PRIVATMEGLEREN
TØNSBERG

ST OLAVS GATE 22

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

St Olavs gate 22

Nabolaget Engene/Træleborg nordre - vurdert av 43 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Husdyreiere
- Etablerere

SKOLER

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

OFFENTLIG TRANSPORT

Fylkeshuset Totalt 8 ulike linjer	4 min 0.3 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	9 min 0.8 km
Sandefjord lufthavn Torp	25 min

BARNEHAGER

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

DAGLIGVARE

Coop Extra St. Olavsgate	2 min
Meny Farmandstredet	7 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Farmandstredet	6 min
Vitusapotek Farmandstredet	7 min
Tønsberg Vinmonopol	7 min

SPORT

Stoltenberggate Balløkke	5 min
Træleborg skole	6 min
WellnessClub Tønsberg	5 min
Spenst Tønsberg	5 min

«Bynært og koselig»

— Sitat fra en lokalkjent

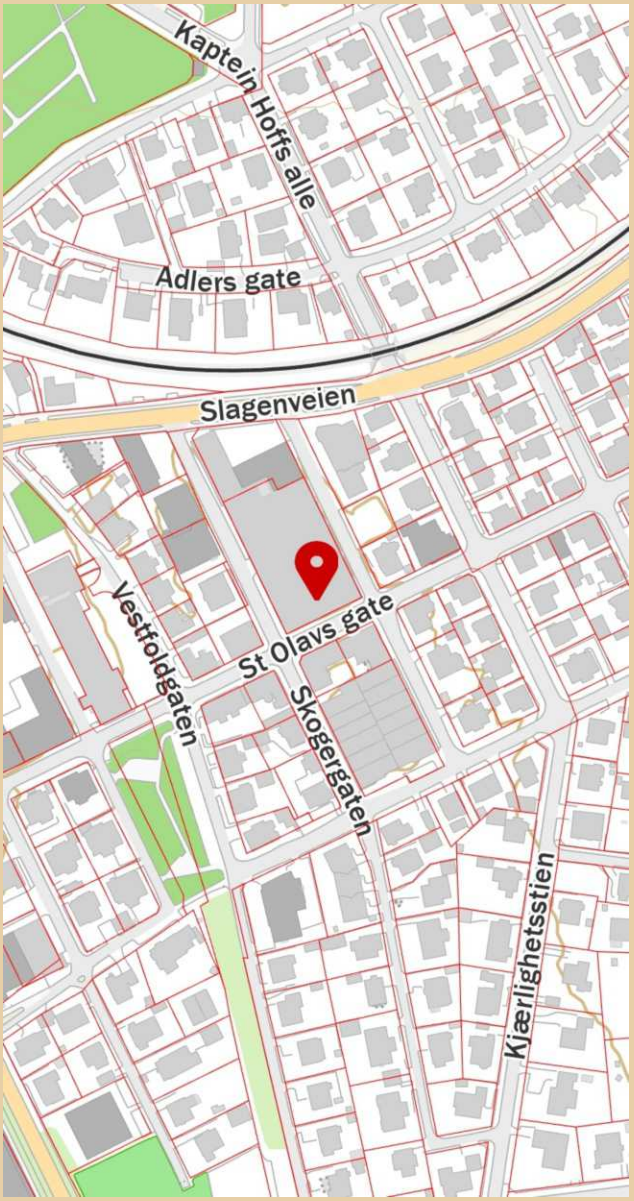
Kollektivtilbud
Veldig bra 81/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 79/100

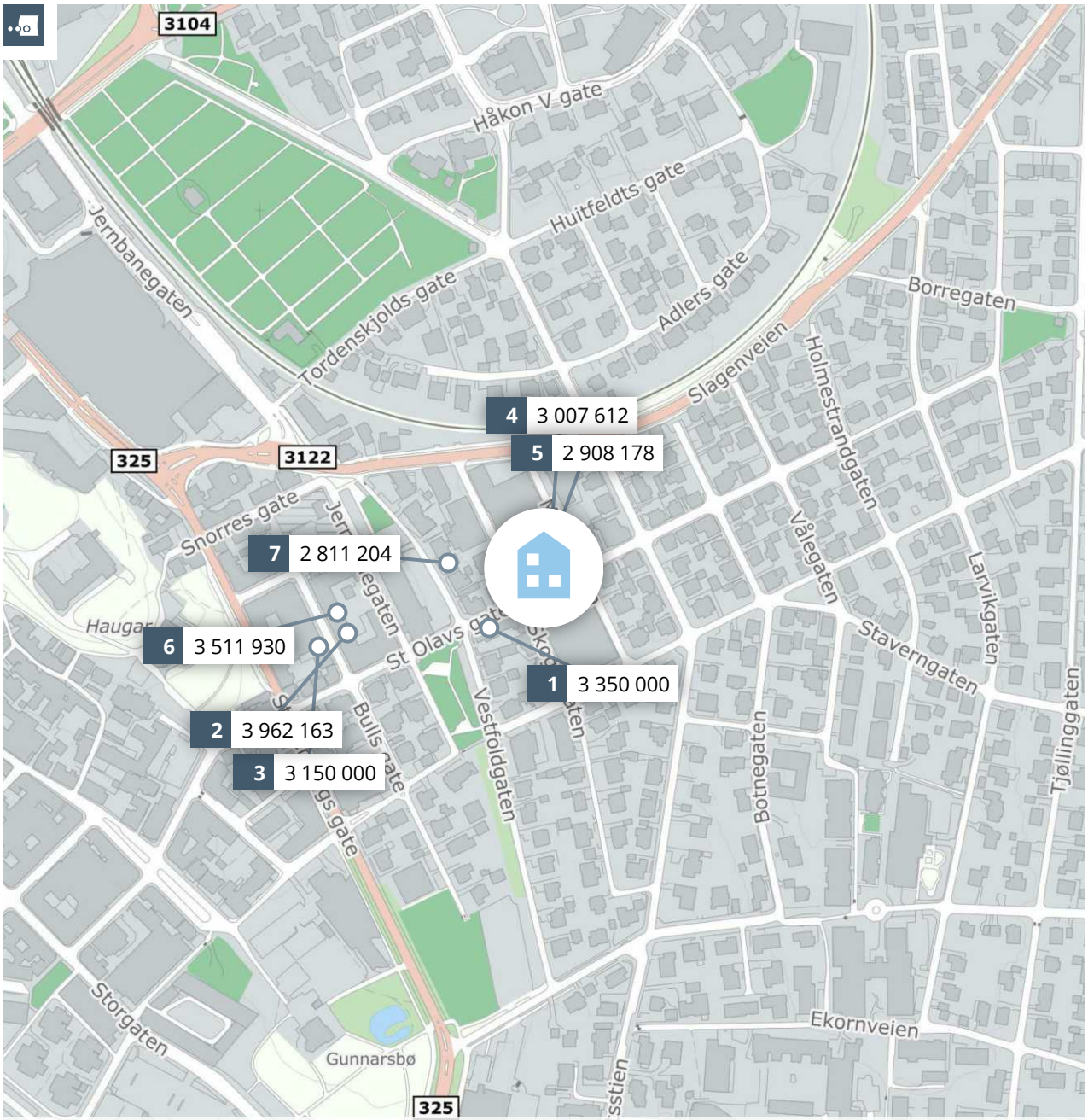
Gateparkering
Lett 78/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



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



Meglers verdivurdering

ST OLAVS GATE 22

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Tønsberg den 24.03.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Herman Homelien.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

St Olavs gate 22, 3112 TØNSBERG

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1924

GNR 1007 BNR 253 FNR 0 SNR 29 KOMMUNE 3905 TØNSBERG GRUNNKRETS Engene 1

Verdivurdert til

3 150 000

10 672	3 160 672	45 152
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	70 m²	3 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1924

Fellesutgifter	2 657
Formue	25 726
Soverom	1
Etasje	2

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	St Olavs gate 13 52 m² 1902	1. etg	2 sov	17.12.2025	3 350 000	**3 350 000**	0	3 350 000	**64 423**
2	Bulls gate 2 E 85 m² 1899	2. etg	2 sov	05.01.2026	3 990 000	**3 950 000**	12 163	3 962 163	**46 614**
3	Bulls gate 3 58 m² 1902	1. etg	2 sov	14.08.2025	3 190 000	**3 150 000**	0	3 150 000	**54 310**
4	Meierigaten 3 52 m² 1935	3. etg	1 sov	18.03.2026	2 850 000	**3 000 000**	7 612	3 007 612	**57 839**
5	St Olavs gate 22 51 m² 1924	3. etg	2 sov	25.11.2025	2 950 000	**2 900 000**	8 178	2 908 178	**57 023**
6	Bulls gate 2 C 80 m² 1901	4. etg	2 sov	30.07.2025	3 850 000	**3 500 000**	11 930	3 511 930	**43 899**
7	Vestfoldgaten 3 49 m² 1910	2. etg	1 sov	22.10.2025	2 800 000	**2 750 000**	61 204	2 811 204	**57 372**

St Olavs gate 22 er en stor, luftig og velholdt selveierleilighet. Beliggenheten er sentral og attraktiv, med kort vei til turområder og idylliske badestrender. I samme bygg ligger populære Café M, og et steinkast unna finner du Best Fresh som blant annet kan skilte med smaksrike oliven og ferske, deilige oster. Det er gangavstand til sentrum og svømmehall, og har du elbil er det lademuligheter ved hallen.

Leiligheten er stilfullt oppusset i senere år, og fremstår med tidsmessige farge- og materialvalg. Stuen og kjøkkenet danner et herlig allrom med luftig atmosfære, og kjøkkenet fra 2020 har integrerte hvitevarer. Det helflisede badet ble pusset opp i 2019, og leiligheten har videre et stort soverom med walk-in closet. Lagringsplass finnes i en disponibel kjellerbod.

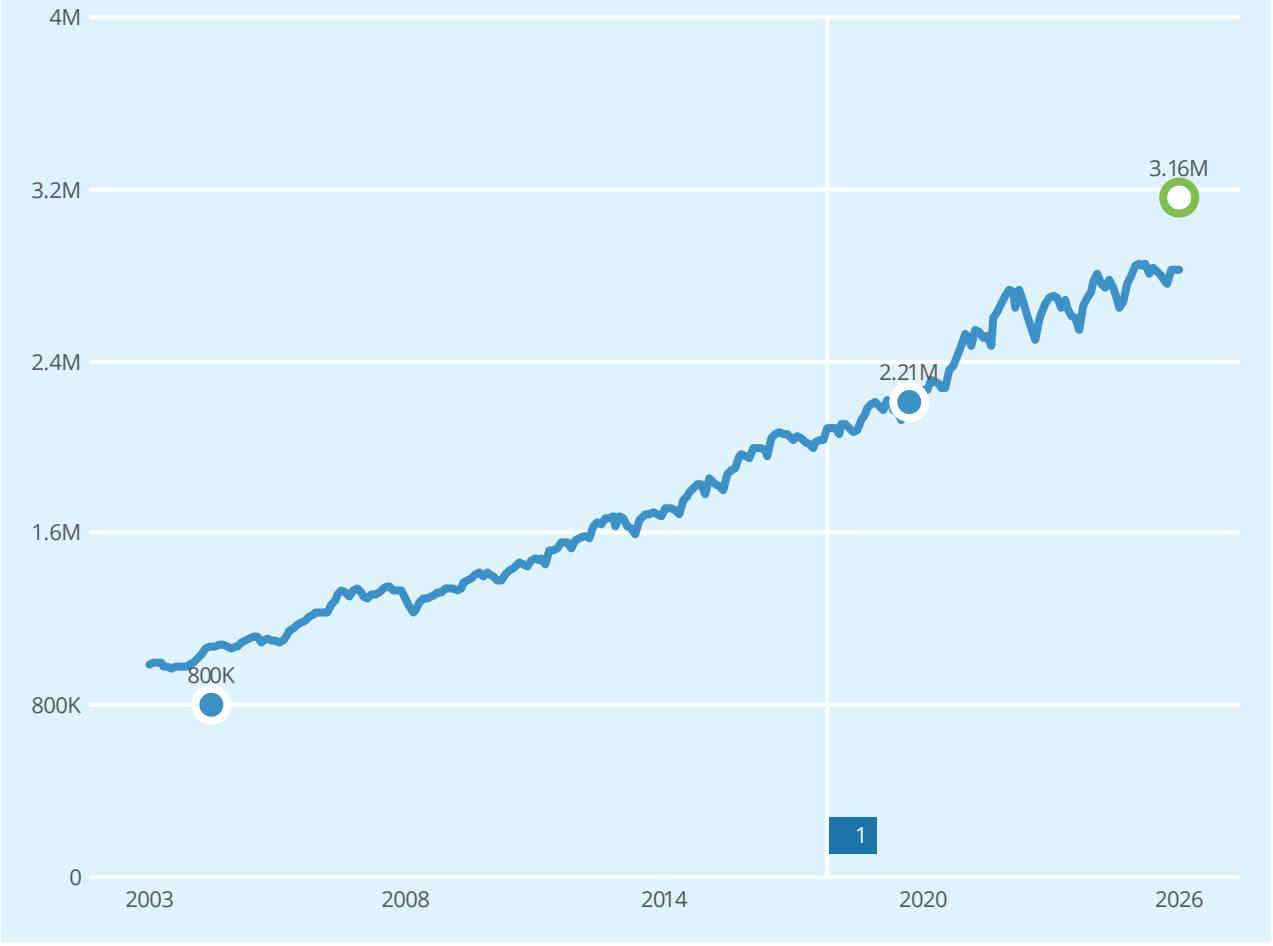
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat,

som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
03.06.2019	10.02.2020	23.03.2020	2 490 000	2 200 000	12 603	2 212 603	2
02.06.2004		02.06.2004	-	800 000	-	800 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

Leiligheter til salgs i Engene 1 grunnkrets nå

3 leiligheter til salgs

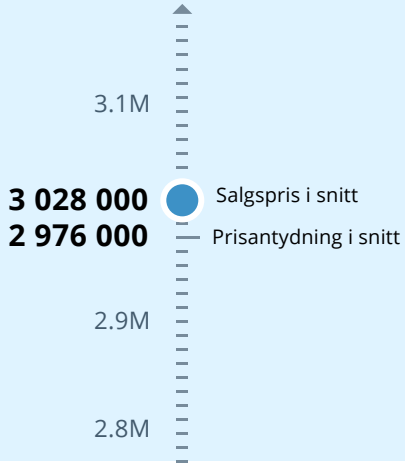


Annonsene har i snitt ligget ute i

88 dager

Leiligheter solgt i Engene 1 grunnkrets siste 6 mnd

14 leiligheter solgt

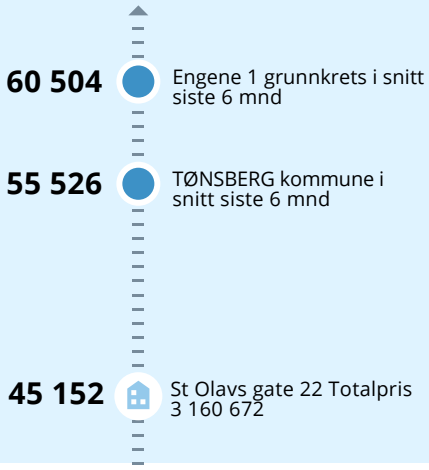


Solgt i snitt i løpet av

97 dager

for 1.5% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
St Olavs gate 22 , 3112 TØNSBERG
TØNSBERG kommune
gnr. 1007, bnr. 253, snr. 29

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 23.03.2026 **Rapportdato:** 24.03.2026 **Oppdragsnr.:** 21609-1713 **Eiendomsverdi ref nr:** MM7460

Autorisert foretak: Holmane AS **Sertifisert Takstingeniør:** Stian Barth

HOLMANE AS
DIN TAKSTMANN

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

Norsk takst

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

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

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

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

Holmane AS



Rapportansvarlig

Stian Barth

Uavhengig Takstingeniør

stian@holmane-as.no

934 87 975

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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


Tiltak under kr 20 000


Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000


Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000


Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000


Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet som er en del av ett sameie.
Leilighet beliggende i 2. etasje, som er oppført i 1924.
Boligen fremstår med normal standard tatt boligens alder og vedlikehold i betraktning.
Det henvises forøvrig til rapportens enkelte poster med ytterligere vurderinger og tilstandsgraderinger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1924

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør av stål.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater/mur/betong. Innvendige tak har malte plater/betong.
Boligens overflater har normal bruksslitasje/vedlikeholdsbehov som er forventet etter alder.
Etasjeskiller er av betongdekke hvor målinger er foretatt.
Planhet målt på tilgjengelige steder i stue og kjøkken, det blir ikke flyttet på møbler og inventar
Innvendig har boligen furu fyllingsdører og malt glatt dør.
Innvendige dører/karmer har normal bruksslitasje som er forventet etter alder.
Leiligheten varmes opp ved hjelp av elektriske panelovner og elektriske varmekabler i deler av leiligheten.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 16mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 16mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Det gjøres spesifikt oppmerksomt på at grunnet manglende god tilkomst til sluket, er vurderinger av sluket kun basert på bildet som var mulig å ta, det vil derfor kunne være forhold som ikke er avdekket.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bunnsvill bak dusjkabinett og hull er tatt i gangen.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til mindre enn 6%.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Kjøkkenet fremstår med normal bruksslitasje (mindre hakk/sår/avskalling mm.)
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Mekanis og naturlig ventilasjon med ventiler i vegg og luftespalte i vinduer.
Det er sentralanlegg for varmt vann, sameiet har ansvar for vedlikehold av anlegget og det er derfor ikke gjort vurderinger av anlegget.
Åpent/skjult elektrisk anlegg.
Det er automatsikringer i sikringsskap.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

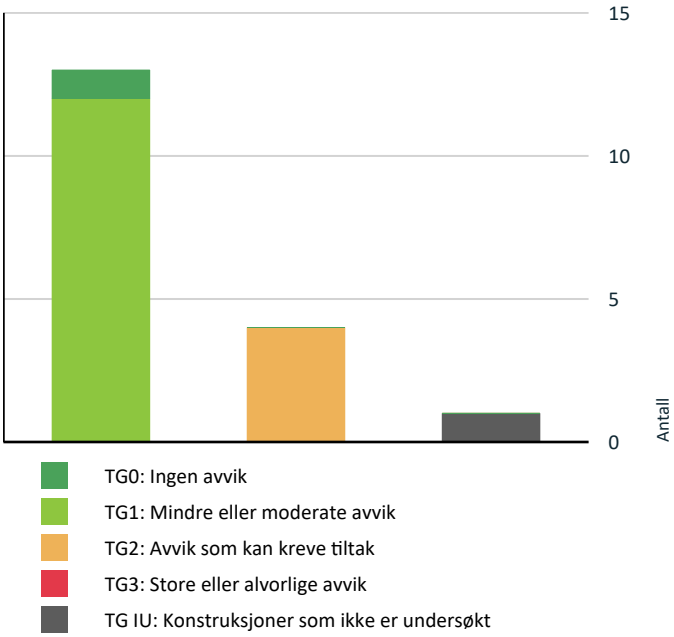
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er ikke gjort vurdering av byggets plassering mot eiendomsgrenser.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rekvirenten av rapporten skal gjennomlese, kontrollere at opplysninger som fremkommer om bygningsdeler, årstall, arealer og
beskrevet
utstyr i boligen er korrekt før rapporten tas i offentlig bruk. Ved eventuelle feil skal takstmann ha beskjed slik at korreksjon kan utføres. Opplysninger som fremkommer i rapporten er lest og
godkjent av rekvirent ved offentlig bruk.
Takstmannen er ikke ansvarlig for feil og mangler som ikke kan oppdages ved å følge gjeldende instrukser.
I tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann om boligen, eller eier ikke har kunnskap/informasjon kan opplysninger som
fremkommer i rapporten være vurderinger fra takstmann. Dette kan avvike fra faktiske forhold. Innvendige tette skrå -/flate tak uten tilgang til konstruksjoner er kun
vurdert fra innvendig side. Konstruksjoner med oppbygging, utluftinger og diffusjonssperrer er således ikke vurdert
Det bemerkes at eldre boliger kan naturlig ha skjevheter og slitasje, skadedyr som følge av alder, vær og bruksslitasje som vil kunne
oppfattes som avvik på en nyere bolig. Det tas spesifikt forbehold om at alle konstruktive deler av bygget er utørt etter gjeldende krav ved oppførings tidspunktet og er derfor ikke vurdert av den bygningskyndige. Eldre boliger kan ha skadedyr, selv om det ikke synes på tilgjengelige steder. Det gjennomføres ikke funksjonstest av installasjoner i bygningen (varmekabler, vifter, ventilatorer, hvitevarer, mm.) Det beregnes normalt sett ikke kostnader for TG2.
Det bemerkes spesielt at dette er en forenklet boligsalgs rapport som kun tar for seg innvendig overflater og konstruksjoner.
Utvendige overflater og konstruksjoner er ikke vurdert da dette er sameiets/borettslagets ansvar.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1924

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra Eiendomsverdi

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør av stål.

