

Egenerklæring

Jernbanegaten 1 D, 3110 TØNSBERG

02 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Jernbanegaten 1 D	Jernbanegaten 1 D	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Kjøpt September 2021. Overtatt Oktober 2021

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

4 år og 7 måneder.

Sammenhengende etter overtagelse i oktober 2021.

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39, 7972884

Informasjon om selger

Selger

Løvig, Ken Richard Skolmerød

Selger

Olarte, Annalyn Fermano

Forbehold

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



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Rør

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
Kjenner ikke feilen, men Farmandstredet har ved 2 anledninger stengt vanntilgang i noen timer for å utføre noe arbeid.
Har svart nei på neste spørsmål da jeg ikke har noen ytterligere detaljer om det arbeidet som er utført.
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i leiligheten?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Har ved et par anledninger funnet et par edderkopper og et par små insekt på badet. Ingen gjentakende problem og usikker på om disse defineres



som skadedyr.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Jeg skriver ja, noe annet tror jeg er utenkelig. Det er i alle fall duer og måker nede ved søppelanlegget. Ingenting vi har blitt gjort kjent med, men hadde det vært identifisert tror jeg heller ikke vi hadde blitt gjort kjent med dette.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Det har vært en vannlekasje over noe tid i oppgangen. Antar dette kan ha medført denne type skade.

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Det er reguleringsplaner knyttet til utvidelse av kjøpesenteret.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Ja, det foreligger planer om å innføre felleskostnader.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Det må legges til at majoriteten av sameiet er et kjøpesenter og de styrer sin daglige drift, inkl vedlikehold uten at dette går gjennom sameiet og vi har dermed mindre innsyn i dette. De har også ansvar for alt utvendig.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA


Forsikringsnummer 73525548

Egenerklærings skjema

Name
Annalyn Fermano Olarte

Date
2026-05-07


Identification

 Annalyn Fermano Olarte

Name
Ken Richard Skolmerød Løvig

Date
2026-05-02

Identification

 Ken Richard Skolmerød Løvig



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

Egenerklærings skjema

Signed by:


Annalyn Fermano Olarte	07/05-2026	BankID OIDC
Ken Richard Skolmerød Løvig	21:05:15	High
	02/05-2026	BankID OIDC
	11:26:35	High

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Jernbanegaten 1 D, 3110 TØNSBERG

 TØNSBERG kommune

 gnr. 1002, bnr. 170, snr. 13

Sum areal alle bygg: BRA: 124 m² BRA-i: 119 m²



Befaringsdato: 24.04.2026

Rapportdato: 08.05.2026

Oppdragsnr.: 21239-1038

Referansenummer: ZH7435

Autorisert foretak: Solheim Bygg & Taksering

Sertifisert Takstingeniør: Kenneth Solheim



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

Norsk takst

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



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

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

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

SOLHEIM BYGG & TAKSERING

Solheim Bygg & Taksering drives av takstingeniør Kenneth Solheim, og tilbyr tjenester innen taksering, byggrådgivning og byggeledelse. Firmaet har solid erfaring fra byggebransjen, og kombinerer praktisk håndverksbakgrunn med formell sertifisering som takstingeniør.

Vi leverer uavhengige og grundige tilstandsrapporter, verdivurderinger og tekniske vurderinger i forbindelse med salg, kjøp og byggelån.

Våre rapporter utarbeides i henhold til gjeldende standarder (NS 3600) og forskrift til avhendingslova, og har fokus på presis dokumentasjon, tydelige beskrivelser og trygghet for både kjøper og selger.

Vårt mål er å være en pålitelig samarbeidspartner som skaper trygghet i byggeprosesser og eiendomstransaksjoner.



Rapportansvarlig

Kenneth Solheim

Kenneth Solheim

Uavhengig Takstingeniør

kenneth@byggogtaksering.no

920 11 202



Medlem av



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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



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

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

Leilighet over to plan beliggende i 4. og 5. etasje i Farmandstredet i Tønsberg sentrum. Boligen er en del av et sameie og disponerer bod i felles bodareal samt garasje plass i parkeringsanlegg. Leiligheten ble opprinnelig oppført i 1986, men fremstår vesentlig modernisert og renoveret i 2021 med oppgraderte overflater, kjøkken, våtrom, tekniske installasjoner, vinduer og balkongdør. Boligen holder gjennomgående god standard med moderne materialvalg og normal slitasje ut fra alder og bruk. Det er registrert enkelte forhold med tilstandsgrad TG2, hovedsakelig knyttet til bomlyd i fliser og lokale partier med motfall på våtrom, manglende tilluft til ventilasjonssystemet samt enkelte mindre avvik på innvendige overflater og dører. Det er ikke registrert forhøyede fuktverdier ved foretatte fuktmålinger i tilstøtende konstruksjoner. Det foreligger godkjente tegninger fra 1986, men dagens planløsning avviker noe fra disse ved etablering av ytterligere bad/våtrom. Dokumentasjon på utførte arbeider og eventuell byggesaksbehandling er ikke framlagt ved befaring.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1986

UTVENDIG [Gå til side](#)
Bygget har aluminiumsbeslåtte vinduer og balkongdør med 3-lags glass fra 2021. Balkongen er utført med PVC-tekking, systemfliser og beslåtte rekkverk/vegger. Bygget fremstår jevnlig vedlikeholdt.

INNSENDIG [Gå til side](#)
Leiligheten har gjennomgående moderne overflater fra rehabilitering i 2021. Innvendige vegger og himlinger er hovedsakelig utført med malte gipsflater og slette overflater. Gulvene i oppholdsrom og soverom er belagt med 1-stavs parkett med tilhørende slette fotlister. Innvendige dører er utført med formpressede speildørblader og karmen/listverk i treverk. Etasjeskiller er utført med prefabrikkerte hulldekker i betong. Innvendig trapp er utført som lukket tretrapp med parkettbelagte inntrinn.

VÅTROM [Gå til side](#)
Boligen har to bad og vaskerom rehabilitert i 2021 med flislagte overflater, smøremembran, moderne sanitærutstyr og mekanisk avtrekk. Det er foretatt fuktmålinger i tiliggende konstruksjoner uten registrering av forhøyede verdier på befaringdagen.

KJØKKEN [Gå til side](#)
Kjøkkeninnredning fra 2021 med profilerte fronter, laminat benkeplate, integrerte hvitevarer og induksjonstopp med integrert ventilator tilkoblet mekanisk avtrekk. Det er registrert mindre fuktskjelder i overflater uten behov for tiltak på befaringdagen.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
Leiligheten har kobberrør for vannforsyning, plastavløp, mekanisk

ventilasjon via sentralt anlegg samt luft/luft varmpumpe. Elektrisk anlegg er opplyst rehabilitert i 2021 med automatsikringer og jordfeilbeskyttelse.

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 det er avvik fra disse.

Framlagte tegninger fra kommunens arkiv datert 1986 stemmer ikke fullt ut med dagens planløsning og bruk av enkelte rom.

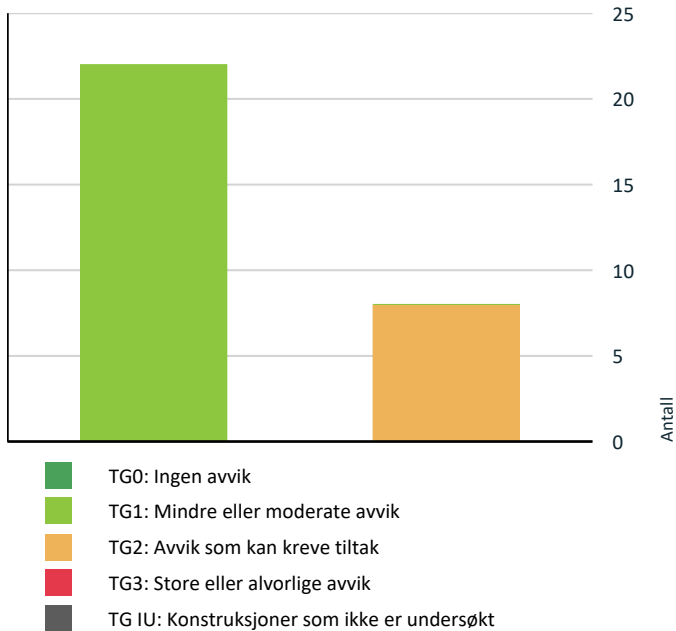
Det er blant annet etablert ytterligere bad/våtrom som ikke fremkommer på tilgjengelige tegninger.

Utbygger/selger har ikke framlagt dokumentasjon eller opplysninger om eventuell byggesaksbehandling eller godkjenning ved befaring.

Leiligheten disponerer egen garasje plass i parkeringsanlegget.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten omfatter kun den aktuelle bruksenheten (leiligheten) med tilhørende bod. Bygningens fellesarealer, konstruksjoner og tekniske installasjoner som tilligger sameiet er ikke undersøkt utover det som er synlig fra leiligheten eller naturlig hører til denne.

Vurderinger av bygningsmessige forhold er basert på visuelle observasjoner uten inngrep i konstruksjoner, med unntak av hulltaking i tilliggende vegg mot våtrom. Skjulte konstruksjoner, rørføringer, elektriske installasjoner og tekniske føringer som ikke er synlige, er ikke kontrollert.

Opplysninger om bygget, tekniske løsninger og utførelse er basert på byggeår, synlige forhold og tilgjengelig dokumentasjon.

Det er lagt til grunn at bygget er oppført etter gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet.

Rapporten omfatter ikke vurdering av sameiets vedlikeholdstilstand, vedtekter eller fremtidige vedlikeholdsbehov for felles bygningsdeler.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 5 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 4 Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 4 Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 4 Etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 4 Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 4 Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1986

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Boligformål

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering	Hele leiligheten ble renoveret i 2021
------	---------------	---------------------------------------

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har aluminiumsbeslåtte trevinduer og aluminiumsvinduer med 3-lags glass fra 2021 i stue. I skråtak over trapp er det montert to Velux takvinduer med 3-lags glass. Samtlige vinduer er fra 2021.

Årstill: 2021 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Leiligheten har en entrédør av treverk og laminat dørrblad i malt utførelse. Balkongdøren er av tre med 3-lags glass og aluminiums beslått utside.

Årstill: 2021 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkongen er utført med PVC-tekking, systemfliser og beslåtte vegger/rekkverk.

Årstill: 2021 Kilde: Eier

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige vegger og himlinger er utført i malte gipsplater med gjennomgående slette overflater. Gulvene i oppholdsrom og soverom er belagt med 1-stavs parkett og har slette fotlister. Badet har flislagte gulv og vegger med keramiske fliser. Innvendige dører er av type med speil, og med karmen og listverk i tre.

Årstill: 2021 Kilde: Eier

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har etasjeskillere utført med prefabrikkerte hulldekker i betong. Konstruksjonen er i hovedsak skjult og vurdert basert på overliggende forhold og tilgjengelige observasjoner. Overflater består av parkett, fliser på våtrom og vegg-til-vegg-tepper.

Årstill: 2021 Kilde: Eier

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Elementpipe uten installert ildsted.

Årstill: 2021 Kilde: Eier

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp er utført som lukket tretrapp med hvitmalt vanger og rekkverk. Inntrinn med 1-stav parkett og trappeneser i samme utførelse.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Leiligheten har innvendige dører med trekarm og formpressede speildørblader.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.



VÅTROM

4 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført i byggeperiode hvor TEK17 var gjeldende byggeforskrift, med krav til fuksikring, fall til sluk og dokumentert utførelse.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

4 ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flislagte vegger og himling av sparklet-malt gips.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

4 ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er utført med smøremembran og fliser.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist bomlyd under flis i dusjonen.

Gulvet på badet er utført med nedsenket dusjone. Fallforholdene i dusjonen vurderes som tilfredsstillende, med fall mot sluk.

Utenfor dusjonen er det registrert mindre partier med motfall, målt til ca. 3–4 mm. Motfallet kan medføre begrenset vannansamling ved søl eller lekkasje.

Forholdene vurderes som et avvik med tilstandsgrad 2.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å følge med på området med bomlyd i dusjonen, da redusert vedheft over tid kan føre til at fliser løsner.

Motfall utenfor dusjonen bør vurderes utbedret ved fremtidig rehabilitering for å redusere risiko for vannansamling ved søl.

4 ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Våtrommet er opplyst rehabilitert i 2021 og har smøremembran som tettesjikt og stålsluk.

Dokumentasjon på utførelsen er ikke framlagt ved befaring.

Årstall: 2021 Kilde: Eier



4 ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har servantskap med nedfelt vask, veggehengt toalett og dusjhjørne.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

4 ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har mekanisk avtrekk via aggregat.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å etablere luftespalte under dør for at våtrommet skal få tilfredsstillende tilluft. Manglende tilluft kan føre til redusert ventilasjon og økt luftfuktighet.

4 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking i tilliggende rom mot våtrom for kontroll av fuktforhold i konstruksjonen. Måleresultatet var 6, som indikerer tørt treverk i målepunktet. Kontrollen gjelder kun dette punktet, og det tas forbehold om at det kan forekomme avvik i andre deler av veggkonstruksjonen mot badet.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



4 ETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført i byggeperiode hvor TEK17 var gjeldende byggeforskrift, med krav til fuktsikring, fall til sluk og dokumentert utførelse.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

4 ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegg i dusjsone, sokkelflis på øvrige vegger. Sparklet/malt gips i himling.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

På bakgrunn av avviket settes tilstandsgrad 2.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må rengjøres.



4 ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og utført med nedsenket dusjsone.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er målt tilfredsstillende høydeforskjell mellom sluk og terskel. Fallforholdene i dusjsone er kontrollert og vurderes å lede vann mot sluk som forutsatt. Det er ikke registrert motfall eller forhold som hindrer avrenning mot sluk.

På bakgrunn av utførte målinger og visuell kontroll vurderes gulvets fallforhold som funksjonelle.

Det er registrert bomlyd under flis i dusjsonen, på bakgrunn av avviket settes tilstandsgrad 2.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å følge med på området med bomlyd i dusjsonen, da redusert vedheft over tid kan føre til at fliser løsner.

På bakgrunn av avviket settes tilstandsgrad 2.

4 ETASJE > BAD 2

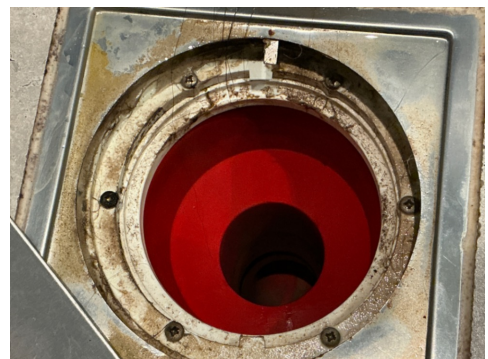
TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Våtrommet er opplyst rehabilitert i 2021 og har smøremembran som tettesjikt og stålsluk.

Dokumentasjon på utførelsen er ikke framlagt ved befaring.

Årstall: 2021 Kilde: Eier



4 ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har servantskap med nedfelt vask, veggehengt toalett og dusjhjørne.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

4 ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har mekanisk avtrekk via aggregat.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

4 ETASJE > BAD 2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er foretatt hulltaking i tiliggende rom mot våtrom for kontroll av fuktforhold i konstruksjonen. Måleresultatet var 6, som indikerer tørt treverk i målepunktet. Kontrollen gjelder kun dette punktet, og det tas forbehold om at det kan forekomme avvik i andre deler av veggkonstruksjonen mot badet.

Årstall: 2021 Kilde: Eier



4 ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført i byggeperiode hvor TEK17 var gjeldende byggeforskrift, med krav til fuksikring, fall til sluk og dokumentert utførelse.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

4 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vaskerommet har sparklet og malte gipsflater på vegger og himling. I bunnen av veggene er det montert sokkelflis.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

4 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er utført med smøremembran og fliser.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert fall mot sluk i våtrommet, og vann ledes i hovedsak mot sluk som forutsatt.

Det er imidlertid målt lokale ujevnheter i gulvet med partier med svakt fall/motfall.

Dette kan medføre at vann ikke ledes effektivt mot sluk i alle områder. Forholdet vurderes som et avvik, og det gis tilstandsgrad 2.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å korrigere fallforholdene slik at vann ledes mot sluk. Forholdet vurderes å kunne utbedres i forbindelse med fremtidig oppgradering eller renovering av badet.

4 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Våtrommet er opplyst rehabilitert i 2021 og har smøremembran som tettesjikt og stålsluk.

Dokumentasjon på utførelsen er ikke framlagt ved befaring.

Årstall: 2021 Kilde: Eier



4 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerommet er innredet med utslagsvask, varmtvannsbereder, tørketrommel og vaskemaskin.

Videre er rommet utstyrt med oppbevaringsskap/hyller samt sikringsskap.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

4 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har mekanisk avtrekk via aggregat.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

4 ETASJE > VASKEROM

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking i tiliggende rom mot våtrom for kontroll av fuktforhold i konstruksjonen. Måleresultatet var 6, som indikerer tørt treverk i målepunktet. Kontrollen gjelder kun dette punktet, og det tas forbehold om at det kan forekomme avvik i andre deler av veggkonstruksjonen mot badet.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



KJØKKEN

5 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har profilerte speilfronter, laminat benkeplater, stekovn, induksjons platetopp med integrert ventilator, oppvaskmaskin og kjølfrysenskap.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i overflater.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



5 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekket til kjøkkenet sitter integrert i induksjonstoppen tilkoblet det mekaniske avtrekksanlegget.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Leiligheten har kobberør som vannledninger, stoppekran er lokalisert over bereder på vaskerommet.

Kilde: Eier

Årstall: 2021



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av plast.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har mekanisk avtrekk via sentralt anlegg i bygget.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Leiligheten har mekanisk avtrekksventilasjon uten synlig løsning for tilluft. Dette kan gi redusert ventilasjonsfunksjon og mindre kontrollert luftutskifting. Forholdet vurderes som et avvik og det gis tilstandsgrad 2.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere tilluft i leiligheten, enten via et balansert ventilasjonsanlegg eller ved å montere friskluftventiler i ytterveggene. Manglende tilluft kan føre til redusert ventilasjonsfunksjon.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen har luft/luft varmepumpe installert med utedel på balkongen og inndelen i stuen.

Årstall: 2021 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Boligen har en 200 liters bereder som ble installert under oppføring.

Årstall: 2021 Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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 forenklete 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

Leiligheten har skjult elektrisk anlegg fra byggeår 2021. Det elektriske anlegget er fordelt via sikringsskap med automatiske vern og jordfeilbeskyttelse. Det er etablert elektriske punkter i henhold til normal standard for bolig.

Det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget utover visuell observasjon. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting eller kontrollmåling av anlegget, og det forutsettes at anlegget er utført og dokumentert av registrert installasjonsvirksomhet.

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.

2021

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

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

Inntak og sikringsskap

6. 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

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

Ja

8. 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

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant Boligen ligger ikke i ras eller skredutsatt område ifølge tilgjengelige farekart fra NVE.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Rekkverket på den innvendige trappen og balkongen tilfredsstillers ikke dagens krav til rekkverkshøyde.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Det anbefales å bygge om eller forhøye rekkverkene slik at de tilfredsstillers dagens krav til rekkverkshøyde.



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 optas av yttervegger.



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 boden
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
5 Etasje	49			49	22	18	67
4 Etasje	70	5		75			75
SUM	119	5			22	18	142
SUM BRA	124						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5 Etasje	Kjøkken, stue		
4 Etasje	Hall m/trapp, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, bad 2, vaskerom	Bod	

Kommentar

Balkong - 21,6 m² TBA

5 etasje - 49,1 M² BRA-i

4 etasje - 70,1 M² BRA-i

Bod i felles bodareal - 4,6 m²

17,6 M² areal ved lav høyde, skråtak og kott.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Framlagte tegninger fra kommunens arkiv datert 1986 stemmer ikke fullt ut med dagens planløsning og bruk av enkelte rom. Det er blant annet etablert ytterligere bad/våtrom som ikke fremkommer på tilgjengelige tegninger. Utbygger/selger har ikke framlagt dokumentasjon eller opplysninger om eventuell byggesaksbehandling eller godkjenning ved befaringsbefaring. Leiligheten disponerer egen garasje plass i parkeringsanlegget.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Ja, når hele leiligheten ble renoveret i 2021.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.4.2026	Kenneth Solheim	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	1002	170		13	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Jernbanegaten 1 D

Hjemmelshaver

Olarte Annalyn Fermano, Løvig Ken Richard
Skolmerød

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har sentral beliggenhet i Tønsberg sentrum, med kort gangavstand til handel, servicetilbud, kollektivtransport og sjøfront.

Adkomstvei

Boligen har adkomstvei via parkeringshuset eller fra heis innvendig fra kjøpesenteret.

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
Egenerklæring	07.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.05.2026	
2	08.05.2026	

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 befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

- Inspisering av 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: 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 slitasje: 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 omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

- 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZH7435>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

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



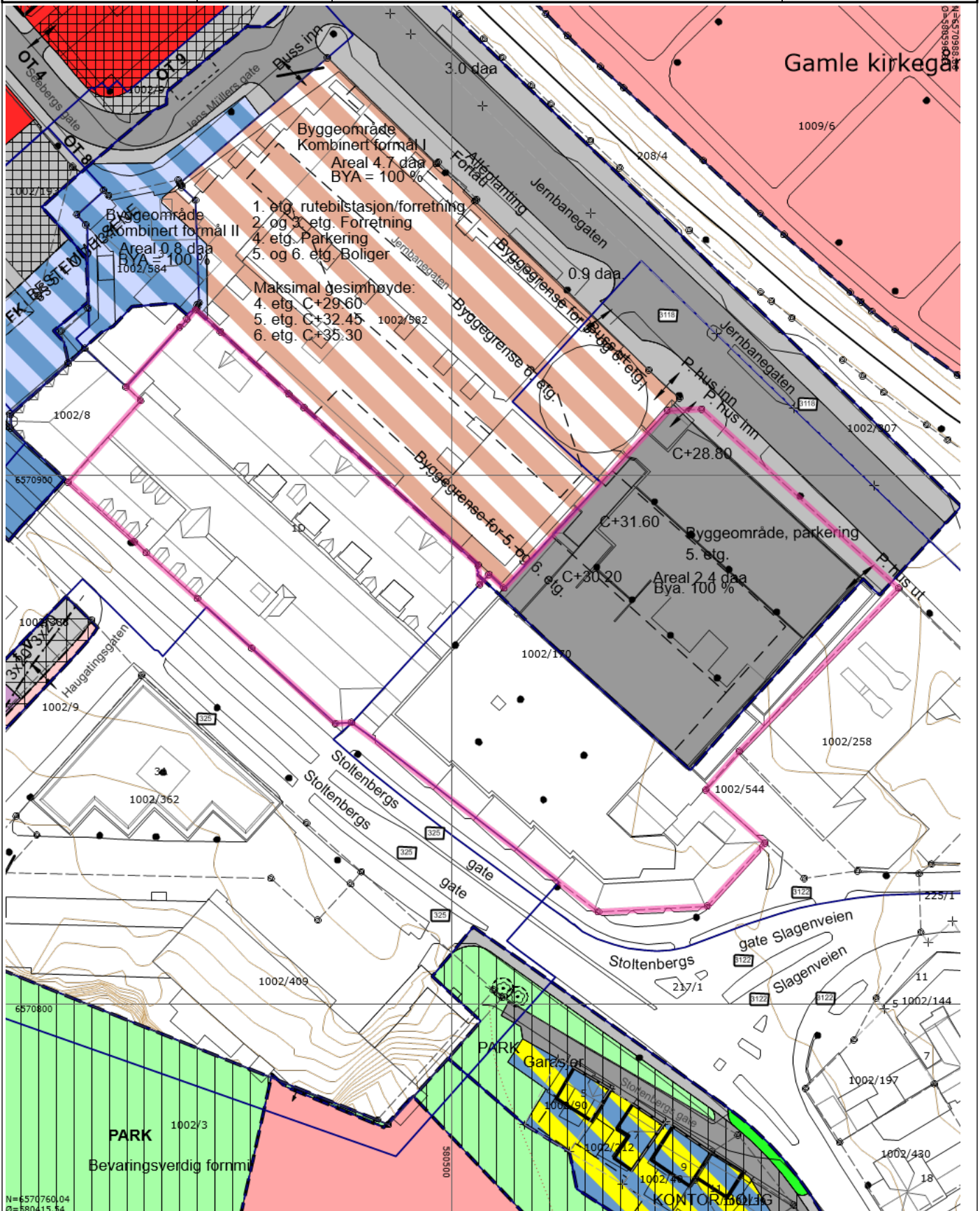
Tønsberg
kommune

Reguleringsplaner








Eiendom:	Gnr: 1002	Bnr: 170	Fnr: 0	Snr: 13
Adresse:	Jernbanegaten 1D 3110 TØNSBERG			
Annen info:	Jernbanegaten 1			



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

 Nøyaktig eiendomsgrense  Anslått grensepunkt  RpOmråde detaljregulering/mindre endring  RpOmråde vedtatt over bakkenivå  Gatelys (belysningspunkt)  Bygningsdelelinje  Takkant  Trapp inntill bygg  Annet vegareal avgrensning  Sti  Fylkesveg  Privatveg  Avkjørsel - både inn og utkjøring  RpFormålgrense  RpBestemmelseOmråde  RpBåndleggingGrense  RpSikringGrense  Eksisterende tre som skal bevares  Planlagt bebyggelse  Regulert parkeringsfelt  Bevaring av bygninger  Gang-/sykkelveg  Parkeringsplass  Grav- og urnelund  Annet kombinert formål  Frisikt  Fortau	 Anslått eiendomsgrense  RpOmråde detaljregulering/mindre endring  RpOmråde vedtatt under bakkenivå (vann/sjø) Matrikkelnummer.  Mast  Bygningslinje  Takoverbyggkant  Veranda  Vegbom Husnummer Fylkesveg gatenavn .  RpGrense  Anlegg i grunnen  RpBestemmelseGrense  RpGrense  RpGrense  RpBestemmelseGrense  Bygg, kulturminner, mm som skal bevares  Bebyggelse som forutsettes fjernet  Formålsrekkefølge  Offentlig bygg - administrativt bygg  Gangveg  Park  Bolig/Kontor  Bestemmelsesområde  Kjøpesenter  Toppunkt	 Nøyaktig grensepunkt  RpOmråde detaljregulering/mindre endring  RpOmråde vedtatt på bakkenivå A Diverse  Kabelkanal  Mønelinje  Taksprang  Midtlinje bane  Vegdekkekant Husnummer Husnummer med bokstav Kommunalveg gatenavn .  RpFormålgrense  RpGrense  Forretning  RpFormålgrense  RpFormålgrense  Avkjørsel - både inn og utkjøring  Byggegrense  Frisiktlinje  Bevaring av bygninger og anlegg  Kjøreveg  Torg  Annet friområde  Forretning/Kontor  Båndlegging etter lov om kulturminner  Veg  Høydekurve
--	--	--

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR JERNBANEGATEN 1. PLAN NR. 61226

§1 Reguleringsformål

Området er i medhold av § 25 i Plan- og bygningsloven regulert til :

BYGGEOMRÅDE

Kombinert formål:

I Rutebilstasjon, forretning, bolig og parkering

II Forretning/kontor

Parkering

OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE

Kjørevei

Fortau

Gang- og sykkelvei

Allèplanting

§ 2 Fellesbestemmelser for byggeområdene

For 5. og 6. etg. (samtlige byggeområder) stilles det krav til bebyggelsesplan. Planen må vise tiltakets plassering, bebyggelsens form og dimensjoner, adkomst, fellesområder, uteoppholdsareal og beplantning. Bebyggelsen, også i byggeområde II, skal trekkes inn i forhold til underliggende etasje. Bebyggelsesplanen må også omfatte leilighetene 4 etg. i Jernbanegaten 1 D slik at arealenes egnethet til boligformål kan bli vurdert på nytt. Forutsatt at leilighetsdelen av prosjektet realiseres forutsettes det at endelig og akseptert avtale om innløsning av leilighetene i Jernbanegaten 1 D må foreligge senest ved søknad om igangsetting.

Kravene til støynivå, jfr. MDs rundskriv T-8/79 skal være oppfylt. For boligene skal innvendig støynivå ikke overstige 30 dBA, og utvendig støynivå skal ikke overstige 55 dBA. Utvendig og innvendig støynivå må dokumenteres med tanke på støyskjerming og fasadetiltak. Støy ved nedkjøringsramper, bussterminal, ventilasjonsstøy, lydisolasjon, romakustikk og fasadeisolering må vurderes spesielt. Tiltakene skal være gjennomført før innflytting finner sted.

