en trygg og forsvarlig stand. Det er ikke tillatt å benytte kontakter i fellesarealene til private formål.

Pkt. 11. Ventilasjon

Ventilasjon kan justeres på tre nivåer i hver enkelt seksjon. Justeringer utenom dette må konfereres med leverandør og styret. Se FDV.

Pkt. 12. Vann

Bygget har 5 utekraner. Disse må ikke justeres på uten samtykke fra styret da disse er tilkoblet et automatisk, tidsstyrt vanningsanlegg. Ved vannlekkasjer i seksjon må stoppekraner i leiligheten benyttes og styret varsles slik at hovedstoppekran i hobbyrom kan stenges. Se FDV.

Pkt. 13. Fellesområder

Sameiet disponerer tre takterrasser, og alle beboere har tilgang til å bruke disse fellesområdene. Dersom disse ønskes benyttet til for eksempel selskap, skal styret orienteres om dato og omfang. Intensjonen er at dette skal være møteplasser og områder som bidrar til et hyggelig nabolag. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemming kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Pkt. 14. Fasade/balkonger

Balkonger skal benyttes slik at disse ikke er til ulempe for annen seksjonseier. Det er ikke tillatt å riste matter, dyner og tepper slik at dette tilsmusser underliggende balkonger. Det er ikke tillatt å mate fugler eller andre dyr. Ved vanning av blomster må det benyttes skåler under slik at vann ikke drypper ned på underliggende balkong. Lufting eller tørking av tøy og sengetøy gjennom vinduer eller ut fra balkonger er ikke tillatt.

Reglementet er ikke uttømmende. Ved tvil, ta kontakt med styret.

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET SG51

Organisasjonsnummer: 917011192
Møtet ble avholdt 30. april kl. 18:00, Bydelshuset .

Antall stemmeberettigede som deltok: 22
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Beate Karterud er valgt.
✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Beate Karterud foreslått. Som protokollvitne ble Line Rognerud foreslått.
✓Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes
✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital
✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140 000,- .

Styrets innstilling
Styret foreslår og øke honorar med 30 000,- (fra kr 110 000,- til kr 140 000,-)

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 140 000,-
✓ Vedtatt.

7. Valg av tillitsvalgte

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Hanne Blomseth
Magnus Nordby

Følgende stilte til valg:
Hanne Blomseth
Magnus Nordby

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Terje Underhaug
Jannicke Veberg

Følgende stilte til valg:
Terje Underhaug
Jannicke Veberg

8. Valgkomite

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Helle Johnsen
Christine Nordby
Michael Torgersen Strømnes

Følgende stilte til valg:
Helle Johnsen
Christine Nordby
Michael Torgersen Strømnes

Styrets årsrapport

Styrets oppgaver i 2025:

- 13 avholdte styremøter
- 2 gjennomførte dugnader inkl. taksjekk (vår/høst)
- Årsmøte
- Oppsigelse av TV/bredbåndsavtale med Viken Fiber AS Altibox
- Skifte av TV/bredbåndsløseleverandør til Telenor Fiber AS f.o.m. 01.10.2025.
- Gran VVS AS skiftet defekt ekspansjonstank og elysator på vannbåren varme samt utbedret en mindre lekkasje på anlegget.
- Førstegangs kontroll av sprinkleranlegg.
- Vært i kontakt med utbygger, Folksom AS vedr. manglende dokumentasjon/tegninger på sprinkler- og ventilasjonsanlegg. Mottatt dokumentasjon på ventilasjonsanlegg og venter dokumentasjon/tegninger på sprinkleranlegg fra Gran VVS AS.
- Styret innhenter tilbud fra Xpert Installasjon AS vedr. montering av Sg13 bokser i.o.m. gjennomgang av sprinkleranlegg har avdekket at brannsentral ikke gir varsel ved utkobling med nøkkel.
- iTel montert 3 stk. Sg13 bokser/sprinklerovervåkingsmoduler mot brannalarmanlegg.
- Tønsberg kommune v/Rorleggergutta utskiftet vannmåler til selvavlesende måler.
- Tilbudsprosess i regi av OBOS Prosjekt AS, Rengjøring og behandling av utvendige fasader, hvor pristilbud fra I-Farge AS er signert av styret.
- Oppfølging av Cares vedr. rengjøring i bygget og vaskelister.
- Alt Installasjon AS montert resterende LED-taklamper på fellesareal: Garasjeareal, sykkelrom, strømrom og teknisk rom.
- Alt Installasjon AS skiftet diverse batteripakker på nødlys m.v.
- Alt Installasjon AS skiftet diverse defekte nødlys inne og utvendig i bygget.
- Reparasjon av heis i begge oppganger og oppgradering av av alarmsystem fra 2G til 4G (5G) og nye inngåtte alarmavtaler.
- Utskifting av 3 stk. defekte felles avtrekksmotorer over tak til kjøkkenventilatorer i bygget.
- Inngått Norgespris med Fjordkraft på fellesstrøm i bygget.
- Inngått Norgespris med Skagerak varme på vannbåren varme i bygget.
- Utskifting til nye håndholdte brann-/skumapp. i alle leiligheter som tilfredsstiller dagens miljøkrav.
- Innsatt luftespalte i bodør til leilighet BH0602 for ventilasjon/gjennomluft i boden.
- Inngått driftsavtale med FacilitecAS, ukentlig oppfølging av søppelrom og annen oppfølging i bygget 1,5 timer hver mandag.
- Bryn Byggklima AS skiftet 3 felles avtrekksmotorer over tak til ventilatorer i kjøkken.