Årstall: 1996 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater/mur/betong. Innvendige tak har malte plater/betong.
Boligens overflater har normal bruksslitasje/vedlikeholdsbehov som er forventet etter alder.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke hvor målinger er foretatt.
Planhet målt på tilgjengelige steder i stue og kjøkken, det blir ikke flyttet på møbler og inventar

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

Det er målt 28mm høydeforskjell gjennom rommet.
Avviket må ses på i sammenheng med boligens alder og er å anse som normale avvik på en eldre bolig.

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

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendig har boligen furu fyllingsdører og malt glatt dør.
Innvendige dører/karmer har normal bruksslitasje som er forventet etter alder.

TG 1 Oppvarming

Beskrivelse

Leiligheten varmes opp ved hjelp av elektriske panelovner og elektriske varmekabler i deler av leiligheten.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 16mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 16mm.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Tilstandsrapport

Det gjøres spesifikt oppmerksomt på at grunnet manglende god tilkomst til sluket, er vurderinger av sluket kun basert på bildet som var mulig å ta, det vil derfor kunne være forhold som ikke er avdekket.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bunnsvill bak dusjkabinett og hull er tatt i gangen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til mindre enn 6%.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Kjøkkenet fremstår med normal bruksslitasje (mindre hakk/sår/avskalling mm.)

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanis og naturlig ventilasjon med ventiler i vegg og luftespalte i vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann, sameiet har ansvar for vedlikehold av anlegget og det er derfor ikke gjort vurderinger av anlegget.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Åpent/skjult elektrisk anlegg.
Det er automatsikringer i sikringsskap.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1990 Originalt anlegg fra da bygget ble ombygget til leiligheter, med oppgraderinger gjennom årene.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Eier opplyser om at det er gjennomført el-kontroll februar 2026.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

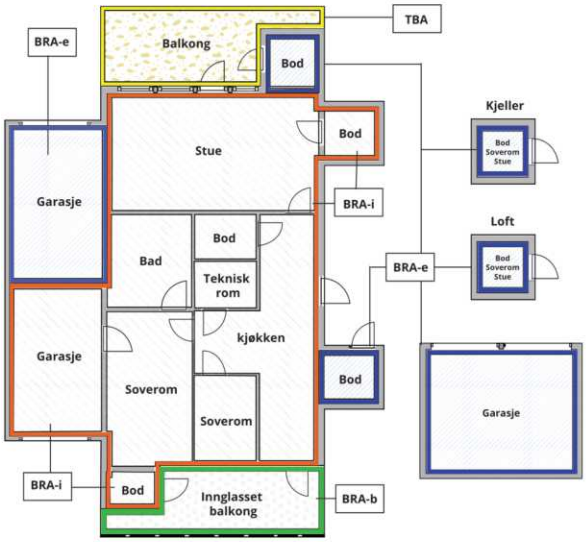
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

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 branncelleinndeling

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 byggteknisk 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 søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller		3		3	
2. Etasje	70			70	
SUM	**70**	**3**			
SUM BRA	**73**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller		Bod	
2. Etasje	Stue/kjøkken, soverom, walk-in closet, gang, bad/vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det er ikke gjort vurdering av byggets plassering mot eiendomsgrenser.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se egenerklæring fra eier

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Planløsning og bruk av leiligheten samsvarer ikke med tegninger fra kommunal saksmappe.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.3.2026	Stian Barth	Takstingeniør
	Eilif Haile Lønnebakke	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	1007	253		29	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
St Olavs gate 22

Hjemmelshaver
Lønnebakke Eilif Haile

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Tønsberg sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	13.03.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Del med takstmann	23.03.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	23.03.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	24.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/MM7460

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Tønsberg

Oppdragsnr.
13260042

Selger 1 navn
Eilif Haile Lønnebakke

Gateadresse
St Olavs gate 22

Poststed	Postnr
TØNSBERG	3112

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 13260042

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært innsig av vann i forbindelse med vindusbyttet i 2024, men dette er kontrollert og korrigert av vindusinstallatøren Kalmar bygg AS.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært sprekker i mur på soverommet. Dette gjelder soveromsveggens som går ut mot St Olavs gate. Sprekkene var i murpussen/innsiden av veggen, og ikke i selve ytterveggen. Dette er utbedret.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært muggsopp i leiligheten på ytterveggen ut mot St olavs gate. Det ble gjort utbedringer av vegg for å fjerne sprekker og luftlommer i veggen. Under dette arbeidet påførte man soppdrepende middel. Det har blitt satt inn ventilasjonsanlegg i stuen for å bedre innklimaet.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Det ble byttet sikringsskap, lagt varmekabler på kjøkkenet, og satt opp flere stikkontakt. Ventilasjonsanlegget ble koblet til. Faktura ligger i boligmappa.

Arbeid utført av: Cezar elektrikker

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☑ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er gjort kontroll av EL-anlegget i februar 2026. Det ble funnet 3 mindre avvik; et stikkontakt som ikke var lukket, lyskilden i badromslyset på badet var eksponert, og brannslukkingsapparatet hadde gått ut på dato. Alle avvikene er utbedret og lukket. Dokumentasjon ligger i boligmappa.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 13260042

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har blitt diskutert å utbedre taket ved parkeringen oppå bygget. Jeg er ikke kjent med evt omfang av disse utbedringene, og om dette vil føre til økt fellesgjeld.

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 13260042

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 13260042

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eilif Lønnebakke	9da816d8741105e878aa5a75f1be7315d0769d07	23.03.2026 19:30:56 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 13260042

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Energiattest



Adresse **St Olavs gate 22, 3112 TØNSBERG**	
Dato for energimerking **18.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-272124**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **8286574**
Gårdsnummer **1007**	Bruksnummer **253**
Seksjonsnummer **29**	Bruksenhetsnummer **H0205**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1934**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **64,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **64,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **222,83 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **230,22 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **14 734 kWh**



St Olavs gate 22, 3112 TØNSBERG

Detaljering

Bygningsform **Ja**	Vegger **Ja**
Vindu **Ja**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

St Olavs gate 22, 3112 TØNSBERG

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 2: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 3: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 6: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 7: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 8: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 9: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Brukertiltak

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 15: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 16: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 17: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 18: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 19: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 23: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 24: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 25: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

SAMEIET MEIERIGÅRDEN TØNSBERG

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE

I SAMEIET Meierigården Tønsberg

Torsdag 27.03.2025, kl. 17.30, i Cafe M's lokaler

Konstituering

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møtereferent Jon-Willy Klaussen Tormod J./Hanna E. Bache
- Godkjenning av innkalling og saksliste OK
- Valg av en seksjonseier til å underskrive protokoll sammen med møteleder Charlotte Berg
- Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter 12 + 6

Følgende saker skal behandles:

1. Styrets årsmelding for 2024
2. Godkjenning av årsregnskap for 2024
3. Felleskostnader
4. Godkjenning av reviderte vedtekter og ordensregler
5. Vannlekkasjer m.m.
6. Styrehonorar
7. Valg av styremedlemmer
8. Saker innkommet fra seksjonseiere
9. Diverse

Vedlagt følger:

- Styrets årsmelding for 2024
- Årsregnskap 2024
- Vedtekter
- Ordensregler
- Sak fra seksjonseier
- Søknadsskjema for utleie - næring
- Søknadsskjema for utleie - bolig
- Info om rutiner for klager ved bråk
- VESAR-info

SAMEIET MEIERIGÅRDEN TØNSBERG

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte 05.02.2024:

1. **Styrets årsmelding for 2024**
   Det er ikke lenger lovpålagt å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

2. **Godkjenning av årsregnskap og revisjonsberetning 2024**

   Årsregnskapet 2024 ble godkjent og revisjonsberetningen tatt til etterretning.

3. **Felleskostnader**
   Økning på 11.68 % f.o.m. 2. kvartal ble tatt til etterretning.
   Ytterligere informasjon ble gitt på møtet.

4. **Reviderte vedtekter og ordensregler**
   De reviderte Vedtektene ble vedtatt med gyldighet fra 27.03.2025, mot en stemme.
   Reviderte Ordensregler ble tatt til etterretning.

5. **Lekkasjer i bygget**
   Informasjon om lekkasjeproblematikk og pågående utbedringer m.m. ble gitt på møtet.

6. **Styrehonorar**
   Styrehonorar holdes uendret.

7. **Valg av styre**
   Styreleder Jon-Willy Klausen er på valg – Ble valgt for en periode på 1 år.
   Styremedlem Erik Brenna er på valg – Ble valgt for en ny periode på 2 år.
   Styremedlem Tormod J. Bache er på valg – Ble valgt for en ny periode på 2 år.
   Styremedlem Gøran C. Füller er på valg – Ble valgt for en ny periode på 1 år.

8. **Saker fra seksjonseiere**

   Det er lovbestemt hva purregebyr skal bestå av I forbindelse med betaling
   I 2025 er det maksimale gebyret kr 35 ,-
   Regnskapskontoret som sameiet benytter krever kr 150 - i gebyr.
   Styret bør etter mitt skjønn endre praksis.
   Mvh Jørg Andre Dahl

   VEDTAK: Det blir innkrevd purregebyr på kroner 35, samt fakturert for merarbeid 200 kroner som skal betales til Sameiet.

9. **Diverse**
   Det ble informert om brannvarslingsanlegg og nødvendige tiltak.

Referat fra Beboermøte for Sameiet Meierigården Tønsberg 27.03.2025

Sak 1

Det ble orientert om at det vurderes ny, ekstern styreleder for Sameiet. Thor Stavnar er spurt om dette.

Det vil bli kalt inn til ekstraordinært Årsmøte for å vedta dette når det blir aktuelt. Trolig siste del av 2025, eller fra nyttår.

Jon-Willy fortsetter i så tilfelle som styremedlem.

Det kom innspill om å sette bort ledelse til USBL i stedet for å engasjere ekstern leder. Det var ikke stemning for dette.

Sak 2

Vannlekkasjer ble spurt og orientert om. Arbeides videre med disse.

Sak 3

Callingnlegg – det ble diskutert ulike problematikker og løsninger.

Sak 4

Tak – Det ble orientert litt rundt dette, samt informert om at parkeringsplasser, eid av Memo, vil bli lagt ut for salg. Seksjonseiere vil få forkjøpsrett.

Sak 5

Tagging – Problemet ble belyst. Det vil bli gjort tiltak for å fjerne tagging i håp om å unngå ytterligere av dette.

Sak 6

Dugnad – Ulike muligheter her ble diskutert. Styret ser videre på hvordan vi gjør med dette.

Sak 7

Det ble en kort samtale rundt hva som gjøres ift trappa ved nødutgangen.

Det ble også orientert om at 3 – 4 seksjoner vil komme for salg om ikke lenge.

SAMEIET MEIERIGÅRDEN TØNSBERG

ÅRSREGNSKAP 2024

RESULTATREGNSKAP
BALANSE
NOTER
REVISORS BERETNING

SAMEIET MEIERIGÅRDEN TØNSBERG

RESULTATREGNSKAP

	Noter	2024	2023
Inntekter			
INNTEKT FELLESKOSTNAD		1 685 152	1 455 436
NØKKLER		6 200	2 000
HUSLEIE	1	81 600	81 600
ANDRE DIRFTSREL INNTEKTER			4 705
Sum Inntekter		1 772 952	1 543 741
Driftskostnader			
STYREHONORAR	2	80 000	110 000
ARBEIDSGIVERAVGIFT	2	11 280	15 510
GAVER	2	20 000	
KOMMUNALE AVGIFTER		9 559	8 053
STRØM		248 019	234 122
RENOVASJON,NÆRING		2 984	4 641
MATTESERVICE OG MOPPER		10 575	10 575
HEIS		15 984	17 518
MÅKING FELLESOMRÅDER		74 390	23 516
MÅKING TAK		77 956	42 959
KABEL TV		73 800	67 128
VAKT/ALARM		23 902	24 720
KAMERAOVERVÅKNING		30 825	30 950
VAKTMESTERBOLIG	1	102 000	102 000
ANNEN LEIEKOSTNAD		1 897	43 173
DIVERSE ANSAFFELSER		11 829	31 425
REP OG VEDLIKEHOLD BYGNINGER		1 031 670	950 690
REGNSKAPSFØRSEL AIDER		76 754	78 670
REVISJONSHONORAR	2	14 750	14 375
PORTO		431	1 425
FORSIKRING		411 921	249 096
MØTER		4 498	3 895
DIVERSE KOSTNADER		8 499	7 351
Sum driftskostnader		2 343 523	2 071 792
DRIFTSRESULTAT		-570 571	-528 051
INNTEKT PURREGEBYR		6 900	7 641
KUNDEUTBYTTE GJENSIDIGE		39 250	34 725
RENTEKOSTNADER		25 712	25 489
Sum finansposter		20 438	16 877
ÅRSRESULTAT		**-550 133**	**-511 174**
Disponering av årets resultat			
OVERFØRT TIL EGENKAPITALEN		-550 133	-511 174

SAMEIET MEIERIGÅRDEN TØNSBERG

BALANSE

Eiendeler	Noter	2024	2023
ANLEGGSMIDLER			
LEILIGHET SNR. 42, VAKTMESTER	3	818 846	818 846
Sum Anleggsmidler		818 846	818 846
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
KUNDEFORDRINGER	4	198 235	63 676
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		201 175	160 860
Sum fordringer		399 410	224 536
BANK		501 147	996 386
Sum Omløpsmidler		900 557	1 220 922
Sum Eiendeler		1 719 403	2 039 768

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Resultatregnskapet er satt opp noe mer detaljert enn det loven krever.

DRIFTSINNTEKTER
Inntektsføring skjer i takt med utførelsen.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER
Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Langsiktig gjeld er gjeld som ikke faller inn under definisjonen av kortsiktig gjeld.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

VEDLIKEHOLD OG PÅKOSTNING
Utgifter som påløper for å opprettholde eiendommens kvalitetsnivå, kostnadsføres når de påløper. Utgifter som påløper for bringe eiendommen tilbake til standarden ved vårt kjøp av eiendommen (tatt hensyn til bygningsteknisk utvikling fram til i dag) kostnadsføres direkte. Utgifter som representerer en standardheving av eiendommen, tillegges kostpris, dvs. balanseføres.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Note 1 Vaktmester bolig

Vaktmestertjenestene utføres av Nell AS. De fakturerer kr 8 500 pr mnd for dette, totalt kr. 102 000 for 2024. Nell AS betaler husleie på kr 6 800 pr mnd for å leie vaktmesterboligen. Totalt kr. 81 600 for 2024.

Note 2 Lønnskostnader

LØNNSKOSTNADER

	2024	2023
Styrehonorar	80 000	110 000
Arbeidsgiveravgift	11 280	15 510
Gaver	20 000	0
Sum	**111 280**	**125 510**

Det er bokført kr. 14 750 i revisjonshonorar

Note 3 Panteopplysninger

DnB Nor har pant i leiligheten som Sameiet disponerer. Saldo på lånet pr 31.12 utgjør kr 294 237. Leiligheten er bokført til anskaffelsesverdi på kr 818 846. Leiligheten avskrives ikke.

Lånet er nedbetalt om 6 år og har en rentesats på 8,10 %.

Note 4 Kundefordringer

	2024	2023
Kundefordringer	13 706	-93 362
Forskudd fra kunder	184 529	157 038
Balanseført verdi av kundefordringer 31.12	**198 235**	**63 676**

Note 5 Annen kortsiktig gjeld

Påløpte kommunale avgifter	94 581
Forskudd fra kunder	184 529
Påløpt rente	5 144
Sum	284 254

Egenkapital og gjeld

EGENKAPITAL

EGENKAPITAL		809 532	1 359 664
Sum Egenkapital		809 532	1 359 664

GJELD

Langsiktig gjeld			
PANTELÅN I DNBNOR	3	294 237	333 027
Sum Langsiktig gjeld		**294 237**	**333 027**
Kortsiktig gjeld			
LEVERANDØRGJELD		331 380	89 811
ANNEN KORTSIKTIG GJELD	5	284 254	257 266
Sum kortsiktig gjeld		**615 634**	**347 077**
SUM GJELD		909 871	680 104
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 719 403	2 039 768

Tønsberg, den 10.02.2025.