Før det gis byggetillatelse må det gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse slik at nødvendige tiltak kan bli innarbeidet i prosjektet.

Før det gis byggetillatelse må de trafikale konsekvensene av tiltaket være utredet på grunnlag av den nye trafikkmodellen, som skal etableres i forbindelse med konsekvensutredningen for Tønsbergpakken. På grunnlag av beregningene må nødvendige tiltak i nærliggende veikryss vurderes. Tiltakene må være gjennomført før det gis byggetillatelse. Et eksempel på et slikt tiltak er ombygging av krysset mellom Støtenbergsgate og Slagenveien til rundkjøring.

Nødvendige tillatelser etter forurensingsloven må foreligge senest ved søknad om igangsetting. Ved fundamentering av bebyggelsen må det tas hensyn til en eventuell

sentralåre i Jernbanegaten, hvis sentralåren skulle bli valgt som systemalternativ i konsekvensutredningen for Tønsbergpakken. Hvis Fylkesmannen krever sanering/fjerning av massene under Jernbanegaten 1, må krav om parkering under bakkenivå opprettholdes, og justering av byggeprosjektet foretas ved behandling av endelig bebyggelsesplan.

Det skal anlegges parkering for biler og sykler i henhold til Tønsberg kommunes vedtekter til § 69 i plan- og bygningsloven.

§ 3

Byggeområder, kombinert formål (område I)

Innenfor de angitte byggegrenser skal områdene bebygges slik:

1. etg. rutebilstasjon/forretning
2. etg. forretning
3. etg. forretning
4. etg. parkering
5. etg. boliger
6. etg. boliger

BYA = 100%.

Maks. gesimshøyde 4 etg. cote 29.60

Maks. gesimshøyde 5 etg. cote 32.45

Maks. gesimshøyde 6 etg. cote 35.30

§ 3.1

Rutebilstasjon i 1. etg.

Jfr. § 3 er det innenfor byggeområde I regulert til kombinert formål rutebilstasjon og forretning i 1. etg. I 1. etg. skal det etableres bussterminal med minimum 19 oppstillingsplasser. Før det gis byggetillatelse må det utarbeides en detaljplan for bussterminalen. Detaljplanen må utarbeides i samarbeid med VKT. Detaljplanen må sikre kjøringen inne på området og de reisende til og fra bussene. Tilsvarende må det utarbeides en detaljplan for bussene og passasjerene i byggeperioden.

§ 4

Byggeområde, kombinert formål kontor og forretning (område II)

1 – 6 etasje: forretning/kontor. BYA = 100%. Maks. gesimshøyde 6. etg. cote 35.30.

§ 5

Byggeområde, parkering (5. etg.)

BYA 100%. 5 etasje parkering skal etableres som åpen parkering (på taket av 4 etasje). Byggegrensene for 5 etg. er vist på plankartet. Maks. gesimshøyde cote 31,60. I tillegg kommer rekkverk og nødvendig sikring.

§ 6 Adkomst

Innkjøring for busser og taxi skal skje fra Jens Mullers gate. Utkjøring for busser og inn- og utkjøring for parkering og varemottak skal legges til Jernbanegaten. Varemottak kombineres med eksisterende adkomst på gbnr. 1002/543.

§ 7 Offentlige trafikkområder

Innenfor området skal det anlegges kjørevei, fortau, gang- og sykkelvei samt alléplanting som angitt på plankartet. De offentlige trafikkområdene må være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis byggetillatelse.

Utomhusplanen må i detalj vise opparbeidelsen av de offentlige trafikkområdene, herunder belegningsstein, grøntareal og beplantning. Det forutsettes alleplanting mot Jernbanegaten. Det må legges vekt på å få til sikre og funksjonelle arealer for gang- og sykkeltrafikk, samt en attraktiv plass foran det som måtte bli hovedinngangen. Trafikksikker utkjøring fra parkeringshuset og nødvendige tiltak må vises i utomhusplanen.

Stoltenbergsgate 6 (gbnr. 1002/455) skal gis adkomst over arealet (fortau, gang- og sykkelvei) frem til Seebergsgate slik at det sikres fri ferdsel til og fra eiendommen.

Vedtatt i Tønsberg bystyre
den 04.02.04, sak: 006/04

for Per Engeseth
Byggesaks-og arealplansjef
[Handwritten signature]



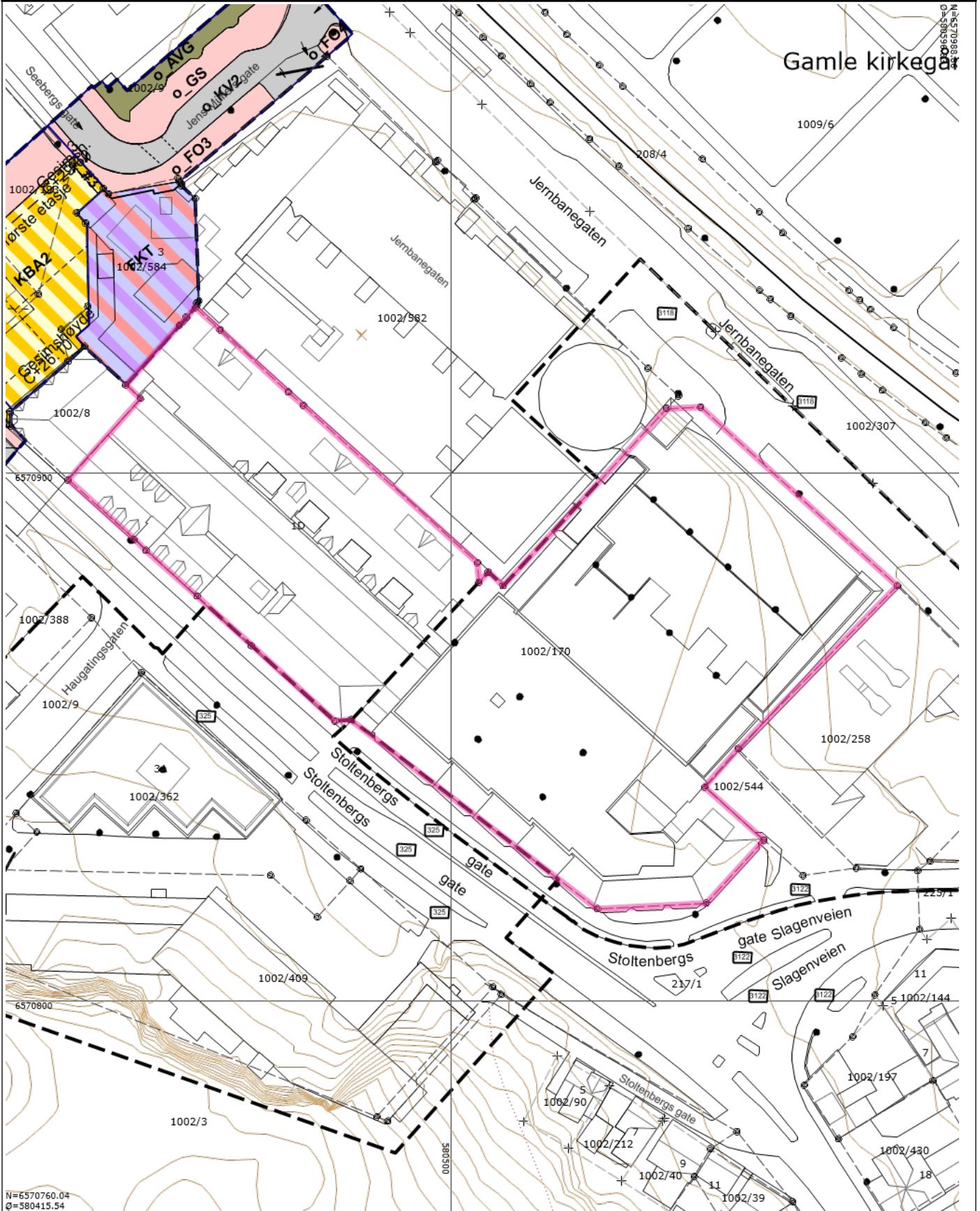
Tønsberg
kommune

Planforslag

Eiendom:	Gnr: 1002	Bnr: 170	Fnr: 0	Snr: 13
Adresse:	Jernbanegaten 1D 3110 TØNSBERG			
Annen info:	Farmandsporten			



Målestokk
1:1000



N=6570760.04
Ø=580415.54

Tegnforklaring

	Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt
+	Anslått grensepunkt		RpOmråde detaljregulering/mindre endring		Matrikelnummer.
A	Diverse	•	Gatelys (belysningspunkt)	●	Mast
	Kabelkanal		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Mønelinje		Takkant		Takoverbyggkant
	Taksprang		Trapp inntill bygg		Veranda
	Midtlinje bane		Annet vegareal avgrensning		Vegbom
	Vegdekkekant		Sti		Husnummer
	Husnummer med bokstav		Fylkesveg boks		Fylkesveg gatenavn .
	Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .		RpBåndleggingGrense
	RpGrense		RpFormålsgrense		RpBestemmelseGrense
	RpRegulertHøyde		Vegstengning/fysisk kjøresperre		Avkjørsel - kun innkjøring
	Avkjørsel - kun utkjøring		Byggegrense		Bebyggelse som inngår i planen
	Bebyggelse som forutsettes fjernet		Regulert fotgjengerfelt		Måle- og avstandslinje
	Bestemmelsesområde		Båndlegging etter lov om kulturminner		Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	Forretning/kontor/tjenesteyting		Kjøreveg		Fortau
	Torg		Gang-/sykkelveg		Annen veggrunn - grøntareal
	Toppunkt		Høydekurve		



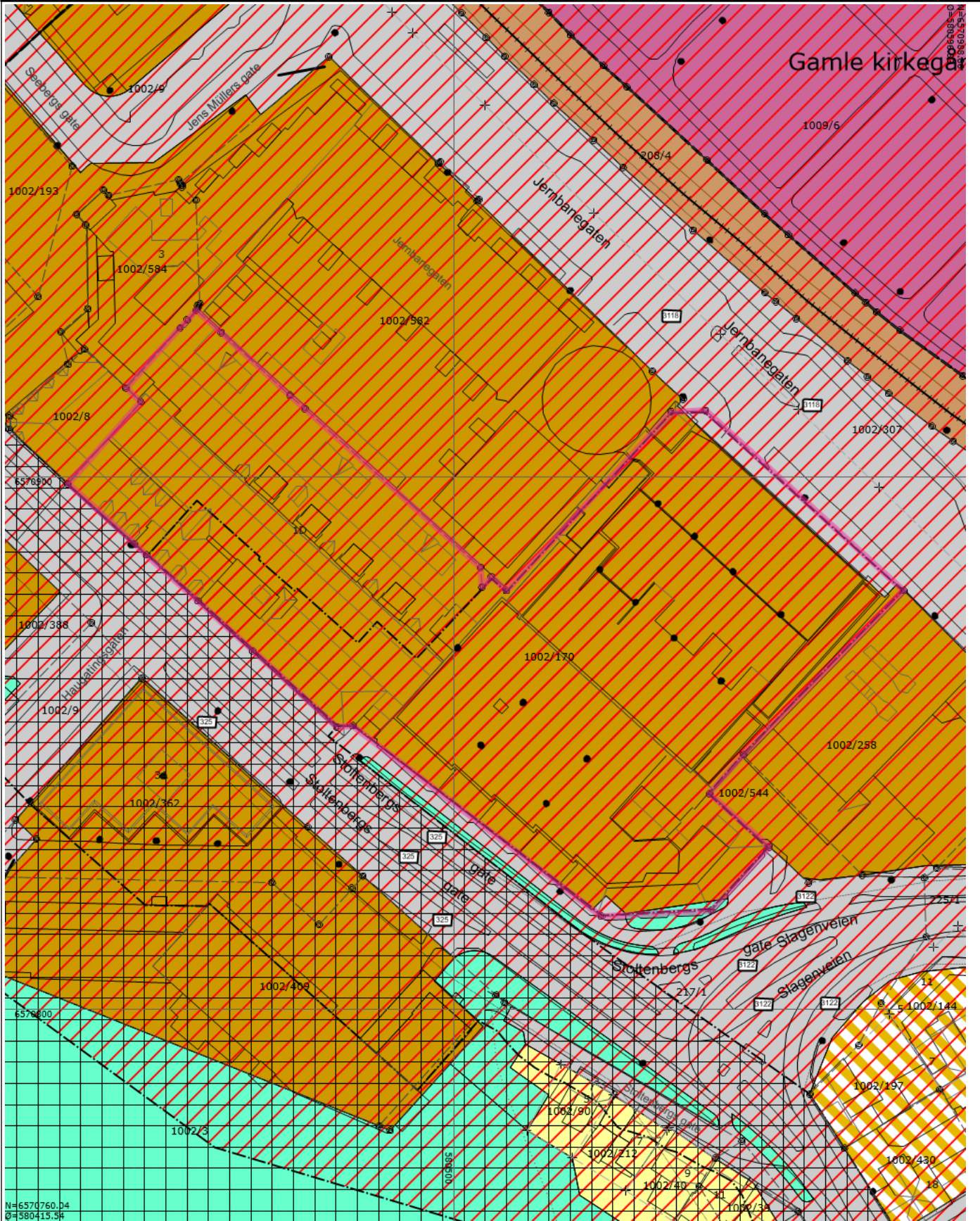
Tønsberg
kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 1002	Bnr: 170	Fnr: 0	Snr: 13
Adresse:	Jernbanegaten 1D 3110 TØNSBERG			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035			



Målestokk
1:1000



N=6570760.04
E=580415.54

Tegnforklaring

	Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt
	Anslått grensepunkt		Matrikelnummer.		Diverse
	Gatelys (belysningspunkt)		Mast		Kabelkanal
	Bygningsdelelinje		Bygningslinje		Mønelinje
	Takkant		Takoverbyggkant		Taksprang
	Trapp inntill bygg		Veranda		Midtlinje bane
	Annet vegareal avgrensning		Vegbom		Vegdekkekant
	Sti		Husnummer		Husnummer med bokstav
	Fylkesvegboкс		Fylkesveg gatenavn .		Kommunalveg gatenavn .
	Privatveg gatenavn .		KpBestemmelseGrense		KpBestemmelseOmråde
	KpBestemmelseGrense		KpBestemmelseOmråde		Hovedveg - På bakken - Nåværende
	Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende		Jernbane - På bakken - Nåværende		Grense for arealformål
	Grense for båndleggingsoner		Grense for faresoner		Grense for støysoner
	Båndlegging etter lov om kulturminner - Nåværende		Ras- og skredfare		Annen fare
	Boligbebyggelse - Nåværende		Sentrumsformål - Nåværende		Grav- og urnelund - Nåværende
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende		Veg - Nåværende		Bane - Nåværende
	Blå/grønnstruktur - Nåværende		KpOmråde gjeldende		Toppunkt
	Høydekurve				



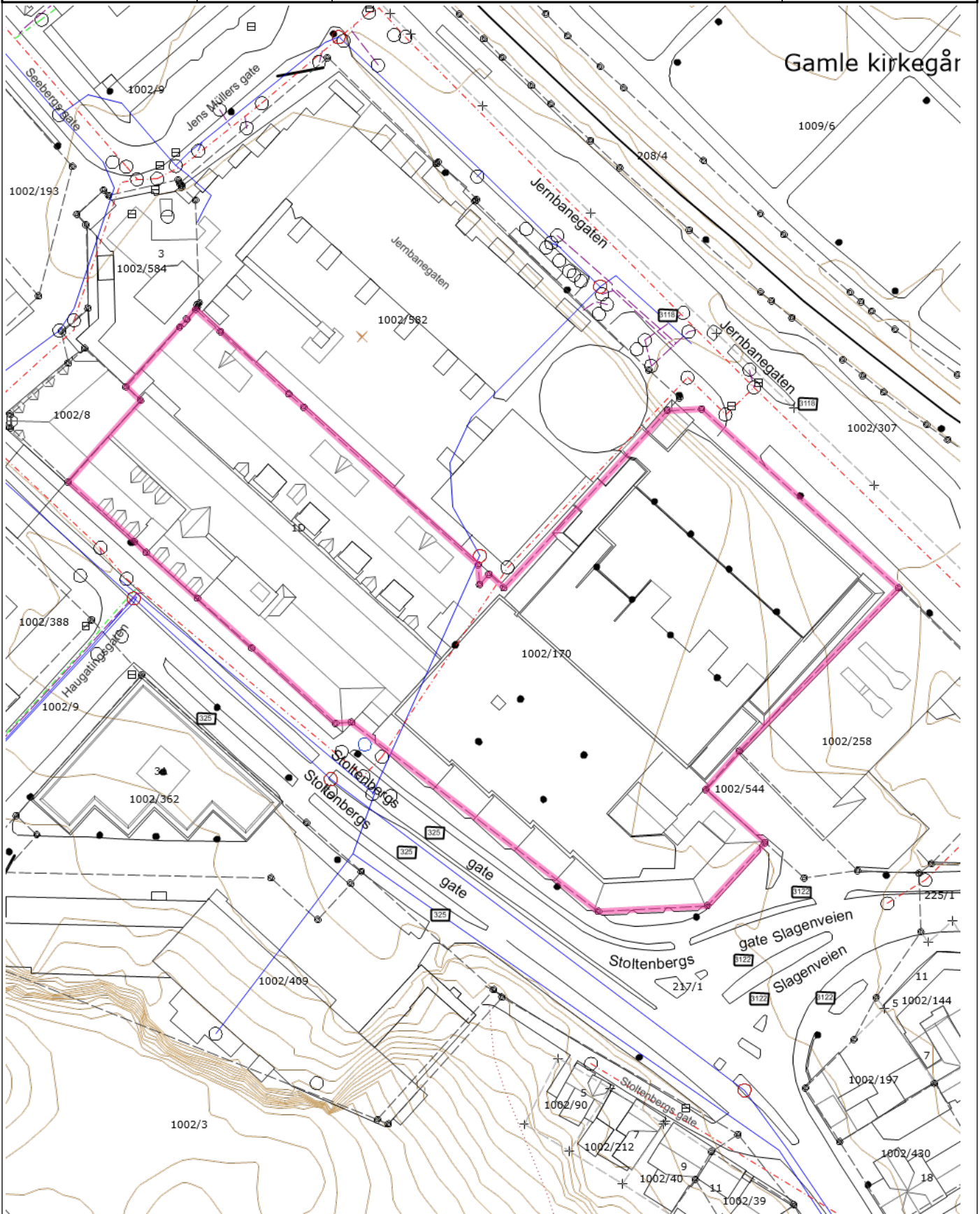
Tønsberg
kommune

Oversiktskart med VA

































Eiendom:	Gnr: 1002	Bnr: 170	Fnr: 0	Snr: 13
Adresse:	Jernbanegaten 1D 3110 TØNSBERG			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

 Brannventil	 Fettutskiller	 Kum - annen eier
 Sandfangskum	 Sluk	 Avløp felles
 Overvannsledning	 Spillvannsledning	 Vannledning uten Vestfold vann
 Nøyaktig eiendomsgrense	 Anslått eiendomsgrense	 Nøyaktig grensepunkt
 Anslått grensepunkt	Matrikelnummer.	 Diverse
 Gatelys (belysningspunkt)	 Mast	 Kabelkanal
 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje	 Mønelinje
 Takkant	 Takoverbyggkant	 Taksprang
 Trapp inntill bygg	 Veranda	 Midtlinje bane
 Annet vegareal avgrensning	 Vegbom	 Vegdekkekant
 Sti	Husnummer	Husnummer med bokstav
Fylkesvegboкс	Fylkesveg gatenavn .	Kommunalveg gatenavn .
Privatveg gatenavn .	 Toppunkt	 Høydekurve

M

(Kommune)

Tønsberg

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Anmelder (navn, adresse)

Arkitektstudio 4 A/S
Nedre Langgate 28 A
3100 Tønsberg.

Byggherre (navn, adresse)

Farmandstredet A/S ANS
postboks 36
3101 Tønsberg.

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Jernbanegt. 1 D (postadr.)	1002	170,287,	543,	554

Deres søknad	Dato 11.06.1986		
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	Forretninger m.m.		
Behandling/vedtak	Bygningsrådet	Vedtaks dato 9.2.87	Saksnr. 21/1987

Merknader

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er forutsatt. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

Evt. merknader:

" Farmandstredet " omfatter følgende g/b nr./adresser:

1002/152 Stoltenbergs gt. 10 A, B, C, D.
 1002/170 Stoltenbergs gt. 12 A, B, C
 Jernbanegaten 1 D

1002/287 Jernbanegaten 1 B
 1002/543 Jernbanegaten 1 D,3,
 Stoltenbergs gt. 14, Slagenveien 12
 1002/554 Jernbanegaten 1 C



0 2 Q 1 7 / 127663

Geometikk

1002/170/0/0, 1002/543/0/0, 1002/554/0/0

TØNSBERG KOMMUNE

BYGGESAKS- OG
AREALPLANSJEFEN

UNDERSKRIFT

Sted Tønsberg	Dato 22.6.-1989	Sign. / Stempel for <i>Petter Engseth</i> Eivind Eilertsen
------------------	--------------------	--

KOPI
SENDT

ansvars-
havende

Navn
Petter Kristiansen A/S, E-18 nr. 118.3170 Sem

Adresse

andre

Navn
revisor

Adresse

Navn

Adresse

Navn

Adresse

K.-blankett 5139 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 6-87

VEDTEKTER FOR SAMEIET

Sameiet – Gnr. 1002, Bnr. 170 – Tønsberg kommune

Disse vedtektene er vedtatt på årsmøte i sameiet den 21.05.2025 og gjelder for eiendommen gnr. 1002, bnr. 170 i Tønsberg kommune, organisert som eierseksjonssameie etter eierseksjonsloven.

§ 1 – Navn og rettslig organisering

Sameiets navn er Sameiet – Gnr. 1002, Bnr. 170 – Tønsberg kommune. Sameiet er organisert i samsvar med eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

§ 2 – Formål

Sameiet har til formål å ivareta eiernes felles interesser i eiendommen, herunder drift og vedlikehold av fellesarealer og installasjoner.

§ 3 – Seksjoner og eierbrøk

Sameiet består av de seksjoner som til enhver tid er opprettet og tinglyst på eiendommen. Eierbrøkene følger av seksjoneringsbegjæringen og tinglyst seksjonering.

§ 4 – Bruk av seksjon

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av egen seksjon, og rett til å benytte fellesarealer i samsvar med deres formål. Seksjonen skal ikke brukes på en måte som er til unødig sjenanse for øvrige brukere.

§ 5 – Styre og forvaltning

Sameiet skal ha et styre bestående av én eller to personer. Styret velges av årsmøtet for to år av gangen. Styret har ansvar for daglig forvaltning av eiendommen og skal representere sameiet utad.

§ 6 – Årsmøte

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Innkalling skal skje skriftlig til seksjonseierne med minst 8 dagers varsel. Årsmøtet fatter vedtak med flertall, med mindre annet følger av loven.

§ 7 – Kostnader og fellesutgifter

Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøk, med mindre annet er vedtatt med tilstrekkelig flertall. Unnlattelse av å betale felleskostnader gir grunnlag for tvangsinnkreving.

§ 8 – Endringer i vedtektene

Vedtektene kan kun endres av årsmøtet med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, med mindre strengere krav følger av lov.

§ 9 – Tvister

Tvister mellom sameiet og seksjonseiere skal forsøkes løst i minnelighet. Dersom dette ikke lykkes, kan saken bringes inn for domstolene. Lov om eierseksjoner gjelder utfyllende.

VEDTEKTER

for

Sameiet Farmandstredet 2

(tidligere Sameie Jernbanegaten 1) Gnr. 1002 bnr. 582 med 38 seksjoner
(tidligere Sameie Farmandstredet) Gnr.1002 bnr. 170 med 23 seksjoner

Sammenføres med Gnr. 1002 bnr. 8 og seksjoneres i 86 seksjoner

§ 1

Eiendommen – formål

Sameiet Farmandstredet 2 er et kombinert eierseksjons sameie på eiendommen gnr. 1002 bnr. 8 i Tønsberg kommune med påstående bygninger, installasjoner og anlegg (heretter omtalt som «Eiendommen»). Eiendommen oppdeles i 86 eierseksjoner som fremgår av reseksjoneringsbegjæringen hvorav snr. 1 er en stor næringsseksjon (Kjøpesenteret Farmandstredet) som består av butikker, kontorer og P-hus,snr.2 er en mindre næringsseksjon som er kontor,snr. 3 til og med snr.6 er 4 selveierleiligheter (boligseksjoner med tilliggende bod og parkerings-plasser som tilleggsarealer), snr. 7 er en mindre næringsseksjon, snr . 8 til og med snr. 38 er næringsseksjoner som består av en parkeringsplass, snr. 39 til og med snr.42 er næringsseksjoner (tidligere boliger nå godkjent konvertert til kontorer),snr. 43 næringsseksjon (som består av bussterminal), snr.44 består av 213 parkeringsplasser, snr. 45 til ogmed snr. 86 består av et Borettslag med 40 leiligheter.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av Eiendommen med fellesanlegg.

§ 2

Organisering av sameiet

Sameiet består av 41 seksjoner, hvorav:

- Nærings-seksjon (snr.1) Farmandstredet Kjøpesenter
- Nærings-seksjon (snr.2) Røntgeninstituttet.
- ~~Nærings-seksjon (snr.1) Farmandstredet Kjøpesenter (senterkontor).~~
- Nærings-seksjoner (snr.7 til og med snr.37) Enkle – P-plass-seksjoner
- ~~Nærings-seksjoner (snr.38 til og med snr. 41) Tidligere boligseksjoner godkjent endret til næring – kontorer Farmandstredet Kjøpesenter~~
- Nærings-seksjon (snr. 42) Bussterminal
- Nærings-seksjon (snr. 43) 213 P-plasser – Farmandstredet Kjøpesenter

For boligseksjonene:

- Bolig-seksjoner (snr.3,4,5,og6) 4 - Selveierleiligheter
- Borettslag-seksjoner (snr.45 til og med snr. 86) Borettslag med 40 leiligheter

Bruksenhetenes hoveddel består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på Eiendommen, slik som angitt i søknad om seksjonering-/ reseksjonering, datert dd.mm.åååå .

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

[Type here]

Kommentert [ES1]: Kan ikke denne ligge under snr. 1?

Kommentert [ES2]: Kan disse også legges til snr. 1?

Kommentert [ES3]: Hvor kommer antallet p-plasser fra? Hva med senterets øvrige p-plasser?

Kommentert [ES4]: Dateres

Sameiebrøkene bygger hovedsakelig på hoveddelens BRA areal, inkl.balkong-/terrasse /bod og P-plass for selveierleighetene som tilleggsareal.

Nærings-P-plass-seksjonene (kun parkeringsplassenes netto areal).

Eiendommen er et kombinasjonsbygg, og verken årsmøtet eller sameiets styre kan fatte beslutninger som begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i Nærings-seksjonene, P-huset og P-plass-seksjonene eller lovlig bruk av Bolig-seksjonene.

Bolig-/ Borettslag- seksjonene og Næringsseksjonene ønsker i størst mulig grad å ha full råderett over sin del av bygningsmassen og tilliggende tomt. Seksjonseierne har som felles målsetning at færrest mulig felleskostnader skal deles mellom nærings- og boligdelen, og at rådigheten over og forpliktelsen til å vedlikeholde, drifte og påkoste bygningstekniske deler knyttet til henholdsvis Bolig-Borettslag - delen og Nærings-delen i minst mulig grad skal innskrenkes.

Der hvor Bolig- / Borettslag -seksjonene og Nærings-seksjonene har felles funksjoner, har de et felles ansvar for disse arealene.

§ 3 Rettslig råderett

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og Boligleie-forhold (som P-plasser og Bolig).

Dersom en seksjonseier til Bolig-seksjon leier ut sin seksjon eller P-plass, skal seksjonseieren påse at leieren skriftlig aksepterer å følge sameiets vedtekter, ordensregler og vedtak fattet av årsmøtet og styret.

Videre må seksjonseier påse eventuelle offentlige forpliktelser som eventuelt ansvar for skyldig merverdiavgift og arbeidsgiveravgift m.m. i slike tilfeller.