- Gran VVS AS har demontert og spylt gjennom radiator vannbåren varme i stue – leilighet AH0402 (ifm. at radiatoren sluttet å varme).

- Meldt forsikringsskade til boligskade If forsikring vedr. vannlekasje fra utett sluk i våtrom/bad i leilighet AH0602 med følgeskade mot underliggende leilighet AH0502.

- Oppfølging av Bryn Byggklima AS ifm. alarm på kjøling på ventilasjonsanlegg.

- Avtale med Charge365 vedrørende elbil lading er oppsagt av styret pr. 26.12.2025 med 3 måneders oppsigelse (utløpsdato 31.03.2026) etter avtale med brukergruppen på vegne av brukerne.

- Diverse årskontroller er avholdt, bl.a. Xpert Installasjons årskontroll på brannvarslingsanlegg m/nye krav ifb framlegging av FDV-dokumentasjon ved årskontrollen, hvor styret kontakter Folksom AS for å få denne framlagt.

- Sjekket fukt/rust på rør i sykkelrom.

- Jevnlig trykksjekk gjennom året vedrørende vannbåren varme og ettersyn av ventilasjonsanlegg.

- Snørødding på fellesarealer og nødutganger

- Kontroller av nødlys på fellesareal og lys i oppganger, fellesareal i kjeller, heiser og garasjeanleggene.

- Soping/renhold av gangareal og inngangsparti i 1. og 2. etasje (oppgang A og B).

- Egenkontroll av elektrisk anlegg og nødlys (Norik).

- Øvrig utførelse av vaktmesterarbeid inklusiv oppfølging/tilsyn av søppelrom på mandager og fredager og etter behov etter at Knut Arne Simonsen (Kirkens Bymisjon) har sluttet og inntil ny ordning har kommet på plass.

SAMEIET SG51
ORG.NR. 917011192, KLIENTNR. 3390

RESULTATREGNSKAP					
	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 123 769	2 045 250	2 124 000	2 328 000
Ladeinntekter elbil		3 976	9 565	10 000	10 000
Andre inntekter	3	417	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 128 162	2 054 815	2 134 000	2 338 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-15 510	-15 510	-15 510	-15 510
Styrehonorar	5	-110 000	-110 000	-110 000	-140 000
Revisjonshonorar	6	-8 884	-6 702	-8 000	-8 240
Forretningsførerhonorar		-129 745	-124 755	-132 000	-137 940
Konsulenthonorar		-52 663	-13 320	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-671 903	-436 911	-779 000	-699 000
Forsikringer		-125 182	-106 983	-121 000	-135 520
Ladekostnader EL-bil		-1 246	0	0	0
Energi/tyring	8	-559 306	-539 473	-600 000	-600 000
TV-anlegg/bredbånd		-214 840	-252 068	-270 000	-210 000
Andre driftskostnader	9	-252 360	-243 517	-269 500	-286 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 141 639	-1 849 239	-2 320 010	-2 247 710
DRIFTSRESULTAT		-13 477	205 576	-186 010	90 290
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	16 940	14 706	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		16 940	14 706	0	0
ÅRSRESULTAT		3 463	220 282	-186 010	90 290
Overføringer: Til opptjent egenkapital:		3 463	220 282		

SAMEIET SG51
ORG.NR. 917011192, KLIENTNR. 3390

BALANSE			
	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		5 643	0
Forskuddsbetalte kostnader		54 267	2 640
Driftskonto OBOS-banken		428 281	483 994
Sparekonto OBOS-banken		440 908	426 048
SUM OMLØPSMIDLER		929 099	912 682
SUM EIENDELER		929 099	912 682
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		831 976	828 513
SUM EGENKAPITAL		831 976	828 513
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		7 299	6 630
Leverandørgjeld		89 824	77 539
SUM KORTSIKTIG GJELD		97 123	84 169
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		929 099	912 682
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Tønsberg, 12.03.2026 Styret i Sameiet Sg51			
Eirik Roberg/S/	Ann-Christin Østby Danielsen/S/	Trond Jakobsen/S/	

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Resultat

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

Disponible midler

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 831 976 , -

Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift.