Jon Willy Klausen
Styrelder

Erik Brenna
Styremedlem

Gøran Fuller
Styremedlem

Thormod Bakke
Styremedlem

HOTVEDT & CO
STATSAUTORISERTE REVISORER

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Sameiet Meierigården Tønsberg

Konklusjon
Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Meierigården Tønsberg som viser et underskudd på kr. 550 133. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31.12.2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke

vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Tønsberg, 10. februar 2025
Revisjonsfirmaet Hotvedt & Co AS

Kjersti Eik
Statsautorisert revisor

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET MEIERIGÅRDEN TØNSBERG

27.03.2025

1. Navn og omfang

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

2. Formål

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

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

3. SEKSJONSEIERNES RETTSLIGE DISPOSISJONSRETT

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

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

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

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4. Salg

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

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

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

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

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

5. Utleie

Seksjonseier har rett til langvarig utleie av seksjonen.

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

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

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

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

Sanksjoner:

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

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

6. VEDLIKEHOLD

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som,

(a) inventar

(b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar, dusjinnretning og vasker

(c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

(d) skap, benker, innvendige dører med karmer

(e) listverk, skillevegger, tapet, fliser

(f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

(g) vegg-, gulv- og himlingsplater

(h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

(i) alle vinduer og ytterdører

(j) tekniske anlegg

(k) boder

(l) vann fra stoppekran

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

Ved utleie er seksjonseier fortsatt ansvarlig for dette vedlikeholdet.

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

Sameiets's vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

7. PARKERING

7.1 Generelt om parkering

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

8. Husorden

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

9. Felleskostnader og fellesinntekter

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10. Mislighold

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

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

11. Ordinært Årsmøte og sameiermøter

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

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

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

Det ordinære årsmøtet skal:

1. Behandle årsrapport/årsberetning fra styret
2. Behandle og godkjenne årsregnskap
3. Behandle og godkjenne eventuelle økninger av felleskostnadene.
4. Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen
5. Foreta valg av styre og revisor
6. Fastsette styrehonorar

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

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

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

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

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

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

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

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

Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

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

Det avholdes sameiermøter i forbindelse med årsmøtet.

Sameiermøter utover dette innkalles av styret ved behov.

12. Ekstraordinært årsmøte

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

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

13. Styret

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. FORRETNINGSFØRER

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

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

15. INHABILITET

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

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

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

16. HVEM SOM KAN FORPLIKTE SAMEIET UTAD

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

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

17. MINDRETALLSVERN

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

20. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERNES FORPLIKTELSER

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

21. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

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

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

Alle bygningsmessige forandringer krever søknad til styret.

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

Arbeide kan ikke startes før godkjenning fra styret foreligger.

22. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

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

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

23. Sameiers rettslige råderett og forpliktelse

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

24. Avfallshåndtering.

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

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

25. Diverse bestemmelser

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

26. Dyrehold

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

ORDENSREGLER FOR

SAMEIET MEIERIGATEN TØNSBERG

27.03.2025

Generelt

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

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

Styret har plikt til å påtale overtredelse av bestemmelsene.

Alminnelige ordensregler

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

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

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

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

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

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

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

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

Ødelagte sykler skal fjernes av den enkelte eier.

Regler om ro

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

Dyrehold

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

Alle søknader skal godkjennes av styreleder.

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

Regler om dyrehold:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ombygging og oppussing

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

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

Vaktmestertjenesten

Sameiet har ikke en ren vaktmestertjeneste.

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

Nødvendig innkjøp som sameiet skal dekke må forhåndsavtales med styreleder.

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

Brannsikring

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

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

Søppel

Søppel sorteres etter gjeldende kommunale regler.

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

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

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

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

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

Vannstenging

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

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

Røropplegg, sluk, vannlås og elektriske installasjoner

Ref. punkt 6. i vedtektene «Seksjonseierens vedlikeholdsplikt»

Utleie

Leietakers plikter

Leietaker plikter å overholde sameiets vedtekter og husordensregler.
I tilfelle av vesentlig mislighold fra leietakerens side kan styret i Sameiet trekke tilbake samtykket til utleie. Seksjonseier må da bringe leieforholdet til opphør.

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

SAMEIET MEIERIGÅRDEN TØNSBERG

ST OLAVS GATE 22, 3112 TØNSBERG

ORGANISASJONSNUMMER 986 872 485

KLAGESKJEMA OG RUTINER VED KLAGER PÅ BRÅK M.M

Styret har innført rutiner for oppfølging av festbråk og andre brudd på sameiets husordensregler. De trer i kraft på årsmøtet i mars 2025.

Plages du av bråk eller andre brudd på sameiets husordensregler?

1) Ring på og ta det opp direkte med den naboen det gjelder.

Opplever du at vedkommende ikke er lydhør for dine klager?

2) Ved festbråk – ring politiet. De kommer om de har kapasitet – og din nabo kan risikere å bli ett stereoanlegg fattigere.

3) Send skriftlig klage til styret via e-post til Styreleder post@memoas.no

Skjemaet fylles ut elektronisk og returneres styret i formatet Word eller Pdf.

Beskriv konkret hendelsesforløp, type brudd på husordensreglene, seksjonsnummer og tidspunkter. Mest mulig dokumentasjon. Før styret kan gjøre noe, må det sendes inn skriftlig klage.

Alle klager behandles konfidensielt.

SAMEIET MEIERIGÅRDEN TØNSBERG

ST OLAVS GATE 22, 3112 TØNSBERG

ORGANISASJONSNUMMER 986 872 485

Klageskjema ved brudd på ordensregler

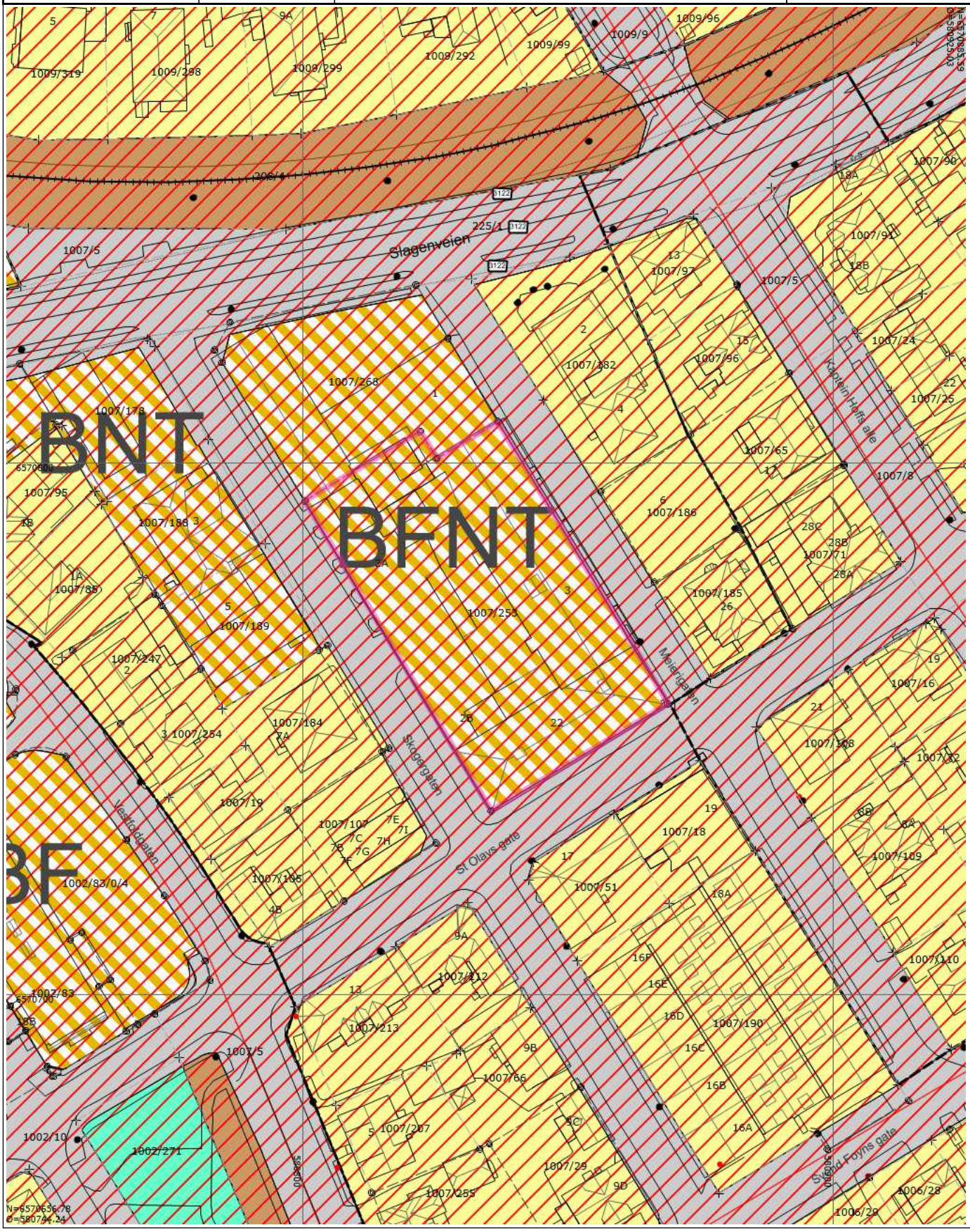
Klagers seksjonsnummer	
Klagers navn	
Klagers telefonnummer	
Hvilket seksjonsnummer klages det på	
Hvilket tidspunkt gjelder klagen for, dato, klokkeslett	
Begrunnelse for klage	
Ble overstående rutine punkt en eller to forsøkt, i tilfelle hvilket	
Evt. relasjon mellom partene	
Utdypende forklaring om hendelsesforløp	
Dato og sted	
Signatur	

Tønsberg kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 1007	Bnr: 253	Fnr: 0	Snr: 29
Adresse:	St Olavs gate 22 3112 TØNSBERG			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

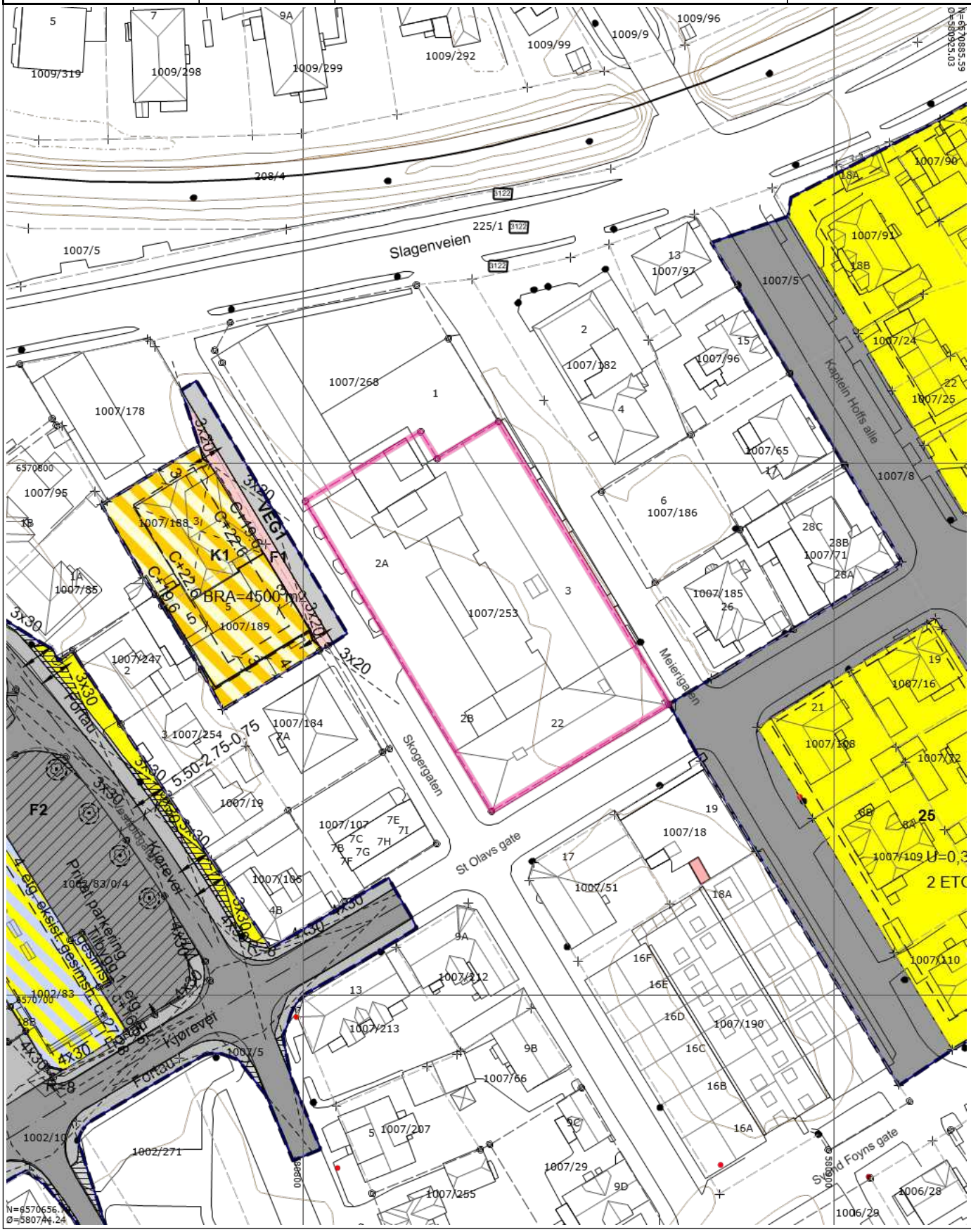
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Matrikkelnummer.
- MatrikkelnummermedSnr.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Kabelkanal
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg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

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 1007	Bnr: 253	Fnr: 0	Snr: 29
Adresse:	St Olavs gate 22 3112 TØNSBERG			
Annen info:	Træleborgområdet			

Tønsberg kommune

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

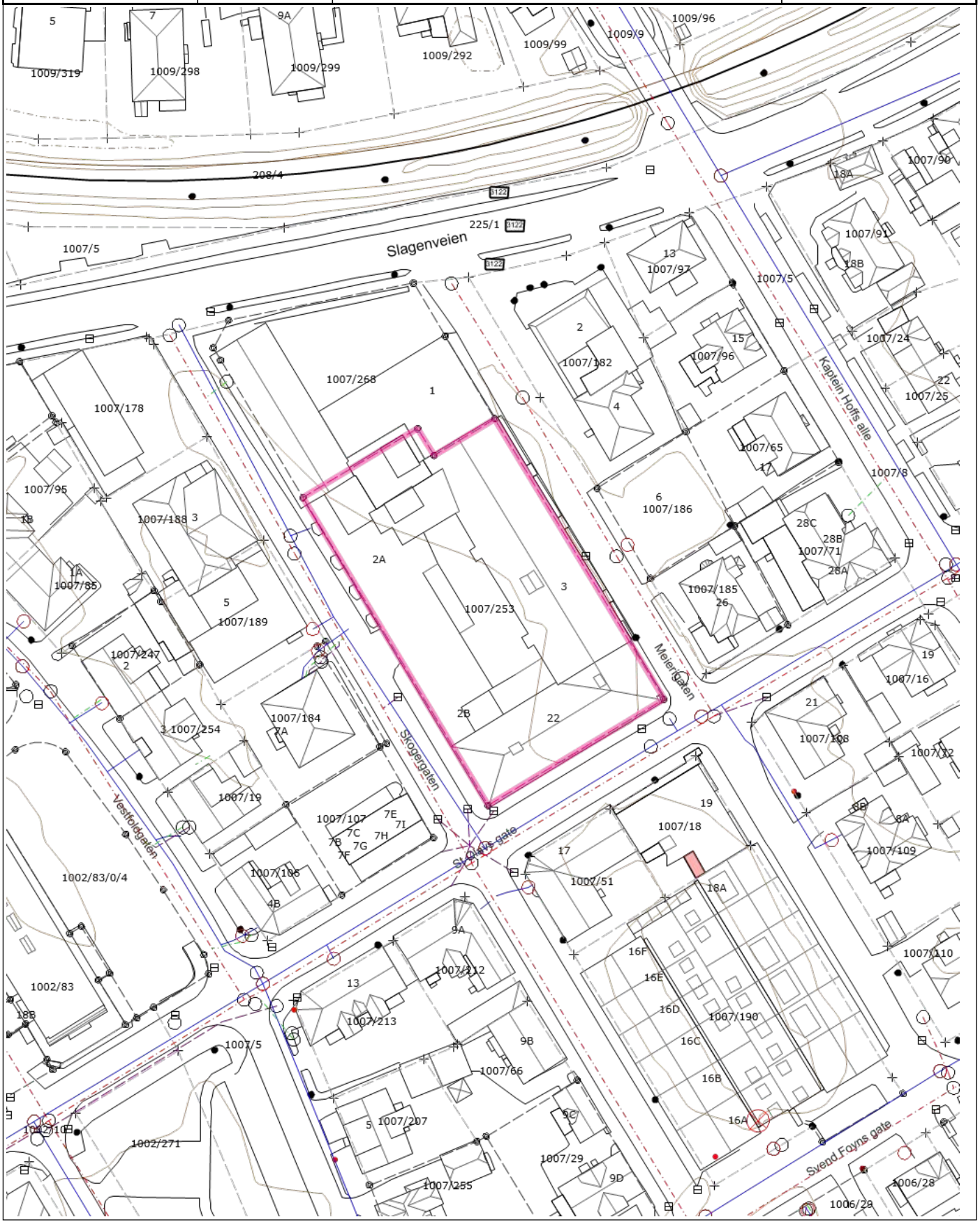
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- RpOmråde detaljregulering/mindre endring
- RpOmråde vedtatt på bakkenivå
- Matrikkelnummer.
- MatrikkelnummermedSnr.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Kabelkanal
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Godkjente byggetiltak
- Midtlinje bane
- Midtlinje bane på bru
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- RpGrense
- RpFormålgrense
- RpSikringGrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Avkjørsel - kun innkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Måle- og avstandslinje
- Frisiktsone ved veg
- Boligområde
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Gatetun
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Bolig/Forretning
- Frisikt
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Kjøreveg
- Fortau
- Forsenkningskurve
- Høydekurve

Tønsberg kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 1007	Bnr: 253	Fnr: 0	Snr: 29
Adresse:	St Olavs gate 22 3112 TØNSBERG			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

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

TØNSBERG KOMMUNE

Megleropplysning				
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
1007	**253**	**0**	**29**	**St Olavs gate 22**

Kommunale årsgebyr
2026

Varenavn		Grunnlag	Enhet	Pris	Årsbeløp inklusiv mva
Forskudd vann - VM		44	m³	22,21	977,24
Fastledd vann		1	stk	1 562,85	1 562,85
Forskudd avløp - VM		44	m³	31,56	1 388,64
Fastledd avløp		1	stk	2 807,15	2 807,15
Tilsyn og feiegebyr uten mva.		0	stk	501,00	0,00
Standard renovasjon		1	stk	3 688,00	3 688,00
Tillegg volum restavfall		0	stk	1 800,00	0,00
Leie 240 L, 1 ab.		0	stk	400,00	0,00
Rabatt fellesløsning		1	stk	-553,20	-553,20
Rabatt delt standardvolum		0	stk	-1 290,80	0,00
Rabatt redusert restavfallsvolum		0,106	stk	-1 800,00	-190,80
Totalt årsbeløp inklusiv mva					**9 679,88**

Merknader:
Vann- og avløpsgebyrer betales etter målt forbruk.