§ 4 Rett til bruk

4.1 Bruksenhetene og fellesarealer

(1) Den enkelte seksjonseier har med de presiseringer som fremgår nedenfor, enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for hvordan fellesarealene kan brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøtet etter reglene for ordinære eller ekstraordinære årsmøter. Bruksenheten og fellesarealene, herunder utomhusarealene, må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller husstandsmedlems funksjonshemming, må på forhånd godkjennes av styret.

(2) Bolig-/ Borettslag - seksjonene (snr. 3,4,5, 6 og 45 til og med 86) har tidsubegrenset rett til bruk av følgende fellesarealer:

- Heis og trapperom til Bolig-/Borettslag - seksjonene fra plan 1 til plan 4, 5 og 6
- Alle fellesarealer samt til bod- / tilleggs-arealene.
- Sykkelplass i plan 4 m.m
- Renovasjonsrom i plan 4 m.m

Kommentert [ES5]: Usikker på denne, men ser det henvises til eneretten lenger senere i vedtektene. Her må vi ta en prat om denne sammenholdt med tegningene. Arealene man gis rett til skal klart fremgå på tegningene.

Kommentert [ES6]: Kan dette være en tilleggsseksjon tilsvarende p-plasser med mer?

Se seksjonstegningene datert dd.mm.åååå som viser plassering av enerettene og er en del av vedtektene.

Takterrassene i plan 5, som er tilleggsareal i Borettslag-seksjon 45 fungerer som tak for Nærings-seksjonene under. Her ligger det en membran som ikke må skades. Borettslaget er dermed kjent med at det må utvises forsiktighet ved tiltak på takplanet. Eksempelvis må det ikke plantes vekster som kan føre til at takmembranen tar skade. Borettslaget må derfor undersøke muligheten for skade om det skal foretas beplantning på taket. Det må heller ikke oppføres konstruksjoner som fører til at takmembranen skades og som ikke hindrer adkomst for vedlikehold og utbedring av eventuelle skader. Nærings-seksjonene har ikke adgang til nevnte arealer med unntak av for nødvendig drift og vedlikehold av installasjoner som betjener nærings-seksjonene eller ved rømning.

De deler av takarealer over plan 4 og 5 som ikke er takterrasse kan ikke benyttes til utearealer for Bolig- / Borettslags-seksjonene.

Endring av en etablert tidsbegrenset rett krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen, jf. esl. § 25 (6).

(3) Næringsseksjon nr. 1. (kjøpesenteret m.m.) har enerett til bruk og utøvelse av innflytelse på følgende arealer:

- Utearealer på bakkeplan, **se seksjoneringstegningene.**
- Utbyggingsrett til takarealer over plan 4 og 5 som ikke er takterrasse for Bolig- / Borettslags-seksjonene.
- Rett til å ha kommunikasjonsinstallasjon(er)/antenne(r)/etc plassert på takarealet på arealer markert. **se seksjoneringstegningene.** Om seksjonen ønsker en annen plassering så må dette godkjennes av årsmøtet, som bare kan nekte ved saklig grunn. Saklig grunn kan være at installasjonen plasseres nærmere Bolig- / Borettslags-seksjonene.

(4) Nærings-seksjonene skal gi Bolig- / Borettslags-seksjonene **nødvendig tilgang til sprinkelsentral og varmeveksler som befinner seg i kjellerplan.** Eventuelle kostnader (som vekter/vaktmester/nøkler etc.) ved tilgang bæres av bolig- og borettslagsseksjonene. Næringsseksjonene og Bolig- / Borettslags-seksjonene er kjent med at det er rømningsvei i plan 4, 5 og 6 som må holdes tilgjengelig for rømning. Næringsseksjonene har **rett til** rømning gjennom trappeløp til Bolig- / Borettslags-seksjonene. Det er videre rømning ut fra dører fra Næringsseksjonene, og Bolig- / Borettslags-seksjonene skal påse at disse dørene ikke helt eller delvis blir avstengt.

(5) Næringsseksjonene beslutter selv åpningstidene, dog slik at virksomheten skal drives etter de til enhver tid gjeldende offentligrettslige bestemmelser, herunder bestemmelser om lukketid.

(6) Bolig- / Borettslags-seksjonene er kjent med at det i deler av Nærings-seksjonene vil kunne bli etablert servering med musikk, **utøves varelevering, med mer.** Slik næringsvirksomhet kan etableres i samsvar med offentlige lover og forskrifter. Verken årsmøtet eller sameiets styre kan fatte beslutninger som begrenser eller vil vanskeliggjøre lovlig næringsvirksomhet i sameiets næringsseksjoner.

(7) Seksjonene kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen for den enkelte seksjon. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 21 (2), og med tilslutning fra minimum 2/3 av de avgitte stemmer i årsmøtet.

(8) Snr. 1 Har en utbyggingsrett over eksisterende Parkeringshus. Samt rett til å utvide Sameiet for et kombinert næring og bolig bygg i Slangenveien 16. Dette forutsetter offentlige godkjennelser m.m. Ved anvendelse av utbyggingsrett, har snr. 1 anledning til å flytte arealer med eneretter for øvrige seksjoner, så lenge funksjonen opprettholdes.

Kommentert [ES7]: Tegning dateres slik at man vet hvilken revisjons som er rett.

Kommentert [HK7R2]: Det bør ikke stå enerett, de har bare rettighet. Næring har rett til å bruke disse fellesarealene som heis og trapperom.

Kommentert [ES8]: En ting er skade noe annet er tilgang til membranen om den skulle bli skadet. Det må være mulig å komme til.

Kommentert [ES9]: Smør på flest å innta lovhjemler i vedtektene. Kan strykes.

Kommentert [ES10]: Endre fra mobilmast til kommunikasjonsmaster/antenn /basestasjoner o.l.

Kommentert [HK10R2]: Jeg ser ikke tegningene, men generelt takflater på næringsseksjonen og p-seksjon må vi kunne etablere f.eks vifter, avtrekk og andre tekniske installasjoner uten samtykke?

Kommentert [ES11]: Kostnader ved å gi tilgang påfaller bolig- borettslagsseksjonene. F. eks. ved tilgang etter senterets stengt tid. Da må de betale for eventuelt vekter eller vaktmester.

Kommentert [HK11R2]: Befinner seg i plan 1. det er ikke varmeveksler men sprinklersentral og vannmåler/inntak.

4.2. Ordensregler

Innenfor de rammer som fremgår av vedtektene kan styret fremlegge forslag til ordensregler som vedtas av årsmøtet med alminnelig flertall av avgitte stemmer.

Seksjonseierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

Det kan vedtas ordensregler som alene gjelder kun for Boligseksjonene.

4.3 Skilting

Med hjemmel i eierseksjonsloven § 25 sjettede ledd har eierne av Næringsseksjonene rett til for egen regning å sette opp og demontere reklame- og opplysningskilt med eller uten belysning for egen eller leietakers virksomhet på næringsseksjonens fasader. Skiltet skal ikke være til vesentlig sjenanse for boligene.

Det forutsettes at tiltaket har nødvendige offentlige tillatelser.

§ 5

Vedlikehold og påkostninger

5.1 Sameiernes vedlikeholdsplikt

(1) 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 og arealer der seksjonseieren har eksklusiv enerett. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som **(listen er ikke uttømmende)**:

- inventar
- utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereider, badekar og vasker
- apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- skap, benker, innvendige dører med karmen
- listverk, skillevegger, tapet
- gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- vegg-, gulv- og himlingsplater
- rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- vinduer og ytterdører eventuelle andre tekniske installasjoner som **kun betjener den enkelte seksjonen**, fra og med forgreningspunkt/tilkoblingspunkt

Bolig- og borettslagsseksjonene skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, **men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører (for boligseksjonseiere). Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.**

Næringsseksjon snr. 1 har ansvar for utskifting av vinduer og ytterdører som naturlig hører til bruk av næringsseksjon 1.

(3) Seksjonseiere skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong/terrasse eller lignende som ligger til bruksenheten. Seksjonseiere i 4. og 5. etasje som disponerer takterrasse må påse at sluket er renset og holdes åpent.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

Kommentert [ES12]: Denne må Trond utdype. Næringsdelen kan ikke være bundet av ordensregler. Da må vi heller innta det i vedtektene. Hva boligene og borettslaget gjør blir på siden og behøver således ikke å inntas her?

Kommentert [ES12R2]: Må tygge på denne. Ordlyd er ikke 100 %

Kommentert [ES13]: Hvilken seksjonseier?

Kommentert [ES14]: Motstrid med § 5 bokstav f

Kommentert [ES15]: Angi seksjonsnummer. Må være konsekvent gjennom vedtektene.

Kommentert [ES16]: Dette må skrives om så det er klart og ikke rom for tolkning.

Kommentert [HK16R2]: Så næring må dekke stor andel hvis bolig skal skifte ut dører og vinduer grunnet alder eller oppgradering, men bolig skal ikke være med å dekke motsatt? Kan vi klare at seksjonseier skal dekke fornyelser og vedlikehold av egen seksjon ikke bare skade?

Kommentert [ES17]: Hvilken seksjonseier? Alle? Hvis ikke alle må man konsekvent angi rett nummer.

Kommentert [HK18]: Kan ansvaret her ligge på seksjonseier, eller bolig del(næringsdel der disse er eksklusive? Vi ønsker ikke å betale for nytt tak på bolig, og betyr det at de skal dekke andeler av når vi bytter tak på næring?

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

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

Punktene 5 og 6 ovenfor har snr. 1 ansvaret for å drifte, utbedre og dekke kostnadene.

Kommentert [ES19]: Alle skal dekke sin forholdsmessige andel av kostnader.

Kommentert [HK19R2]: Ja, skal vi være med å dekke f.eks innbrudd i boligdelen og motsatt?

5.2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Snr. 1 skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Snr. 1 er som desidert største seksjonseier (Kjøpesenteret Farmandstredet) må påse spesielt at sluk osv. i tilknytning til felles takterrasse i 5 og 6. etasje er renset og holdes åpent. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten for snr. 1 omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Kommentert [ES20]: Kan vel strykes? Holder at det står største eier.

Kommentert [ES21]: Skal det benyttes egennavn, er det kun Farmandstredet. Skal man angi funksjonen, er kjøpesenter med liten k.

Kommentert [ES22]: Se § 5 punkt 3 siste punktum og § 4 punkt 2 - Foreslår at denne strykes.

Kommentert [HK22R2]: Ja slettes, er motstridende.

Kommentert [HK23]: Se 5.2 der har seksjonseier ansvar for ødelagte vinduer etc, da er det motstridende at vi skal dekke reparasjon?

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmelegger inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

Vedlikeholdsplikten for snr. 1 omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer for de øvrige seksjonene dog ikke for Borettslagets seksjoner. Snr. 1 plikter likevel å sørge for utvendig vedlikehold og utskifting av vinduer som hører til de øvrige næringsseksjonene.

Kommentert [ES24]: Angi seksjonsnummer

Kommentert [HK24R2]: Vi bør vel ikke alene dekke vinduer i seksjon Røntgen eventuelt bussterminal?

(3) Vedlikeholdsplikten for snr. 1 omfatter også slikt som utskifting av vinduer (kun for de 4 selveier - boligseksjonene), herunder nødvendig utskifting av isolerglass (kun for boligseksjonene), og ytterdører til boligseksjonene eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler, dog ikke for borettslagets seksjoner. Kostnadene tilfaller de nevnte seksjonene i sin helhet jf. § 6.

Kommentert [ES25]: Angi seksjonsnummer

Kommentert [ES26]: Angi seksjonsnummer

Kommentert [ES27]: Angi seksjonsnummer

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre punkt. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Kommentert [ES28]: Bruk seksjonsnummer så kan denne strykes.

5-3 Ombygning og endring av egen seksjon

(1) Verken styret eller en enkelt seksjonseier kan motsette seg innvendig ombygning som gjelder endringer av en seksjon, med mindre det svekker eiendommen bygningsteknisk eller er til vesentlig sjenanse eller ulempe for øvrige seksjonseiere.

(3) Dersom en seksjonseier (bolig- og borettslagsseksjoner) erverver flere seksjoner og ønsker å slå disse sammen, plikter årsmøtet å godkjenne resekjonering forutsatt at den aktuelle seksjonseieren dekker

kostnadene og det ikke er bygningsmessige forhold til hinder for sammenslåing. Kan ikke nektes uten saklig grunn.

Kommentert [ES29]: Vi kan ikke være avhengige av et årsmøte for å eventuelt gjennomføre et kjøp av Agora e.l. Må gjelde kun bolig.

(4) Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr, at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

(5) Arbeider på bolig- og borettslagsseksjonene som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger etc., kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Styret kan for slike forhold fastsette en samlet plan for bygningen eller deler av den.

Kommentert [ES30]: Må gjelde kun bolig

(6) Montering av parabolantenne eller annen antenne på fasade, tak eller balkong/terrasse er ikke tillatt. Det er en egen rett for mobilmast til snr.1, se mer under § 4 (3).

Kommentert [ES31]: Se kommentar i henviserte punkt.

§ 6 Felleskostnader

6.1 Felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, andre arealer seksjonseier har enerett til å bruke eller som seksjonseier har fått ansvar for å vedlikeholde. Alle bygningsmessige konstruksjoner, fasader og tak mv. er undergitt sameiets felles ansvar.

Kommentert [ES32]: Selv om vi har ansvaret for vedlikehold skal kostnader fordeles forholdsmessig på arbeider som ikke omfatter kun snr. 1

Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene slik det fremgår av dette punktet i vedtektene.

Kommentert [ES33]: Her mener jeg at alle seksjonene som inntas og listes opp. Vi kan gå igjennom dette.

Felleskostnadene er ikke uttømmende oppregnet, og eventuelle andre felleskostnader vil bli fordelt etter samme prinsipp. Dette innebærer at kostnad som kan tilbakeføres til en bestemt seksjonstype (næring eller bolig) skal belastes der, mens andre kostnader fordeles på begge seksjonstyper etter fordelingsnøkkel slik som angitt nedenfor. Hvis en kostnad bare eller i det vesentligste betjener Næringsseksjonen, skal eierne av Næringsseksjonen belastes for kostnaden. Hvis en kostnad bare eller i det vesentligste betjener boligseksjonene, skal eierne av boligseksjonene belastes for kostnaden. Hvor det er hensiktsmessig skal Næringsseksjonen og boligseksjonene inngå egne driftsavtaler.

a) Næringsseksjon - Snr.1 skal dekke følgende kostnader:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste betjener sin næringsdel, herunder heis(er), rulletrapper m.m som bare betjener den enkelte seksjon.
- Vedlikehold, oppgradering, utskifting og drift av tekniske anlegg som bare betjener den enkelte , herunder teknisk rom, varemottak, avfallstank og lignende.
- Håndtering av avfall fra den enkelte seksjon
- Utskifting av vinduer og inngangsdører som naturlig betjener næringsseksjon 1.
- Drift og vedlikehold av nød- og ledelys samt brannalarmanlegg
- Tekniske anlegg som bare eller i det vesentlige betjener den enkelte seksjon
- Vedlikehold og drift av skilt
- Kommunale avgifter (av egne seksjoner)
- Kostnader til drift og vedlikehold av elektrisk hovedtavle, eget vann/avløpssystem.
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg som bare eller i det vesentligste (egne seksjoner).
- Vakt og alarmtjenester knyttet til (egne seksjoner).

Kommentert [HK34]: Bør stå egen seksjon, enkelte seksjon høres ut som for alle seksjoner

Kommentert [ES35]: Som kun gjelder snr. 1

Kommentert [HK36]: I dag drifter vi anleggene i de øvrige seksjonene, de må betale en andel av dette.

• **Snøbroyting, stroing**

- Vedlikehold og utskifting av fasader tilhørende seksjoner inntil plan 4 og 5 (unntatt den delen av plan 4 og 5 som ligger som tilleggsareal til Borettslagets seksjoner).
- Tak til Næringsseksjonene (nivå 4 og 5), men på den delen av taket som disponeres som uteareal/takterrasse til, Borettslag-seksjonene er Nærings-snr.1's ansvar begrenset til konstruksjonen under membranen.
- Forsikring av Næringsseksjonene, dog slik at her kan kostnadene fordeles ut etter eierbrøk årlig på de øvrige 4. bolig seksjonene og alle næringsseksjonene.
- **Borettslaget har i de senere årene forsikret sine egne seksjoner i annet selskap.**
- Dreningen rundt hele bygget.
- Vedlikehold, renhold og drift av alle fellesarealer som bare betjener Næringsseksjonene, alle utearealer på bakkeplan samt fortau og annet areal som naturlig benyttes ved virksomhet i Næringsseksjonene. Dette inkluderer også de 4 boligseksjonene snr.3, 4,5 og 6 som har adkomst fra gateplan i Stoltenbergsgate / Jens Müllersgate 1.
- Eventuelle felles tekniske anlegg

Skal dekke følgende:

- Eier av Snr. 1 har påtatt seg det fulle ansvar med å inngå egne avtaler for å ivareta det totale ansvaret med drift og vedlikehold av hele eiendomsmassen.
- Eiere av Næringsseksjonene seksjonene: Snr. 2 og snr. 43 skal nevnte seksjonseiere betale kr. 200,- pr. m2 (seksjonsareal) inkl.mva. pr.år til dekning av samtlige felleskostnader nevnt under punktene over . Eneste tillegg til ovennevnte er kostnadene for Sameiets eiendoms-forsikring som blir årlig fordelt etter eierbrøker.

Beløpet KPI-reguleres årlig, med basis i indekstallet for november 2020. Beløpet skal betales til snr. 1 som på vegne av Sameiet har inngått egne drift- og vedlikeholdsavtaler. Eier av de to nærings- seksjonene skal dermed ikke dekke felleskostnadene ut fra sameiebrøken .

b) Borettslagets -seksjoner) skal dekke følgende kostnader

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare gjelder egne seksjoner
- All drift og vedlikehold av fellesarealer som kun benyttes av borettslagets seksjoner, bod,arealene og deres tilleggsarealer
- Tak over Borettslagets-seksjoner
- Elektrisk strøm i fellesarealene som kun benyttes av Borettslaget
- Kostnader til tilknytning til utgifter forbundet med etablering av felles kommunikasjonsplattform, herunder bredbånd, TV, o.l. til Borettslagets seksjoner
- Drift og vedlikeholdskostnader til porttelefon, låser og portsystem som gjelder Borettslagets seksjoner.
- Kommunale avgifter som gjelder Borettslagets seksjoner
- Vedlikehold og drift av inngangsparti og trapperom som bare eller i det vesentligste gjelder Borettslagets seksjoner
- Utvendig vedlikehold, utbedring og utskifting av vinduer (isolerglass) ytterdører og fasade som gjelder Borettslagets seksjoner
- Håndtering av avfall fra Borettslagets seksjoner
- Drift- og vedlikehold av nød- og ledelys samt brannalarmanlegg Borettslagets seksjoner.
- Vaktmestertjenester, vedlikehold, renhold og drift av fellesarealene som bare eller i det vesentligste gjelder Borettslagets seksjoner.
- Vakt og alarmtjenester som bare betjener Borettslags-seksjoner.
- Forsikring av Borettslagets seksjoner , utlignet etter sameiebrøken
- Kostnader til drift og vedlikehold av elektrisk hovedtavle, eget vann/avløpssystem ol.

Kommentert [ES37]: Angi seksjonsnummer

Kommentert [HK37R2]: Fasaden til Røntgen ligger i 3 ett de bør være med å dekke her. Bussterminal seksjon har ikke mye fasade men dekke noe?

Kommentert [ES38]: Angi seksjonsnummer

Kommentert [ES39]: Bør presisere hva forsikringen dekker og hva som hver enkelt må sørge for selv - spesielt med tanke på boligene.

Kommentert [ES40]: Kan ikke denne stå under bokstav b?

Kommentert [HK41]: Vi kan ikke ta ansvar for å drifte hele borettslaget. De må ha egne avtaler for nødvendig drift og vedlikehold av egne arealer

Kommentert [HK42]: Det betyr at ser 2 Røntgen skal betale 200,- i FK for Unilabs sine arealer. Det er billig burde vært høyere, vi tar normalt 1/3 av FK på senteret forevrig for kontor. Husk at vi drifter alt for de og de tar nok høyere FK av sin leietaker.

Kommentert [HK43]: Det er bra men hvorfor står det da tidligere at næringsseksjonen skal ha total ansvaret for hele eiendomsmassen? Generelt blir det veldig motstridene hele veien og er redd for at det kan bli diskusjoner.

- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealene og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder Borettslagets-seksjoner. Eventuelle andre administrative tjenester som kun Borettslagets-seksjoner har behov for.
- Kostnader for elektronisk forvaltning-, drift- og vedlikeholdsperm (FDV) for Borettslaget
- **Membran på takterrasse.**

Fordelingen mellom eierne av de 4 Bolig-seksjonene og Borettslagets-seksjoner når det gjelder fordelingen av kollektiv kabeltv/bredbånd og evt, internett fordeles mellom antall brukere på de ulike seksjonene som er tilknyttet med lik andel pr. seksjon.

Eier av Snr. 1 har påtatt seg det fulle ansvar med å inngå egne avtaler for å ivareta det totale ansvaret med drift og vedlikehold av hele eiendomsmassen. De 4 Bolig – seksjonene : Snr. 3,4,5 og 6 skal nevnte seksjonseiere betale kr. 2.300,- inkl.mva.pr.mnd til dekning av samtlige felleskostnader nevnt under punktene over . Eneste tillegg til ovennevnte er kostnadene for Sameiets eiendoms-forsikring som blir årlig fordelt etter eierbrøker.

Borettslagets forpliktelser overfor Snr.1 er fastsatt til kr. 55.000,- pr. år. (Dette beløp har jeg fått oppgitt av styre leder i Borettslaget for en tid siden – Trond)

Beløpet KPI-reguleres årlig, med basis i indekstallet for november 2020. Beløpet skal betales til Snr. 1 som på vegne av Sameiet har inngått egne drift- og vedlikeholdsavtaler. Eier av de 4 bolig - seksjonene skal dermed ikke dekke felleskostnadene ut fra sameiebrøken .

Parkeringsseksjonene :

Parkeringsseksjonene: snr. 8 – 38 og snr.44 samt snr. 1 (som eier av øvrige plasser i parkeringshuset) skal dekke følgende kostnader til drift og vedlikehold av parkeringsplasser:

1. Kostnader til renhold av hele parkeringsshuset, også kjørebane
2. Kostnader til belysning i hele parkeringsshuset
3. Kostnader med drift og vedlikehold, herunder utskifting, av garasjeporten
4. Kostnader med drift og vedlikehold, herunder utskifting, av dekke i garasjeplanene slik som kosting og vasking, samt rehabilitering av dekke.
5. Kostnader med drift og vedlikehold av vegger og øvrige konstruksjoner i parkeringsshuset
6. Kostnader til drift og vedlikehold av tekniske arealer som kun betjener parkeringsshuset
7. Andre kostnader som bare kan henføres til parkeringsshuset

Eier av seksjon 1 har påtatt seg det fulle ansvar med å inngå egne avtaler for å ivareta det totale ansvaret med drift og vedlikeholdet av hele Parkeringshuset.

For P-plass-seksjonene : Snr. 8 – 38 og snr.44 med sine tilleggsdelsplasser skal nevnte seksjonseiere betale kr. 200,- inkl.mva.pr. mnd pr. plass til dekning av samtlige kostnader nevnt under punktene 1-7 over.

Beløpet KPI-reguleres årlig, med basis i indekstallet for november 2020. Beløpet skal betales til snr. 1 som på vegne av Parkeringshuset har inngått egne drift- og vedlikeholdsavtaler.

Eier av parkeringsseksjonene skal dermed ikke dekke felleskostnadene ut fra sameiebrøken .

Målere

Kommentert [ES44]: Dette bør ikke ligge under bokstav b.

Kommentert [HK44R2]: De må betale kommunale avgifter selv som tillegg. Men de har ansvar for egen seksjon selv og kostnader direkte knyttet til denne? Beløpet oppgitt gjelder kun fellesareal de benytter?

Kommentert [ES45]: Dette er ukjent for oss. Beløpet må vi diskutere.

Kommentert [HK45R2]: Beløpet er ikke riktig. Vi må regne helt på nytt basert på vedtektene. Bør i vedtektene bare stå at de skal dekke sin andel og ikke være et øvre begrenset beløp

Kommentert [ES46]: Kan vi regulere beløpet utover KPI dersom noen forutsetninger skulle forandre seg.

Næringsseksjonene skal ha egne målere for henholdsvis vann og strøm i den grad seksjonene har innlagt vann og strøm. Forbruk som gjelder Næringsseksjonene skal bekostes fullt ut av Næringsseksjonene etter målestand. Forbruk som gjelder de 4 Boligseksjonene og Borettslagets seksjoner skal bekostes fullt ut av disse etter målestand, og fordelt etter forholdet mellom de øvrige seksjonseierne sameierbrøk.

Kommentert [HK47]: Seksjon røntgen og bussterminal må også dekke strøm til egen seksjon.

Energiforbrukskostnader (herunder eventuelt varmetap) til fjernvarme skal fordeles etter sameierbrøk og fordeles på hver seksjonseier. Dersom energiforbrukskostnader overstiger budsjettert kostnad, kan styret beslutte å øke felleskostnadene tilsvarende.

Individuelle kostnader

Kostnader som gjelder den enkeltes bruksenhet slik som strømforbruk, renovasjon, kommunale avgifter, (inkludert vannavgift) og eiendomsskatt faktureres ikke via Sameiet og inngår dermed ikke i fellesutgiftene. Den enkelte seksjonseier vil motta faktura direkte til seg fra leverandørene.

Dersom en seksjonseier disponerer el-bil som lades i parkeringshuset, skal seksjonseier etablere egen ladebok som er godkjent av sameiet. Laderen skal enten kobles til strømskap eller det skal etableres en ny måler og eget abonnement. Alle kostnader bæres av den enkelte seksjonseier som etablerer lader. ~~betale strøm~~ ~~kostnadene for lading av bilen basert på en skjønnsmessig stipulering av kostnadene.~~

Kommentert [ES48]: Etablere egen måler og abonnement.

Forsikring

Bolig- og borettslagsseksjonene skal benytte samme forsikringsselskap som næringseksjon 1. Det er for å hindre problemer med grensesnitt ved eventuelle forsikringsaker.

Kommentert [HK49]: Bør gjelde seksjon røntgen og kanskje bussterminal også?

§ 7 Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

7.1 Berammelse og innkalling

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 2 Bolig - seksjonseiere eller Næringsseksjonene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel. Ekstraordinært årsmøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst en uke. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære årsmøter.

Innkallingen skal skje skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i årsmøtet. Det kan ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen med mindre alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og gir sine stemmer for det. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist. Skal et forslag som etter eierseksjonsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

7.2 Deltakere

Styremedlemmer, forretningsføreren, revisor og leietaker av seksjon har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede.

Seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av en boligeiers husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan på et hvilket som helst tidspunkt tilbakekalles.

Enhver seksjonseier har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

7.3 Ledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier.

Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier, som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal tilstilles samtlige seksjonseiere, og protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne på forretningsførerens kontor.

7.4 Stemmeberegning og flertallskrav

Ved avstemning regnes flertallet etter den enkelte seksjons sameierbrøk (ref. Seksjoneringstegningene).

Når det gjelder øvrige beslutninger i årsmøtet, og loven eller vedtektene ikke setter strengere krav, treffes slike øvrige vedtak med vanlig flertall. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Kommentert [ES50]: Stemmer ved brøk

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer, for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

Kommentert [ES51]: Vi må kunne omsette vår eiendom uten samtykke fra sameiet.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, beslutes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter foregående ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket beslutes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen,
- b) oppløsning av sameiet,
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter,
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.
- e) begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen,
- f) endring i fordeling av felleskostnader,
- g) endring i fordeling av inntekter av fellesarealer,
- h) begrensninger i bruken av næringsseksjoner.
- i) endringer i arealer det er gitt enerett til, se §4.

Kommentert [ES52]: Vi må kunne stå fritt til å omsette vår eiendom.

7.5 Ugildhet i årsmøter

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

7.6 Saker som behandles i det ordinære årsmøtet

Det ordinære årsmøtet skal

- a) Behandle styrets årsberetning;
- b) Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår;
- c) Behandle budsjetter for påfølgende regnskapsår;
- d) Velge medlemmer av styret som er på valg;
- e) Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

Kommentert [ES53]: Regnskap og budsjetter blir eventuelle.

Ved valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer skal tjenestetiden for den enkelte fastsettes av årsmøtet, se pkt. 8.2.