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert med en endring Mediepakke til kr 419,- fra 01.12.2025

Felleskostnader er satt med 13 % økning fra 01.01.2026.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BAKKE SØRVIK & PARTNERS
POSTBOKS 1100 KALDNES
3119 TØNSBERG

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 28-23-0124 (Lena Pedersen-Kjøle)
Vår referanse: 3175849/21367464
Bestilling: C3 2023-05-12 70

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.: 209950 Embete: 200 Registrert: 10.3.2016 Rettsstiftelse: SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3803 TØNSBERG	1001	113	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://sccieendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2016/209950/200
Uthentet 2023-05-15 09:52

Side 1 av 14

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med bruksfelle/ seksjonering

Rekvirent av tinglysing

Rekvirent av tinglysing

Rekvirent(er) av tinglysing

Rekvirent(er) av tinglysing

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Nye seksjoner

08.03.2016 10:15

Leppenummer for foretning: 601962009
Vedlegg: Ja

0704 1001 113 0 1

0704 1001 113 0 2

0704 1001 113 0 3

0704 1001 113 0 4

0704 1001 113 0 5

0704 1001 113 0 6

0704 1001 113 0 7

0704 1001 113 0 8

0704 1001 113 0 9

0704 1001 113 0 10

0704 1001 113 0 11

0704 1001 113 0 12

0704 1001 113 0 13

0704 1001 113 0 14

0704 1001 113 0 15

0704 1001 113 0 16

0704 1001 113 0 17

0704 1001 113 0 18

0704 1001 113 0 19

0704 1001 113 0 20

0704 1001 113 0 21

0704 1001 113 0 22

0704 1001 113 0 23

0704 1001 113 0 24

0704 1001 113 0 25

0704 1001 113 0 26

0704 1001 113 0 27

0704 1001 113 0 28

0704 1001 113 0 29

0704 1001 113 0 30

0704 1001 113 0 31

0704 1001 113 0 32

0704 1001 113 0 33

0704 1001 113 0 34

0704 1001 113 0 35

0704 1001 113 0 36

0704 1001 113 0 37

0704 1001 113 0 38

0704 1001 113 0 39

0704 1001 113 0 40

0704 1001 113 0 41

0704 1001 113 0 42

0704 1001 113 0 43

0704 1001 113 0 44

0704 1001 113 0 45

0704 1001 113 0 46

0704 1001 113 0 47

0704 1001 113 0 48

0704 1001 113 0 49

0704 1001 113 0 50

0704 1001 113 0 51

0704 1001 113 0 52

0704 1001 113 0 53

0704 1001 113 0 54

0704 1001 113 0 55

0704 1001 113 0 56

0704 1001 113 0 57

0704 1001 113 0 58

0704 1001 113 0 59

0704 1001 113 0 60

0704 1001 113 0 61

0704 1001 113 0 62

0704 1001 113 0 63

0704 1001 113 0 64

0704 1001 113 0 65

0704 1001 113 0 66

0704 1001 113 0 67

0704 1001 113 0 68

0704 1001 113 0 69

0704 1001 113 0 70

0704 1001 113 0 71

0704 1001 113 0 72

0704 1001 113 0 73

0704 1001 113 0 74

0704 1001 113 0 75

0704 1001 113 0 76

0704 1001 113 0 77

0704 1001 113 0 78

0704 1001 113 0 79

0704 1001 113 0 80

0704 1001 113 0 81

0704 1001 113 0 82

0704 1001 113 0 83

0704 1001 113 0 84

0704 1001 113 0 85

0704 1001 113 0 86