Tønsberg kommune
Kommuneutvikling

Saksbehandler: Nils Jimmy Rønning
Direkte telefon: 18/39131
Vår ref.: GBR - 1007/0253, GBR - 1007/0253/0029, BNR - 8286574-7, BNR - 8286574
Arkiv:
Deres ref.:

Dato: 29.05.2018

Vestfold Eiendom Karsten Lockert
Teieveien 10
3121 NØTTERØY

St. Olavs gate 22, H0205 - 1007/0253/0/29 - bruksendring fra kontor til bolig - ferdigattest

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

Tiltakets formål	:	Bolig		
Tiltakets art	:	Bruksendring fra kontor til bolig		
ArkivsakID.	:	17/10688		
GBnr.	:	1007/0253		
Bygningsnummer	:	8286574-7		
Bruksenhet:	:	H0205		
Vedtaksnr.	:	Ramme	DFUB 043/18	22.01.2018
		IG1	DFUB.218/18	25.04.2018

MED HJEMMEL I PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 21-10 UTFERDIGES FERDIGATTEST FOR OVENNEVNTE TILTAK med virkning fra 16.05.2018.

Nils Jimmy Rønning
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

0 5 2 U W / 236984 Geomatikk
1007/253/0/0 2018 1 - Ferdigattest
braArkiv Tønsberg

Kopi til:
Sameiet Meierigården Tønsberg St Olavs gate 22 3112 TØNSBERG

Returneres til:
Meierigaten Kvartalet ANS
Meierigt. 1,3112 Tønsberg

Begjæring [1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

REGISTRERT
17 SEPT. 1992
Tønsberg Byrett
Dagboknr. 11495

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
0704	Tønsberg	1007	253	

2. Hjemmelshaver(e)

Personnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
958141211	Meierigaten Kvartalet ANS ved Per Fjeldheim	0,5
958141211	Meierigaten Kvartalet ANS ved Ove Markeng	0,5

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	74	11	SN	5680	21			31			41			51		
2	B	74	12			22			32			42			52		
3	B	74	13			23			33			43			53		
4	B	74	14			24			34			44			54		
5	B	74	15			25											
6	B	74	16			26											
7	B	74	17			27											
8	B	74	18			28											
9	B	74	19			29											
10	B	74	20			30			40			50			60		

Doknr: 11495 Tinglyst: 17.09.1992 Emb. 091
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Sum tellere: 6420 = nevner:

4. Supplerende tekst [6]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Sportsboder i kjeller,10 stk. a 12 m^2, har rett til evigvarende leie.

Parkeringsdekker med parkeringsplasser er Meierigaten Kvartalet ANS,s eiendom. Hver leilighet har rett til 1,25 P. plass hver,mot å betale leie.

Noter:
1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er foretaksregisterets føretaksnummer som skal nyttes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasjeseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-90

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) [ ] seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.
eller
[x] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) [x] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) [C] hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
[ ] ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
[x] bruksenhetenes areal.
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e) [7] [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
[x] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f) [8] [x] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g) [8] [x] seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).

h) [8] [x] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

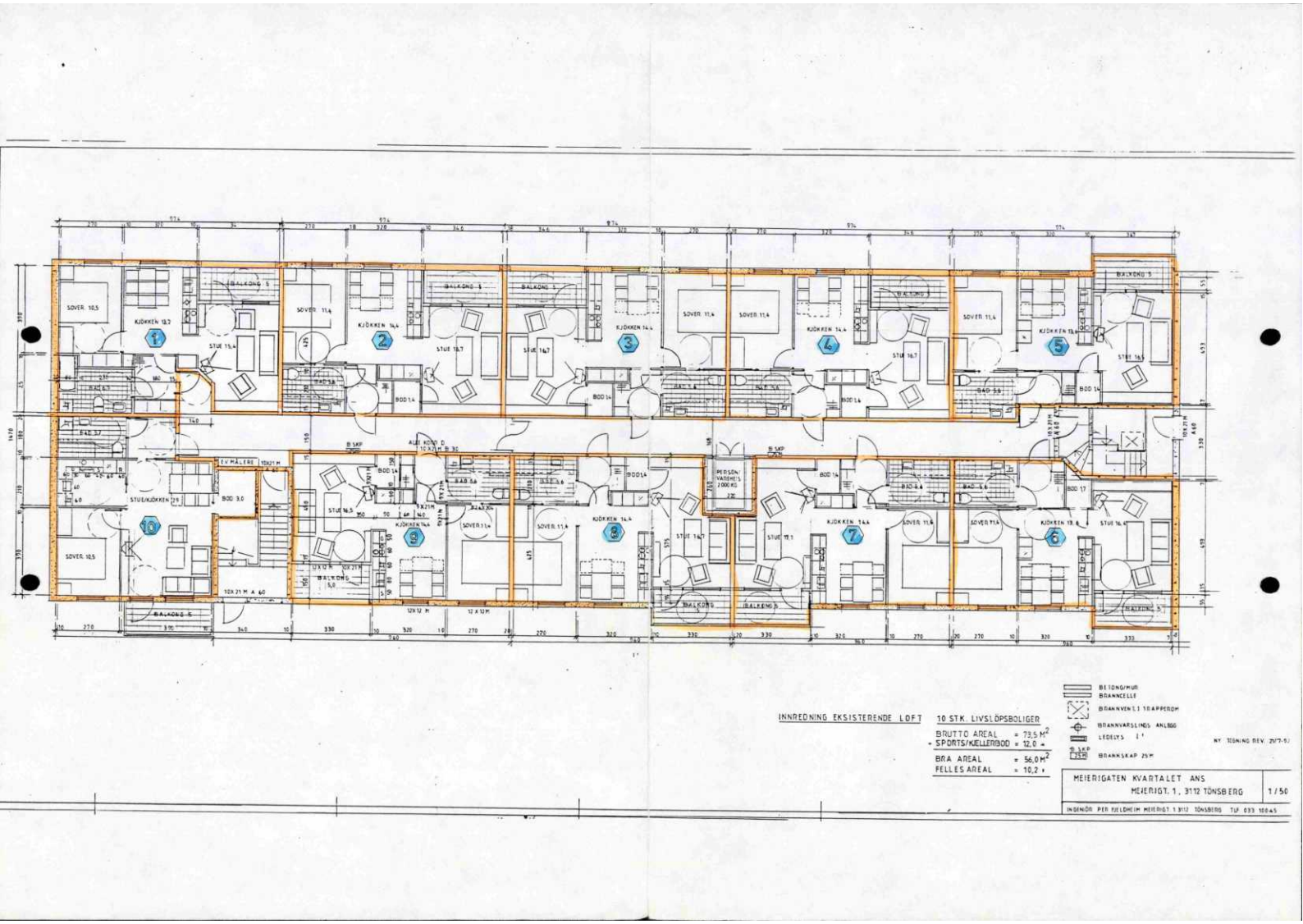
6. Tegninger m.v.

Vedlegg:
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)	
Tønsberg 10/9-92	Per Fjeldheim	Kvikk Bilservice A/S ved Ove Markeng

Noter:
7) Kopi av varslet sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.



INNREDNING EKSISTERENDE LOFT

10 STK. LIVSLØPSBOLIGER

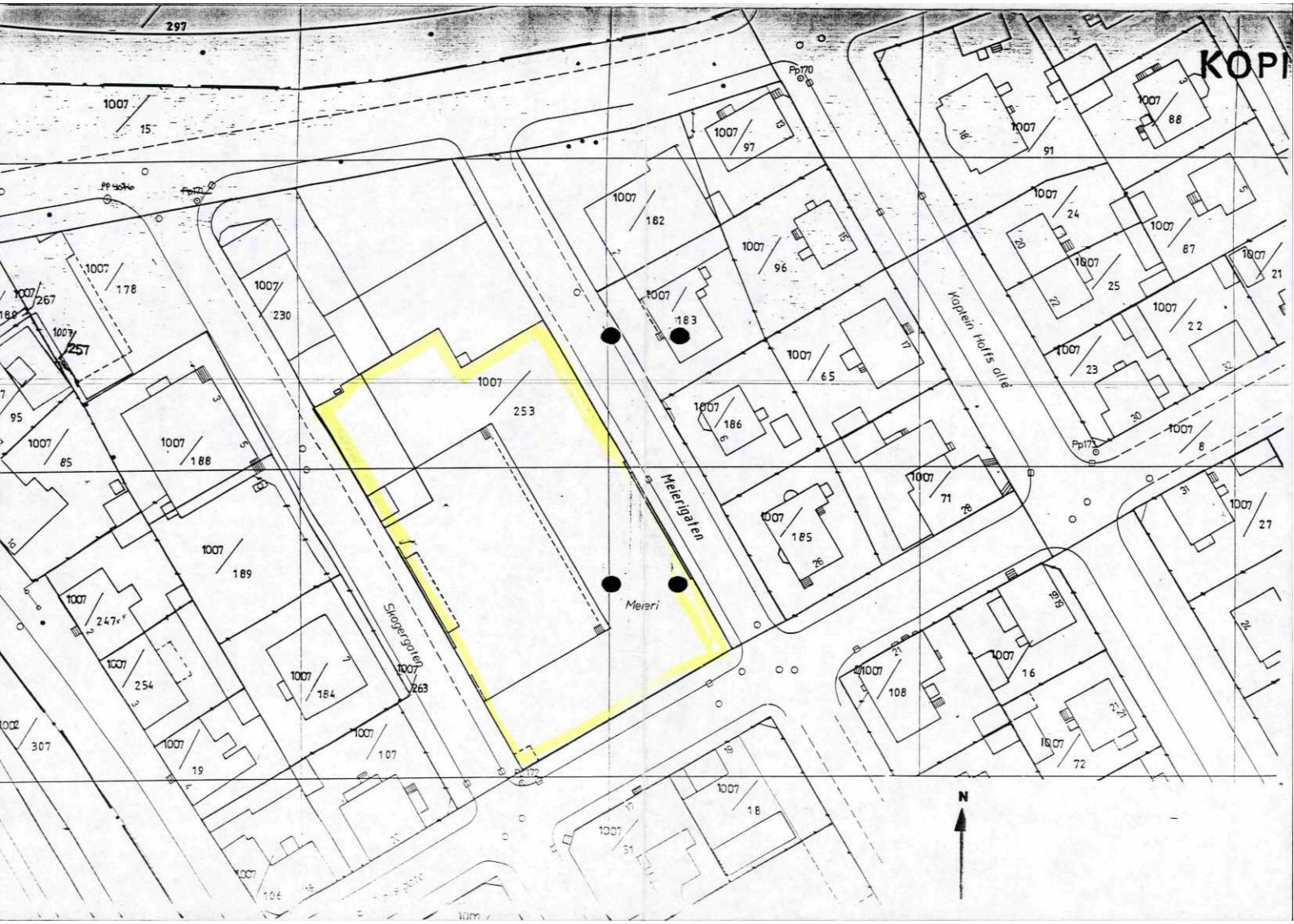
BRUTTO AREAL	= 73,5 M²
+ SPORTS/KJELLERBOD	= 12,0 »
BRA AREAL	= 56,0 M²
FELLES AREAL	= 10,2 »

BETONG/MUR
BRANNCELLE
BRANNVEGG I TRAPPEROM
BRANNVARSLINGS ANLEGG
LEDELYS
BRANNSKAP 25M

NY TEGNING REV. 29/7-91

MEIERIGATEN KVARTALET ANS MEIERIGT. 1, 3112 TØNSBERG	1/50

INGENIØR PER FJELDHEIM MEIERIGT 1 3112 TØNSBERG TLF 033 10045


KOPI
Meierigaten
Kaptein Hoffs allé
Skogergaten
Meieri
N

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00191020	19.03.2026	13260042

Ident
1992/11495/91

Om dokumentet
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.
Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00191019	19.03.2026	13260042

Ident
1995/15492/91

Om dokumentet
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.
Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

abc eiendomssenter as
Farmandstredet
P.B. 75, 3101 Tønsberg

REGISTRERT
13 DES. 1995
TØNSBERG BYRETT
Dagboknr. 15492

ERKLÆRING

Undertegnede bekrefter herved at eier av gnr 1007 bnr 253 snr. 10 i tillegg til seksjon nr 10 skal disponere over «taket» over det gamle fyrrommet på nordvestre fløy, kompressorrom på parkeringsdekke, 1 stk. parkeringsplass samt 12m2 bod i kjeller uten vederlag.

Denne rettigheten skal følge snr. 10 ved overdragelser.

Erklæringen skal tinglyses på gnr 1007 bnr 253 snr. 10 og 11 i Tønsberg kommune.