NB! Nils Eivind Hva gjør vi her se på b og c (Vi fører jo ikke noe regnskap annet enn diverse fordelinger som forsikring m.m. Vi snakker sammen. Trond

§ 8 Styret

8.1 Styrets oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av Eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anleggenger i samsvar med lov og vedtekter og vedtak i årsmøtet. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøtet.

Næringsseksjonene og Boligseksjonen ønsker å ha størst mulig grad av råderett over sin del av bygningsmassen og tilliggende tomt. Styret kan derfor å legge opp sitt arbeid slik at det skjer en ansvarsdeling i styret slik at representanter for boliginteressene i styret håndterer saker som bare har betydning for Boligseksjonen, mens representanter for næringsinteressene håndterer saker som bare har betydning for Næringsseksjonene. Dette forutsetter at styret gjenspeiler denne arbeidsdelingen i fullmakter.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Slike avgjørelser skal omtales i styrets årsberetning.

8.2 Valg av styre

Styret skal bestå av 4 medlemmer, som hver har sitt personlige varamedlem. Styrets leder velges særskilt.

Snr. 1 skal være representert i styret med to medlemmer. Styremedlemmer og varamedlemmer velges av årsmøtet.

I forbindelse med valgene fastsetter årsmøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem og varamedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem og varamedlem valgt for to år.

Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være seksjonseiere.

8.3 Styremøter

Styrelederen har ansvar for at styremøte holdes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene) er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene).

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene som var til stede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

8.4 Ugildhet ved vedtak i styret

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen, i eller utenfor styremøte, av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

8.5 Representasjon

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av årsmøtet eller styret.

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

§ 9

Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 60 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning, jf. eierseksjonsloven §§ 40 og 58.

§ 10

Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører som engasjeres av styret. Styret fører tilsyn med at forretningsfører oppfyller sine plikter. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp eller gir forretningsfører avskjed.

§ 11 **Regnskap og revisjon**

Styret ved forretningsfører skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram i det ordinære årsmøtet.

Sameiet skal ha revisor, som skal være statsautorisert eller registrert. Revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt. Styret fremmer forslag til revisor på årsmøtet.

§ 12 **Mislighold**

12.1 Pålegg om salg

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

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så langt de passer.

12.2 Krav om fravikelse (utkastelse)

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 tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er seksjonseier (leier eller annen bruker).

§ 13 **Forsikring**

Eiendommen skal til enhver tid holdes forsvarlig forsikret. Næringsseksjonene og boligseksjonen er i utgangspunktet forsikret separat. Andre forsikringer er den enkelte seksjonseier ansvarlig for.

Næring kan ha egen forsikringspolise for sine seksjoner.

§ 14 **Parkeringsplasser og boder**

Boder og parkeringsplasser er lagt som tilleggsdel til boligseksjonene.

§ 15 **Legalpant**

Som sikkerhet for krav som springer ut av sameieforholdet, har de andre seksjonseierne legalpant i den enkelte seksjon tilsvarende to ganger folketrygdens grunnbeløp, jf. eierseksjonsloven § 31. Styret har ved en

Kommentert [ES54]: Utgår, eller kommer kun til anvendelse som forretningsformen til sameiet endres.

seksjonseiers mislighold av økonomisk art, fullmakt til å begjære tvangssalg av vedkommendes seksjon. Seksjonseierne kan ikke fremsette motkrav med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom.

§ 16
Forholdet til eierseksjonsloven

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

Vedlegg

2. Godkjenning av innkalling og dagsorden

Innkalling og dagsorden ble enstemmig godkjent.

3. Behandling av saker

Alle saker som var oppført i innkallingen ble enstemmig vedtatt.

4. Valg av styre

Følgende personer ble valgt som styremedlemmer:

- Erik Sand, Farmandstredet Eiendom
- Thomas Falkenberg, Farmand Eiendom
- Ken Richard Skolmerød Løvig, seksjonseier i Snr. 13 og 19

5. Eventuelt

Det ble besluttet at man skal undersøke om det er betalt for mye for parkering.

Møtet hevet kl.: 12:30

Protokollen er elektronisk underskrevet av møteleder/referent:

Erik Sand

INNKALLING TIL ÅRSMØTE I SAMEIET

Sameiet – Gnr. 1002, Bnr. 170 – Tønsberg kommune

Til seksjonseierne i sameiet,
Gnr. 1002, Bnr. 170 i Tønsberg kommune

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven § 41.

Tid: Onsdag 21. Mai 2025, klokken 12:00

Sted: Alti Farmandstredet, senterkontoret

Dagsorden:

1. Konstituering

- Valg av møteleder og referent
- Godkjenning av innkalling og dagsorden
- Registrering av fremmøtte og fullmakter

2. Vedtak av minimumsvedtekter for sameiet

Det skal vedtas vedtekter i henhold til eierseksjonsloven § 28. Forslag til vedtekter følger vedlagt og inkluderer blant annet:

- Formålet med sameiet
- Rettslig organisering
- Eierbrøk
- Bestemmelse om at sameiet skal ha et styre bestående av én eller to personer
- Forretningsadresse og stemmeregler

3. Valg av styre

- Valg av én eller to styremedlemmer, jf. vedtektsforslag
- Styret gis fullmakt til å representere sameiet overfor offentlige myndigheter, banker og eventuelle andre interessenter

4. Mandat til styret – videre arbeid

- Styret gis fullmakt til å innkalle til ekstraordinære årsmøter
- Styret gis fullmakt til å fremme forslag om resekjsjonering av eiendommen og gjennomføre nødvendige tiltak for dette
- Styret gis mandat til å fremme forslag om endring av vedtektene i tråd med dette, inkludert de nødvendige formelle prosessene
- Det er ikke aktuelt å forhandle videre med Farmand Eiendom AS på nåværende tidspunkt

5. Eventuelt

- Inkomne saker fra seksjonseiere (meldes inn skriftlig innen 19.5.2025)

Praktisk informasjon:


Vedlagt følger forslag til vedtekter samt fullmaktskjema for seksjonseiere som ikke kan møte personlig.

Dersom du ikke har anledning til å møte, oppfordres du til å sende inn fullmakt til en annen seksjonseier eller møteleder.

I henhold til eierseksjonsloven § 41 må det være minst to seksjonseiere til stede eller representert ved fullmakt for at årsmøtet skal kunne avholdes.

Vi oppfordrer alle eiere til å møte, da viktige beslutninger om sameiets organisering og fremtid vil bli behandlet.

Med vennlig hilsen,



Erik Sand

på vegne av Farmandstredet Eiendom AS

+47 993 06 655, erik.sand@alti.no

Dato: 12.05.2025

Begjæring¹⁾ om **oppdeling i eierseksjoner** **reseksjonering**

Rekvirentens navn FORUM EIENDOMSMEGLING AS UTTROND SVENDSEN	
Adresse JENS MÜLLERSGÅTE 3	
Postnr. 3110	Poststed TØNSBERG
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. 934435 583	Ref.nr.

Plass for tinglysningsstempel	
TINGLYST	
1 8 OKT 2007	
TØNSBERG TINGRETT	
DAGBOKNR.: 15856	

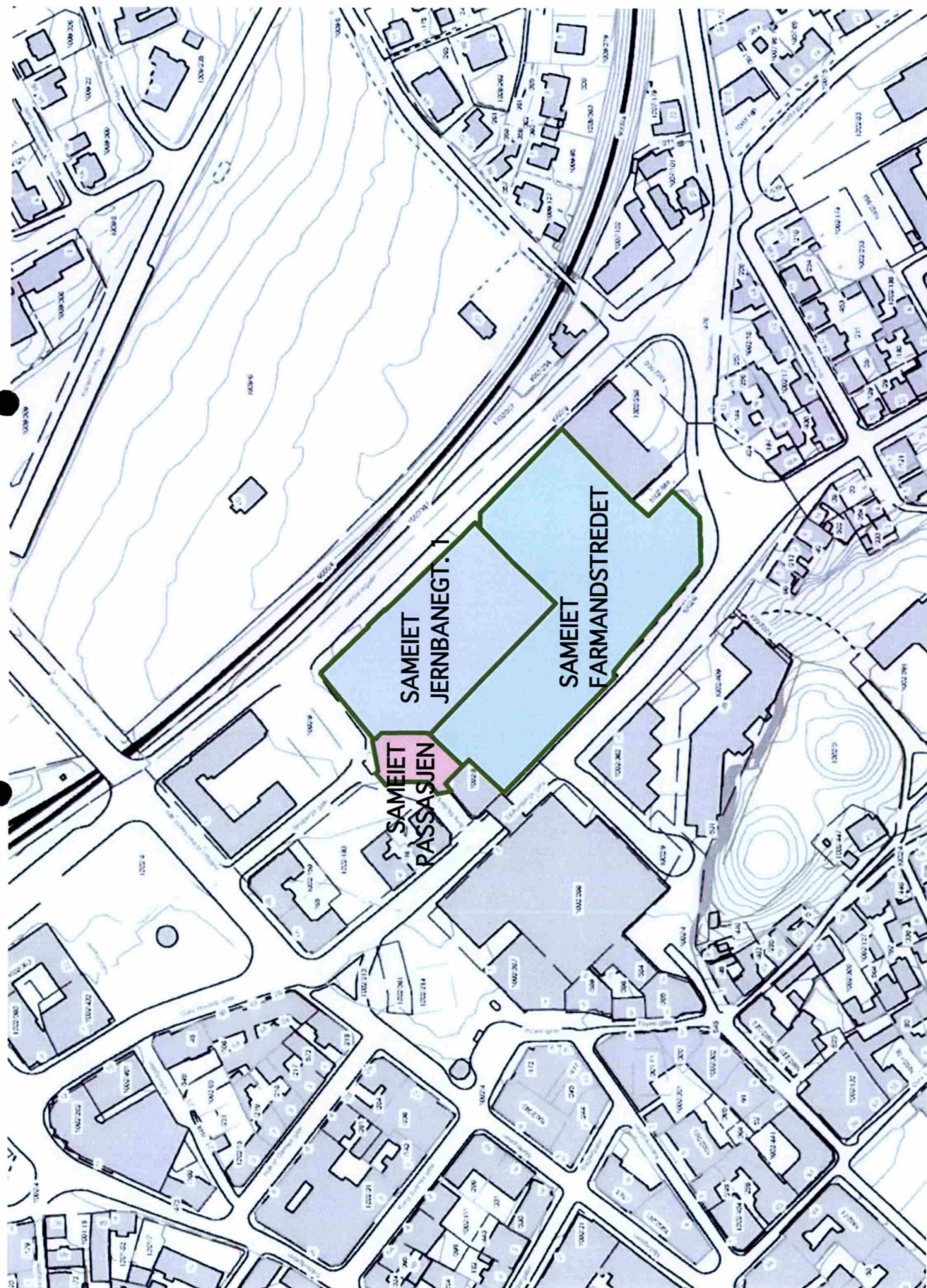
Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

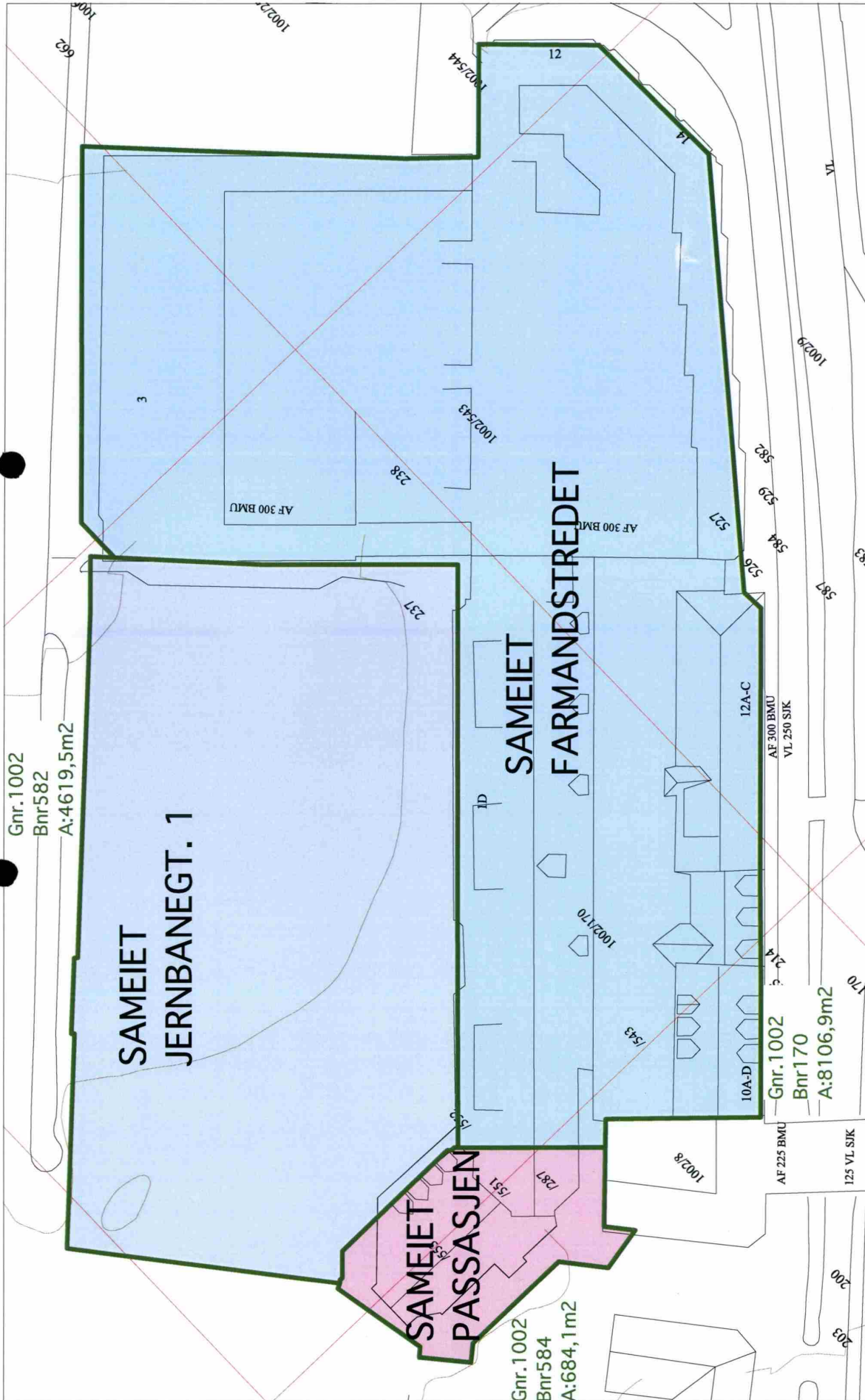
1. Eiendommen			
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr
0704	TØNSBERG	1002	170

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
941185029	Farmandstredet FNS	1/1

3. Begjæring																			
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																			
S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
1	N	7893		13	B	83		25				37				49			
2	N	158		14	B	82		26				38				50			
3	N	67		15	B	83		27				39				51			
4	N	6458		16	N	7790		28				40				52			
5	N	798		17	N	1962		29				41				53			
6	N	864		18	B	98		30				42				54			
7	N	163		19	B	86		31				43				55			
8	N	241		20	B	86		32				44				56			
9	N	8146		21	B	89		33				45				57			
10	N	7625		22	N	7689		34				46				58			
11	N	522		23	N	8107		35				47				59			
12	B	84		24				36				48				60			
Sum tellere:								59 180	= nevner:		59 180								

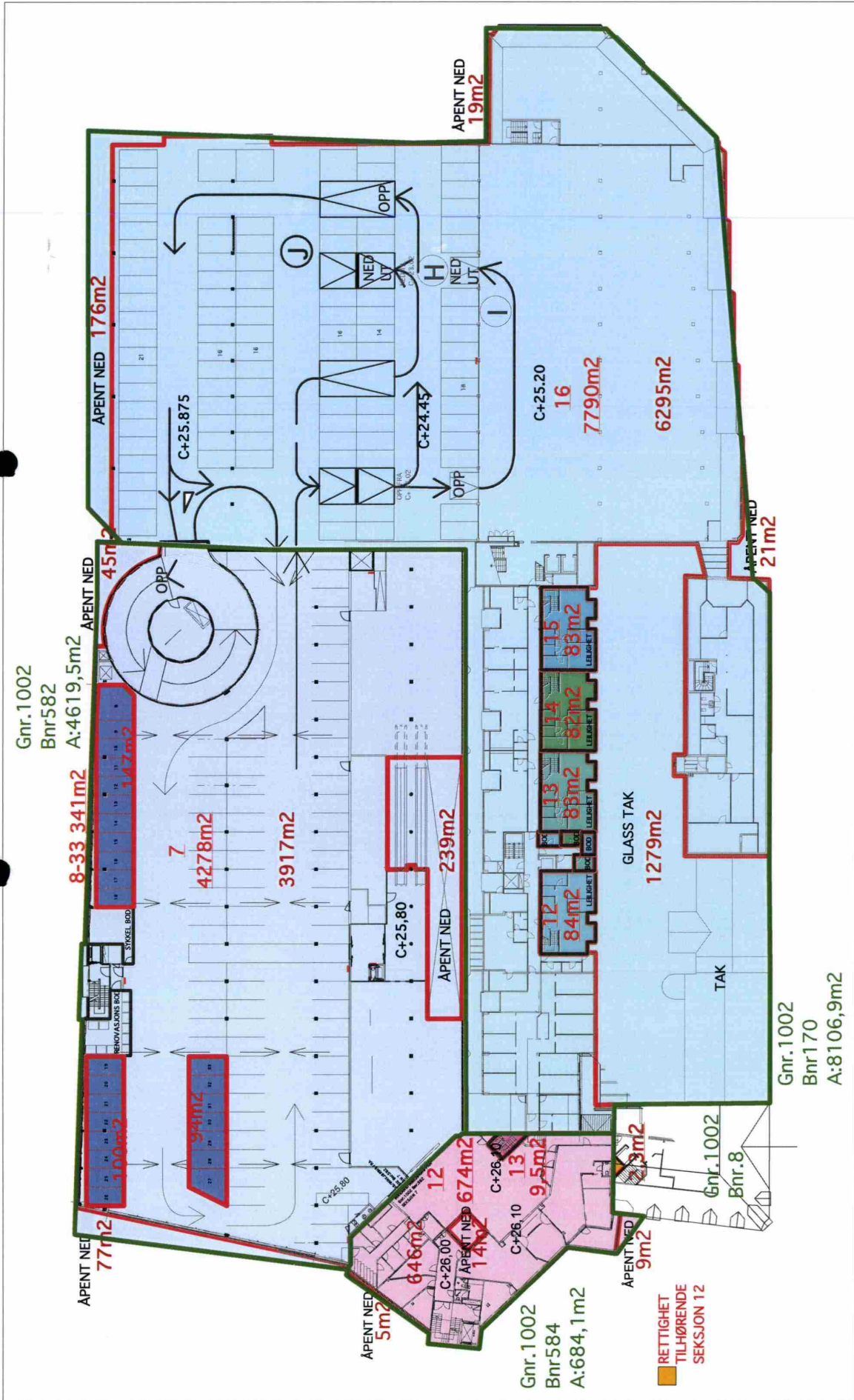
4. Supplerende tekst ⁷⁾
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.
 Doknr: 15856 Tinglyst: 18.10.2007 Emb. 091 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM





**KJØPESENTERET FARNANDSTREDET
SITUASJONSPLAN
oktober 2007**

-  SAMEIET FARNANDSTREDET
-  SAMEIET JERNBANEGT. 1
-  SAMEIET PASSASJEN

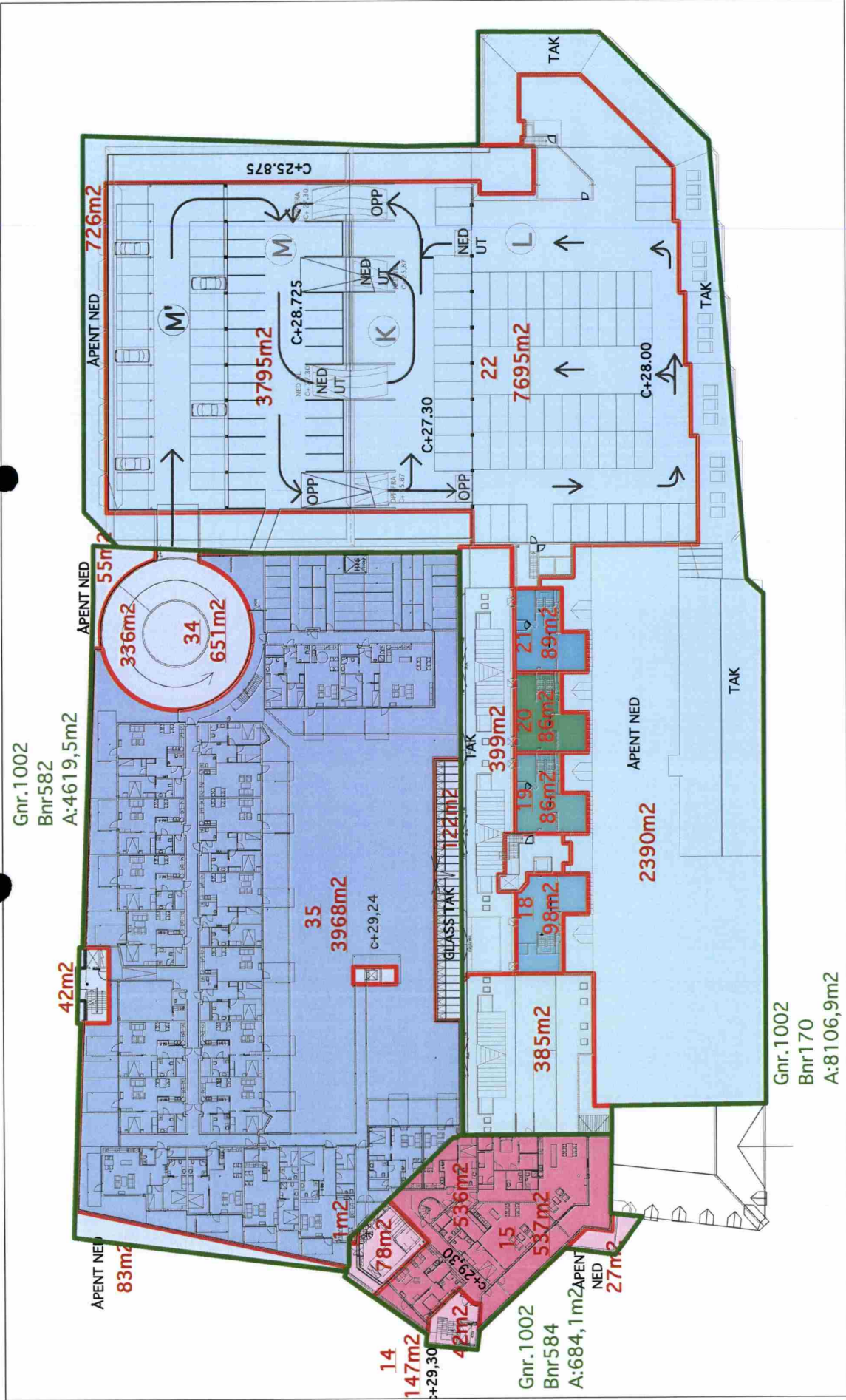


KJØPESENTERET FARMANDSTREDET

4. ETASJE, M=1:650

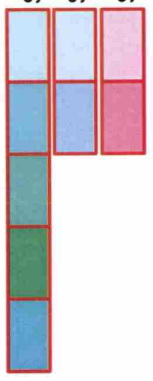
oktober 2007

- SAMEIET FARMANDSTREDET
- SAMEIET JERNBANGAT.1.
- SAMEIET PASSASJEN



KJØPESENTERET FARMANDSTREDET
 5. ETASJE, M=1:650
 oktober 2007

- SAMEIET FARMANDSTREDET
- SAMEIET JERNBANGAT.1.
- SAMEIET PASSASJEN



Jernbanegaten 1 D

innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

06

Velkommen til Jernbanegaten 1 D

26

Beliggenhet

35

Eiendommen

43

Tekniske dokumenter

Jernbanegaten 1 D

Prisantydning	6 990 000
Omkostninger	185 790
Totalpris	7 175 790
Bruksareal	124,0 m ²
BRA-I	119,0 m ²
BRA-E	5,0 m ²
TBA	22,0
Soverom	3
Eierform	Eierleilighet
Tomteareal	8 073 m ²
Byggeår	1986

Kontakt vår megler



Bjørnar Leirdal

Eiendomsmegler / Partner

+47 464 45 633

bl@partners.no

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





Velkommen til

Jernbanegaten 1 D

Velkommen til toppen av Farmandstredet og denne unike leiligheten for deg som vil bo super sentralt til butikker og offentlig kommunikasjon.

Kun 3-4 min å gå til jernbanestasjon. Heis ned til buss og sentrum. Nyoppusset og unik leilighet med blant annet nytt kjøkken (Huseby) og 2 totalrenoverte bad hvor ett ligger i master bedroom-løsning. Stor takterrasse utenfor stue med utsikt til Slottsfjellet og sen kveldssol. Romslig, åpen kjøkken- og stueløsning i 5. etg med høy himling, takvinduer og utgang til takterrassen. 4. etg inneholder 3 soverom, 2 lekre bad og vaskerom. Adkomst heis til butikker og kafeer samt til inngang. Parkering i p-huset med elbil lader.

På ca. 22 m² sørvestvendte takterrasse har du din egen private oase over byens tak. Her kan du nyte morgenkaffen i solen, servere middag for åtte i sommernatten, eller bare sitte med et glass vin og se solen gå ned bak Slottsfjellet. Beliggenheten på toppen av bygget gjør at bylarmen dempes til en behagelig bakgrunnsrumling. En slik takterrasse finnes det svært få av i Tønsberg sentrum.

En sjelden mulighet - Leiligheter av denne størrelsen, med sørvendt takterrasse og midt i Tønsberg sentrum, kommer svært sjelden for salg. Dette er for deg som vil ha både byens puls rett utenfor døren og et sted å trekke seg tilbake på toppen av det hele. Ta kontakt med megler for privatvisning eller meld deg på fellesvisning.

Velkommen!





















Beliggenhet

Her bor du midt i byen!

Leiligheten ligger på toppen av Farmandstredet med gangavstand til alt, og med fint utsyn mot Haugar og Slottsfjellet. Mer sentrumsnært er det ikke mulig å bo. Heis til kjøpesenter med over 80 butikker, treningssenter, bussterminal og jernbanestasjon. Perfekt for pendlere. Leiligheten har en stor takterrasse på ca. 22m² med sol fra tidlig morgen til sen kveld. Der er god plass for stor spisegruppe og solstoler og den er stor nok til å invitere familie og venner til hyggelig lag! Praktisk glass på rekkverk som skjerner for innsyn og vind. Terrassen er lite berørt av bylarm. Fra leiligheten er bare er å ta heisen så finner man det man trenger i alle typer butikker. Meny dagligvare har stor butikk i etasjen under.

I Tønsberg sentrum er det også shoppingmuligheter samt en rekke caféer og restauranter, bibliotek og svømmehall. Tønsberg er kjent for sin hyggelig atmosfære og sitt yrende folkeliv sommerstid. Langs brygga kan du nyte livet, og det er stort utvalg av restauranter, caféer og barer.

Er det ønske om en historisk vandring ligger Slottsfjellet kun en hyggelig rusletur unna. Her finner man bl.a. ruiner fra en kirke og festning fra middelalderen, samt Seterkaféen, som er en koselig gammeldags kafé i idylliske omgivelser, kjent for sin gode rømmegrøt. På Eik og Messeområdet er det flott turterreng. Tønsberg stadion ligger på Messeområdet og er et fint utgangspunkt for rekreasjonsmuligheter - sommer som vinter. Det er lysløype på Eik, og videre løypenett til områder med oppkjørte skiløyper i Slagendalen vinterstid. Fra sentrum er det ca. 15 minutter med bil til Ringshaugstranda, som er blant Oslofjordens største og populære badestrender, med flott natursand samt gresslette og steinmolo.