0704 1001 113 0 87

0704 1001 113 0 88

0704 1001 113 0 89

0704 1001 113 0 90

0704 1001 113 0 91

0704 1001 113 0 92

0704 1001 113 0 93

0704 1001 113 0 94

0704 1001 113 0 95

0704 1001 113 0 96

0704 1001 113 0 97

0704 1001 113 0 98

0704 1001 113 0 99

0704 1001 113 0 100

0704 1001 113 0 101

0704 1001 113 0 102

0704 1001 113 0 103

0704 1001 113 0 104

0704 1001 113 0 105

0704 1001 113 0 106

0704 1001 113 0 107

0704 1001 113 0 108

0704 1001 113 0 109

0704 1001 113 0 110

0704 1001 113 0 111

0704 1001 113 0 112

0704 1001 113 0 113

0704 1001 113 0 114

0704 1001 113 0 115

0704 1001 113 0 116

0704 1001 113 0 117

0704 1001 113 0 118

0704 1001 113 0 119

0704 1001 113 0 120

0704 1001 113 0 121

0704 1001 113 0 122

0704 1001 113 0 123

0704 1001 113 0 124

0704 1001 113 0 125

0704 1001 113 0 126

0704 1001 113 0 127

0704 1001 113 0 128

0704 1001 113 0 129

0704 1001 113 0 130

0704 1001 113 0 131

0704 1001 113 0 132

0704 1001 113 0 133

0704 1001 113 0 134

0704 1001 113 0 135

0704 1001 113 0 136

0704 1001 113 0 137

0704 1001 113 0 138

0704 1001 113 0 139

0704 1001 113 0 140

0704 1001 113 0 141

0704 1001 113 0 142

0704 1001 113 0 143

0704 1001 113 0 144

0704 1001 113 0 145

0704 1001 113 0 146

0704 1001 113 0 147

0704 1001 113 0 148

0704 1001 113 0 149

0704 1001 113 0 150

0704 1001 113 0 151

0704 1001 113 0 152

0704 1001 113 0 153

0704 1001 113 0 154

0704 1001 113 0 155

0704 1001 113 0 156

0704 1001 113 0 157

0704 1001 113 0 158

0704 1001 113 0 159

0704 1001 113 0 160

0704 1001 113 0 161

0704 1001 113 0 162

0704 1001 113 0 163

0704 1001 113 0 164

0704 1001 113 0 165

0704 1001 113 0 166

0704 1001 113 0 167

0704 1001 113 0 168

0704 1001 113 0 169

0704 1001 113 0 170

0704 1001 113 0 171

0704 1001 113 0 172

0704 1001 113 0 173

0704 1001 113 0 174

0704 1001 113 0 175

0704 1001 113 0 176

0704 1001 113 0 177

0704 1001 113 0 178

0704 1001 113 0 179

0704 1001 113 0 180

0704 1001 113 0 181

0704 1001 113 0 182

0704 1001 113 0 183

0704 1001 113 0 184

0704 1001 113 0 185

0704 1001 113 0 186

0704 1001 113 0 187

0704 1001 113 0 188

0704 1001 113 0 189

0704 1001 113 0 190

0704 1001 113 0 191

0704 1001 113 0 192

0704 1001 113 0 193

0704 1001 113 0 194

0704 1001 113 0 195

0704 1001 113 0 196

0704 1001 113 0 197

0704 1001 113 0 198

0704 1001 113 0 199

0704 1001 113 0 200

0704 1001 113 0 201

0704 1001 113 0 202

0704 1001 113 0 203

0704 1001 113 0 204

0704 1001 113 0 205

0704 1001 113 0 206

0704 1001 113 0 207

0704 1001 113 0 208

0704 1001 113 0 209

0704 1001 113 0 210

0704 1001 113 0 211

0704 1001 113 0 212

0704 1001 113 0 213

0704 1001 113 0 214

0704 1001 113 0 215

0704 1001 113 0 216

0704 1001 113 0 217

0704 1001 113 0 218

0704 1001 113 0 219

0704 1001 113 0 220

0704 1001 113 0 221