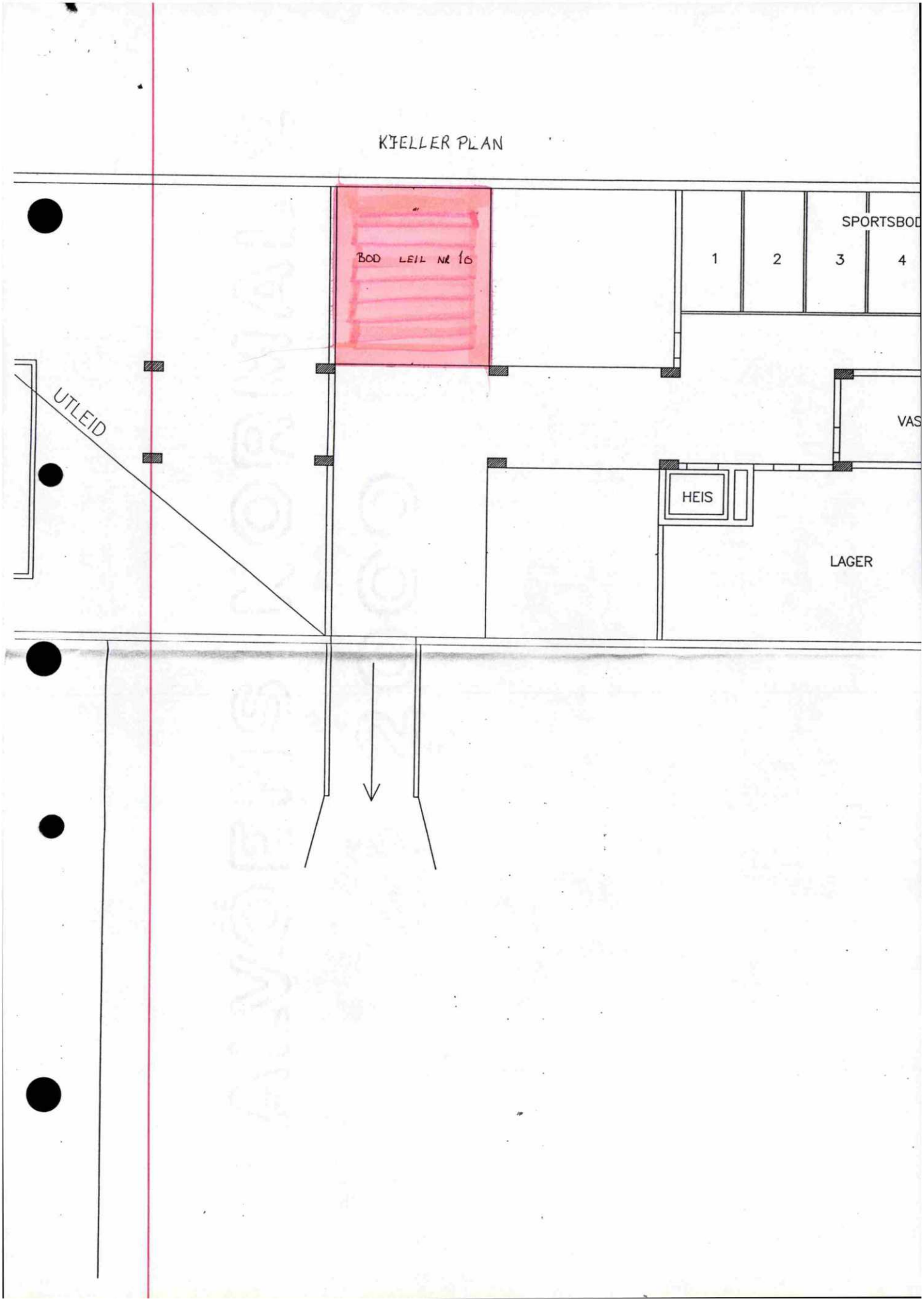
Tønsberg 01.06.95

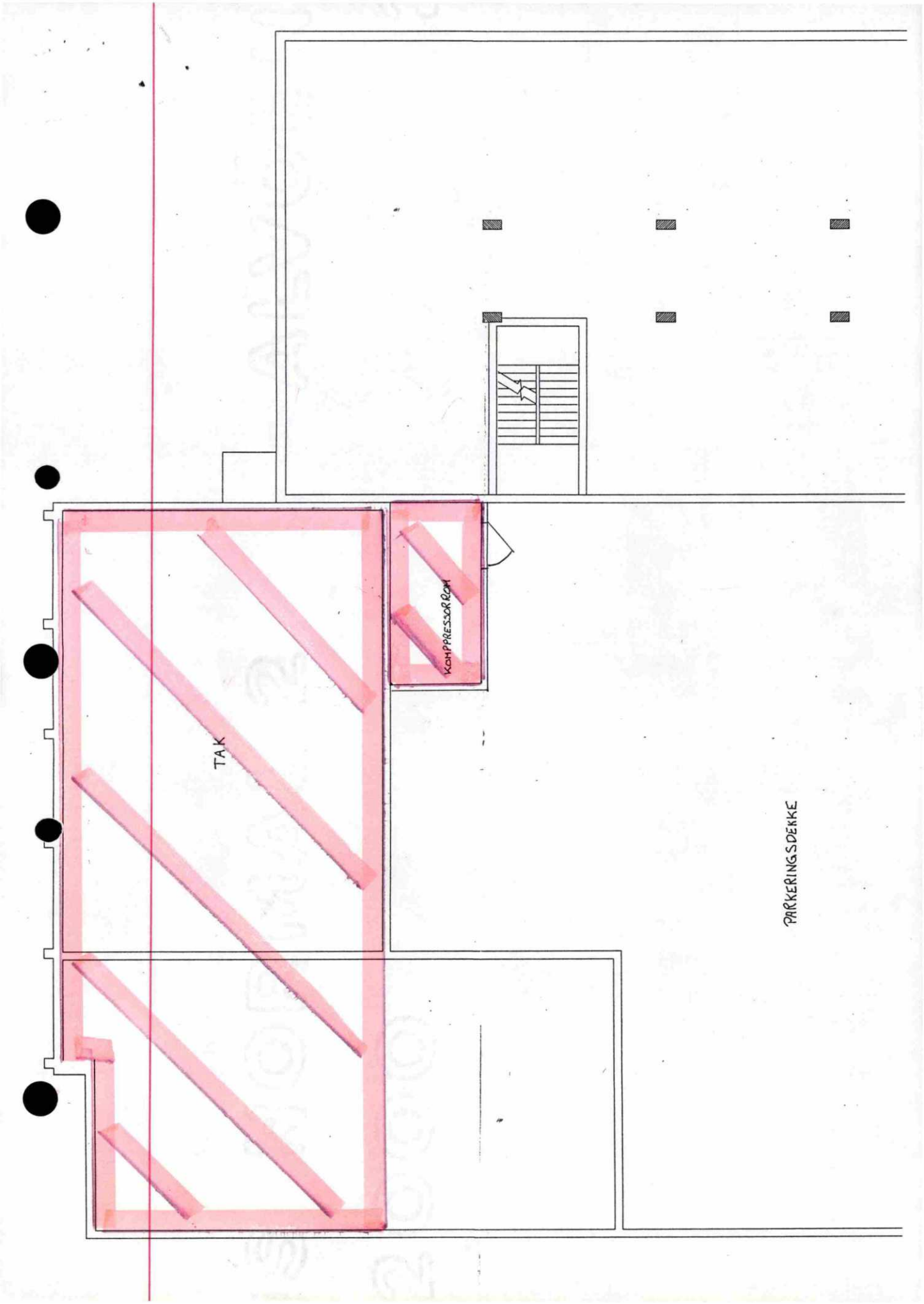
Marie Berge
Marie Berge
eier av snr. 10

Ove Markeng
Ove Markeng
Meierigatekvartalet ANS
eier av snr. 11

Riktig gjenpart bekreftes.
Solveig B Haraldsen
abc eiendomssenter as
Farmandstredet
P.B. 75, 3101 Tønsberg

Doknr: 15492 Tinglyst: 13.12.1995 Emb. 091
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

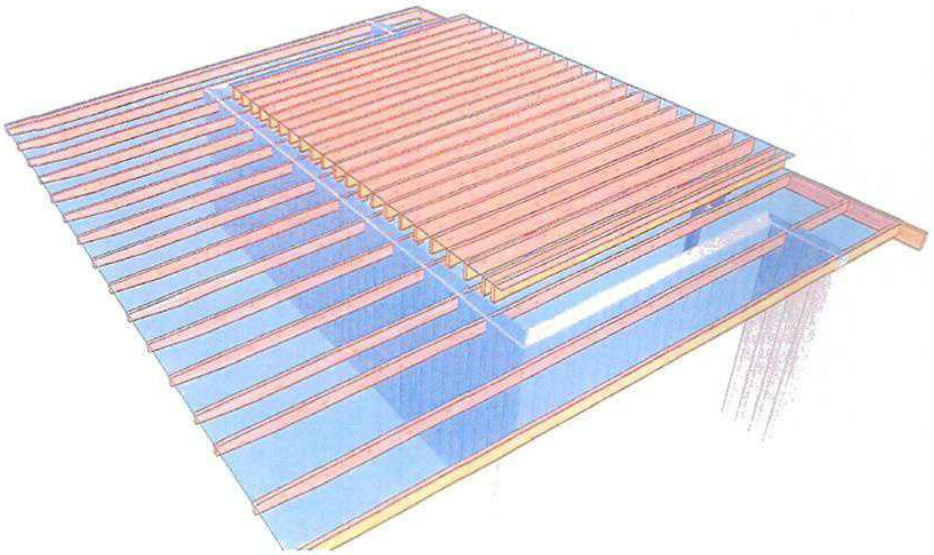

KJELLER PLAN
BOD LEIL NR 16
1
2
3
4
SPORTSBOD
VAS
UTLEID
HEIS
LAGER


TAK
KOMPRESSORROM
PARKERINGSDEKKE

0 4 H F L / 209217 Geomatikk

1007/253/0/0 2012 6 - Tegninger

braArkiv Tønsberg



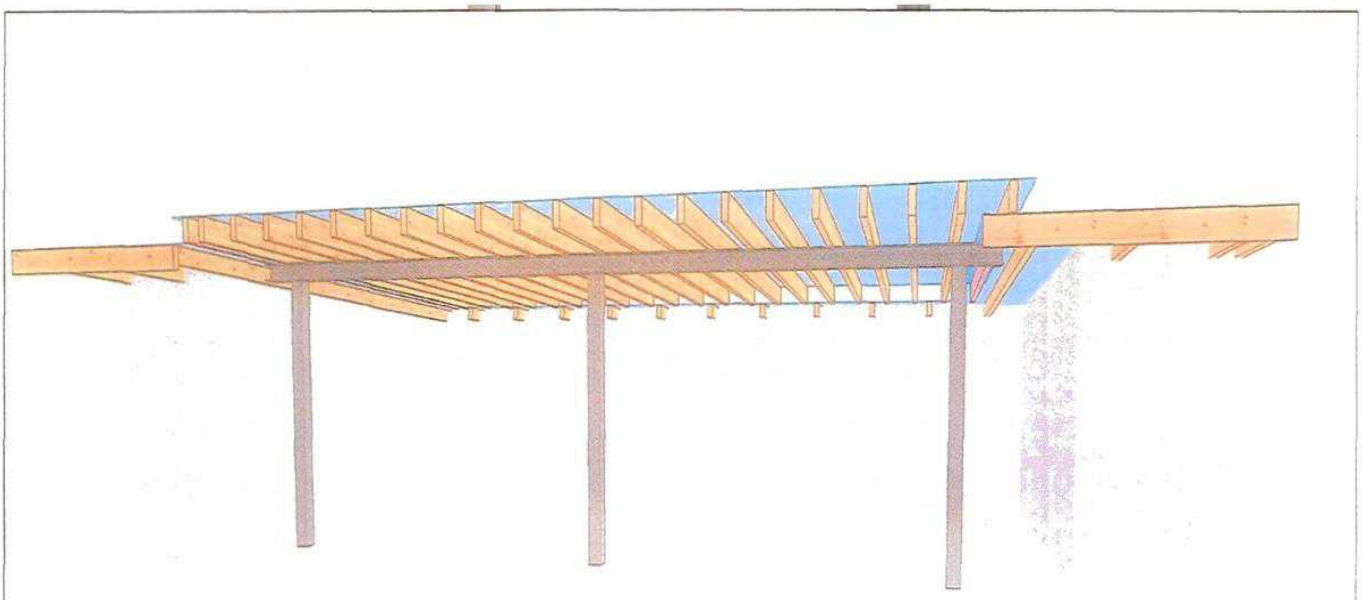
Godkjent av Bygningsrådet
i Tønsberg på vilkår
dato 29/02-12 DFUB-sak 110/12

MODUL AS
Sukkeskogen Tlf. 33 43 00 20
3158 Andebu Fax. 33 43 00 29

TEGNET KONSTR.AV	GODK.	ARBEIDSNR.
SHP		T12-8787

Erik Brenna
Meierigt. 3
TØNSBERG

KODE TYPE POS.	TEGNINGSNUMMER	REV.



Godkjent av Bygningsrådet
i Tønsberg på vilkår
dato 29/02-12 DFUB-sak 110/12

MODUL AS
Sukkeskogen Tlf. 33 43 00 20
3158 Andebu Fax. 33 43 00 29

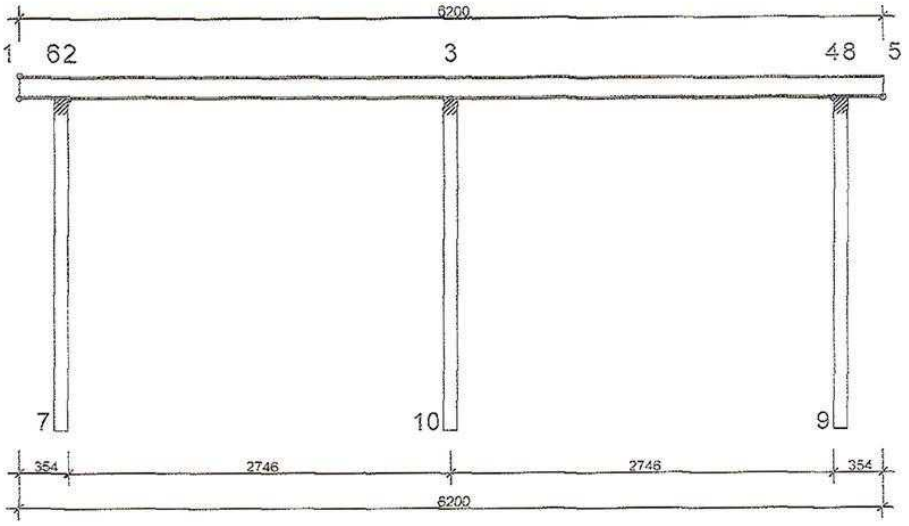
TEGNET KONSTR.AV: SHP
GODK.
ARBEIDSNR.: T12-8787

Erik Brenna
Meierigt. 3
TØNSBERG

KODE TYPE POS. | TEGNINGSNUMMER | REV.

B1 - 1 stk

Vekt: 264 kg/stk



TOLERANSE FORBINDELSESPLASSERING: 10 mm

VIRKE: BREDDE 160 MM

VIRKES-DEL	HØYDE mm	KVAL.	AVSTIV.	LAST N/m²	UGR. %
1-5	1x-1x-1	S355	ingen	450	12
6-7	1x-1x-1	S355	ingen	150	0
8-9	1x-1x-1	S355	ingen	150	0
3-10	1x-1x-1	S355	ingen	150	0

SPIKERPLATER: EKS. SKJØTER

KNUTE NR	PLATE TYPE	BREDDE mm	LENGDE mm	UGR. %

SPIKERPLATER - SKJØTER:

KNUTE NR	PLATE TYPE	BREDDE mm	LENGDE mm	UGR. %

GENERELLE ANVISNINGER:

TAKSTOLEN ER KONSTRUERT MED DATAPROGRAM "TRUSSCON" LIS.NR: 2398

DIM. NORM VIRKE: EN 1995-1-1:2004 + NS-NA:2010
LASTER: EN 1991 + NS-NA
FORMFAKTOR FOR SNØ I HHT. EN 1991-1-3 + NS-NA

GENERELLE FORUTSETNINGER:

VIRKESBREDDE: (mm)	160
LASTBREDDE MAX: (mm)	1
KLIMAKLASSE:	1
PÅLITELIGHETSKLASSE:	1
LASTFORDELNINGSFAKTOR:	1.00

TAKSTOLFABRIKKEN OVERVÅKES AV PRODUKTSERTIFIKAT - CPD - 1223-4

BELASTNINGER (N/m²):

SNØLAST (PÅ MARK, 50 m.o.h.):	4000
VINDLAST (HASTIGHETSTRYKK):	1000

EGENLASTER: SE VIRKESTABELLEN
ØVRIGE LASTER I HHT. BEREGN.UTSKR.

OPPLEGGSREAKSJONER BRUDDGR. (N):

KNUTE NR	RETN.	LK PÅL MAX	LK M MAX	LK K MAX	LK Ø MAX	LK Ø MIN	OPPL. MM
2	Vert	3981	3539	23459	24220	1121	
3	Vert	7447	6920	42857	44239	2194	
4	Vert	3203	2847	17254	17805	1053	

DEFORMASJONER I BRUKSGRENSE:

KNUTE NR	VERT.	HORIS.	LK NR.
3-4	0.6	0.0	16 (Inst)
2-3	0.6	0.0	16 (Inst)
9	0.0	1.9	16 (Inst)

FOR DEFORMASJON I FLERE PUNKTER - SE BER.UTSKRIFT

MODUL AS
Sukkeskogen
3158 Andebu
Tlf. 33 43 00 20
Fax. 33 43 00 29

Erik Grenna
Meierigt. 3
TØNSBERG

TEGNET KONSTR.AV: Sigrid Kaasen | CODK | ARBEIDSNR. T12-8787

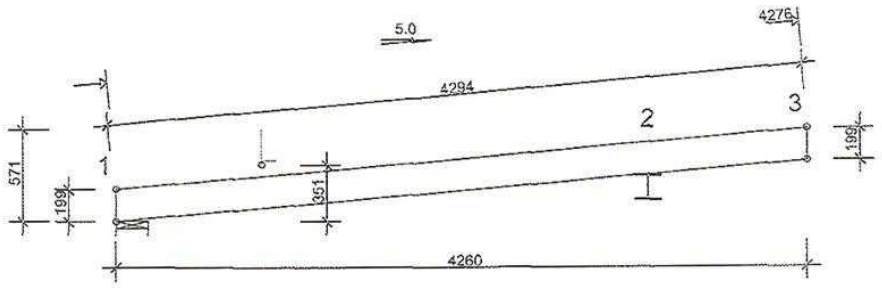
SKALA 1:35(A4)

KOD TYP POS	TEGNINGSNUMMER	REG.
B1		

Godkjent av Bygningsmyndighetene i Tønsberg på vilkår
dato 29/02-12 DFUB-sak 110/12

T1 - 22 stk

Vekt: 19 kg/stk



GENERELLE ANVISNINGER:

TAKSTOLEN ER KONSTRUERT MED DATAPROGRAM "TRUSSCON" LIS.NR: 2396

DIM. NORM VIRKE: EN 1995-1-1:2004 + NS-NA:2010
LASTER: EN 1991 + NS-NA
FORMFAKTOR FOR SNØ I HHT. EN 1991-1-3 + NS-NA

GENERELLE FORUTSETNINGER:

VIRKESBREDDE: (mm)	48
LASTBREDDE MAX: (mm)	300
KLIMAKLASSE:	1
PÅLITELIGHETSKLASSE:	1
LASTFORDELNINGSFAKTOR:	1.10

TAKSTOLFABRIKKEN OVERVÅKES AV PRODUKTSERTIFIKAT - CPD - 1223-4

BELASTNINGER (N/m²):

SNØLAST (PÅ MARK, 50 m.o.h.):	4000
VINDLAST (HASTIGHETSTRYKK):	1000

EGENLASTER: SE VIRKESTABELLEN
ØVRIGE LASTER I HHT. BEREGN.UTSKR.

OPPLEGGSREAKSJONER BRUDDGR. (N):

KNUTE NR	RETN.	LK P/L MAX	LK M MAX	LK K MAX	LK Ø MAX	LK Ø MIN	OPPL MM
1	Horl	0	0	0	-168	0	
1	Vert	282	250	2246	2236	-212	15
2	Vert	498	442	3959	4104	45	28

DEFORMASJONER I BRUKSGRENSE:

KNUTE NR	VERT.	HORIS.	LK NR.
1-2	3.6	0.3	16 (Fin)
3	-2.3	-0.2	16 (Fin)

FOR DEFORMASJON I FLERE PUNKTER - SE BER.UTSKRIFT

TOLERANSE FORBINDELSESPLASSERING: 10 mm

VIRKE: BREDDE 48 MM

VIRKES-DEL	HØYDE mm	KVAL.	AVSTIV. mm	LAST N/m²	UGR. %
1-3	198	C30	650	450	20

SPIKERPLATER: EKS. SKJØTER

KNUTE NR	PLATE TYPE	BREDDE mm	LENGDE mm	UGR. %

SPIKERPLATER - SKJØTER:

KNUTE NR	PLATE TYPE	BREDDE mm	LENGDE mm	UGR. %

MODUL AS
Sukkerskogen Tlf. 33 43 00 20
3158 Andebu Fax. 33 43 00 29

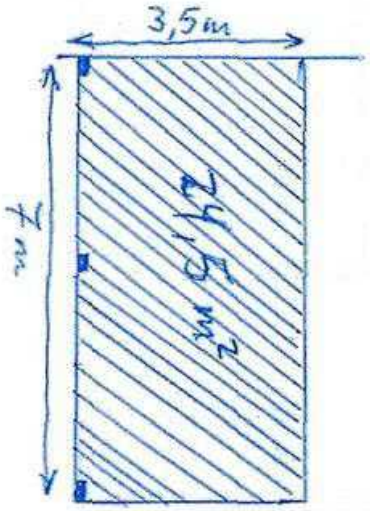
TEGNET KONSTR.AV: SW | GODK. | ARBEIDSNR: T12-9787

Erik Brenna
Meierigt. 3
TØNSBERG

SKALA 1:30(A4)

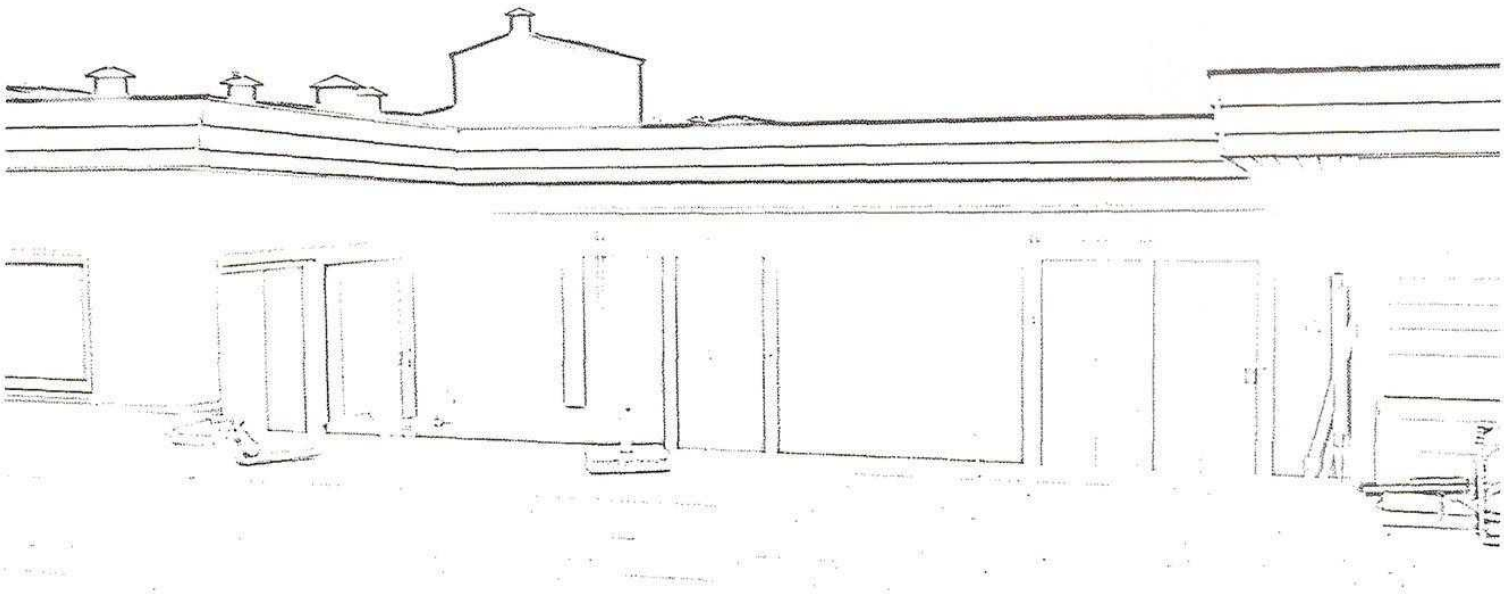
KOD TYP POS: T1 | TEGNINGSNUMMER | REG.