Jernbanegaten 1D

Nabolaget Tønsberg sentrum - vurdert av 54 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

🚏 Tønsberg rutebilstasjon	1 min ⌚
Totalt 26 ulike linjer	
🚏 Tønsberg stasjon	5 min ⌚
Linje RET1, RX11	
✈️ Sandefjord lufthavn Torp	23 min ⌚

Skoler

Skagerak Inter. School Tønsberg (1-...)	7 min ⌚
155 elever, 9 klasser	
Tiræleberg skole (1-7 kl.)	11 min ⌚
212 elever, 14 klasser	
Byskogen skole (1-10 kl.)	22 min ⌚
552 elever, 36 klasser	
Granly skole (1-10 kl.)	6 min ⌚
180 elever, 18 klasser	
Slottsfjellet videregående Steinersk...	7 min ⌚
56 elever, 3 klasser	
Færder videregående skole	17 min ⌚
750 elever	

Ladepunkt for el-bil

🚗 Seeberg	2 min ⌚
🚗 Alti Farmandstredet	4 min ⌚

📊 Kvalitet på skolene

Bra 72/100

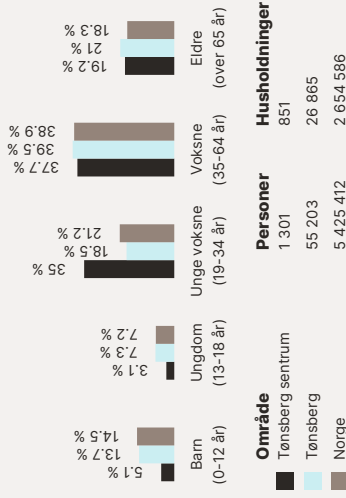
🔒 Opplevd trygghet

Veldig trygt 69/100

🏠 Nabolaget

Høflige 62/100

Aldersfordeling



Barnehager

Haugar barnehage (0-5 år)	4 min ⌚
30 barn	
0.3 km	
Belmar barnehage (0-5 år)	8 min ⌚
72 barn	
0.6 km	
Knapløgka barnehage (1-5 år)	8 min ⌚
98 barn	
0.6 km	

Dagligvare

Meny Farmandstredet	0 min ⌚
Coop Extra St. Olavsgate	5 min ⌚
PostNord	
0.4 km	



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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående
3. Buss

🚌 Kollektivtilbud

Veldig bra 83/100

👷 Matvareutvalg

Stort mangfold 79/100

🛒 Shoppingutvalg

Bra 73/100

Sport

⚽ Slottsfjelskolen	7 min ⌚
Ballspill	
0.5 km	
⚽ Stolttenberggata Balløkke	7 min ⌚
Ballspill	
0.6 km	
🏊 Spenst Tønsberg	4 min ⌚
🏊 WellnessClub Tønsberg	4 min ⌚

Boligmasse



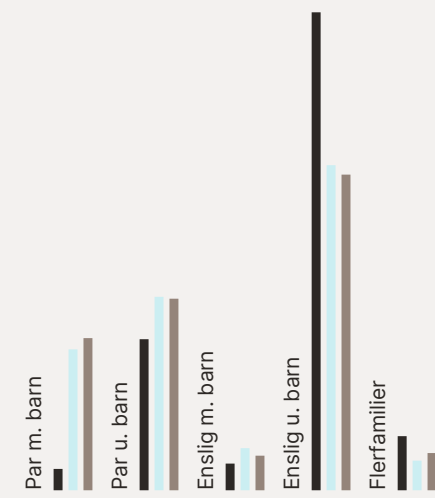
Varer/Tjenester

🏠 Farmandstredet	0 min ⌚
🏠 Vitusapotek Farmandstredet	1 min ⌚

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

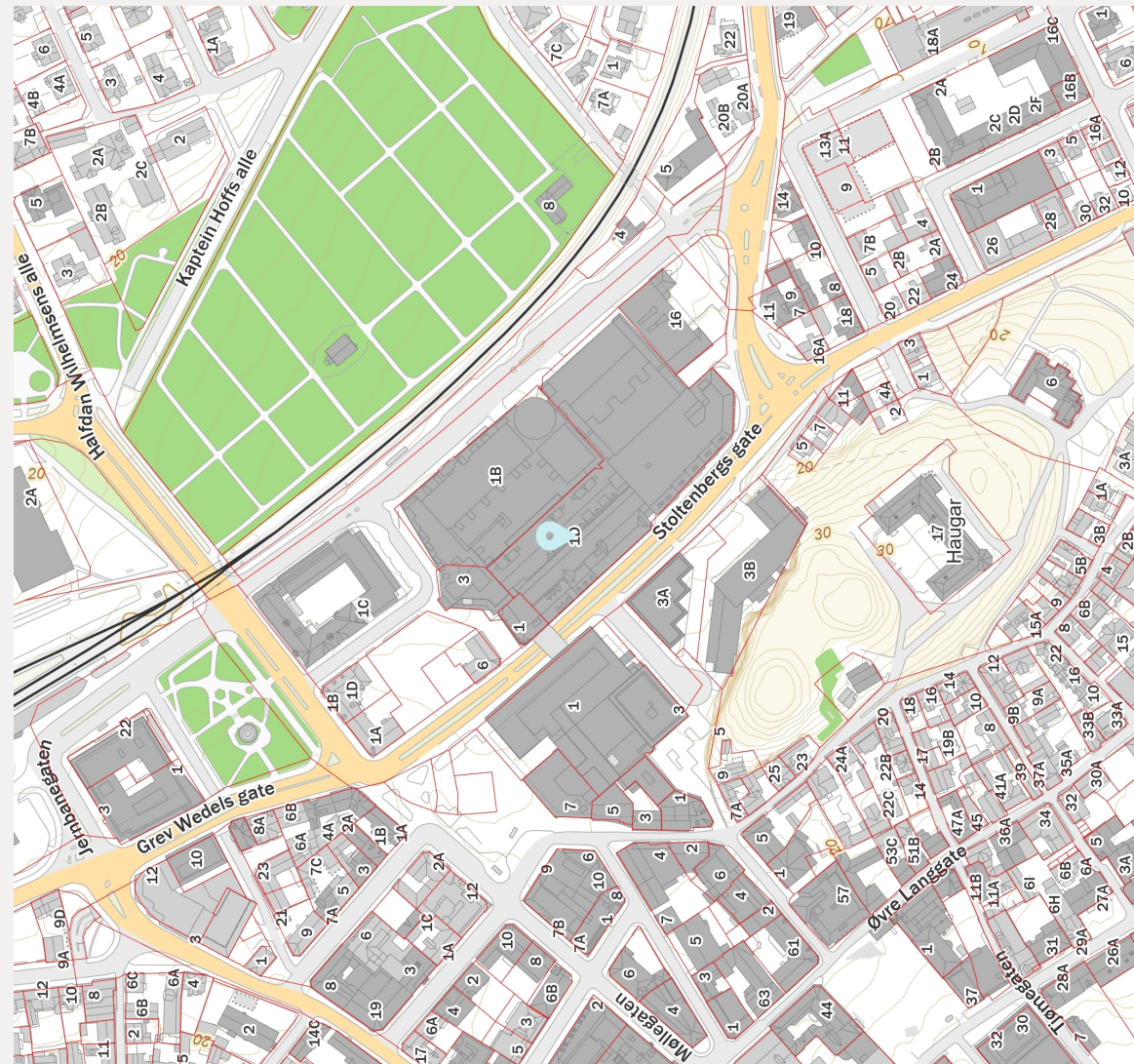
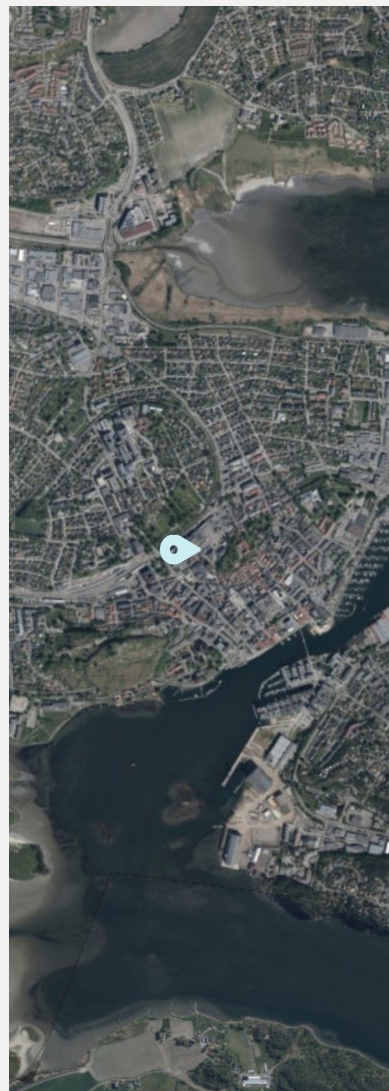


Sivilstand

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



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



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





Innhold

En smart planløsning for moderne liv. Leiligheten er fordelt over to plan på en måte som gir både ro og sosial flyt. Sove- og badromsetasjen i 4. etasje inneholder tre gode soverom, to totalrenoverte bad (hvorav ett er ensuite til hovedsoverommet) og praktisk vaskerom. En etasje opp åpner leiligheten seg til en luftig sosial sone med åpen kjøkken- og stueløsning, høy himling, takvinduer og direkte utgang til takterrassen. Det er her du lever, spiser og tar imot gjester.

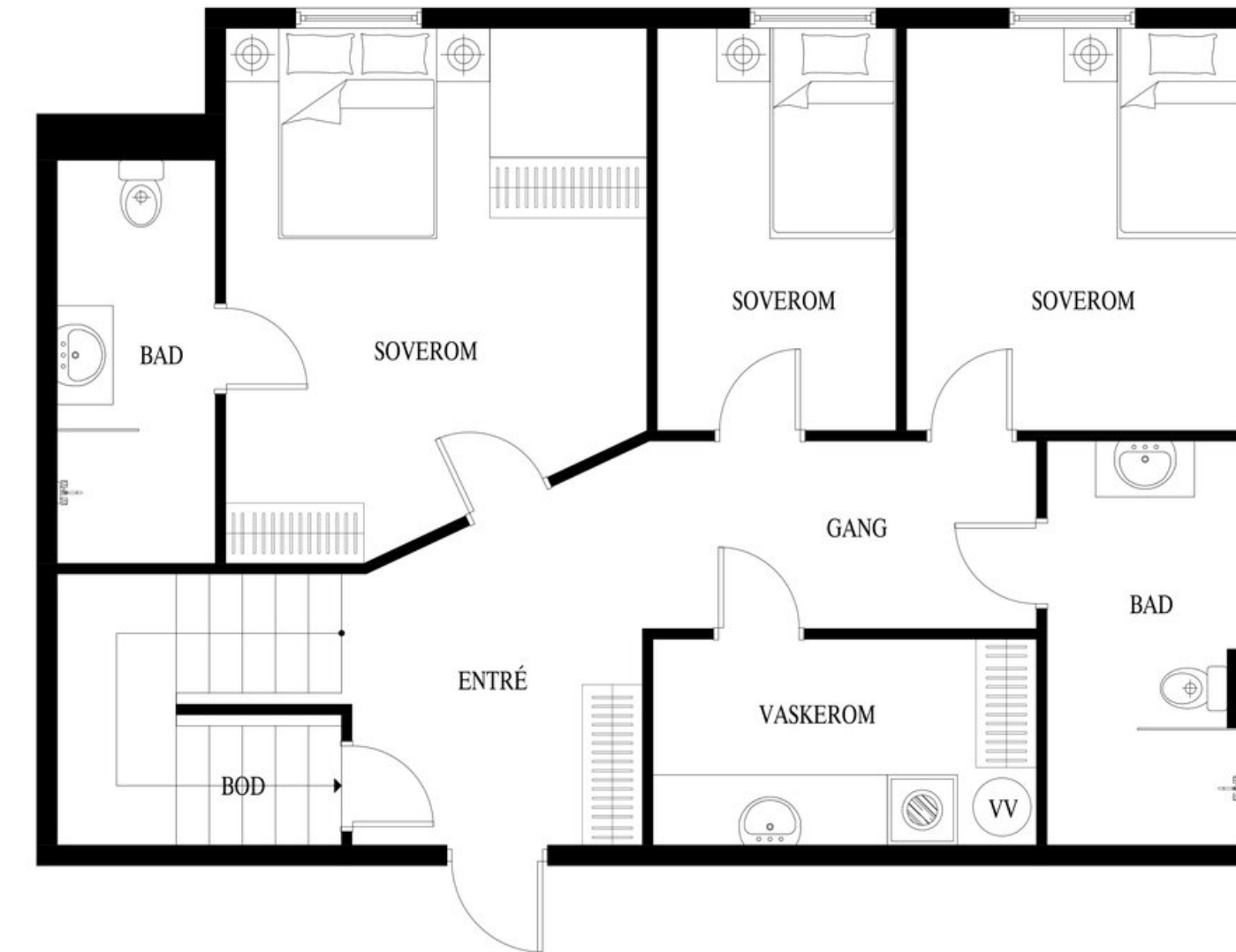
Leiligheten har egen bod i felles gang, samt p-plass med el-billader.

BRA 124,0 m²

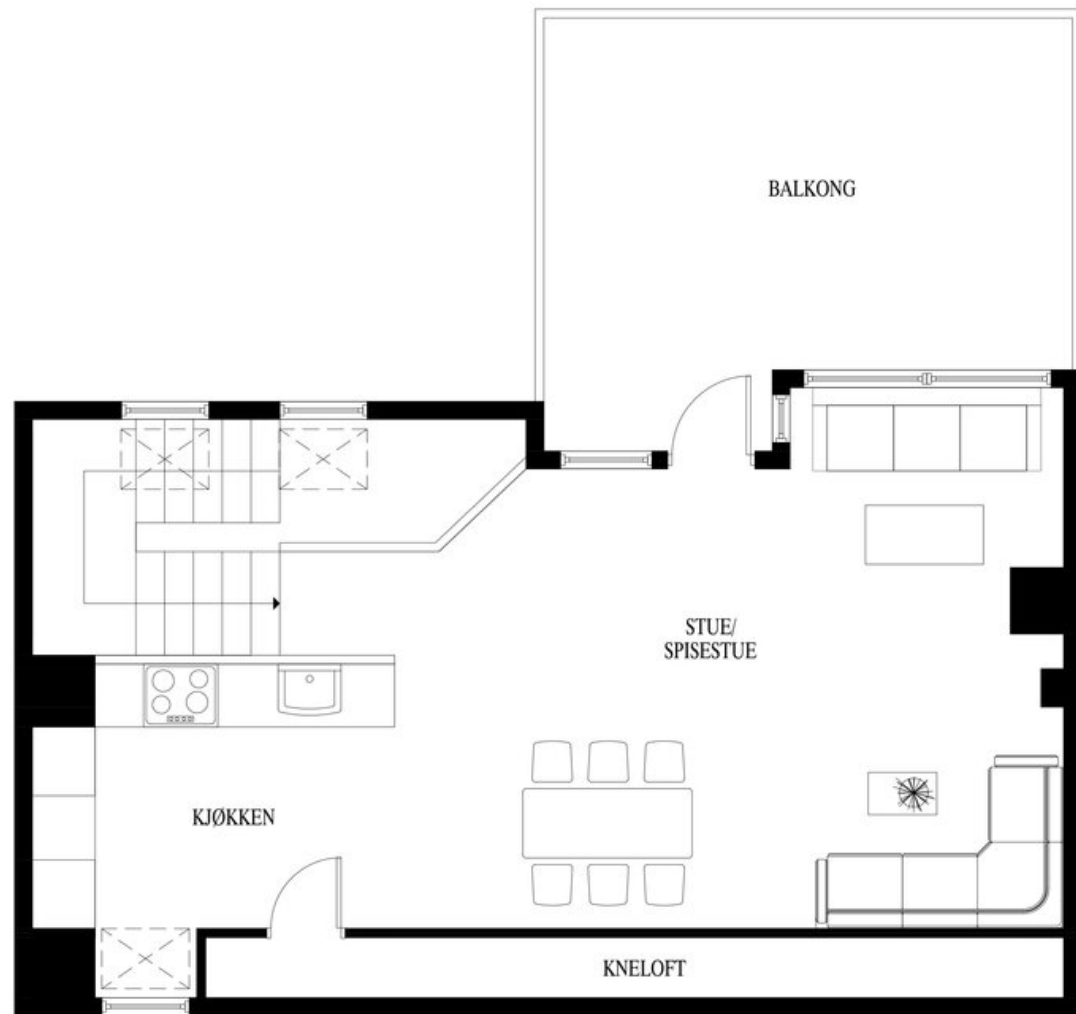
BRA-I 119,0 m²

BRA-E 5,0 m²

TBA 22,0 m²



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 124,0 m²

- BRA-i: 119,0 m²
- BRA-e: 5,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 22,0 m²

4. etasje:

BRA-i: 70 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i:

Hall med trapp, 3 soverom, 2 bad og vaskerom.

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

5. etasje:

BRA-i: 49 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i:

Stue og kjøkken.

TBA: 22 m².

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

De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport avholdt 24.04.26, utført av takstmann Kenneth Solheim. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Adkomst

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

Parkering

Det foreligger avtale om rett til å parkere med 1 bil i parkeringshuset tilknyttet Farmandstredet. Med parkeringsretten følger det plikt til å betale kr 250,- i fellesutgifter pr. mnd. Den kan indeksreguleres årlig etter konsumprisindeks. Sykkelparkering i låst bod ved varelevering på grunnplan. Gjester kan parkere i parkeringshuset mot betaling, alternativt gateparkering.

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

Byggemåte

Leilighet over to plan beliggende i 4. og 5. etasje i Farmandstredet i Tønsberg sentrum. Boligen er en del av et sameie og disponerer bod i felles bodareal samt garasjeplass i parkeringsanlegg. Leiligheten ble opprinnelig oppført i 1986, men fremstår vesentlig modernisert og renovert i 2021, med oppgraderte overflater, kjøkken, våtrom, tekniske installasjoner, vinduer og balkongdør. Boligen holder gjennomgående god standard med moderne materialvalg og normal slitasje ut fra alder og bruk. Det er registrert enkelte forhold med tilstandsgrad TG2, hovedsakelig knyttet til bomlyd i fliser og lokale partier med motfall på våtrom, manglende tilluft til ventilasjonssystemet samt enkelte mindre avvik på innvendige overflater og dører. Det er ikke registrert forhøyede fuktverdier ved foretatte fuktmålinger i tilstøtende konstruksjoner.

Utvendig:

Bygget har aluminiumsbeslåtte vinduer og balkongdør med 3-lags glass fra 2021. Balkongen er utført med PVC-tekking, systemfliser og beslåtte rekkverk/vegger. Bygget fremstår jevnlig vedlikeholdt.

Innvendig:

Leiligheten har gjennomgående moderne overflater fra rehabilitering i 2021. Innvendige vegger og himlinger er hovedsakelig utført med malte gipsflater og slette overflater. Gulvene i oppholdsrom og soverom er belagt med 1-stavs parkett med tilhørende slette fotlister. Innvendige dører er utført med formpressede speildørblader og karmen/listverk i treverk. Etasjeskiller er utført med prefabrikkerte hulldekker i betong. Innvendig trapp er utført som lukket tretrapp med parkettbelagte inntrinn.

Våtrom:

Boligen har to bad og vaskerom rehabilitert i 2021 med flislagte overflater, smøremembran, moderne sanitærutstyr og mekanisk avtrekk. Det er foretatt fuktmålinger i tilliggende konstruksjoner uten registrering av forhøyede verdier på befaringsdagen.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning fra 2021 med profilerte fronter, laminat benkeplate, integrerte hvitevarer og induksjonstopp med integrert ventilator tilkoblet mekanisk avtrekk. Det er registrert mindre fuktskjolder i overflater uten behov for tiltak på befaringsdagen.

Tekniske installasjoner:

Leiligheten har kobberrør for vannforsyning, plastavløp, mekanisk ventilasjon via sentralt anlegg samt luft/luft varmepumpe.

Elektrisk anlegg er opplyst rehabilitert i 2021 med automatsikringer og jordfeilbeskyttelse.

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

- Innvendig > Innvendige dører.
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon.
- Kjøkken > 5. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning.
- Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater gulv.
- Våtrom > 4. etasje > Bad > Ventilasjon.
- Våtrom > 4. etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling.
- Våtrom > 4 .etasje > Bad 2 > Overflater gulv.
- Våtrom > 4. etasje > Vaskerom > Overflater gulv.

Vi gjør oppmerksom på at følgende er bemerket gjeldende helse, miljø og sikkerhet: Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant Boligen ligger ikke i ras eller skredutsatt område ifølge tilgjengelige farekart fra NVE. Rekkverket på den innvendige trappen og balkongen tilfredsstillr ikke dagens krav til rekkverkshøyde.

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

- Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør: Kjenner ikke feilen, men Farmandstredet har ved 2 anledninger stengt vanntilgang i noen timer for å utføre noe arbeid.

- Har det vært skadedyr i leiligheten: Har ved et par anledninger funnet et par edderkopper og et par små insekt på badet. Ingen gjentagende problem og usikker på om disse defineres som skadedyr.
- Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet: Jeg skriver ja, noe annet tror jeg er utenkelig. Det er i alle fall duer og måker nede ved søppelanlegget. Ingenting vi har blitt gjort kjent med, men hadde det vært identifisert tror jeg heller ikke vi hadde blitt gjort kjent med dette.
- Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet: Det har vært en vannlekkasje over noe tid i oppgangen. Antar dette kan ha medført denne type skade.
- Er det andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nærområdet: Det er reguleringsplaner knyttet til utvidelse av kjøpesenteret.
- Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld: Ja, det foreligger planer om å innføre felleskostnader.
- Det må legges til at majoriteten av sameiet er et kjøpesenter og de styrer sin daglige drift, inkl. vedlikehold uten at dette går gjennom sameiet og vi har dermed mindre innsyn i dette. De har også ansvar for alt utvendig.

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises det til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av takstmann Kenneth Solheim, datert 08.05.2026.

Tomt

Denne tomten er felleseiet - 8073,00 kvm.

Grunnforurensning: Tønsberg kommune opplyser om påvist påvirkning og behov for fysiske tiltak for gassverktomta.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for forretninger med mer, datert 22.06.1989. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Framlagte tegninger fra kommunens arkiv datert 1986 stemmer ikke fullt ut med dagens planløsning og bruk av enkelte rom. Det er blant annet etablert ytterligere bad/våtrom som ikke fremkommer på tilgjengelige tegninger. Utbygger/selger har ikke framlagt dokumentasjon eller opplysninger om eventuell byggesaksbehandling eller godkjenning ved befaring. Kjøper overtar ansvaret for forholdene.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med varmepumpe.

Energikarakter: D

Energiforbruk foregående år var 15 000 kwh. (inkl. lading av EL-bil). Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

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

Avtalen har årlig binding og utløper for denne boligen 31.12.2026. Prisen settes for hvert kalenderår i statsbudsjettprosessen. Strømstøtteordning gjelder ikke ved Norgespris.

VIB opplyser at det ble utført tilsyn med fyringsanlegget 10.09.2024. Det var ikke tilfredsstillende adkomstmulighet til skorstein på tak, så feiing ble ikke utført. VIB har ikke mottatt tilbakemelding fra eier vedr. utbedring. Kjøper overtar ansvaret for forholdet.

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 6 990 000,-

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

174 750,00,- (Dokumentavgift)
9 950,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

7 175 790,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

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

Felleskostnader

Det betales ikke felleskostnader pr. mnd., men seksjonseierne belastes med et fast beløp. Selger opplyser at de per i dag ikke betaler felleskostnader, men er forespeilet en kostnad på kr. 1 500,-.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster: Felles bygningsforsikring og andre driftskostnader.

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

Kommunale avgifter

Kr. 12 882,- for 2026. Dekker vann, avløp og renovasjon. Vann- og avløpsgebyrer betales etter målt forbruk. Pris oppgitt gjelder for standard boenhet med årlig forbruk på 100 m³.

Selger opplyser at leiligheten ikke har egen vannmåler i dag. Farmandstredet Eiendom AS har varslet planer om å montere egen vannmåler til leilighetene.

Løpende kostnader

Spesifikasjon over løpende kostnader:

TV og internett fra Viken Fiber, utgjør ca. kr. 870,- pr. mnd.

Bygnings- og innboforsikring kommer i tillegg. For strømkostnader, se energiforbruk.

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

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 1 118 177,00.

Sekundær formuesverdi kr. 4 472 708,00.

Gjeldende for ligningsåret 2025.

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

Sameiet

Sameiet - Gnr. 1002, Bnr. 170 - Tønsberg kommune, Orgnr: Forretningsfører: Erik Sand Styreleder i sameiet er Erik Sand.

Sameiet består av 23 seksjoner og den aktuelle seksjonen har sameiebrøk 83/59180 (snr. 13) og 86/59180 (snr. 19).

Boligen består av to seksjonsnummer - 13 og 19. Forretningsfører opplyser at sameiene på Farmandstredet ser på en løsning for å lage felles vedtekter for alle sameiene. Utkast til vedtekter følger vedlagt i salgsoppgaven.

Tinglyst legalpant tilsvarende 2 G for panterett til sameiet.

Iht. lov om Eierseksjonssameier §31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet lovbestemt pantesikkerhet i den enkelte eierseksjon inntil 2 gang folketrygdens grunnbeløp.

Innkalling til årsmøte og protokoll fra møtet i 2025 følger vedlagt i salgsoppgaven.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i IF med polisenr.

LP0000065002-3.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter følger vedlagt i salgsoppgaven.

Regulering

Eiendommen er regulert til parkeringsplass og gang-/sykkelvei med plannavn "Jernbanegaten 1", vedtatt 04.02.2004 med planID 61226. I henhold til kommuneplanens arealdel, vedtatt 03.04.2024, ligger eiendommen i et område avsatt til andre støysoner, annen fare, forhold som skal avklares og belyses, ras- og skredfare, sentrumsformål - nåværende samt veg - nåværende.

Det er igangsatt planleggingsarbeid på et område som berører eiendommen med plannavn "Slagenveien 16 med flere" med planID 20150115 og "Stoltenbergs gate 3A og 3B" med planID 20230224.

Det foreligger et planforslag som berører eiendommen med plannavn "Farmandsporten" med planID 20200202.

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

Offentlige planer

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

Vei, vann og avløp

Tilknytning til vei, vann og avløp.

Rettigheter og heftelser

Det er registrert følgende servitutter/heftelser som følger eiendommen:

Seksjonering, tinglyst 18.10.2007, dagboknr. 15856.

Rettighet på eiendommen GBNR. 1002/170/0/22: Bestemmelse om parkering, tinglyst 11.11.1993, dagboknr. 14077.

Grunnboken er delt inn etter prioritetsrekkefølge. På bekreftet grunnboks utskrift er alle pengeheftelser og servitutter listet opp etter hverandre under samlebetegnelsen "Heftelser". Heftelsene er ordnet etter tidspunkt for tinglysing. Kjøpers bank får prioritet etter heftelser i eiendommen som ikke skal slettes ved overdragelse, herunder servitutter.

Panterett til kjøpers bank vil ha best prioritet av pengeheftelsene, men fremstå med prioritet etter servitutter som allerede hefter i eiendommen.

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

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

Bevaringsverdig

Eiendommen ligger i et område med arkeologisk lokalitet, og er automatisk fredet.

Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen: Integrerte hvitevarer og ei-billader. Følgende tilbehør medfølger ikke handelen: Hyller i overetasjen.

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

Kjøper må påregne at det kan være hull og merker etter innredning eller utstyr som ikke følger med.

Om salgsoppgaven

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet. Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

Budgivning

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

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

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

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

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

Lov om hvitvasking

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

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

Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

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

Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

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

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt iht. eierseksjonsloven §24.

Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

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

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

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

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

Eier
Eier er Ken Richard Skolmerød Løvig og Annalyn Fermano Olarte.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Eiendommens adresse er Jernbanegaten 1 D. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 1002, bnr. 170, snr. 13 og gnr. 1002, bnr. 170, snr. 19 i Tønsberg. Sameiebrøk: 83/59180.

Vårt oppdragsnummer er 28260152.

Megler og meglers vederlag
Om meglers vederlag er det avtalt 0,7 % beregnet av salgssummen inkludert ev. fellesgjeld. I tillegg er det avtalt vederlag for oppgjør kr. 7 900,-, tilrettelegging kr. 16 900,- og internettannonsering kr. 24 990,- Alle tall i dette avsnitt er opplyst inklusive mva.

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

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

Ansvarlig megler er Bjørnar Leirdal / +47 46 44 56 33 / bl@partners.no. Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47, 3126 TØNSBERG. Org. nr. 916959478.