0704 1001 113 0 222

0704 1001 113 0 223

0704 1001 113 0 224

0704 1001 113 0 225

0704 1001 113 0 226

0704 1001 113 0 227

0704 1001 113 0 228

0704 1001 113 0 229

0704 1001 113 0 230

0704 1001 113 0 231

0704 1001 113 0 232

0704 1001 113 0 233

0704 1001 113 0 234

0704 1001 113 0 235

0704 1001 113 0 236

0704 1001 113 0 237

0704 1001 113 0 238

0704 1001 113 0 239

0704 1001 113 0 240

0704 1001 113 0 241

0704 1001 113 0 242

0704 1001 113 0 243

0704 1001 113 0 244

0704 1001 113 0 245

0704 1001 113 0 246

0704 1001 113 0 247

0704 1001 113 0 248

0704 1001 113 0 249

0704 1001 113 0 250

0704 1001 113 0 251

0704 1001 113 0 252

0704 1001 113 0 253

0704 1001 113 0 254

0704 1001 113 0 255

0704 1001 113 0 256

0704 1001 113 0 257

0704 1001 113 0 258

0704 1001 113 0 259

0704 1001 113 0 260

0704 1001 113 0 261

0704 1001 113 0 262

0704 1001 113 0 263

0704 1001 113 0 264

0704 1001 113 0 265

0704 1001 113 0 266

0704 1001 113 0 267

0704 1001 113 0 268

0704 1001 113 0 269

0704 1001 113 0 270

0704 1001 113 0 271

0704 1001 113 0 272

0704 1001 113 0 273

0704 1001 113 0 274

0704 1001 113 0 275

0704 1001 113 0 276

0704 1001 113 0 277

0704 1001 113 0 278

0704 1001 113 0 279

0704 1001 113 0 280

0704 1001 113 0 281

0704 1001 113 0 282

0704 1001 113 0 283

0704 1001 113 0 284

0704 1001 113 0 285

0704 1001 113 0 286

0704 1001 113 0 287

0704 1001 113 0 288

0704 1001 113 0 289

0704 1001 113 0 290

0704 1001 113 0 291

0704 1001 113 0 292

0704 1001 113 0 293

0704 1001 113 0 294

0704 1001 113 0 295

0704 1001 113 0 296

0704 1001 113 0 297

0704 1001 113 0 298

0704 1001 113 0 299

0704 1001 113 0 300

0704 1001 113 0 301

0704 1001 113 0 302

0704 1001 113 0 303

0704 1001 113 0 304

0704 1001 113 0 305

0704 1001 113 0 306

0704 1001 113 0 307

0704 1001 113 0 308

0704 1001 113 0 309

0704 1001 113 0 310

0704 1001 113 0 311

0704 1001 113 0 312

0704 1001 113 0 313

0704 1001 113 0 314

0704 1001 113 0 315

0704 1001 113 0 316

0704 1001 113 0 317

0704 1001 113 0 318

0704 1001 113 0 319

0704 1001 113 0 320

0704 1001 113 0 321

0704 1001 113 0 322

0704 1001 113 0 323

0704 1001 113 0 324

0704 1001 113 0 325

0704 1001 113 0 326

0704 1001 113 0 327

0704 1001 113 0 328

0704 1001 113 0 329

0704 1001 113 0 330

0704 1001 113 0 331

0704 1001 113 0 332

0704 1001 113 0 333

0704 1001 113 0 334

0704 1001 113 0 335

0704 1001 113 0 336

0704 1001 113 0 337

0704 1001 113 0 338

0704 1001 113 0 339

0704 1001 113 0 340

0704 1001 113 0 341

0704 1001 113 0 342

0704 1001 113 0 343

0704 1001 113 0 344

0704 1001 113 0 345

0704 1001 113 0 346

0704 1001 113 0 347

0704 1001 113 0 348

0704 1001 113 0 349

0704 1001 113 0 350

0704 1001 113 0 351

0704 1001 113 0 352

0704 1001 113 0 353

0704 1001 113 0 354

0704 1001 113 0 355

0704 1001 113 0 356