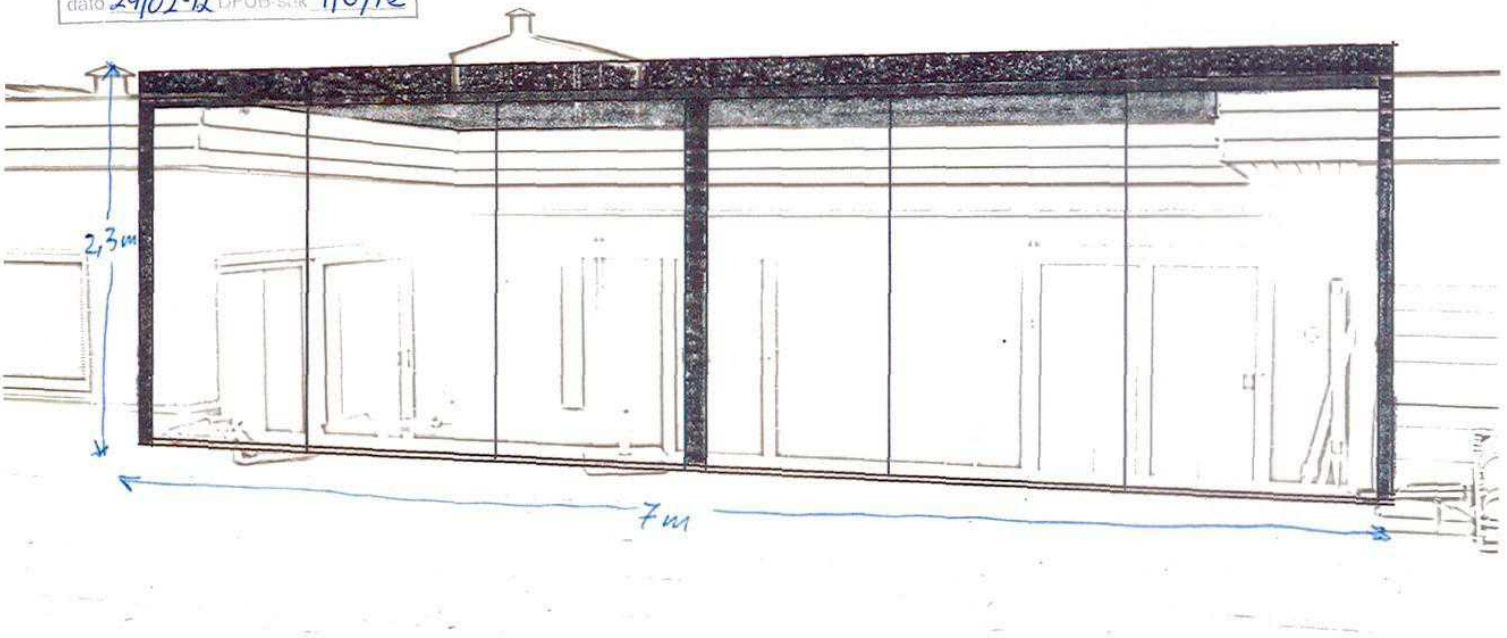


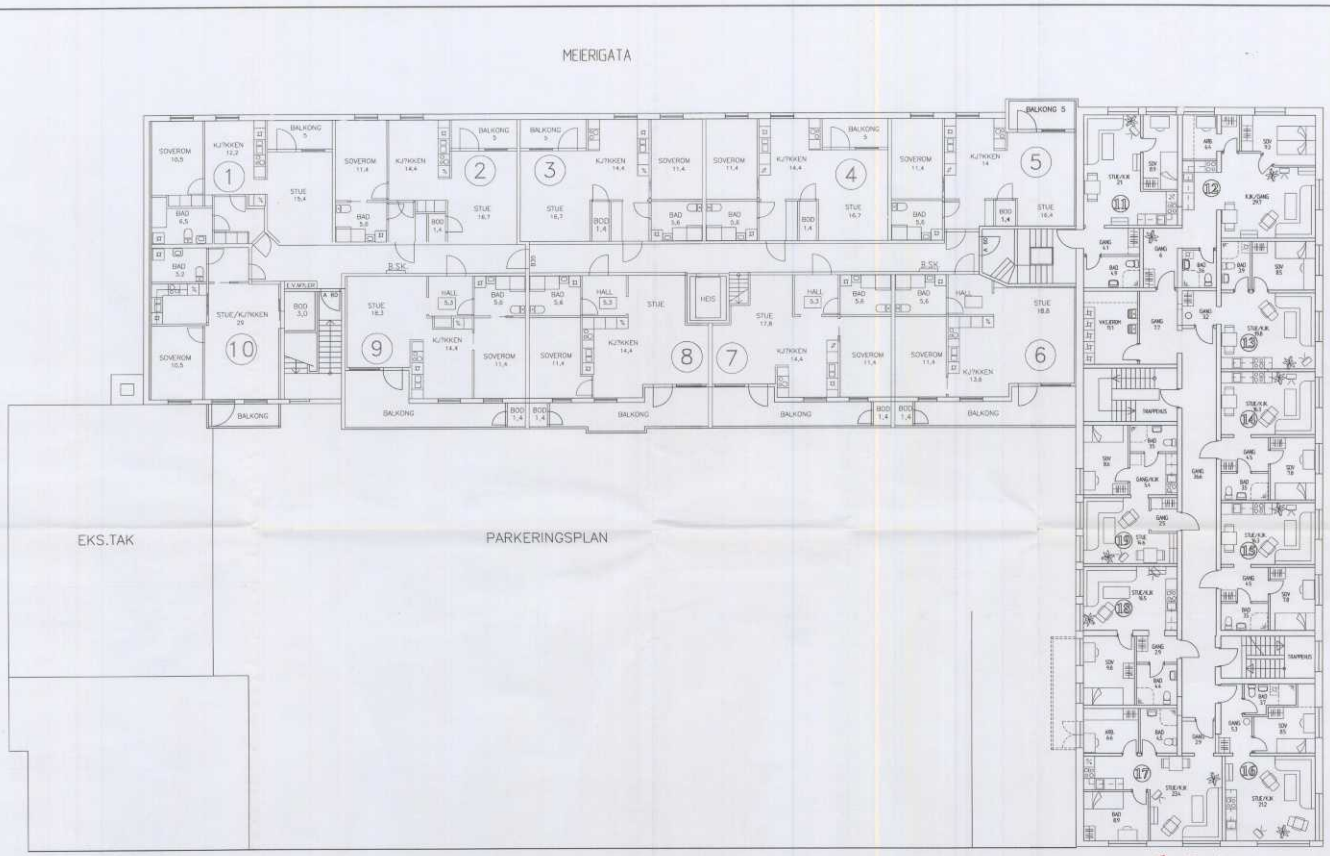
91,5 kvm

Godkjent av Bygningsrådet
i Tønsberg på vilkår
dato 29/02-12 DFUB-sak 110/12



Godkjent av Byplanutvalget
i Tønsberg på vilkår
dato 29/02-12 DFUB-sak 110/12





PLAN 3.ETASJE

Prøv. tegning
Godkjent av bygningsrådet i Tønsberg på vilkår
3.12.97 sak. 856/97

Hellett 4/12-97

Rev.	Dato	Revidr.	Endring
A	27.11.97	TDV	Endring av hele planløsningen. Gjordt om til selvstendige boenheter på et plan.

Tegningen omfatter: MEIRKVARTALET

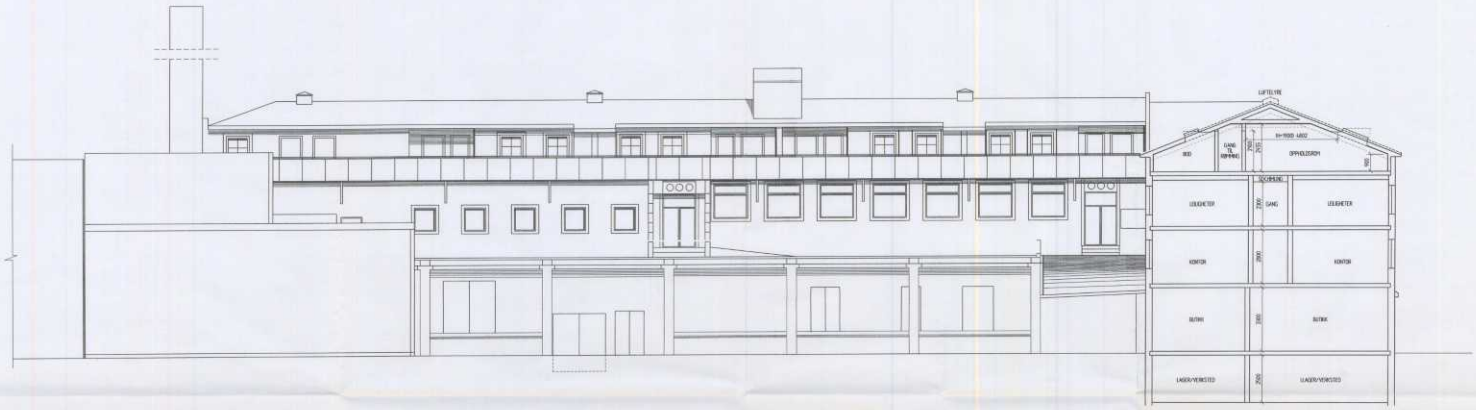
1007/253

TØNSBERG BOLIG A/S

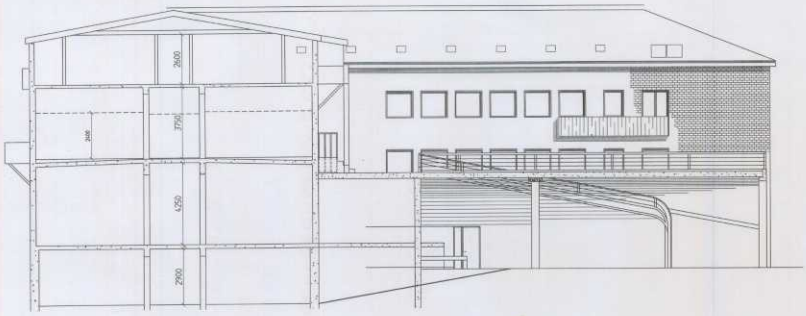
ST.OLAVSGT.22, 3112 TØNSBERG

Byggherre:	TØNSBERG BOLIG A/S
Adresse:	ST.OLAVSGT.22
Byggested:	
Målestokk:	1:100
Dato:	23.06.97
Kontr. av:	
Sign:	TDV

Tegning levert av:
VÅRDAL Byggeledelse
Thormsen T.
3174 REVETAL
Tegningsnr.: 10103-004A



SNITT A OG FASADE MOT SKOGERGATA (SØR-VEST)



FASADE OG SNITT MOT NORD-ØST

Rev. tegn.

Godkjent av bygningsrådet i Tønsberg på vilkår
5.14.97 sak 556/97

Hellett 4/-97

BP

Rev	Dato	Rev.av	Endring
A	27.11.97	TOV	Endring av planløs på loftsplan til selvstendigen boenheter.

Tegningen vedrører: MEJRIKVARTALET, SNITT OG FASADE SØR-VEST OG NORD-ØST

TØNSBERG BOLIG A/S

ST.OLAVSGT.22, 3112 TØNSBERG

Byggherre: TØNSBERG BOLIG A/S

Adresse: ST.OLAVSGT.22

Prosjektnr.:

Målestokk: 1:100

Dato: 30.08.97

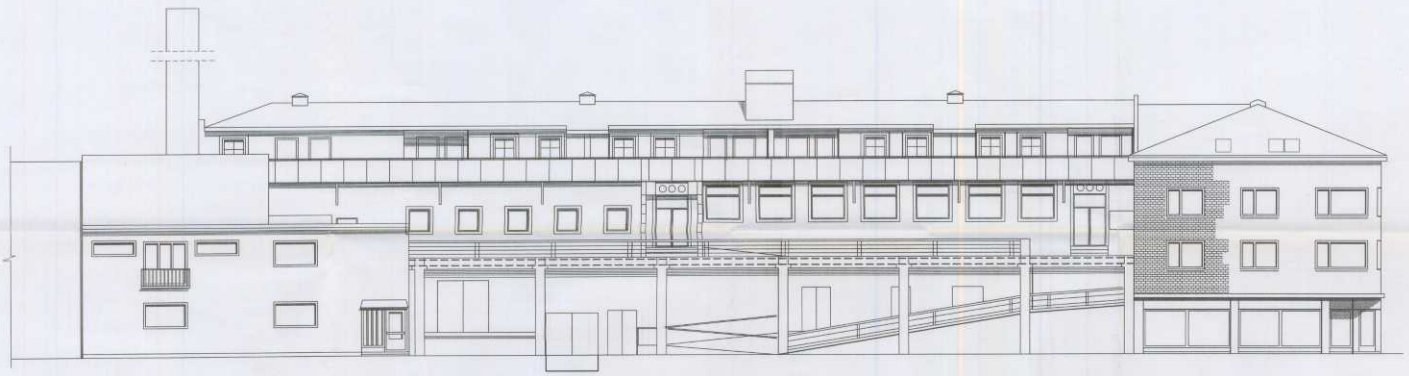
Kontr. av: Sign: TOV

Tegning levert av: VÅRDAL Byggeledelse

Eikarmåsen 7, 3174 REVETAL

Tlf. 33 06 49 25, Fax 33 06 49 26

Tegningsnr: 10103-006.1



FASADE MOT SKOGERGATA (SØR-VEST)

Rev. tegning

Godkjent av bygningsrådet i Tønsberg 30.12.97 sak 856/97

Holkeli 3/12-97

Rev.	Dato	Revisjon / Endring
A	27.11.97	TØV Endring av fasade mot vest med 1stk takvindu

Tegningen omfatter: MERIKVARTALET, FASADE MOT SYD-VEST

TØNSBERG BOLIG A/S

ST.OLAVSGT.22, 3112 TØNSBERG

Byggherre: TØNSBERG BOLIG A/S

Adresse: ST.OLAVSGT.22

Byggested:

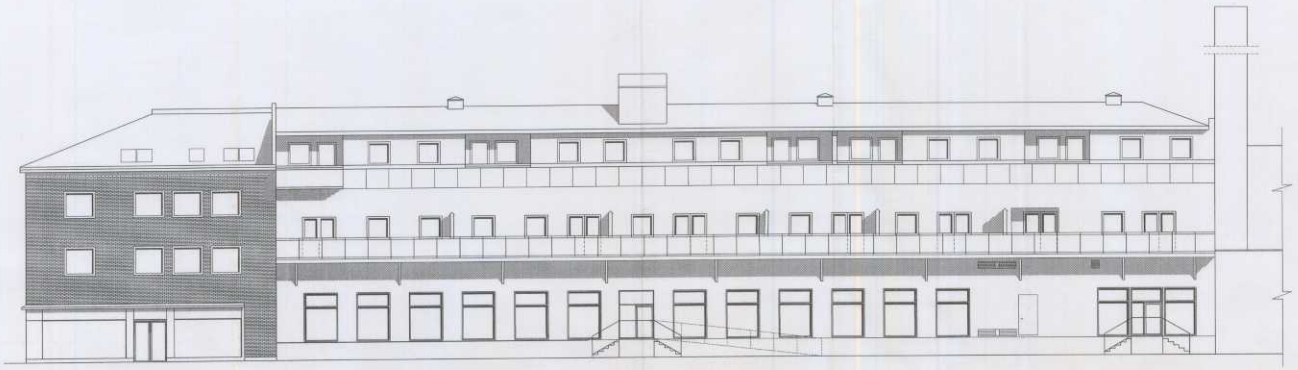
Målestokk: 1:100

Dato: 30.08.97

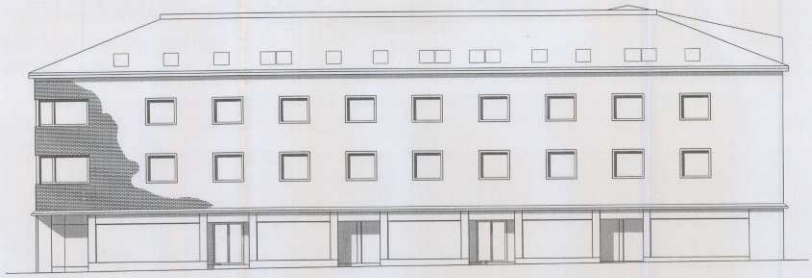
Kontr. av: Sign: TØV

Tegning levert av: VÅRDAL Byggdesign

Tegningsnr: 10103-006A



FASADE MOT MEIRIGATA (NORD-ØST)