Dato
11.05.2026

Tekniske dokumenter

Egenerklæring

Jernbanegaten 1 D, 3110 TØNSBERG

02 May 2026

Informasjon om eiendommen		
Adresse	Postadresse	Eiendomsnummer
Jernbanegaten 1 D	Jernbanegaten 1 D	
Opplysninger om selger og salgsobjekt		
Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?		
<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Når kjøpte du boligen?		
Kjøpt September 2021. Overtatt Oktober 2021		
Har du selv bodd i boligen?		
<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet. 4 år og 7 måneder. Sammenhengende etter overtagelse i oktober 2021.		
Har du kjennskap til feil / eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.		
Informasjon om eksisterende husforsikring		
Tryg Forsikring Naf-39, 7972884		
Informasjon om selger		
Selger		
Løvig, Ken Richard Skolmerød		
Selger		
Olarte, Annalyn Femano		
Forbehold		
Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.		

Side 1

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjenner ikke feilen, men Farnandstredet har ved 2 anledninger stengt vannledning i noen timer for å utføre noe arbeid.

Har svart nei på neste spørsmål da jeg ikke har noen ytterligere detaljer om det arbeidet som er utført.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Har ved et par anledninger funnet et par edderkopper og et par små insekt på badet. Ingen gjentakende problem og usikker på om disse defineres

Side 3

som skadedyr.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Jeg skriver ja, noe annet tror jeg er utenkelig. Det er i alle fall duer og mårer nede ved søppelanlegget. Ingenting vi har blitt gjort kjent med, men hadde det vært identifisert tror jeg heller ikke vi hadde blitt gjort kjent med dette.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Det har vært en vannlekkasje over noe tid i oppgangen. Antar dette kan ha medført denne type skade.

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Det er reguleringsplaner knyttet til utvidelse av kjøpesenteret.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Ja, det foreligger planer om å innføre felleskostnader.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 4



Andre opplysninger

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

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

Skriv opplysningene her:
 Det må legges til at majoriteten av sameiet er et kjøpesenter og de styrer sin daglige drift, inkl vedlikehold uten at dette går gjennom sameiet og vi har dermed mindre innsyn i det. De har også ansvar for alt utvendig.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da selget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 73525548

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Annalyn Fermano Olarte	2026-05-07	Ken Richard Skolmerød Løvig	2026-05-02
Identification Annalyn Fermano Olarte		Identification Ken Richard Skolmerød Løvig	

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



Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
 Jernbanegaten 1 D, 3110 TØNSBERG
 TØNSBERG kommune
 # gnr. 1002, bnr. 170, snr. 13

Sum areal alle bygg: BRA: 124 m² BRA-i: 119 m²



Befaringsdato: 24.04.2026 Rapportdato: 08.05.2026 Oppdragsnr.: 21239-1038 Referansenummer: ZH7435

Autorisert foretak: Solheim Bygg & Taksering Sertifisert Takstingeniør: Kenneth Solheim



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

Norsk takst

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



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

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

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

SOLHEIM BYGG & TAKSERING

Solheim Bygg & Taksering drives av takstingeniør Kenneth Solheim, og tilbyr tjenester innen taksering, byggrådgivning og byggeledelse. Firmaet har solid erfaring fra byggebransjen, og kombinerer praktisk håndverksbakgrunn med formell sertifisering som takstingeniør.

Vi leverer uavhengige og grundige tilstandsrapporter, verdivurderinger og tekniske vurderinger i forbindelse med salg, kjøp og byggelån. Våre rapporter utarbeides i henhold til gjeldende standarder (NS 3600) og forskrift til avhendingslova, og har fokus på presis dokumentasjon, tydelige beskrivelser og trygghet for både kjøper og selger.

Vårt mål er å være en pålitelig samarbeidspartner som skaper trygghet i byggeprosesser og eiendomstransaksjoner.



Rapportansvarlig

Kenneth Solheim

Kenneth Solheim
 Uavhengig Takstingeniør
 kenneth@byggogtaksering.no
 920 11 202





Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© Iverdi 2023 © Norsk Takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 21239-1038

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 3 av 20



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000



Beskrivelse av eiendommen

Leilighet over to plan beliggende i 4. og 5. etasje i Farmandstredet i Tønsberg sentrum. Boligen er en del av et sameie og disponerer bod i felles bodareal samt garasjeplass i parkeringsanlegg.

Leiligheten ble opprinnelig oppført i 1986, men fremstår vesentlig modernisert og renovert i 2021 med oppgraderte overflater, kjøkken, våtrom, tekniske installasjoner, vinduer og balkongdør.

Boligen holder gjennomgående god standard med moderne materialvalg og normal slitasje ut fra alder og bruk.

Det er registrert enkelte forhold med tilstandsgrad TG2, hovedsakelig knyttet til bomlyd i fliser og lokale partier med motfall på våtrom, manglende tilluft til ventilasjonssystemet samt enkelte mindre avvik på innvendige overflater og dører. Det er ikke registrert forhøyede fuktverdier ved foretatte fuktmålinger i tilstøtende konstruksjoner.

Det foreligger godkjente tegninger fra 1986, men dagens planløsning avviker noe fra disse ved etablering av ytterligere bad/våtrom. Dokumentasjon på utførte arbeider og eventuelt byggesaksbehandling er ikke framlagt ved befaring.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1986

UTVENDIG

Bygget har aluminiumsbeslåtte vinduer og balkongdør med 3-lags glass fra 2021. Balkongen er utført med PVC-tekking, systemfliser og beslåtte rekkverk/vegger. Bygget fremstår jevnlig vedlikeholdt.

INNVEDIG

Leiligheten har gjennomgående moderne overflater fra rehabilitering i 2021. Innvendige vegger og himlinger er hovedsakelig utført med malte gipsflater og slette overflater. Gulvene i oppholdsrom og soverom er belagt med 1-stavs parkett med tilhørende slette fotlister. Innvendige dører er utført med formpressede speildørblader og karmen/listverk i treverk. Etagenskiller er utført med prefabrikkerte hulldekker i betong. Innvendig trapp er utført som lukket tretrapp med parkettbelagte inntrin.

VÅTROM

Boligen har to bad og vaskerom rehabilitert i 2021 med flislagte overflater, smøremembran, moderne sanitærutstyr og mekanisk avtrekk. Det er foretatt fuktmålinger i tiliggende konstruksjoner uten registrering av forhøyede verdier på befaringdagen.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra 2021 med profilerte fronter, laminat benkeplate, integrerte hvitevarer og induksjonstopp med integrert ventilator tilkoblet mekanisk avtrekk. Det er registrert mindre fuktskjelder i overflater uten behov for tiltak på befaringdagen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Leiligheten har kobberør for vannforsyning, plastavløp, mekanisk

Oppdragsnr.: 21239-1038

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 5 av 20

ventilasjon via sentralt anlegg samt luft/luft varmpumpe. Elektrisk anlegg er opplyst rehabilitert i 2021 med automatsikringer og jordfeilbeskyttelse.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

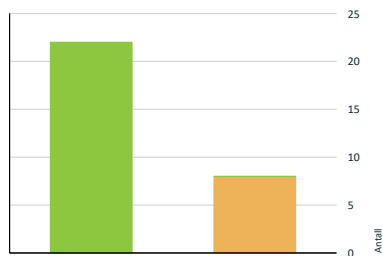
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Framlagte tegninger fra kommunens arkiv datert 1986 stemmer ikke fullt ut med dagens planløsning og bruk av enkelte rom.
- Det er blant annet etablert ytterligere bad/våtrom som ikke fremkommer på tilgjengelige tegninger.
- Utbygger/selger har ikke framlagt dokumentasjon eller opplysninger om eventuelt byggesaksbehandling eller godkjenning ved befaring.
- Leiligheten disponerer egen garasjeplass i parkeringsanlegget.



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten omfatter kun den aktuelle bruksenheten (leiligheten) med tilhørende bod. Bygningens fellesarealer, konstruksjoner og tekniske installasjoner som tilligger sameiet er ikke undersøkt utover det som er synlig fra leiligheten eller naturlig hører til denne.

Vurderinger av bygningsmessige forhold er basert på visuelle observasjoner uten inngrep i konstruksjoner, med unntak av hulltaking i tiliggende vegg mot våtrom. Skjulte konstruksjoner, rørføringer, elektriske installasjoner og tekniske føringer som ikke er synlige, er ikke kontrollert.

Opplysninger om bygget, tekniske løsninger og utførelse er basert på byggeår, synlige forhold og tilgjengelig dokumentasjon. Det er lagt til grunn at bygget er oppført etter gjeldende forskrifter på oppføringsstidspunktet.

Rapporten omfatter ikke vurdering av sameiets vedlikeholdstilstand, vedtekter eller fremtidige vedlikeholdsbehov for felles bygningsdeler.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

[1 Innvendig > Innvendige dører](#) [Gå til side](#)

[1 Tekniske installasjoner > Ventilasjon](#) [Gå til side](#)

[1 Kjøkken > 5 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning](#) [Gå til side](#)

[1 Våtrom > 4 Etasje > Bad > Overflater Gulv](#) [Gå til side](#)

[1 Våtrom > 4 Etasje > Bad > Ventilasjon](#) [Gå til side](#)

[1 Våtrom > 4 Etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling](#) [Gå til side](#)

[1 Våtrom > 4 Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv](#) [Gå til side](#)

[1 Våtrom > 4 Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv](#) [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Det er påvist avvik innen helse miljø og sikkerhet. [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 21239-1038

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 6 av 20



Sammendrag av boligens tilstand



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår 1986	Kommentar Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.
Anvendelse Boligformål	

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering
2021 Modernisering Hele leiligheten ble renoveret i 2021

UTVENDIG

1 TO 1 Vinduer

Beskrivelse
Boligen har aluminiumsbeslåtte trevinduer og aluminiumsvinduer med 3-lags glass fra 2021 i stue. I skråtak over trapp er det montert to Velux takvinduer med 3-lags glass. Samtlige vinduer er fra 2021.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

1 TO 1 Dører

Beskrivelse
Leiligheten har en entrédrør av treverk og laminat dørblad i malt utførelse. Balkongdøren er av tre med 3-lags glass og aluminiums beslått utside.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

1 TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Balkongen er utført med PVC-tekking, systemfliser og beslåtte vegger/rekkverk.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

INNVEDIG

1 TO 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige vegger og himlinger er utført i malte gipsplater med gjennomgående slette overflater. Gulvene i oppholdsrom og soverom er belagt med 1-stavs parkett og har slette fotlister. Badet har flislagte gulv og vegger med keramiske fliser. Innvendige dører er av type med spill, og med karmen og listverk i tre.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

1 TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Boligen har etasjeskillere utført med prefabrikkerte hulldekker i betong. Konstruksjonen er i hovedsak skjult og vurdert basert på overliggende forhold og tilgjengelige observasjoner. Overflater består av parkett, fliser på våtrom og vegg-til-vegg-tepper.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

1 TO 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse
Elementpipe uten installert ildsted.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

1 TO 1 Innvendige trapper

Beskrivelse
Trapp er utført som lukket tretrapp med hvitmalte vanger og rekkverk. Innrinn med 1-stav parkett og trappeneser i samme utførelse.

1 TO 2 Innvendige dører

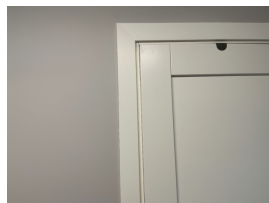
Beskrivelse
Leiligheten har innvendige dører med trekarm og formpressede spilldekkblader.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.



VÅTROM

4 ETASJE > BAD



Tilstandsrapport

Generell
Beskrivelse Våtrommet er oppført i byggeperiode hvor TEK17 var gjeldende byggeforskrift, med krav til fuktsikring, fall til sluk og dokumentert utførelse.
Årstall: 2021 Kilde: Eier

4 ETASJE > BAD

1 TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse
Badet har flislagte vegger og himling av sparklet-malt gips.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

4 ETASJE > BAD

1 TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse
Gulvet er utført med smøremembran og fliser.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

4 ETASJE > BAD

1 TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Leiligheten har mekanisk avtrekk via aggregat.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tiluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å etablere luftspalte under dør for at våtrommet skal få tilfredsstillende tiluft. Manglende tiluft kan føre til redusert ventilasjon og økt luftfuktighet.

4 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Det er foretatt hulltaking i tilliggende rom mot våtrom for kontroll av fuktforhold i konstruksjonen. Måleresultatet var 6, som indikerer tørt treverk i målepunktet. Kontrollen gjelder kun dette punktet, og det tas forbehold om at det kan forekomme avvik i andre deler av veggkonstruksjonen mot badet.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

4 ETASJE > BAD

1 TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse
Våtrommet er opplyst rehabilitert i 2021 og har smøremembran som tettesjikt og stålsluk.

Dokumentasjon på utførelsen er ikke framlagt ved befaring.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



Tilstandsrapport

Generell
Beskrivelse Våtrommet er oppført i byggeperiode hvor TEK17 var gjeldende byggeforskrift, med krav til fuktsikring, fall til sluk og dokumentert utførelse.
Årstall: 2021 Kilde: Eier

4 ETASJE > BAD 2

1 TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Badet har servantskap med nedfelt vask, veggehengt toalett og dusjhjørne.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

4 ETASJE > BAD 2

1 TO 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse
Flis på vegg i dusjzone, sokkelflis på øvrige vegger. Sparklet/malt gips i himling.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist svertesopp i silkonfuger.

På bakgrunn av avviket settes tilstandsgrad 2.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må rengjøres.



4 ETASJE > BAD 2

1 TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse
Gulvet er flislagt og utført med nedsenket dusjzone.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er målt tilfredsstillende høydeforskjell mellom sluk og terskel. Fallforholdene i dusjsonen er kontrollert og vurderes å lede vann mot sluk som forutsatt. Det er ikke registrert motfall eller forhold som hindrer avrenning mot sluk. På bakgrunn av utførte målinger og visuell kontroll vurderes gulvets fallforhold som funksjonelle. Det er registrert bomlyd under flis i dusjsonen, på bakgrunn av avviket settes tilstandsgrad 2.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å følge med på området med bomlyd i dusjsonen, da redusert vedheft over tid kan føre til at fliser løsner. På bakgrunn av avviket settes tilstandsgrad 2.

4 ETASJE > BAD 2

1 TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse
Våtrommet er opplyst rehabilitert i 2021 og har smøremembran som tettesjikt og stålsluk.

Dokumentasjon på utførelsen er ikke framlagt ved befaring.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



4 ETASJE > BAD 2

1 TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Badet har servantskap med nedfelt vask, veggehengt toalett og dusjhjørne.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

4 ETASJE > BAD 2

1 TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Leiligheten har mekanisk avtrekk via aggregat.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

4 ETASJE > BAD 2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse



Tilstandsrapport

Det er foretatt hulltaking i tiliggende rom mot våtrom for kontroll av fuktforhold i konstruksjonen. Måleresultatet var 6, som indikerer tørt treverk i målepunktet. Kontrollen gjelder kun dette punktet, og det tas forbehold om at det kan forekomme avvik i andre deler av veggkonstruksjonen mot badet.

Årstall: 2021 Kilde: Eier



4 ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført i byggeperiode hvor TEK17 var gjeldende byggeforskrift, med krav til fuktsikring, fall til sluk og dokumentert utførelse.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

4 ETASJE > VASKEROM

10.1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vaskerommet har sparklet og malte gipsflater på vegger og himling. I bunnen av veggene er det montert sokkeflis.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

4 ETASJE > VASKEROM

10.2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er utført med smøremembran og fliser.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er registrert fall mot sluk i våtrommet, og vann ledes i hovedsak mot sluk som forutsatt.
- Det er imidlertid målt lokale ujevnheter i gulvet med partier med svakt fall/motfall.
- Dette kan medføre at vann ikke ledes effektivt mot sluk i alle områder. Forholdet vurderes som et avvik, og det gis tilstandsgrad 2.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppdragsnr.: 21239-1038

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 11 av 20



Tilstandsrapport

Årstall: 2021



KJØKKEN

5 ETASJE > KJØKKEN

10.2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har profilerte speilfronter, laminat benkeplater, stekovn, induksjons platetopp med integrert ventilator, oppvaskmaskin og kjølfryseskap.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktspjolder i overflaten.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



5 ETASJE > KJØKKEN

10.1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekket til kjøkkenet sitter integrert i induksjonstoppen tilkoblet det mekaniske avtrekksanlegget.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

10.1 Vannledninger

Beskrivelse

Leiligheten har kobberør som vannledninger, stoppekran er lokalisert over bereder på vaskerommet.

Kilde: Eier

Oppdragsnr.: 21239-1038

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 12 av 20



Tilstandsrapport

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. Et anlegg 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 elektroviskomsnet.

Beskrivelse

Leiligheten har skjult elektrisk anlegg fra byggeår 2021. Det elektriske anlegget er fordelt via sikringskap med automatiske vern og jordfeilbeskyttelse. Det er etablert elektriske punkter i henhold til normal standard for bolig.

Det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget utover visuell observasjon. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting eller kontrollmåling av anlegget, og det forutsettes at anlegget er utført og dokumentert av registrert installasjonsvirksomhet.

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.

2021

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

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

Inntak og sikringskap

6. Er det tegn på at kabelinmføring og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

Ja

8. 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

Oppdragsnr.: 21239-1038

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 13 av 20



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

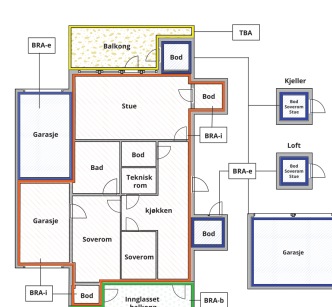
Hva er måleverdig areal?

Areal 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.



Inntre bruksareal (BRA-i) Areal et innenfor boenheten(e)

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

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

Terrasse- og balkongareal (TBA) Areal et av terrasser, åpne balkonger og åpne 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 kuns 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.



Areal et kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal et kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningkonstruksjoner 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 kvadrater opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beragne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinnndeling

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

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

Oppdragsnr.: 21239-1038

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 14 av 20

Jernbanegaten 1 D, 3110 TØNSBERG
Gnr 1002 - Bnr 170
3905 TØNSBERG

Solheim Bygg & Taksering
Granerødveien 12
3160 STOKKE



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
5 Etasje	49			49	22	18	67
4 Etasje	70	5		75			75
SUM	119	5			22	18	142
SUM BRA	124						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5 Etasje	Kjøkken, stue		
4 Etasje	Hall m/trapp, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, bad 2, vaskerom	Bod	

Kommentar

Balkong - 21,6 m2 TBA

5 etasje - 49,1 M2 BRA-i

4 etasje - 70,1 M2 BRA-i

Bod i felles bodareal - 4,6 m2

17,6 M2 areal ved lav høyde, skråtak og kott.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Framlagte tegninger fra kommunens arkiv datert 1986 stemmer ikke fullt ut med dagens planløsning og bruk av enkelte rom. Det er blant annet etablert ytterligere bad/våtrom som ikke fremkommer på tilgjengelige tegninger. Utbygger/selger har ikke framlagt dokumentasjon eller opplysninger om eventuell byggesaksbehandling eller godkjenning ved befaring. Leiligheten disponerer egen garasje plass i parkeringsanlegget.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Ja, når hele leiligheten ble renovert i 2021.

Ja Nei

Oppdragsnr.: 21239-1038

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 15 av 20

Jernbanegaten 1 D, 3110 TØNSBERG
Gnr 1002 - Bnr 170
3905 TØNSBERG

Solheim Bygg & Taksering
Granerødveien 12
3160 STOKKE



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.4.2026	Kenneth Solheim	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	1002	170		13	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Jernbanegaten 1 D

Hjemmelshaver

Olarte Annalyn Fermano, Løvig Ken Richard Skolimerød

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har sentral beliggenhet i Tønsberg sentrum, med kort gangavstand til handel, servicetilbud, kollektivtransport og sjøfront.

Adkomstvei

Boligen har adkomstvei via parkeringshuset eller fra heis innvendig fra kjøpesenteret.

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
Egenerklæring	07.05.2026		Gjennomgått		Nei

Oppdragsnr.: 21239-1038

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 16 av 20

Jernbanegaten 1 D, 3110 TØNSBERG
Gnr 1002 - Bnr 170
3905 TØNSBERG

Solheim Bygg & Taksering
Granerødveien 12
3160 STOKKE



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.05.2026	
2	08.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 21239-1038

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 17 av 20

Jernbanegaten 1 D, 3110 TØNSBERG
Gnr 1002 - Bnr 170
3905 TØNSBERG

Solheim Bygg & Taksering
Granerødveien 12
3160 STOKKE



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolghandel). 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 situasje. Straktiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

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

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

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

- Ved TGO og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal situasje. 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 tjenestetyer.

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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

Oppdragsnr.: 21239-1038

Befaringsdato: 24.04.2026

Side: 18 av 20

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjører: Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

• Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet målestyr (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 oppførte kjellergulv.

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

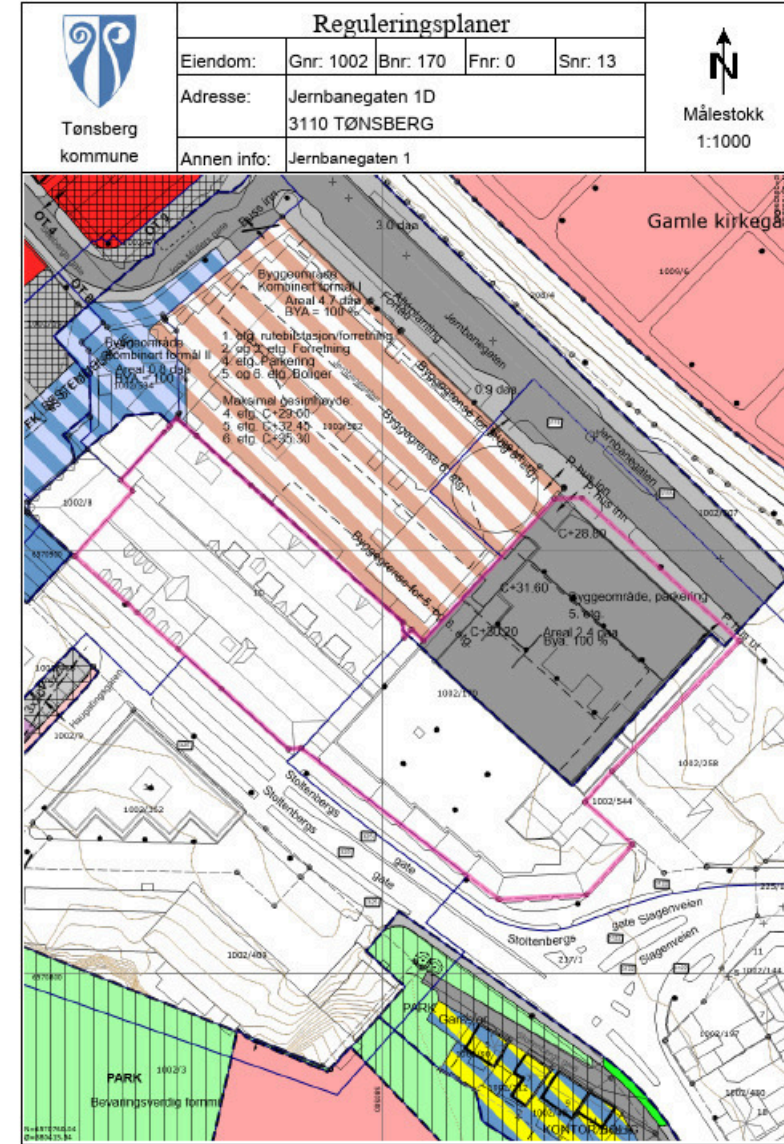
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZH7435>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

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



61226

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR JERNBANEGATEN 1. PLAN NR. 61226

§1 Reguleringsformål

Området er i medhold av § 25 i Plan- og bygningsloven regulert til:

- BYGGEOMRÅDE
Kombinert formål:
I Rutebilstasjon, forretning, bolig og parkering
II Forretning/kontor
Parkering

OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE

- Kjørevei
Fortau
Gang- og sykkelvei
Alléplantning

§2 Fellesbestemmelser for byggeområdene

For 5. og 6. etg. (samtlige byggeområder) stilles det krav til bebyggelsesplan. Planen må vise tiltakets plassering, bebyggelsens form og dimensjoner, adkomst, fellesområder, uteoppholdsareal og beplantning.

Kravene til støynivå, jfr. MDs rundskriv T-8/79 skal være oppfylt. For boligene skal innvendig støynivå ikke overstige 30 dBA, og utvendig støynivå skal ikke overstige 55 dBA.

For det gis byggetillatelse må det gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse slik at nødvendige tiltak kan bli innarbeidet i prosjektet.

For det gis byggetillatelse må de trafikale konsekvensene av tiltaket være utredet på grunnlag av den nye trafikmodell, som skal etableres i forbindelse med konsekvensutredningen for Tønsbergpakken.

Nødvendige tillatelser etter forurensningsloven må foreligge senest ved søknad om igangsetting. Ved fundamentering av byggingen må det tas hensyn til en eventuell

sentralåre i Jernbanegaten, hvis sentralåren skulle bli valgt som systemalternativ i konsekvensutredningen for Tønsbergpakken. Hvis Fylkesmannen krever sanering/fjerning av massene under Jernbanegaten 1, må krav om parkering under bakkenivå opprettholdes, og justering av byggeprosjektet foretas ved behandling av endelig bebyggelsesplan.

Det skal anlegges parkering for biler og sykler i henhold til Tønsberg kommunes vedtekter til § 69 i plan- og bygningsloven.

§3 Byggeområder, kombinert formål (område I)

Innenfor de angitte byggegrenser skal områdene bebygges slik:

- 1. etg. rutebilstasjon/forretning
2. etg. forretning
3. etg. forretning
4. etg. parkering
5. etg. boliger
6. etg. boliger

BYA = 100%.

- Maks. gesimshøyde 4 etg. cote 29.60
Maks. gesimshøyde 5 etg. cote 32.45
Maks. gesimshøyde 6 etg. cote 35.30

§3.1 Rutebilstasjon i 1. etg.

Jfr. § 3 er det innenfor byggeområde I regulert til kombinert formål rutebilstasjon og forretning i 1. etg. I 1. etg. skal det etableres bussterminal med minimum 19 oppstillingsplasser.

§4 Byggeområde, kombinert formål kontor og forretning (område II)

1 – 6 etasje: forretning/kontor. BYA = 100%. Maks. gesimshøyde 6. etg. cote 35.30.

§5 Byggeområde, parkering (5. etg.)

BYA 100%. 5 etasje parkering skal etableres som åpen parkering (på taket av 4 etasje). Byggegrensene for 5 etg. er vist på plankartet. Maks. gesimshøyde cote 31,60. I tillegg kommer rekkverk og nødvendig sikring.

§6 Adkomst

Innkjøring for busser og taxi skal skje fra Jens Mullers gate. Uttjøring for busser og inn- og utkjøring for parkering og varemottak skal legges til Jernbanegaten. Varemottak kombineres med eksisterende adkomst på gbnr. 1002/543.

§7 Offentlige trafikkområder

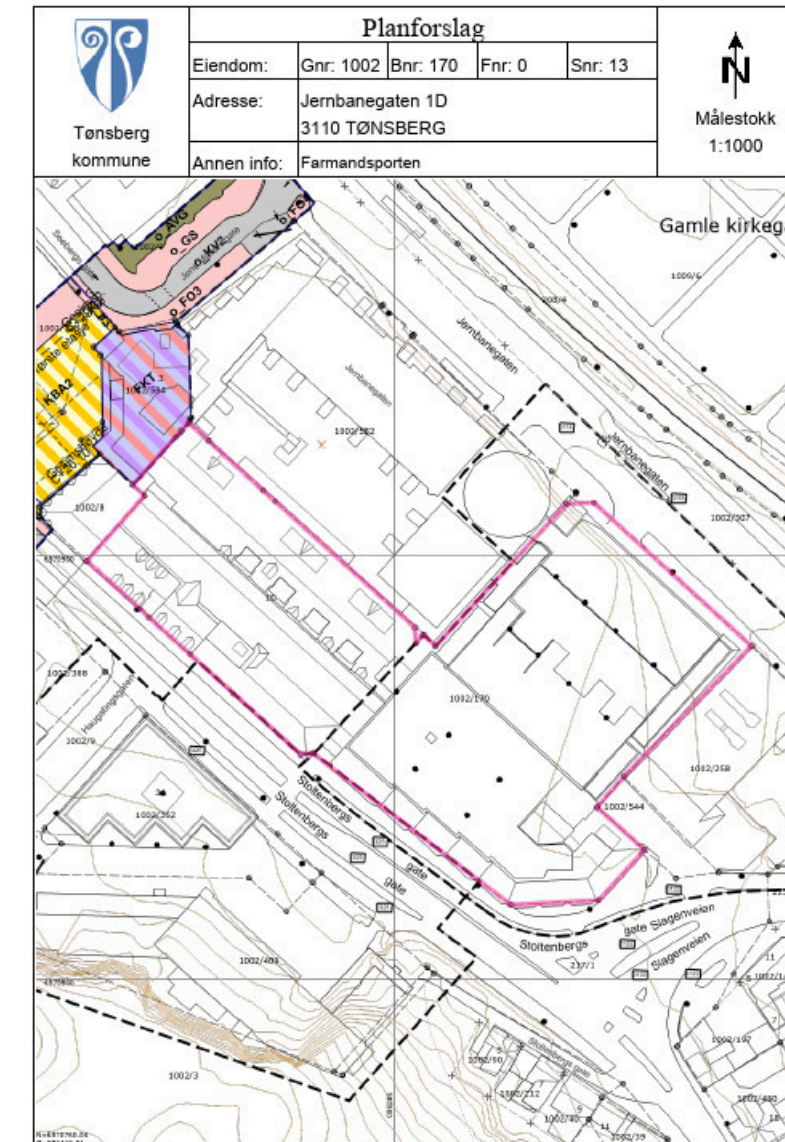
Innenfor området skal det anlegges kjørevei, fortau, gang- og sykkelvei samt alléplantning som angitt på plankartet. De offentlige trafikkområdene må være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis byggetillatelse.