0704 1001 113 0 357

0704 1001 113 0 358

0704 1001 113 0 359

0704 1001 113 0 360

0704 1001 113 0 361

0704 1001 113 0 362

0704 1001 113 0 363

0704 1001 113 0 364

0704 1001 113 0 365

0704 1001 113 0 366

0704 1001 113 0 367

0704 1001 113 0 368

0704 1001 113 0 369

0704 1001 113 0 370

0704 1001 113 0 371

0704 1001 113 0 372

0704 1001 113 0 373

0704 1001 113 0 374

0704 1001 113 0 375

0704 1001 113 0 376

0704 1001 113 0 377

0704 1001 113 0 378

0704 1001 113 0 379

0704 1001 113 0 380

0704 1001 113 0 381

0704 1001 113 0 382

0704 1001 113 0 383

0704 1001 113 0 384

0704 1001 113 0 385

0704 1001 113 0 386

0704 1001 113 0 387

0704 1001 113 0 388

0704 1001 113 0 389

0704 1001 113 0 390

0704 1001 113 0 391

0704 1001 113 0 392

0704 1001 113 0 393

0704 1001 113 0 394

0704 1001 113 0 395

0704 1001 113 0 396

0704 1001 113 0 397

0704 1001 113 0 398

0704 1001 113 0 399

0704 1001 113 0 400

0704 1001 113 0 401

0704 1001 113 0 402

0704 1001 113 0 403

0704 1001 113 0 404

0704 1001 113 0 405

0704 1001 113 0 406

0704 1001 113 0 407

0704 1001 113 0 408

0704 1001 113 0 409

0704 1001 113 0 410

0704 1001 113 0 411

0704 1001 113 0 412

0704 1001 113 0 413

0704 1001 113 0 414

0704 1001 113 0 415

0704 1001 113 0 416

0704 1001 113 0 417

0704 1001 113 0 418

0704 1001 113 0 419

0704 1001 113 0 420

0704 1001 113 0 421

0704 1001 113 0 422

0704 1001 113 0 423

0704 1001 113 0 424

0704 1001 113 0 425

0704 1001 113 0 426

0704 1001 113 0 427

0704 1001 113 0 428

0704 1001 113 0 429

0704 1001 113 0 430

0704 1001 113 0 431

0704 1001 113 0 432

0704 1001 113 0 433

0704 1001 113 0 434

0704 1001 113 0 435

0704 1001 113 0 436

0704 1001 113 0 437

0704 1001 113 0 438

0704 1001 113 0 439

0704 1001 113 0 440

0704 1001 113 0 441

0704 1001 113 0 442

0704 1001 113 0 443

0704 1001 113 0 444

0704 1001 113 0 445

0704 1001 113 0 446

0704 1001 113 0 447

0704 1001 113 0 448

0704 1001 113 0 449

0704 1001 113 0 450

0704 1001 113 0 451

0704 1001 113 0 452

0704 1001 113 0 453

0704 1001 113 0 454

0704 1001 113 0 455

0704 1001 113 0 456

0704 1001 113 0 457

0704 1001 113 0 458

0704 1001 113 0 459

0704 1001 113 0 460

0704 1001 113 0 461

0704 1001 113 0 462

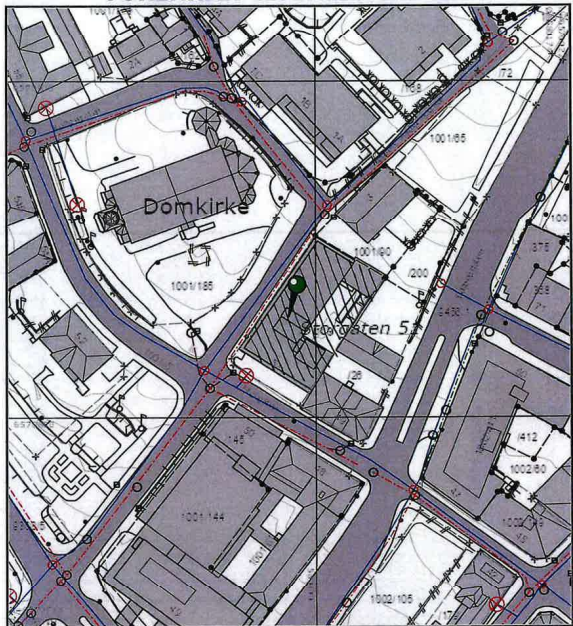
0704 1001 113 0 463

0704 1001 113 0 464

15.2.2018

Utskrift - Situasjonskart

FORENKLET SITUASJONSKART



©TØNSBERG KOMMUNE
Dato: 15/2-2016

Adresse:

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 0/0/0/0

UTM32 Euref89

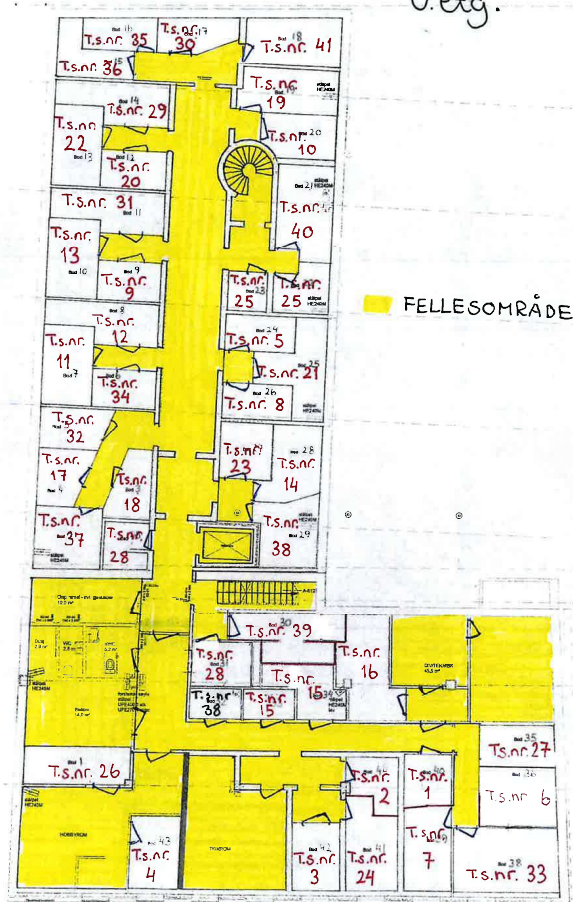
Tegnforklaring:

- Eiendomsgrense, anslått
- Eiendomsgrense, nøyaktig
- Vannledning, uten Vestfold Vann
- Overvannsledning
- Avløp felles
- Spilvann
- Mur
- Gjerde
- Hekk
- Bygg takkant - nøyaktig beliggenhet
- Bygg fasadeliv - anslått beliggenhet
- Bygg fasadeliv - nøyaktig beliggenhet