FASADE MOT ST.OLAV'S GATA (SØR-ØST)

Rev. tegning

Godkjent av bygningsrådet i Tønsberg 3.12.97 Sak 854/97

Holteff 4/12-97

Bp

Sv mg rev. tegn. 06.01.98

10103-007 B

A	23.11.97	TØV	Diverse endring på vindusheyder
Rev.	Dato	Rev.av	Endring

Tegningen omfatter: MEIRIKVARTALET, FASADE SØR-ØST OG NORD-ØST

ST.OLAVSGT.22, 3112 TØNSBERG

TØNSBERG BOLIG A/S

Tegning levert av: VÅRDAL Byggedesign

Byggherre: TØNSBERG BOLIG A/S

Adresse: ST.OLAVSGT.22

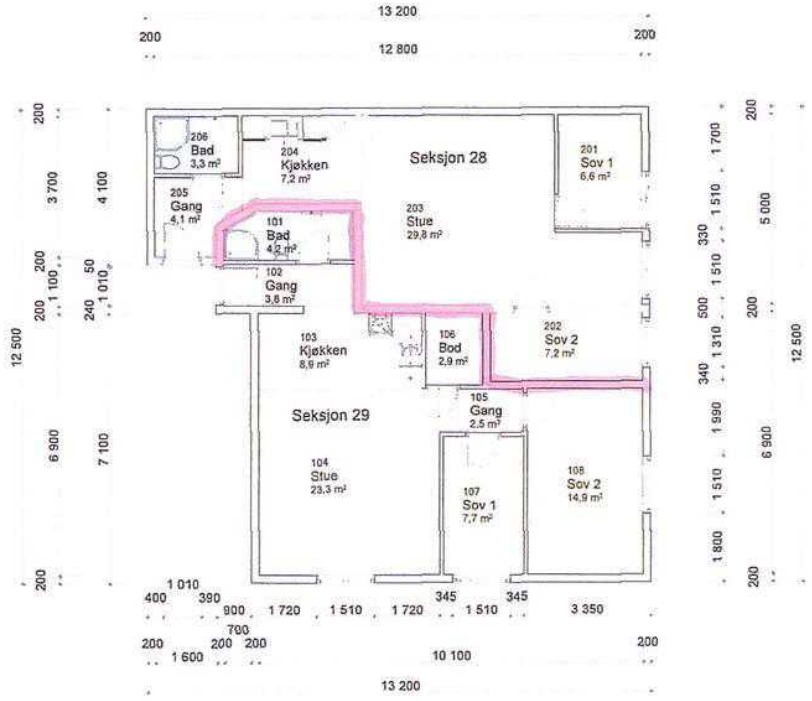
Byggested:

Målestokk: 1:100

Dato: 30.08.97

Kontr. av: Sign: TØV

Tegningsnr: 10103-007A

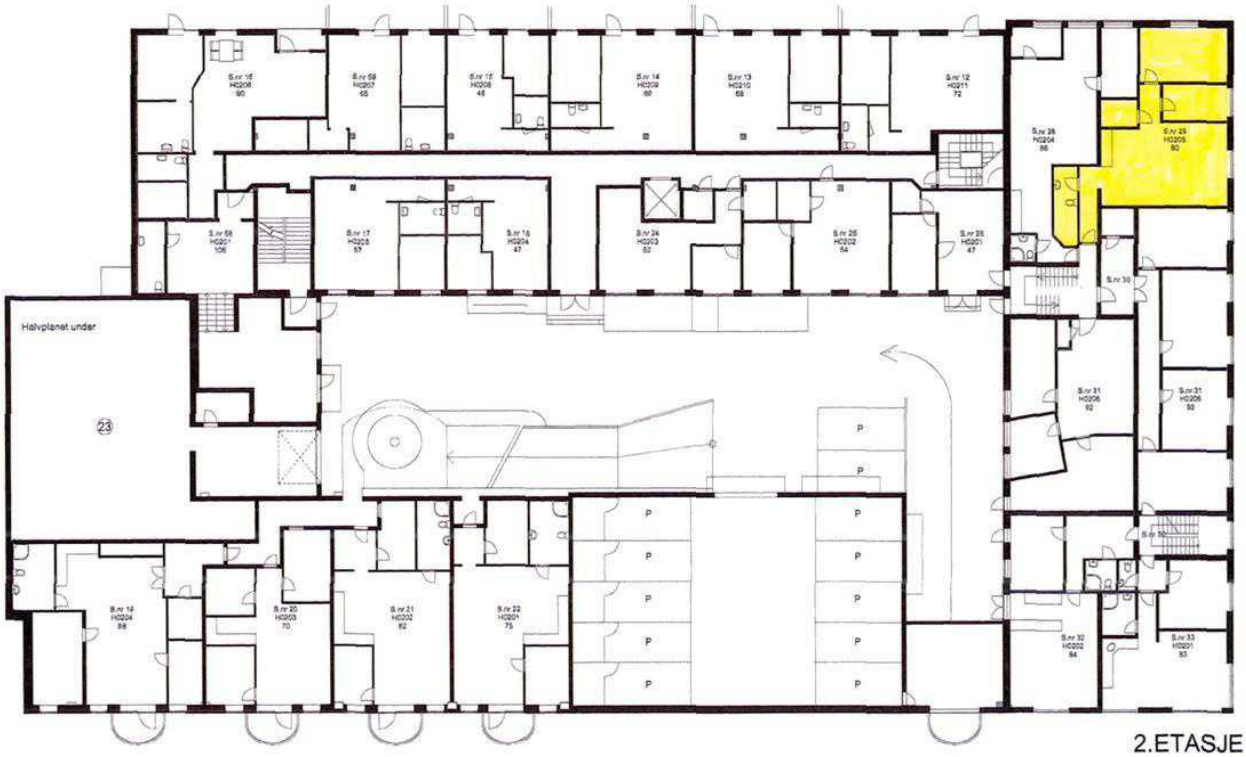


0 5 2 V 4 / 236992 Geomatikk

1007/253/0/0 2018 6 - Tegninger

braArkiv Tønsberg

Prosjekt: **St. Olavsgate 22 Seksjon 28-29**	Kontrollgruppe/kl: Sign. / Kontroll
Tiltakshaver: **St. Olavsgate 22 Sameiet**, St. Olavsgate 22, 3112 Tønsberg	Gnr./Bnr./Festenr.: **1007/253**
Prosjekterende: **Vestfold Eiendom AS**, Strømsveien 4, 3112 Tønsberg	Vestfold Eiendom AS
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato: **07.08.2017**
Tegning: **Plan 2. Etasje**	Målestokk: **1:100**
	Tegningsnr: **A20-2** Rev: **-**



2.ETASJE

© Alle rettigheter tilhører utførende for arbeidsetningen. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke!

PROSJEKT: MEIERIKVARTALET	DATO: 20.12.16	STATUS: ○ Skisseprosjekt ● Forprosjekt ○ Detaljprosjekt ○ Eksisterende ○ Som bygget ○ Illustrasjon	AREALTABELL: BRA totalt: - m²	REVISJONER: Rev. Sign. Dato Beskrivelse	vårdal orkitekter Åstyveien 19, 3170 Sem Tlf. 33 06 10 80 post@vaardal.as
TEGNING: 2. Etasje	SIGN: BJV		1. etasje - m²		
TILTAKSHAVER: -	KONTROLL: -		2. etasje - m²		ID NR: 21210
BYGGEPLASS: ST. OLAVSGT 22	MÅLESTOKK: 1:200		3. etasje - m²		TEGNINGSNR: E-02
			4. etasje - m²		
			U. etasje - m²		
			BYA totalt: - m²		

Oppgitt brøktaller er iht. beglaning om reseksjonering datert 01.02.2012

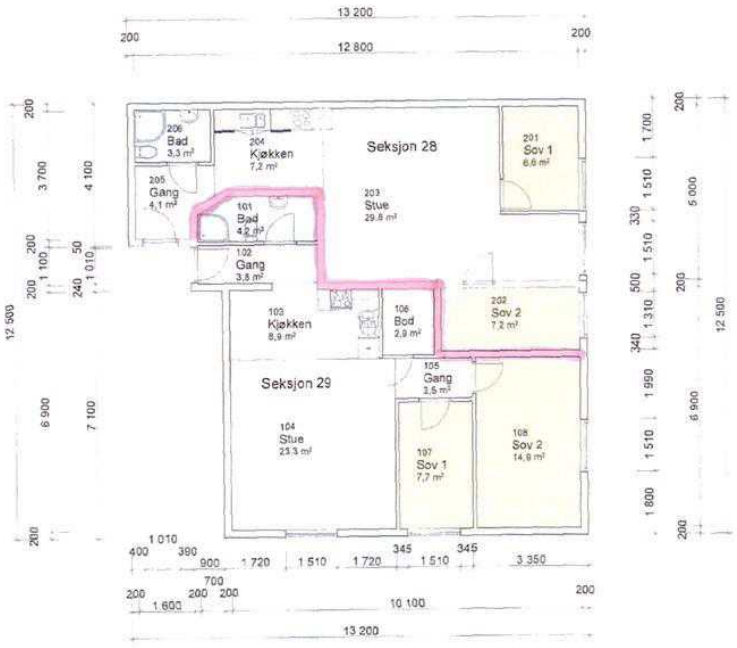


2.ETASJE

© Alle rettigheter tilhører vårdal arkitekter for prosjekterings- tegning eller bruk av disse tegningene er kun tillatt etter skriftlig samtykke!

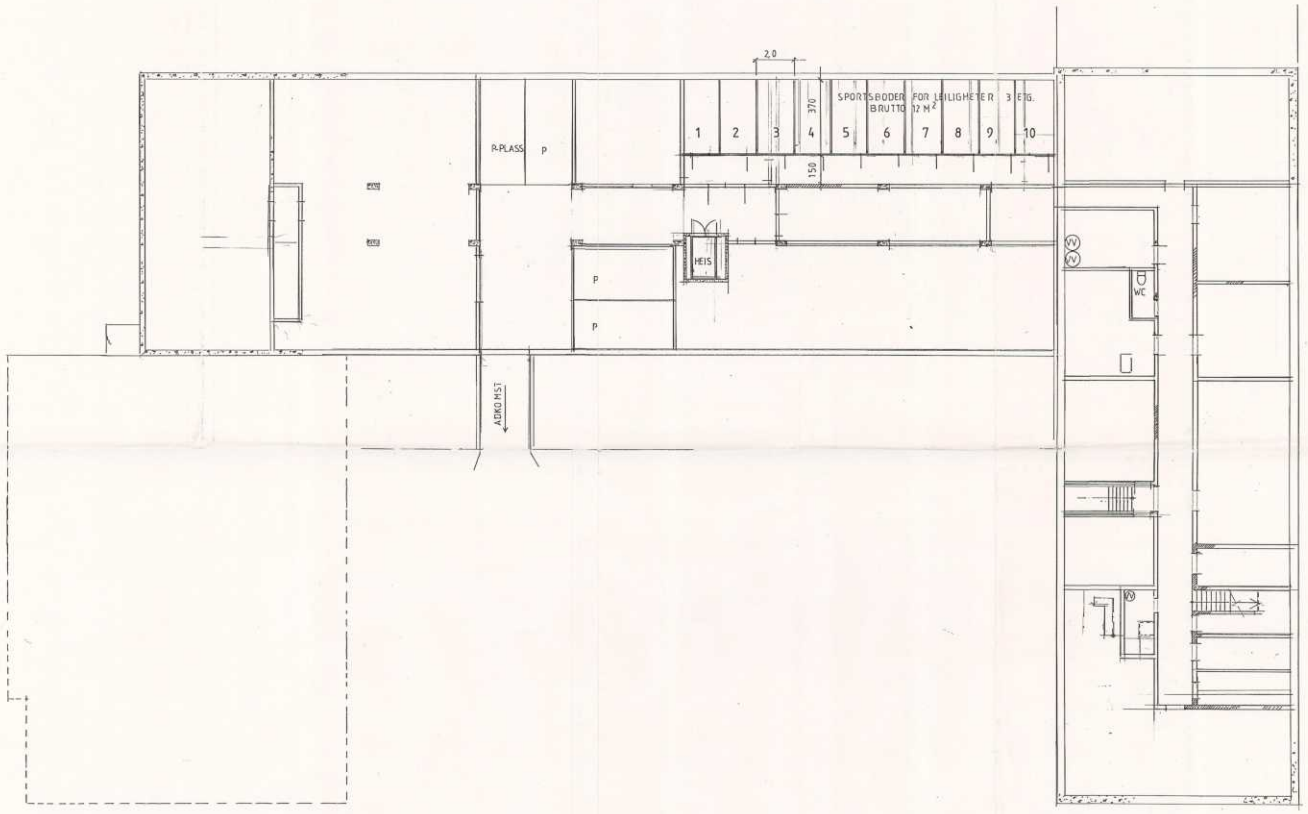
PROSJEKT: MEIERIKVARTALET	DATO: 20.12.16	STATUS	AREALTABELL	REVISJONER	vårdal arkitekter
TEGNING: 2. Etasje	SIGN: BJA	○ Skissoprosjekt ● Forprosjekt ○ Detaljprosjekt ○ Eksaktvarende ○ Som bygget ○ Illustrasjon	BRA totalt - m² 1 etasjer - m² 2. etasjer - m² 3. etasjer m² 4. etasjer m² U. etasjer m² BYAstotalt - m²	Rev. Sign. Dato. Beskrivelse	
TILTAKSHAVER:	KONTROLL:				ID NR.: 21210
BYGGEPLASS: ST. OLAVSGT 22	MÅLESTOKK: 1:200				TEGNINGSNR.: E-02

Oppgitt bruksareal er iht. beregning om reseksjonering datert 01.02.2012



0 5 2 P U / 236802 Geomatikk
1007/253/0/0 2017 6 - Tegninger
braArkiv Tønsberg

Prosjekt: **St. Olavsgate 22 Seksjon 28-29**	Kontroll prosjekt: Bygn. / Kontroll
Tiltakshaver: **St. Olavsgate 22 Samelet** 96. Olavsgate 22 3313 Tønsberg	Gnr./Bnr./Festenr.: **1007/253**
Prosjekterende: **Vestfold Eiendom AS** Bønsamech 4 3212 Tønsberg	Vestfold Eiendom AS
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.	Dato: **07.08.2017**
Tegning: **Plan 2. Etasje**	Målestokk: **1:100**
	Tegningsnr.: **A20-2** / Rev.: -



PLAN EKSISTERENDE KJELLER

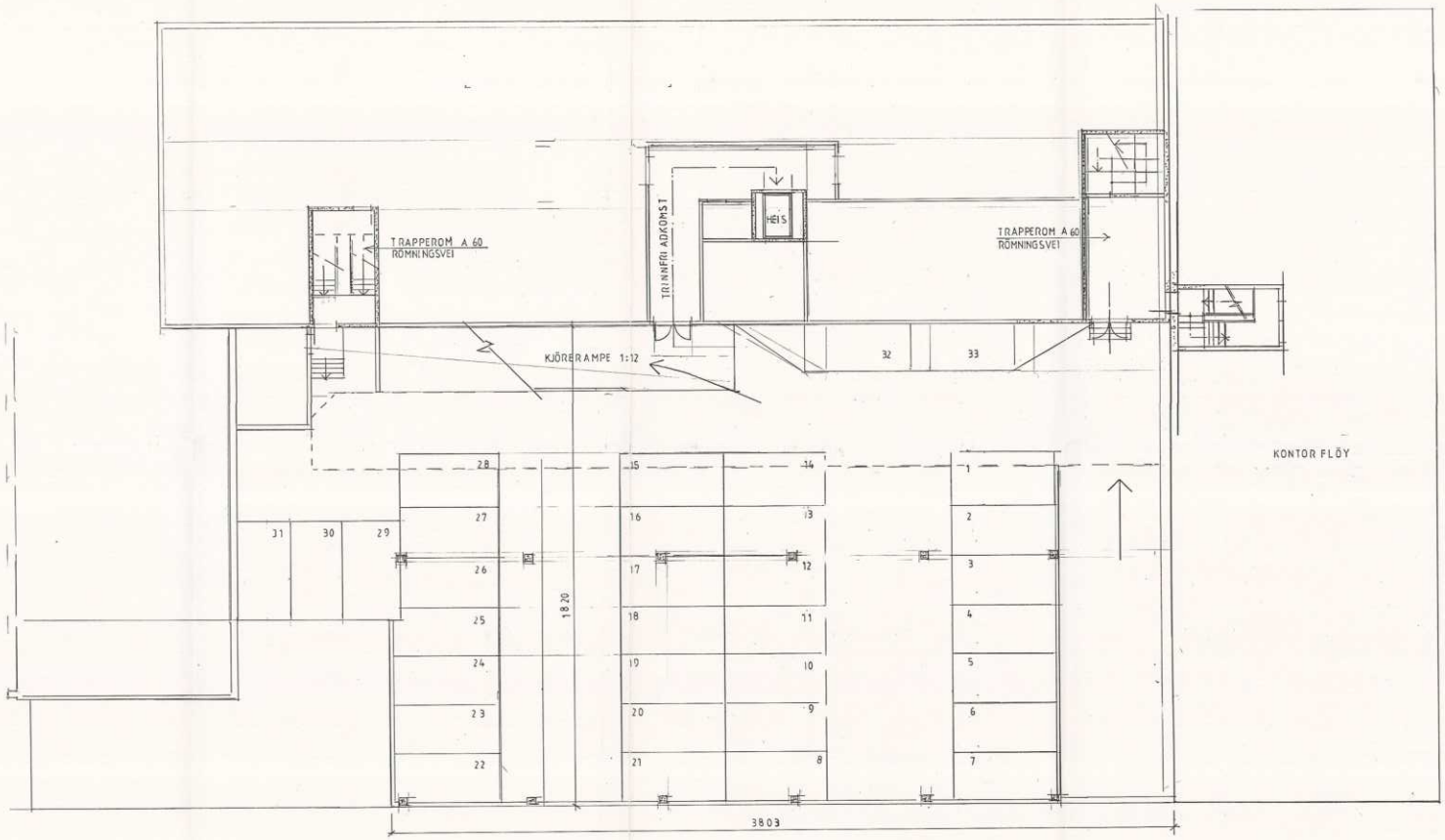
Mottatt 21.04.92
Vedr. Byg.sak.
177/92

Eksisterende kjeller.