Utomhusplanen må i detalj vise opparbeidelsen av de offentlige trafikkområdene, herunder belegningsstein, grøntareal og beplantning. Det forutsettes alleplantning mot Jernbanegaten. Det må legges vekt på å få til sikre og funksjonelle arealer for gang- og sykkeltrafikk, samt en attraktiv plass foran det som måtte bli hovedinngangen. Trafikksikker utkjøring fra parkeringshuset og nødvendige tiltak må vises i utomhusplanen.

Stoltenbergsgate 6 (gbnr. 1002/455) skal gis adkomst over arealet (fortau, gang- og sykkelvei) frem til Seebergsgate slik at det sikres fri ferdsel til og fra eiendommen.

Vedtatt i Tønsberg bystyre den 04.02.04, sak: 006/04

for Per Engeseth
Byggesaks- og arealplansjef



Tegnforklaring

	Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt
	Anslått grensepunkt		RpOmråde detaljregulering/mindre endring		Matrikkelnummer.
	Diverse		Gatelys (belysningspunkt)		Mast
	Kabelkanal		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Mønelinje		Takkant		Takoverbyggkant
	Taksprang		Trapp inntill bygg		Veranda
	Midtlinje bane		Annet vegareal avgrensning		Vegbom
	Vegdekkekant		Sti		Husnummer
	Husnummer med bokstav		Fylkesvegboкс		Fylkesveg gatenavn .
	Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .		RpBåndleggingGrense
	RpGrense		RpFormålgrense		RpBestemmelseGrense
	RpRegulertHøyde		Vegstengning/fysisk kjøresperre		Avkjørsel - kun innkjøring
	Avkjørsel - kun utkjøring		Byggegrense		Bebyggelse som inngår i planen
	Bebyggelse som forutsettes fjernet		Regulert fotgjengerfelt		Måle- og avstandslinje
	Bestemmelsesområde		Båndlegging etter lov om kulturminner		Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	Forretning/kontor/tjenesteyting		Kjøreveg		Fortau
	Torg		Gang-/sykkelveg		Annen veggrunn - grøntareal
	Toppunkt		Høydekurve		

Kommuneplan

	Tønsberg kommune	Eiendom:	Gnr: 1002	Bnr: 170	Fnr: 0	Snr: 13	 Målestokk 1:1000
		Adresse:	Jernbanegaten 1D 3110 TØNSBERG				
		Annen info:	Kommuneplanens areal del 2023 - 2035				

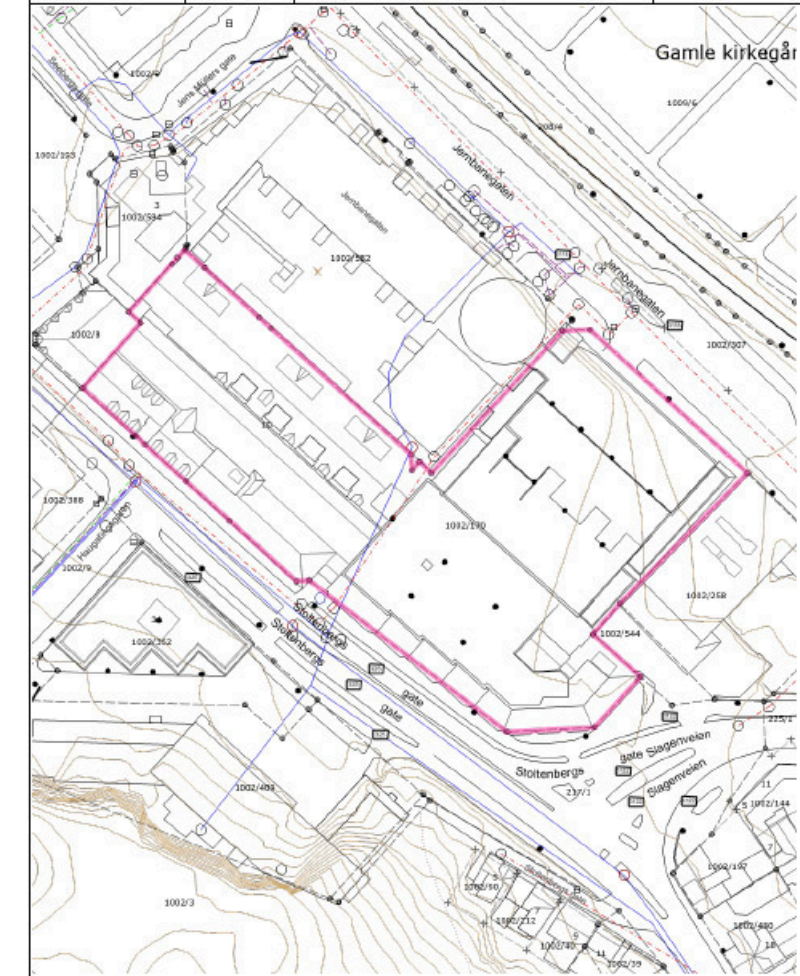


Tegnforklaring

	Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt
	Anslått grensepunkt		Matrikkelnummer.		Diverse
	Gatelys (belysningspunkt)		Mast		Kabelkanal
	Bygningsdelelinje		Bygningslinje		Mønelinje
	Takkant		Takoverbyggkant		Taksprang
	Trapp inntill bygg		Veranda		Midtlinje bane
	Annet vegareal avgrensning		Vegbom		Vegdekkekant
	Sti		Husnummer		Husnummer med bokstav
	Fylkesvegboкс		Fylkesveg gatenavn .		KpBestemmelseOmråde
	Privatveg gatenavn .		KpBestemmelseGrense		Hovedveg - På bakken - Nåværende
	KpBestemmelseGrense		KpBestemmelseOmråde		Grense for arealformål
	Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende		Jernbane - På bakken - Nåværende		Grense for støysoner
	Båndlegging etter lov om kulturminner - Nåværende		Grense for faresoner		Annen fare
	Boligbebyggelse - Nåværende		Ras- og skredfare		
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende		Veg - Nåværende		Grav- og urnelund - Nåværende
	Blå/grønnstruktur - Nåværende		KpOmråde gjeldende		Bane - Nåværende
	Høydekurve				Toppunkt

Oversiktskart med VA

	Tønsberg kommune	Eiendom:	Gnr: 1002	Bnr: 170	Fnr: 0	Snr: 13	 Målestokk 1:1000
		Adresse:	Jernbanegaten 1D 3110 TØNSBERG				
		Annen info:					



Tegnforklaring		
Brannventil	Fettutskiller	Kum - annen eier
Sandfangskum	Sluk	Avløp felles
Overvannsledning	Spillvannsledning	Vannledning uten Vestfold vann
Nøyaktig eiendomsgrense	Anslått eiendomsgrense	Nøyaktig grensepunkt
Anslått grensepunkt	Matrikelnummer.	A Diverse
Gateløys (belysningspunkt)	Mast	Kabelkanal
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Midtlinje bane
Annet vegareal avgrensning	Vegbom	Vegdekkekant
Sti	Husnummer	Husnummer med bokstav
Fylkesvegboaks	Fylkesveg gatenavn	Kommunalveg gatenavn
Privatveg gatenavn	Toppunkt	Høydekurve

M

(Kommune)

Tønsberg

Anmelder (navn, adresse)

Arkitektstudio 4 A/S
Nedre Langgate 28 A
3100 Tønsberg.

FERDIGATTEST
etter plan- og bygningstven av 14 juni 1985, § 90 nr. 1

Byggherre (navn, adresse)

Farmandstredet A/S ANS
postboks 36
3101 Tønsberg.

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.
Jernbanegt. 1 D (postadr.)	1002	170, 287, 543, 554		

Deres søknad	Dato	11.06.1986
Arbeidets art	Nybygg	
Byggets art	Forretninger m.m.	
Behandling/vedtak	Bygningsrådet	Vedtaks dato
		9.2.87
		Saksnr.
		21/1987

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 90.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller bestemmelser i bygningstveningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn i forutsette. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

Merknader

Evt. merknader:

" Farmandstredet " omfatter følgende g/b nr./adresser:

1002/152 Stoltenbergs gt. 10 A, B, C, D.
1002/170 Stoltenbergs gt. 12 A, B, C
Jernbanegaten 1 D

1002/287 Jernbanegaten 1 B
1002/543 Jernbanegaten 1 D,3,
Stoltenbergs gt. 14, Slagenveien 12
1002/554 Jernbanegaten 1 C

TØNSBERG KOMMUNE
BYGGESAKS- OG
AREALPLANSJEFEN

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel	For
Tønsberg	22.6.-1989	<i>Petter Kristiansen</i>	<i>Eivind Eliertsen</i> Eivind Eliertsen

KOPI SENDT

<input checked="" type="checkbox"/> ansvarshavende	Navn	Petter Kristiansen A/S, E-18 nr. 118.3170 Sem	Adresse
<input checked="" type="checkbox"/> andre	Navn	revisor	Adresse
	Navn		Adresse
	Navn		Adresse

Kommunens arkivnr. 817

VEDTEKTER FOR SAMEIET

Sameiet - Gnr. 1002, Bnr. 170 - Tønsberg kommune

Disse vedtektene er vedtatt på årsmøte i sameiet den 21.05.2025 og gjelder for eiendommen gnr. 1002, bnr. 170 i Tønsberg kommune, organisert som eierseksjonssameie etter eierseksjonsloven.

§ 1 - Navn og rettslig organisering

Sameiets navn er Sameiet - Gnr. 1002, Bnr. 170 - Tønsberg kommune. Sameiet er organisert i samsvar med eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

§ 2 - Formål

Sameiet har til formål å ivareta eierens felles interesser i eiendommen, herunder drift og vedlikehold av fellesarealer og installasjoner.

§ 3 - Seksjoner og eierbrøk

Sameiet består av de seksjoner som til enhver tid er opprettet og tinglyst på eiendommen. Eierbrøkene følger av seksjoneringsbegjæringen og tinglyst seksjonering.

§ 4 - Bruk av seksjon

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av egen seksjon, og rett til å benytte fellesarealer i samsvar med deres formål. Seksjonen skal ikke brukes på en måte som er til unødige sjenanse for øvrige brukere.

§ 5 - Styre og forvaltning

Sameiet skal ha et styre bestående av én eller to personer. Styret velges av årsmøtet for to år av gangen. Styret har ansvar for daglig forvaltning av eiendommen og skal representere sameiet utad.

§ 6 - Årsmøte

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Innkalling skal skje skriftlig til seksjonseierne med minst 8 dagers varsel. Årsmøtet fatter vedtak med flertall, med mindre annet følger av loven.

§ 7 - Kostnader og fellesutgifter

Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøk, med mindre annet er vedtatt med tilstrekkelig flertall. Unnlattelse av å betale felleskostnader gir grunnlag for tvangsinnkreving.

§ 8 - Endringer i vedtektene

Vedtektene kan kun endres av årsmøtet med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, med mindre strengere krav følger av lov.

§ 9 - Tvister

Tvister mellom sameiet og seksjonseiere skal forsøkes løst i minnelighet. Dersom dette ikke lykkes, kan saken bringes inn for domstolene. Lov om eierseksjoner gjelder utfyllende.

VEDTEKTER

for

Samsiet Farmandstredet 2

(tidligere Samsie Jernbanegaten 1) Gar. 1002 bur. 582 med 38 seksjoner
(tidligere Samsie Farmandstredet) Gar.1002 bur. 170 med 23 seksjoner

Sammendryss med Gar. 1002 bur. 8 og seksjonene i 86 seksjoner

§ 1
Eiendommen – formål

Samsiet Farmandstredet 2 er et kombinert eiendoms samsie på eiendommen gar. 1002 bur. 8 i Torshøg kommune med påfølgende bygninger, installasjoner og anlegg (heretter omtalt som Eiendommen). Eiendommen oppdeles i 86 eiendomsdelene som fremgår av seksjoneringsbegjæringen (heretter art. 1 er en stor næringsseksjon (Kjøpesenteret Farmandstredet) som består av butikker, kontorer og P-lus,art.2 er en mindre næringsseksjon som er kontor,art. 3 til og med art.6 er 4 selvstendigheter (boligseksjoner med tilleggende bod og parkeringsplasser som tilleggseksjer), art. 7 er en mindre næringsseksjon, art. 8 til og med art. 38 er næringsseksjoner som består av en parkeringsplass, art. 39 til og med art.42 er næringsseksjoner (tidligere boliger og godkjent konvertert til kontorer),art. 43 næringsseksjon (som består av busterminal), art.44 består av 213 parkeringsplasser, art. 45 til og med art. 86 består av et Borettslag med 40 leiligheter.

Samsiet har til formål å ivareta seksjonseienes fellesinteresser og administrasjon av Eiendommen med tilhørende anlegg.

§ 2
Organisering av samsiet

Samsiet består av **86** seksjoner, hvorav:

- Nærings-seksjon (art.1) Farmandstredet Kjøpesenter
- Nærings-seksjon (art.2) Borettslagstredet
- ~~Nærings-seksjon (art.3) Farmandstredet Kjøpesenter~~
- Nærings-seksjoner (art.7 til og med art.37) Enkle - P-pluss-seksjoner
- Nærings-seksjoner (art.38 til og med art.43) Tidligere boligseksjoner godkjent endret til kontor -kontorer Farmandstredet Kjøpesenter
- Nærings-seksjon (art.42) Busterminal
- Nærings-seksjon (art.43)213 P-plasser - Farmandstredet Kjøpesenter

Før boligseksjonene:

- Bolig-seksjoner (art.3,4,5,6 og 8) - Sveiterleiligheter 4-
- Borettslag-seksjoner (art.45 til og med art. 86) Borettslag med 40 leiligheter

Brukerbetenets hoveddel består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på Eiendommen, slik som angitt i **bilaget om seksjonerings- og seksjoneringsplan, datert 22.09.2016**

De deler av Eiendommen som ikke inngår i de enkelte brukerbetene (inkl. tilleggsparell) er fellesareal.

[Type her]

Kommentert (E51): Kan ikke denne legge under art. 37?

Kommentert (E52): Kan disse også legges til art. 17?

Kommentert (E53): Hvor kommer antallet p-plasser fra? Hva med samets øvrige p-plasser?

Kommentert (E54): Dettes

Samsiebrukene bygger hovedsakelig på hoveddelens BRA areal, inkl halvkong-/terasse /bod og P-plass for selvstendighetene som tilleggsparell.

Nærings-P-pluss-seksjonene (kan parkeringsplassene netto areal).

Eiendommen er et kombinasjonsbygg, og verken årsmøtet eller samsiets styre kan fatte beslutninger som begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i Næringsseksjonene, P-pluset og P-pluss-seksjonene eller lovlig bruk av Bolig-seksjonene.

Bolig- Borettslag- seksjonene og Næringsseksjonene ønsker i størst mulig grad å ha full ridsrett over sin del av bygningssammenheng og tilleggsareal. Seksjonseierne har som felles målsetning at færrest mulig felleskostnader skal deles mellom nærings- og boligdelene, og at ridsligheten over og forpliknelsen til å vedlikeholde, drift og påkostet bygningsteknikk deler knyttet til hoveddelens Bolig-Borettslag - delen og Nærings-delen i minst mulig grad skal innskrænkes.

Der hvor Bolig- / Borettslag -seksjonene og Nærings-seksjonene har felles funksjoner, har de et felles ansvar for disse arealene.

§ 3
Rettslig ridsrett

Med de unntak som er fastsett i eiendomsloven og disse vedtekter, har den enkelte seksjonseier full rettslig ridsrett over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsette. Samsiets styre skal underrettes om alle overdragelser og Boligleie-forhold (som P-plasser og Bolig)

Dersom en seksjonseier til Bolig-seksjon lever ut sin seksjon eller P-pluss, skal seksjonseieren påse at leieren skriftlig aksepterer å følge samsiets vedtekter, ordensregler og vedtekter fastsett av årsmøtet og styret. Videre må seksjonseier påse eventuelle offentlige forpliktelser som eventuelt ansvaret for skyldig overdragelse og arbeidsgiveravgift m.m. i slike tilfeller.

§ 4
Retts til bruk

4.1 Brukerbetene og fellesarealer

(1) Den enkelte seksjonseier har med de presiseringer som fremgår nedenfor, enerett til bruk av sin brukerbet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller valdig brukt til og for øving til bruk som er i samsvar med iden og forholdene. Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for hvordan fellesarealene kan brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøtet eller regjere for ordnere eller dokumenterte årsmøter. Brukerbetenes og fellesarealene, herunder utomhusarealene, må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller skjenke på en uimndelig eller uansvarlig måte. Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller leianshaverens funksjonsforring, må på forhånd godkjennes av styret.

(2) Bolig- /Borettslag -seksjonene (art. 3,4,5, 6 og 45 til og med 86) har **ubegrenset rett til bruk av følgende fellesarealer**

- Heis og trappeopp til Bolig- /Borettslag - seksjonene fra plan 1 til plan 4, 5 og 6
- Alle fellesarealer samt til bod- / tilleggsparellene
- Sjøkledningen i plan 4 m.m.
- **Kombinasjonsdelen i plan 4 m.m.**

Kommentert (E55): Takk for dette, men ser det berettes til årsmøtet lenger senere i vedtekterne. Her må vi ta en prat om dette samarbeid med byggingene. Ansvaret må gå rett til skal klart bæreg på byggingene.

Kommentert (E56): Kan disse være en tilleggseksjon tilvarende p-plasser med mer?

Kommentert (E57): Toppen delene slik at man vet hvilken seksjon som er rett.

Kommentert (HK7R2): Det har ikke så annet, de har bare rettighet. Næring har rett til å bruke disse fellesarealene som heis og trappeopp.

Kommentert (E58): En ting er skade som annet er tilgang til arealene om den skulle bli skadet. Det må være mulig å berette til.

Kommentert (E59): Senere på året å ta ut leiligheter i vedtekterne. Kan avtales.

Kommentert (E610): Endre fra mobilnett til kommunikasjonsnett/telefoner basert på art. 1.

Kommentert (HK10R2): Jeg ser ikke tegnningene, men gjennom snakker på næringsseksjonen og p-pluss må vi kunne etablere f.eks. vitner, avvekk og andre tekniske installasjoner uten særlige kostnader?

Kommentert (E611): Konkrete ved å gi tilgang på felles bolig-borettslagseksjonene. F. eks. ved tilgang eller senere utgang. Da må de betale for eventuelle vitner eller tekniske.

Kommentert (HK11R2): Behøver seg i plan 1, det er ikke varmesvekkere men sprekkeløst og vannrørledningsnett.

De seksjoneringsplanene datert 22.09.2016 som viser plassering av arealene og av en del av vedtekterne

Takterrasene i plan 5, som er tilleggsparell i Borettslag-seksjon 45 fungerer som tak for Nærings-seksjonene under. Her ligger det en menning som ikke må skades. Borettslaget er dermed kjent med at det må utvises forsikring ved tiltak på taket. Eksempelvis må det ikke plantes vedster som kan føre til at takens betong tar skade. Borettslaget må derfor undersøke muligheten for skade om det skal foretas beplantning på taket. Det må heller ikke oppføres konstruksjoner som fører til at taket berøres i skade og som ikke hindrer adgang for vedlikehold og utbedring av eventuelle skader. Nærings-seksjonene har ikke adgang til nevnte arealer med unntak av for nødvendig drift og vedlikehold av installasjoner som behøver nærings-seksjonene eller ved renning.

De deler av taket over plan 4 og 5 som ikke er takterraser kan ikke benyttes til utstøtninger for Bolig- / Borettslags-seksjonene.

Endring av en etablert tidsbegrenset rett krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen, jf. art. § 29 (6)

(3) Næringsseksjon nr. 1 (Kjøpesenteret m.m.) har enerett til bruk og utveksling av innflytelse på følgende arealer:

- Utstøtninger på bakkeplan, **se seksjoneringsplanene**
- Utbyggingen av taket over plan 4 og 5 som ikke er takterraser for Bolig- / Borettslags-seksjonene.
- Rett til å ha kommunikasjonsnett/telefoner/ basert på art. 1

(4) Nærings-seksjonene skal gi Bolig- / Borettslags-seksjonene **hovedviktig tilgang til sprekkeløst og varmesvekkere som befinner seg i kjelleren**. Eventuelle kostnader (som vedlikehold/utbedring etc.) ved tilgang bæres av bolig- og borettslagseksjonene. Næringsseksjonene og Bolig- / Borettslags-seksjonene er kjent med at det er rettslig i plan 4, 5 og 6 som må holdes tilgjengelig for renning. Næringsseksjonene har **rett til** renning gjennom taket til Bolig- / Borettslags-seksjonene. Det er videre rettslig at fra dem fra Næringsseksjonene, og Bolig- / Borettslags-seksjonene skal påse at disse demene ikke blir eller detes blir avstengt.

(5) Næringsseksjonene beslutter selv åpningstidene, dog slik at virksomheten skal drives etter at det er over et tidspunkt offentliggjorte bestemmelser, herunder bestemmelser om lukketid.

(6) Bolig- / Borettslags-seksjonene er kjent med at det i deler av Nærings-seksjonene vil kunne bli etablert søvning med maskin, **deres vedlikehold, med mer**. Slik næringsvirksomhet kan etableres i samsvar med offentlige lover og forskrifter. Verken årsmøtet eller samsiets styre kan fatte beslutninger som begrenser eller vil vanskeliggjøre lovlig næringsvirksomhet i samsiets næringsseksjoner.

(7) Seksjonene kan bare nyttes til det formål som er fastsett i seksjoneringsbegjæringen for den enkelte seksjon. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten seksjonseiers eller eiendomsloven § 21 (2), og med tilslutning fra minimum 2/3 av de avgitte stemmer i årsmøtet.

(8) Sur. 1 Har en utbyggingen over eksisterende Parkeringsbane. Samt rett til å utvide Samsiet for et kombinert næring og bolig bygg i Sjøveien 16. Dette finansieres offentlige godkjenninger m.m. Videre er endring av utbyggingen, her art. 1 utbygging til å flytte arealer med enerett for øvrige seksjoner, så lenge funksjonen opprettholdes.

Kommentert (E612): Dette må Tross utdype. Næringsdelen kan ikke være bundet av andens deler. Da må vi heller tenne det i vedtekterne. Hva boligene og borettslaget gjør på siden og behøver således ikke å innvies her?

Kommentert (E612R2): Må tygge på denne. Ordlyd er ikke 100 %

Kommentert (E613): Dette må Tross utdype. Næringsdelen kan ikke være bundet av andens deler. Da må vi heller tenne det i vedtekterne. Hva boligene og borettslaget gjør på siden og behøver således ikke å innvies her?

Kommentert (E613R2): Må tygge på denne. Ordlyd er ikke 100 %

4.2. Ordensregler

Innenfor de rammer som fremgår av vedtekterne kan styret fremlegge forslag til ordensregler som vedtas av årsmøtet med alminstent flertal av avgitte stemmer.

Seksjonseierne plikter å følge de ordensregler som er fastsett. Brudd på ordensregler kan føre til at styret bered på å innleie en advokat for å håndtere saken.

Det kan vedtas ordensregler som ikke gjelder for Boligseksjonene.

§ 5
Vedlikehold og påkostninger

5.1 Samsiets vedlikeholdsplikt

(1) Seksjonseierne skal vedlikeholde brukerbetene slik at skader på fellesarealene og andre brukerbetere forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ubehag. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsgjelder og arealer der seksjonseierne har eksklusiv enerett. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter såkalt som **hvis det ikke uttrykkelig**:

- a) innestær
- b) utstyr, som varmeklopp, varmtvannstank, badkar og vasker
- c) oppstær, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benke, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbellegg, varmekabler, membran og skik
- g) vegg-, gulv- og hengingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første installasjon eller innstikkledning
- i) vinduer og ytterdører eventuelle andre tekniske installasjoner som **kan behøver den enkelte** seksjon, fra og med fegningspunkt/tilkoblingspunkt

Bolig- og borettslagseksjonene skal vedlikeholde vitene slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, **hvis ikke utskifting av skadet vinduer og ytterdører (for boligseksjonene), Seksjonseier er likvel ansvarlig for utskifting av skadete vinduer, med unntak av nødvendig utskifting av innstikkledning**. Næringsseksjon art. 1 har ansvar for utskifting av vinduer og ytterdører som naturlig hører til bruk av næringsseksjon art. 1

(3) Seksjonseier skal reise skade og holde utveksling åpne fers til fellesledningen. Dette gjelder også skade på halvkong/terasse eller lignende som ligger til brukerbeten. Seksjonseier i 4. og 5. etasje som disponerer takterraser må påse at skadet er rensert og holdes åpent.

(4) Seksjonseier skal holde brukerbeten fri for insekter og skadedyr.

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

Kommentert (E613): Hvilk seksjonseier?

Kommentert (E614): Skrevet med 3 3 bokstaver f

Kommentert (E615): Angi seksjonseierne. Må være konsolidert gjennom vedtekterne.

Kommentert (E616): Dette må skrives om så det er klart og ikke som fra teksten.

Kommentert (HK16R2): Så næring må dekke stør andel fra bolig skal dekke ut dører og vinduer gjennom dører eller oppgangstrapp, men bolig skal ikke være med å dekke mer enn? Kan vi klare at seksjonseier skal dekke ferdydere og vedlikehold av egen seksjon ikke bare skade?

Kommentert (E617): Hvilk seksjonseier? Alle? Hvis ikke alle må man kanskje være enig rett mer enn?

Kommentert (HK18): Kan årsmøtet bli ligg på seksjonseier, eller bolig dekningsskade der disse er skadet? Vi ønsker ikke å betale for nytt tak på bolig, og betyr det at de skal dekke andelen av nye vi byter tak på næring?

- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfældige skader, for eksempel skader som er forårsaket av usær, innbrudd eller hærværk.
- (7) Oppdraget skjøtselstieren skade i brukshatten som samlet er ansvarlig for å utbedre, plikt skjøtselstieren straks i sende skriftlig varsel til styret.
- (8) Eier av eiendefte har den nye skjøtselstieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere skjøtselstieren.
- (9) En skjøtselstier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre skjøtselstieren, jf. aksjonærloven § 34.

Punktene 5 og 6 ovenfor har sør. 1 ansvar for å drifte, utbedre og dekke kostnadene

- Kommentert (E519):** Åls skal dekke sin forholdsvis store andel av kostnader
- Kommentert (HK19R2):** Ja, skal vi være med å dekke f.eks. utbrudd i boligplikt og mønst?