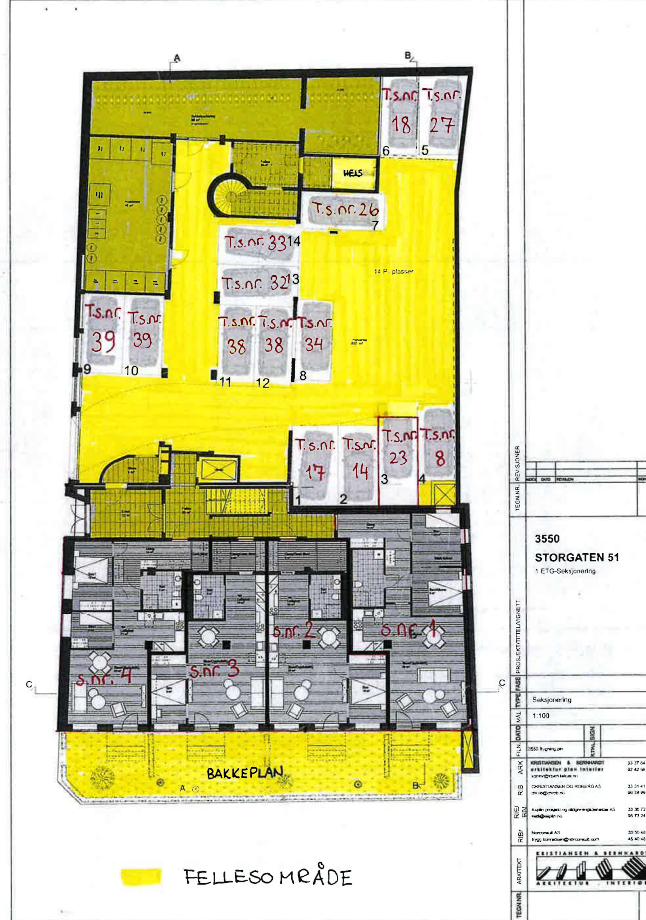
Målestokk 1:1000

Kontroller målestokk, rubenettet skal være 10cm x 10cm. Det tas forbehold om eventuelle feil eller mangler i kartet.

<http://kart.tonsberg.kommune.no/webinsyn/Content/printSitkartVestfold.asp?Luttt=580010&Bottom=657073&Rright=580174&Top=657092&Width=582&H...>



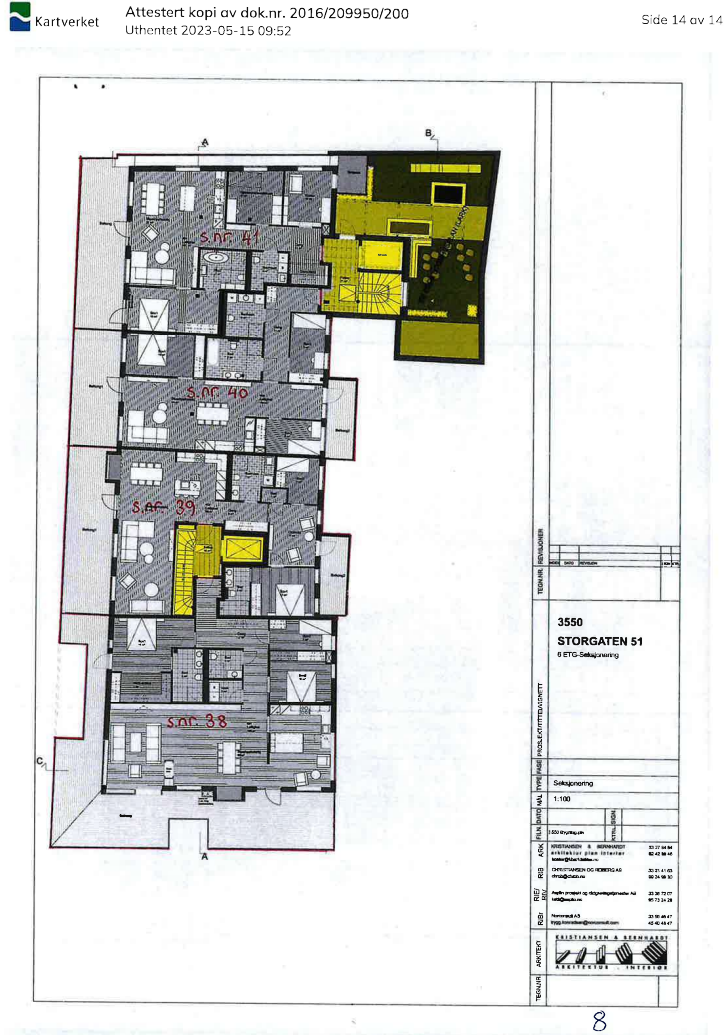
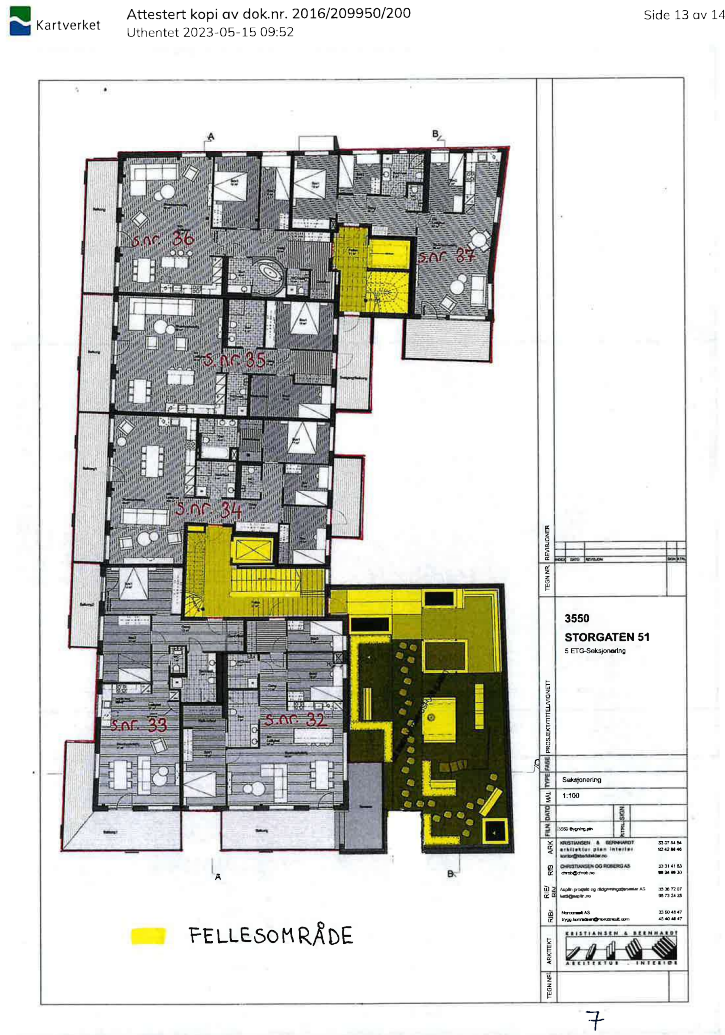
2