15/4-92

MEIERIGATEN KVARTALET ANS MEIERIGT. 1, 3100 TØNSBERG 100/1/253.	1/100

INGENIØR PER FJELDHEIM MEIERIGT. 1. 3100 TØNSBERG TLF. 10045



PLAN PARKERINGS-DEKKE PLAN 1

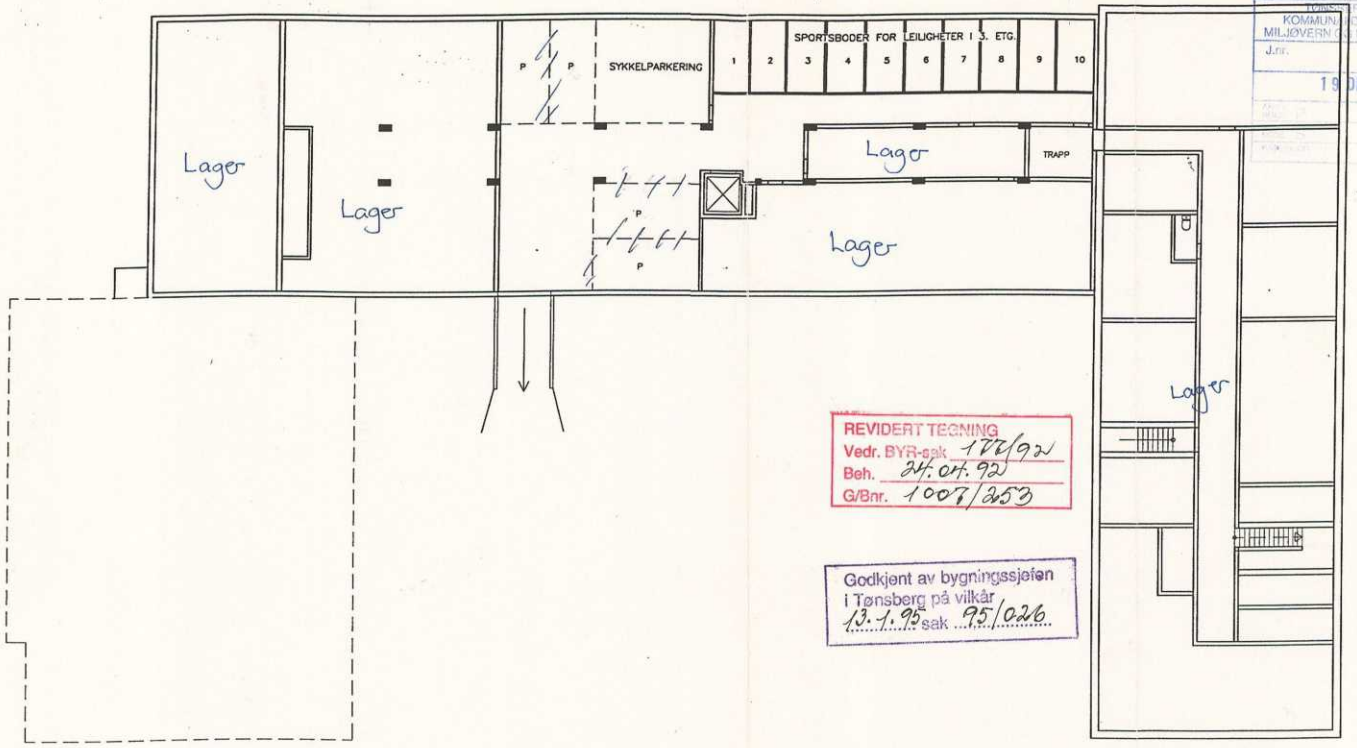
Møtebok 21.04.92.
Vedr. Byggesak 177/92

Parkeringsdekke - plan 1.

15/4-92

MEIERIGATEN KVARTALET ANS MEIERIGT. 1, 3100 TØNSBERG 1007/253.	1/100

INGENIØR PER FJELDHEIM MEIERIGT. 1. 3100 TØNSBERG TLF. 10045



TØNSBERG KOMMUNE
KOMMUNALDIREKTØREN FOR MILJØVERN OG KOMMUNALTEKNIKK
J.nr. | Saksb.
19 DES 1994

REVIDERT TEGNING
Vedr. BYR-sak 172/92
Beh. 24.04.92
G/Bnr. 1007/253

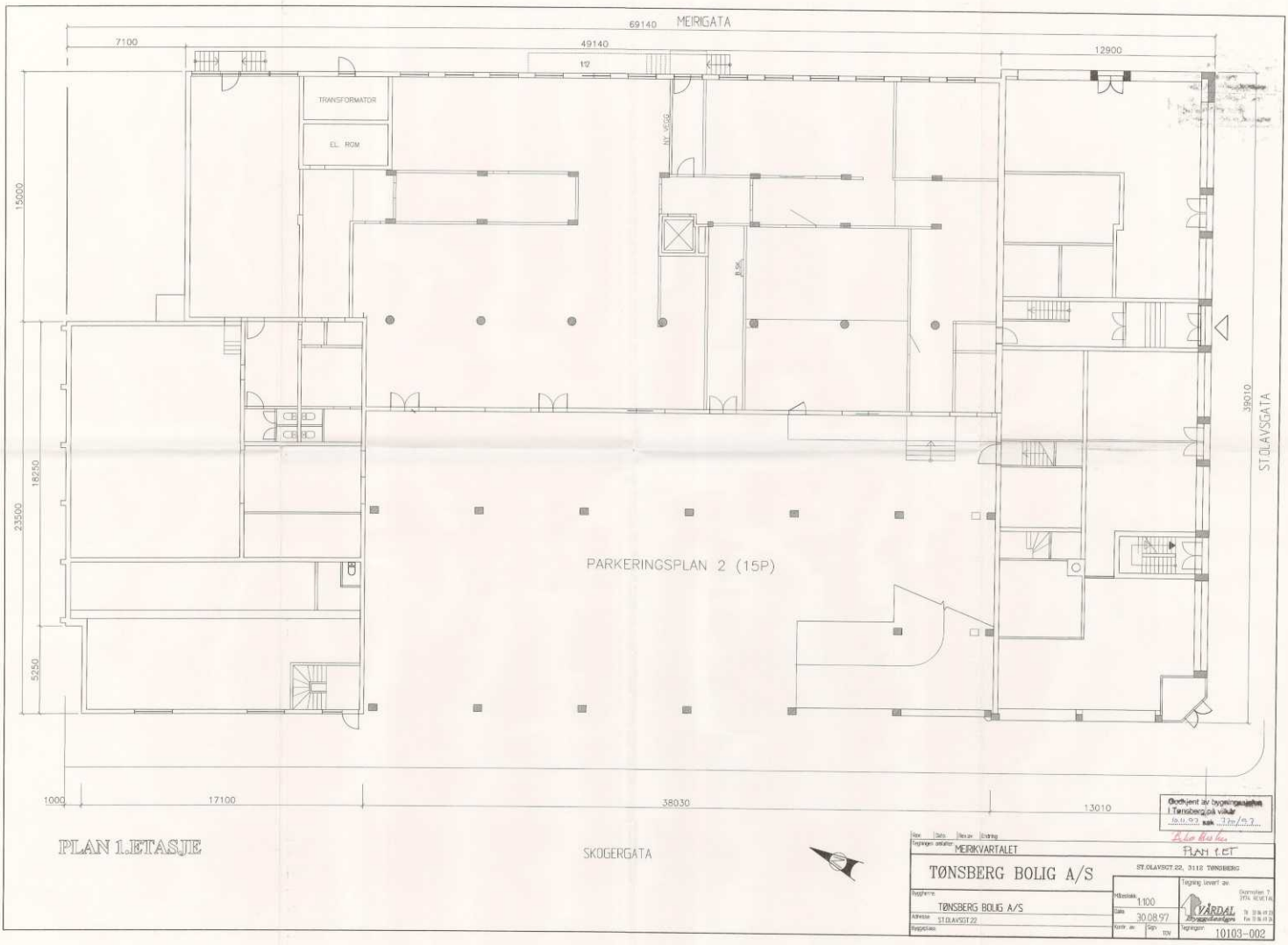
Godkjent av bygningssjefen i Tønsberg på vilkår
13.1.95 sak 95/026

Rev.	Forandring	Dato	Sign.
A	KORR. HEIS	15.09.94	K.B.

MEIERIGATENKVARTALET
3100 TØNSBERG
PLAN KJELLER

VESTFOLD PROSJEKTUTVIKLING A/S

Tegn.:	14.04.94 K.B.
Kontroll:	
Målestokk	1:200
Ordre nr.	.
Tegn. nr.	01 Rev. A



PLAN 1.ETASJE

Godkjent av byggesaksavdelingen i Tønsberg på vilkår
16.11.98 sak 98/5...

Rev. | Dato | Sign av. | Endring

Tegningen omfatter: MERKVARTALET

PLAN 1.ETT

TØNSBERG BOLIG A/S

ST.OLAVSGT 22, 3112 TØNSBERG

Byggherre: TØNSBERG BOLIG A/S

Adresse: ST.OLAVSGT.22

Byggested/sted:

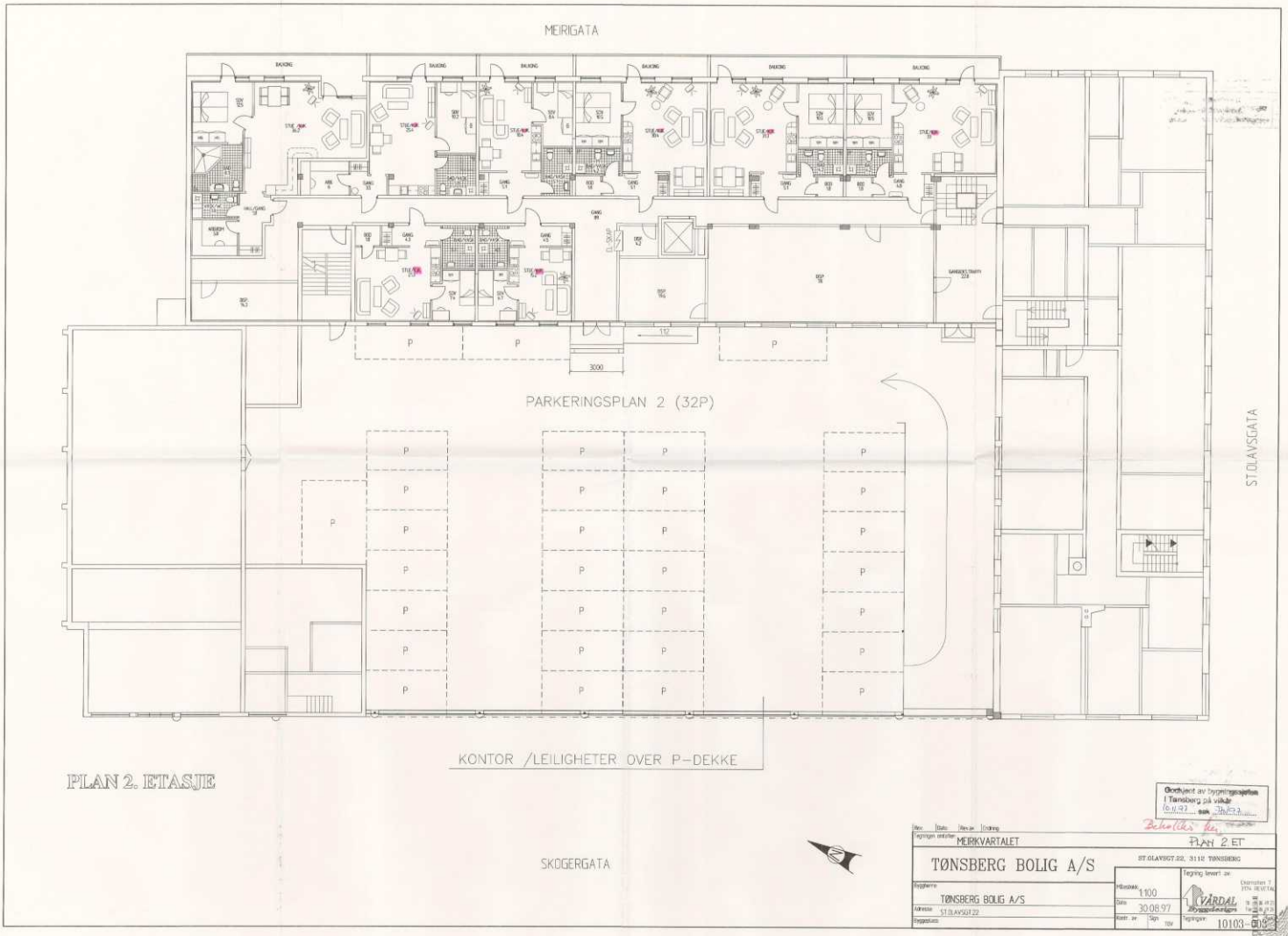
Målestokk 1:100

Dato 30.08.97

Konstr. av: Sign TØV

Tegning levert av: VÅRDAL Byggeadministrasjon

Tegningsnr: 10103-002



PLAN 2. ETASJE

Godkjent av byggningsrådet i Tønsberg på vilkår
Dato: 7.11.97

Rev. | Dato: | Rev.av | Endring

Tegningen omfatter: MEIRKVARTALET — PLAN 2 ET

TØNSBERG BOLIG A/S

ST.OLAVSGT.22, 3112 TØNSBERG

Byggherre: TØNSBERG BOLIG A/S

Adresse: ST.OLAVSGT.22

Byggested:

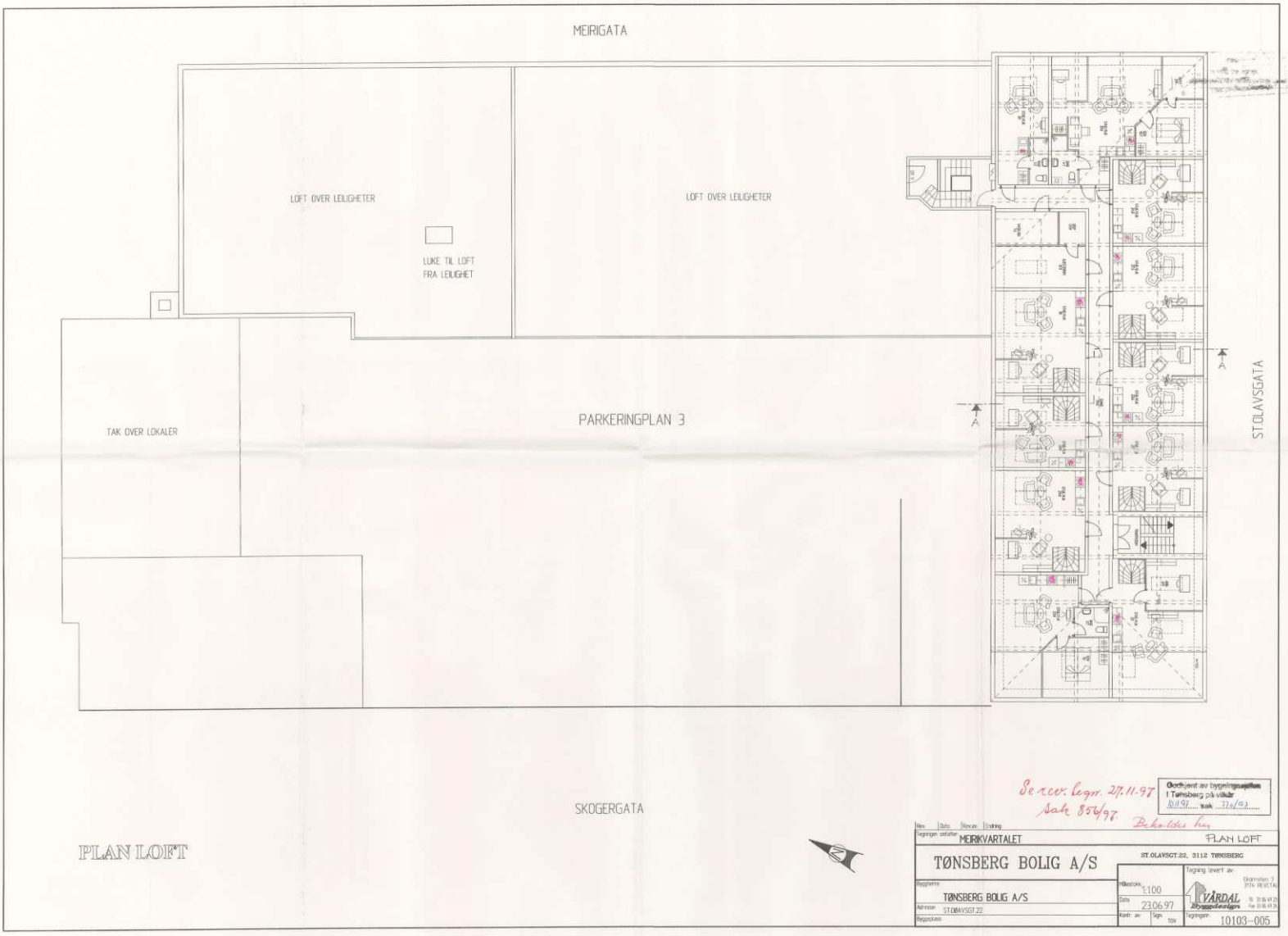
Målestokk: 1:100

Dato: 30.08.97

Kontr. av: | Sign: | TBV

Tegning levert av: VÅRDAL Byggeteknikk

Tegningsnr: 10103-02



PLAN LOFT

Se rev. legn. 27.11.97
Sak 856/97.
Beholdes hos

Godkjent av bygningsrådet
i Tønsberg på vilkår
18/97 ... sak ... 71a/97 .....

Rev.	Dato	Revisjon	Endring

Tegningen omfatter: MEIRIKVARTALET — PLAN LOFT

TØNSBERG BOLIG A/S — ST.OLAVSGT.22, 3112 TØNSBERG

Byggherre: TØNSBERG BOLIG A/S
Adresse: ST.OLAVSGT.22
Byggested:

Målestokk: 1:100
Dato: 23.06.97
Konstr. av: Sign: tsv

Tegning levert av: Drammen 7 /974 REVETAL
VÅRDAL Byggeledelse
Tegningsnr.: 10103-005

LØSØRE OG TILBEHØR

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
St Olavs gate 22, 3112 Tønsberg
Gnr. 1007, Bnr. 253, Snr. 29, Tønsberg kommune.

Oppdragsnummer:
13260042

Meglerforetak: PrivatMegleren Tønsberg

Saksbehandler: Herman Homelien

Telefon / Mobil: 40 00 23 25 / 994 55 505

E-post: herman.homelien@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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 avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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

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

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

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