5.2 Samiets vedlikeholdplikt

- (1) Sø. 1 skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarelig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte brukshattene forbygges, og slik at skjøtselstieren slipper sløpene. Sø. 1 er som kjelndert **ansvarlig skjøtselstier** i **Kjøpsavtalen**. **Færmandstidde** må ikke spesifiseres i tillegg til felles arealer i 5 og 6, ettersom sø. 1 er ansvarlig for utbedring av skader i felles arealer. Vedlikeholdsplikten omfatter all som ikke faller inn under den enkelte skjøtselstiers vedlikeholdplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten for sør. 1 omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfældige skader.
- (2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som gir gjensidig brukshattene, slik som rør, ledninger, kaster og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Samstiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom brukshattene hvis det ikke skaper vesentlig sløpene for den aktuelle skjøtselstieren. **Vedlikeholdplikten for sør. 1** omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer for de øvrige skjøtselstier. Ikke for **Samstiets skjøtselstier**. Sø. 1 plikter likevel å sørge for utvendig vedlikehold og utskifting av vinduer som hører til de øvrige skjøtselstier.
- (3) **Vedlikeholdsplikten for sør. 1** omfatter også slik som utskifting av vinduer (kan for de 4 øvrige skjøtselstier), herunder nødvendig utskifting av isolerglass (kan for boligskjøtselstier), og ytterdører til boligskjøtselstier eller reparasjon og utskifting av tak, hylleting, bemerke veggkonstruksjoner, skik, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bemerke konstruksjoner med unntak av vannledninger. **Jeg ikke for boligskjøtselstier skjøtselstier. Kostnadene tilfaller de nevnte skjøtselstier i sin helhet jf. 4.6.**
- (4) Skjøtselstieren skal gi samstiet adgang til brukshatten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre punkt. Kontroll og arbeid i brukshattene skal vurderes i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig sløpene for skjøtselstieren eller andre brukere.

5.3 Ombygging og endring av egen skjøtselstier

- (1) Verken styret eller en enkelt skjøtselstier kan motsette seg innvendig ombygging som gjelder endringer av en skjøtselstier, med mindre det svekker eiendommens bygningsteknikk eller er til vesentlig sjanse eller sløpene for øvrige skjøtselstier.
- (3) **Dersom en skjøtselstier (bolig- og borettslagsskjoetselstier) erverver flere skjøtselstier og ønsker å slå disse sammen, plikter årsmøtet å godkjenne reorganisering forutsatt at den aktuelle skjøtselstieren dekker**

- Kommentert (E520):** Kan vel styret? Holder at det står sånn i avtalen.
- Kommentert (E521):** Skal det brukes operasjon, er det kan Færmandstidde. Skal man ang. forklarer, er skjøtselstier med den k.
- Kommentert (E522):** Se § 5 punkt 1 visse paragrafer og § 4 punkt 2. Forordet er det samme.
- Kommentert (HK23):** Sø. 1 har 5.2 der har skjøtselstier ansvar for enkelte vinduer etc, da er det mest sannsynlig at vi skal dekke reparasjon?
- Kommentert (E524):** Ansj skjøtselstier
- Kommentert (HK24R2):** Vi har vel ikke åls dekke vinduer skjøtselstier eventuelt borettslagstier?
- Kommentert (E525):** Ansj skjøtselstier
- Kommentert (E526):** Ansj skjøtselstier
- Kommentert (E527):** Ansj skjøtselstier
- Kommentert (E528):** Hvis skjøtselstier er så kan denne styres.

- kostnadene og det ikke er bygningssøisige forhold til sammenheng. **Kan ikke være uten bolig plikt.**
- (4) Skjøtselstieren er ansvarlig for at brukshatten er utstyrt med pårørt brannvernustyr, at dette fungerer og er i forskriftmessig stand.
- (5) **Behøver på bolig- og borettslagsskjoetselstier som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), oppsettning og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger etc., kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Styret kan for slike forhold fastsette en samlet plan for bygningen eller deler av den.**
- (6) Montering av parabolantenne eller annen antenne på fasade, tak eller balkong/terasse er ikke tillatt. Det er en egen rett for **boligplikt** (ul sør. 1, se mer under § 4 (3)).

- Kommentert (E529):** Vi kan ikke være ansvarlig av et årsmøte for å eventuelt gjennomføre et kjøp av Agora e.l. Må gjelde kan bolig.
- Kommentert (E530):** Må gjelde kan bolig.
- Kommentert (E531):** Se kommentar i karvite punkt.

§ 6 Felleskostnader

- 6.1 Felleskostnader**
Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte brukshatten, andre arealer skjøtselstier har ansvaret til å bruke eller som skjøtselstier har fått ansvar for å vedlikeholde. **Alle bygningssøisige konstruksjoner, fasader og tak mv. er unntatt samstiets felles ansvar.**
- Fellesskostnadene skal fordeles på skjøtselstier slik det fremgår av dette punktet i vedtekstene.**
- Fellesskostnadene er ikke uttømmende oppregnet, og eventuelle andre fellesskostnader vil bli fordelt etter samme prinsipp. Dette innebærer at kostnad som kan tilskrives til en bestemt skjøtselstier (næring eller bolig) skal belastes der, mens andre kostnader fordeles på fordelingsnøkkel slik som angitt nedenfor. Hvis en kostnad bare eller i det vesentligste betjenes av skjøtselstier, skal styret av skjøtselstier belastes for kostnad. Hvis en kostnad bare eller i det vesentligste betjenes av skjøtselstier, skal styret av skjøtselstier belastes for kostnad. Hvor det er hensiktsmessig skal skjøtselstier og skjøtselstier inngå egne driftavtaler.

- Kommentert (E532):** Selv om vi har ansvar for vedlikehold skal kostnader fordelt forholdsvis på skjøtselstier som ikke omfattes kan sør. 1.
- Kommentert (E533):** Her mener jeg at alle skjøtselstier som sør. 1 og sør. 2 opp.

a) Næringsskjoetselstier - Sø. 1 skal dekke følgende kostnader:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste betjenes av næringsskjoetselstier, herunder heiser, rulletrapper m.m. som bare betjenes den enkelte skjøtselstier.
- Vedlikehold, oppussing, utskifting og drift av tekniske anlegg som bare betjenes den enkelte skjøtselstier, herunder teknisk som, varmekjeller, avfallstank og lignende.
- Håndtering av avfall fra den enkelte skjøtselstier.
- Utskifting av vinduer og inngangsdører som normalt betjenes næringsskjoetselstier.
- Drift og vedlikehold av nød- og hjelpeys samt brannalarmanlegg.
- Tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste betjenes den enkelte skjøtselstier.
- Vedlikehold og drift av skilt.
- Kommunale avgifter (av egne skjøtselstier).
- Kostnader til drift og vedlikehold av elektrisk hevedør, eget vann/loppesystem.
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg som bare eller i det vesentligste egne skjøtselstier.
- Vakt og alarmtjenester knyttet til (egne skjøtselstier).

- Kommentert (HK34):** Her står egen skjøtselstier, enkelte skjøtselstier basert på sør. 1 alle skjøtselstier.
- Kommentert (E535):** Som kan gjelde sør. 1.
- Kommentert (HK36):** I dag drifves vi anleggene i de øvrige skjøtselstier, de må belaste en andel av dette.

- 5.2 Svabesteng, styret**
- Vedlikehold og utskifting av fasader tilhørende skjøtselstier inntil plan 4 og 5 (unntatt den delen av plan 4 og 5 som ligger som tilleggssøis til borettslagets skjøtselstier).
- Tak til næringsskjoetselstier (sø. 4 og 5), men på den delen av taket som disponeres som utvendig skjøtselstier til borettslagets skjøtselstier. **Et næringssøis 1. a ansvar begrenset til konstruksjonen under montering.**
- Forbruk av næringsskjoetselstier, dog slik at her kan kostnadene fordeles ut etter etierbruk årlig på de øvrige 4 bolig skjøtselstier og alle næringsskjoetselstier.
- Borettslaget har i de senere årene forsvart sine egne skjøtselstier i annet selskap.**
- Desingering rundt hele bygget.
- Vedlikehold, vedhold og drift av alle fellesarealer som bare betjenes av næringsskjoetselstier, alle utvendige på balkongen samt fasade og annet areal som naturlig hører til næringsskjoetselstier. Dette inkluderer også de 4 boligskjøtselstier sør. 1, 4, 5 og 6 som har adkomst fra gateplan i Stollenberggate / Jens Møllergate 1.
- Eventuelle felles tekniske anlegg.

- Kommentert (E537):** Ansj skjøtselstier
- Kommentert (HK37R2):** Fasaden til Rantgen ligger i 3 etg da har sør. 1 med å dekke her. Borettslaget skjøtselstier har ikke etier bruk med dette sør?
- Kommentert (E538):** Ansj skjøtselstier
- Kommentert (E539):** Her prøvde jeg å forstå om dekker og hva som har ansvaret på sør. 1 og sør. 2 på boligene.
- Kommentert (E540):** Kan ikke denne sør under bokst. b?

- Skal dekke følgende:**
- Eier av Sø. 1 har plikt sør det fulle ansvar med å inngå egne avtaler for å ivareta det totale ansvaret med drift og vedlikehold av hele eiendommensmassen.
- Eier av næringsskjoetselstier skjøtselstier: Sø. 2 har sør. 43 skal nevnte skjøtselstier betale kr. 200,- pr. m² (skjøtselstier) inkl. mva. pr. år til dekning av samtlige fellesskostnader nevnt under punktene over. Første tillegg til overnevnte er kostnadene for Samstiets eiendomsforsikring som blir årlig fordelt etter etierbruk.

- Kommentert (HK41):** Viken ikke sør ansvar for å drifte hele borettslaget. De må inngå avtaler for nødvendig drift og vedlikehold av egne arealer.
- Kommentert (HK42):** Det betyr at sør. 2 Rantgen skal betale 200,- i PK for Urdals sør arealer. Det er bolig hende sør betale, vi tar normalt 1/3 av PK på sør. 1 for sør. 2 for sør. 1.

Beløpet KPI-reguleres årlig, med basis i indekstallet for november 2020. Beløpet skal belastes til sør. 1 som på vegne av Samstiet har inngitt egne drift- og vedlikeholdsavtaler. Eier av de to næringsskjoetselstier skal dermed ikke dekke fellesskostnadene ut fra samstieboken.

b) Borettslagets skjøtselstier i skal dekke følgende kostnader

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare gjelder egne skjøtselstier.
- Alle drift og vedlikehold av fellesarealer som kan betjenes av borettslagets skjøtselstier, bodarealene og deres tilleggssøis.**
- Tak over Borettslagets skjøtselstier.
- Elektrisk anlegg i fellesarealene som kan betjenes av Borettslaget.
- Kostnader til utstyrt forberedt med stabering av felles kommunikasjonssystem, herunder bredbånd, TV, o.l. til Borettslagets skjøtselstier.
- Drift og vedlikeholdskostnader til porttelefon, liiser og portsystem som gjelder Borettslagets skjøtselstier.
- Kommunale avgifter som gjelder Borettslagets skjøtselstier.
- Vedlikehold og drift av inngangsdører og trapper som bare eller i det vesentligste gjelder Borettslagets skjøtselstier.
- Utvendig vedlikehold, utbedring og utskifting av vinduer (isolerings) ytterdører og fasade som gjelder Borettslagets skjøtselstier.
- Håndtering av avfall fra Borettslagets skjøtselstier.
- Drift- og vedlikehold av nød- og hjelpeys samt brannalarmanlegg Borettslagets skjøtselstier.
- Vakttjenestjenester, vedlikehold, vedhold og drift av fellesarealene som bare eller i det vesentligste gjelder Borettslagets skjøtselstier.
- Vakt og alarmtjenester som bare betjenes av Borettslagets skjøtselstier.
- Forbruk av Borettslagets skjøtselstier, utligning etter samstieboken.
- Kostnader til drift og vedlikehold av elektrisk hovedbatter, eget vann/loppesystem o.l.

- Kommentert (HK43):** Det er len men forstår står det da tidligere at næringsskjoetselstier skal ha sør. 1 ansvar for hele eiendommensmassen? Garanter blir det veldig usikkert hva beløpet er og er rask for at det kan bli diskutert.

- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealene og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder Borettslagets skjøtselstier. Eventuelle andre administrative tjenester som kan Borettslagets skjøtselstier har behov for.
- Kostnader for elektrisk forvaltning-, drift- og vedlikeholdspen (FDV) for Borettslaget.
- Mønstre på skjøtselstier**

Fordelingen mellom sør. 1 av de 4 bolig skjøtselstier og Borettslagets skjøtselstier når det gjelder fordelingen av kollektiv kabelforbruk og evt. innrent fordelt mellom antall brukere på de ulike skjøtselstier som er tilknyttet med lik andel pr. skjøtselstier.

Eier av Sø. 1 har plikt sør det fulle ansvar med å inngå egne avtaler for å ivareta det totale ansvaret med drift og vedlikehold av hele eiendommensmassen. De 4 bolig skjøtselstier Sø. 3,4,5 og 6 skal nevnte skjøtselstier betale kr. 2.300,- inkl. mva. pr. m² til dekning av samtlige fellesskostnader nevnt under punktene over. Første tillegg til overnevnte er kostnadene for Samstiets eiendomsforsikring som blir årlig fordelt etter etierbruk.

- Kommentert (E544):** Dette har ikke ligge under bokst. b.
- Kommentert (HK44R2):** De må betale kommunale avgifter sør sør tillegg. Men de har ansvar for egen skjøtselstier og kostnader drifves knyttet til denne? Beløpet oppgitt gjelder kan tilsvarende de betjener?
- Kommentert (E545):** Dette er kjent fra sør. 1. Beløpet må vi diskutere.
- Kommentert (HK45R2):** Beløpet er ikke riktig. Vi må regne beløp på sør. 1 basert på vedlikehold. Her i vedtekstene har sør. 1 at de skal dekke sør andel og ikke være et over beløpet beløp.

Borettslagets forpliktelse overfor Sø. 1 er fastsatt til kr. 55.000,- pr. år. (Dette beløp har jeg fått oppgitt av egne leder i Borettslaget for en tid siden. –Trenk)

Beløpet KPI-reguleres årlig, med basis i indekstallet for november 2020. Beløpet skal belastes til sør. 1 som på vegne av Samstiet har inngitt egne drift- og vedlikeholdsavtaler. Eier av de 4 bolig skjøtselstier skal dermed ikke dekke fellesskostnadene ut fra samstieboken.

Parkeringskostnader:

- Kostnader til vedhold av hele parkeringshuset, også kjørbaner
- Kostnader til belysning i hele parkeringshuset
- Kostnader med drift og vedlikehold, herunder utbedring, av gjenoppretting
- Kostnader med drift og vedlikehold, herunder utbedring, av dekke i garasjeplanene slik som kosting og vasking, samt rehabilitering av dekke.
- Kostnader med drift og vedlikehold av vegger og øvrige konstruksjoner i parkeringshuset
- Kostnader til drift og vedlikehold av tekniske arealer som kan betjenes parkeringshuset
- Andre kostnader som bare kan henføres til parkeringshuset

Eier av skjøtselstier 1 har plikt sør det fulle ansvar med å inngå egne avtaler for å ivareta det totale ansvaret med drift og vedlikehold av hele Parkeringshuset.
For P-plan skjøtselstier Sø. 8 – 38 og sør. 44 samt sør. 1 (som er av øvrige plasser i parkeringshuset) skal dekke følgende kostnader til drift og vedlikehold av parkeringsplasser:

- Kommentert (E546):** Kan vi regulere beløpet overfor KPI dersom sør forsvarende skulle forandres sør.

Måltre

Næringsseksjonene skal ha egne møter for beredningsvinn og stemmen i den grad seksjonene har innlagt vinn og stemme. Forbruk som gjelder Næringsseksjonene skal behandles først ut av Næringsseksjonene etter møtetid. Forbruk som gjelder de 8 Boligseksjonene og Borettslagets seksjoner skal behandles først ut av disse etter møtetid, og fordelt etter forholdet mellom de øvrige seksjonenes samarbeidsforbruk.

Kommentært (HK47): Seksjon stemmen og borettslaget må også dekke stemmen til egen seksjon.

Ervervsforbrukskostnader (herunder eventuelt varmesjakt) til fjernvarme skal fordeles etter samarbeidsforbruk og fordeles på hver seksjon. Dessuten ervervsforbrukskostnader overstrøker budsjettett kostnad, kan styret beslute å ete felleskostnadene tilsvarende.

Individuelle kostnader
Kostnader som gjelder det enkelte beboersett slik som strømforbruk, vannavgift, kommunale avgifter, (inkludert vannavgift) og eiendomsomt faktureres ikke via Samstet og inngår dermed ikke i fellesavgiften. Den enkelte seksjonseier vil måtte fakturere direkte til seg fra leverandørene.

Dersom en seksjonseier disponerer et-bil som ledes i parkeringshuset, skal seksjonseier etablere egen ledelseskasse som er godkjent av samstet. Lederen skal enten henfalle til stemmelapp eller det skal etablere en ny måler og eget abonnemnt. Alle kostnader bettes av den enkelte seksjonseier som etablerer leder. **blanke stemmelappene for betaling av bilabonnement på en seksjonseiers utbetaling av kostnadene.**

Kommentært (ES48): Etablere egen måler og abonnemnt.

Forsikring
Bolig- og borettslagseksjonene skal betytte samme forsikringsordning som næringsseksjonen 1. Det er for å hindre problemer med gjenkomst ved eventuelle forsikringsaker.

Kommentært (HK49): Der gjelde seksjon utgangen og samarbeidskostnader også?

§ 7 Årsmøtet

Den øverste myndighet i samstet utøves av årsmøtet.

7.1 Beredningsvinn og innkalling
Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 2 Bolig- seksjonseiere eller Næringsseksjonene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøte skal skje med minst åtte og høyst ti dager varsel. Ekstraordinært årsmøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst en uke. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære årsmøter.

Innkallingen skal skje skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i årsmøtet. Det kan ikke treffes vedtak i nye anliggende som ikke er angitt i innkallingen med mindre alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og gir sine stemmer for det. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøte skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen det fastsatte frist. Skal et forslag som etter eiendomsloven eller vedtakene må vedtas med minst to tredjedels flertall, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

7.2 Debetore
Styremedlemmer, forretningsforener, revisor og leietaker av seksjon har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg. Styrelederen og forretningsforener har plikt til å være til stede.

Seksjonseierne eklektiske, særbeur eller et annet medlem av en boligseiers husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan på et hvilket som helst tidspunkt tilbakekalle.

Enhver seksjonseier har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis årsmøtet gir tilhørlighet med vanlig flertall.

7.3 Ledelse og prosedyre
Årsmøtet skal ledes av styrets leder, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier.

Under møteleders ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier, som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undersignede protokollen skal tilbeholdes samstets seksjonseierne, og protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne på forretningsforeners kontor.

7.4 Stemmeberetning og forfallstimer
Ved avstemning regnes flertallet etter den enkelte seksjons samarbeidsforbruk (ref. Seksjoneringsoppgjørene).

Når det gjelder øvrige beslutninger i årsmøtet, og loven eller vedtakene ikke setter strengere krav, treffes slike øvrige vedtak med vanlig flertall. Blanke stemmer anses som ikke avgitte.

Kommentært (ES50): Stemmer ved bruk.

For fastsettelse og endringer av vedtaksbestemmelser kreves minst to tredjedels av de avgitte stemmene. Likelødes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer, for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som gir ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle samstet,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye beboerheter eller utvikelse av eksisterende beboerheter,
- c) kjøp, kjøp, salg eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i samstet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som gir ut over vanlig forvaltning,
- d) samtykke til at formålet for én eller flere beboerheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- e) samtykke til reaksjonering som nevnt i eiendomsloven § 20 annet ledd annet punktum.

Kommentært (ES51): Vi må kunne omsette vår eiendom uten samtykke fra samstet.

Tilbak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller beboerheter, og som gir ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedels av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter foregående ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseier på mer enn halvparten av folketrygghets grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis samstet skal kunne ta beslutning om:

- a) kjøp eller bortsalg av hele eller vesentlige deler av eiendommen,
- b) oppløsning av samstet,
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av samstets karakter,
- d) tiltak som gir ut over seksjonseierens bo- eller beboerheter, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne,
- e) begrensninger i den rettslige riidighet over seksjonen,
- f) endring i fordeling av felleskostnader,
- g) endring i fordeling av inntekter av fellesarealer,
- h) begrensninger i bruken av næringsseksjoner,
- i) endringer i anseier det er gitt enerett til, se §4.

Kommentært (ES52): Vi må kunne stå frist til å omsette vår eiendom.

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

7.6 Saker som behandles i det ordinære årsmøte
Det ordinære årsmøte skal

- a) Behandle styrets årsberetning,
- b) Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
- c) Behandle budsjett for påfølgende regnskapsår,
- d) Velge medlemmer av styret som er på valg,
- e) Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

Kommentært (ES53): Regnskap og budsjett blir eventuelt.

Ved valg av styrelser, styremedlemmer og varamedlemmer skal jensstemmen for den enkelte fastsettes av årsmøtet, se pkt. 8.2.

NB! Når Etasjed Hus oppstiller et valg og et valg, vil ikke alle stemmeapparatet som etasjed huset som innlevering men til enkelte sammen. Tross.

§ 8 Styret

8.1 Styret oppgaver og myndighet
Samstet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av Eiendomsdelen og ellers sørge for forvaltningen av samstets anleggsværk i samarbeid med lov og vedtak og vedtak i årsmøtet. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ulønnet tiltak som ikke etter loven eller vedtakene skal vedtas av årsmøtet.

Næringsseksjonene og Boligseksjonene ønsker å ha størst mulig grad av råderett over sin del av bygningsmassen og anleggsværket. Styret kan derfor å legge opp sitt arbeid slik at det skjer en ansvarsdeltning i styret slik at representanter for boligseksjonene i styret håndterer saker som bare har betydning for Boligseksjonen, mens representanter for næringsseksjonene håndterer saker som bare har betydning for Næringsseksjonene. Dette forutsetter at styret gjennomfører arbeidsdelingen i fullmakter.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtakene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Slike avgjørelser skal omfattes i styrets årsberetning.

8.2 Følg av styre
Styret skal bestå av 4 medlemmer, som hver har sitt personlige varamedlem. Styrets leder velges særskilt. **Her 1 skal være representant i styret med to medlemmer.** Styremedlemmer og varamedlemmer velges av årsmøtet.

I forbindelse med valgene fastsettes årsmøtet jensstemmen for det enkelte styremedlem og varamedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt jensstemme, er et styremedlem og varamedlem valgt for to år.

Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være seksjonseiere.

8.3 Styremøter

Styrelederen har ansvar for at årsmøtet holdes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er til stede, og det ikke er valgt noen møteleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksfritt når mer enn halvparten av alle styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene) er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Slike stemmer likt, gjør møteleders stemme utslag. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene).

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene som var til stede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

8.4 Egilighet ved vedtak i styret
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjøringen, i eller utenfor årsmøtet, av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framstående personlig eller økonomisk interesse i. Det samme gjelder for forretningsforener.

8.5 Representasjon
Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og sitt styremedlem i fellesskap i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av årsmøtet eller styret.

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

§ 9 Mindretallet

Årsmøtet, styret eller andre som etter eiendomsloven § 60 representerer samstet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi disse seksjonseierne eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseierens bekostning, jf. eiendomsloven §§ 40 og 58.

§ 10 Forretningsfører

Sameiet skal ha foretningssaker som engasjeres av styret. Styret fører tilsyn med at foretningssaker oppfylles sine plikter. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp eller gir foretningssaker avskjed.

§ 11 Regnskap og revisjon

Styret ved foretningssaker skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram i det ordinære årsmøtet.

Sameiet skal ha revisor, som skal være statsautorisert eller registrert. Revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt. Styret fremmer forslag til revisor på årsmøtet.

§ 12 Mislighold

12.1 Pløtting av salg
Hvis en seksjonseier til tross for advarede vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pløtting vedkommende å selge seksjonen. Advarede skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pløtting om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangs salg hvis pløtting ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pløtting er gjort.

Er pløtting ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom rammenydelighetene etter reglene om tvangs salg, så langt de passer.

12.2 Erv av brukerne (utleide)
Medfører seksjonseierens oppførelse fare for ødelegge eller vesentlig forringelse av Eieendommen, eller er seksjonseierens oppførelse til alvorlig plage eller skade for Eieendommens øvrige brukere, kan styret kreve brukerne av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Disse reglene kommer også til anvendelse i forhold til brukere som ikke er seksjonseier (leier eller annen bruker).

§ 13 Forsikring

Eieendommen skal til enhver tid holdes forsvarlig forsikret. Næringsseksjonene og boligseksjonen er i utgangspunktet forsikret separat. Andre forsikringer er den enkelte seksjonseier ansvarlig for.

Næring kan ha egen forsikringspolise for sine seksjoner.

§ 14 Parkeringsplasser og bodar

Bodar og parkeringsplasser er lagt som tilleggdel til boligseksjonene.

§ 15 Legalpost

Som sikkerhet for krav som springer ut av sameieforholdet, har de andre seksjonseierne legalpost i den enkelte seksjon tilsvarende to ganger folketrygdens grunnbeløp, jf. eierseksjonsloven § 31. Styret har ved en

seksjonseiers mislighold av økonomisk art, fullmakt til å begjære tvangs salg av vedkommendes seksjon. Seksjonseierne kan ikke fremsette motkrav med mindre dette er ekspan eller rettskraftig avgjort ved dom.

§ 16 Forholdet til eierseksjonsloven

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

Vedlegg

2. Godkjenning av innkalling og dagsorden

Innkalling og dagsorden ble enstemmig godkjent.

3. Behandling av saker

Alle saker som var oppført i innkallingen ble enstemmig vedtatt.

4. Valg av styre

Følgende personer ble valgt som styremedlemmer:

- Erik Sand, Farmandstredet Eiendom

- Thomas Falkenberg, Farmand Eiendom

- Ken Richard Skolmerød Løvig, seksjonseier i Snr. 13 og 19

5. Eventuelt

Det ble besluttet at man skal undersøke om det er betalt for nye for parkering.

Møtet hevet kl.: 12:30

Protokollen er elektronisk underskrevet av møteleder/referent:

Erik Sand

INNKALLING TIL ÅRSMØTE I SAMEIET

Sameiet – Gnr. 1002, Bnr. 170 – Tønsberg kommune

Til seksjonseierne i sameiet,
Gnr. 1002, Bnr. 170 i Tønsberg kommune

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven § 41.

Tid: Onsdag 21. Mai 2025, klokken 12:00

Sted: Alti Farmandstredet, senterkontoret

Dagsorden:

1. Konstituering

- Valg av møteleder og referent
- Godkjenning av innkalling og dagsorden
- Registrering av fremmøtte og fullmakter

2. Vedtak av minimumsvedtekter for sameiet


- Det skal vedtas vedtekter i henhold til eierseksjonsloven § 28. Forslag til vedtekter følger vedlagt og inkluderer blant annet:
 - Formålet med sameiet
 - Rettslig organisering
 - Eierbrøk
 - Bestemmelse om at sameiet skal ha et styre bestående av én eller to personer
 - Forretningsadresse og stemmereglene

3. Valg av styre


- Valg av én eller to styremedlemmer, jf. vedtektsforslag
- Styret gis fullmakt til å representere sameiet overfor offentlige myndigheter, banker og eventuelle andre interessenter

4. Mandat til styret – videre arbeid

- Styret gis fullmakt til å innkalle til ekstraordinære årsmøter
- Styret gis fullmakt til å fremme forslag om resekjonering av eiendommen og gjennomføre nødvendige tiltak for dette
- Styret gis mandat til å fremme forslag om endring av vedtektene i tråd med dette, inkludert de nødvendige formelle prosessene
- Det er ikke aktuelt å forhandle videre med Farmand Eiendom AS på nåværende tidspunkt



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt
boligkjøp – ferdig forsikret
hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjøperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeielforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventinger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

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



Huseierne



Norsk takst



EIENDOM NORGE
Eiendomsmeielforbundet

Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørg for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fyll ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningsskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Les grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningsskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Den viktige tilstandsrapporten

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

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

Hva må du passe på som kjøper?

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

Vite mer? Les her!

Huseiernes.no/boligsalg
Norstatstat.no
NEF.no
Forbrukerrådet.no
EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon
versjon 1, november 2021

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de rettsreglene tilknyttet budgivning. 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 salgsoppgåve og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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



BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 28260152

Bud mottatt: / - kl:

Adresse: Jernbanegaten 1 D, 3110 TØNSBERG

Betegnelse: GNR 1002, BNR 170, snr 13 AKSJENR: 916959478 i Tønsberg kommune

Gis herved bud stort kr.

skriver

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

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

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

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: Kontanter Annet

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

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

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

--	--


Bakke Sørvik & Partners, Tønsberg Tlf: 333 11 333

Salgsoppgaven er opprettet 11.05.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling

av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& BAKKE SØRVIK
PARTNERS**

 www.partners.no