3



5



Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2016/357098/200 Attesteringstidspunkt 2026-08-24 09:02 Side 1 av 2

Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekvirent): Storgaten 51 Tønsberg AS		Plott for innbudsnummeret Doknr: 357098 Tinglyst: 21.04.2016 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM	
Adresse: Pb 2117			
Postnummer: 3103	Poststed: Tønsberg		
Fødselsnr./Org.nr. 997 024 494	Ref.nr.		

1. Hjemmelshaver (avgiver)				
Navn Storgaten 51 Tønsberg AS		Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 997 024 494		

2. Eiendom (avgivers) ²				
Kommunensnr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.
0705	Tønsberg	1001	113	1

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B				
Rettighet for fast eiendom (reell servitut) ⁴				
Kommunensnr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.
A 0705	Tønsberg	1001	26	
Rettighet for person (personleg servitut/pengehøftelse)				
Navn		Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)		
B				

Dato: 15/4-16 Hjemmelshavers underskrift: [Signature]

Statens kartverk - valgfritt skjema (Bokmål) Erklæring om rettighet i fast eiendom AdvokatOnline.no DokID 708 Side 1 av 2

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2016/357098/200 Attesteringstidspunkt 2026-08-24 09:02 Side 2 av 2

4. Beskrivelse av rettigheten ³

På eiendommen Storgaten 51 gbnr. 1001/113 er det 02.10.1939 med dagboknummer 3364 tinglyst en rett for naboeiendommen Storgaten 49, gbnr. 1001/26, som fortsatt gjelder og som gir eier av eiendommen gbnr. 1001/26 rett til å bygge/oppføre nybygg "umiddelbart i grenselinien mellom de to eiendommer i linies hele utstrekning".

Benytter eier av gbnr. 1001/26 seg av sin hernevnte rett til å bygge i eiendommensgrens, vil dette medføre at eier av denne seksjon vil miste sitt vindu/sine vinduer i denne vegg - noe som den som til en hver tid er eier av denne seksjonen er forpliktet til å akseptere uten vederlag.

Seksjonseier må i så fall selv bære sine egne kostnader til forblending av vinduet/vinduene dersom dette er nødvendig.

Vedlegg: Kartskisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Vedlag dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen) ☐ Ja ☒ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁵

6. Underskrifter

Sted og dato: Tønsberg 15/4-16 Hjemmelshavers (avgivers) underskrift: [Signature] Kari K. Bettum

KEIF JØRGEN PAULSEN MRS K.R. BETTUM

Noter:

- Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forskjapsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresser: Statens kartverk, Tinglysing, 3507 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsteier.
- Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstave d.
- Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- Rettigheten må gi en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 4, forsvart om tinglysing § 4 (brevet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedsfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.

Statens kartverk - valgfritt skjema (Bokmål) Erklæring om rettighet i fast eiendom AdvokatOnline.no DokID 708 Side 2 av 2



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

20. BRANNSLUKNINGSSAPPARAT, 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 bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisondelt 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.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den 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!

Hva må du passe på som kjøper?

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

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer	boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen	ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.
---	---	--

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

Vite mer? Les her!

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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

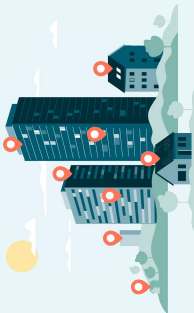
1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlig bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser, og motbud (bud fra selger), aksept 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 MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

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

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.



BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 28260295

Adresse: Storgaten 51 A, 3126 TØNSBERG

Betegnelse: GNR 1001, BNR 113, snr 1 i Tønsberg kommune

Bud mottatt: / - kl:

Gis herved bud stort kr. skriver

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

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.
Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet

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

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

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

Bakke Sørvik & Partners, Tønsberg Tlf: 333 11 333

Salgsoppgaven er opprettet 27.08.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

&BAKKE SØRVIK
PARTNERS

