



aktiv.

Møllegaten 12, 3111 TØNSBERG

**Lys og lekker 2-roms leilighet med
solrik balkong - sentral
beliggenhet - heis i bygget**



Eiendomsmegler MNEF / Salgssjef / Partner

Tea Wærland

Mobil 930 50 261

E-post tea.werland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Tønsberg

Nedre Langgate 43, 3126 TØNSBERG. TLF. 33 33 00 77

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 150 000,-
Fellesgjeld: Kr 51 507,-
Omkostn.: Kr 81 410,-
Total ink omk.: Kr 3 282 917,-
Felleskostn.: Kr 2 175,-
Selger: Ali Asghir Hussain

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2005
BRA-i/BRA Total 40/40 kvm
Tomtstr.: 583 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 1002, bnr. 236
Snr. 12
Oppdragsnr.: 1312260012

Ditt nye hjem?

Dette er leiligheten for deg som ønsker en tidsriktig og lettstelt 2-roms selveier med fantastisk beliggenhet i sentrum! Gangavstand til togstasjonen og Farmandstredet. Perfekt for pendlere og utleie! Leiligheten ligger i byggets 4. etasje med heis, og har en solrik, sydvestvendt balkong hvor du kan nyte solen store deler av dagen. Adkomst via felles svalgang. I tillegg har bygget en flott, felles takterrasse - perfekt for sosiale sammenkomster eller rolige sommerkvelder med utsikt over byen.

Boligen fremstår moderne og oppgradert i 2026, med nytt laminatgulv, nymalte overflater i tidsriktige farger og en gjennomtenkt planløsning som gir en romslig og luftig atmosfære. Store vindusflater slipper inn godt med naturlig lys. Skyvedørene inn til soverommet tilfører et moderne uttrykk.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	54
Nabolagsprofil	112
Budskjema	121

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 40 kvm

BRA totalt: 40 kvm

TBA: 8 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje

BRA-i: 40 kvm Entre/stue/kjøkken, bad, soverom

TBA fordelt på etasje

4. etasje

8 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det er bod på ca. 3 m² i felles kjeller som følger boligen iflg. selger.

Byggetegninger

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

583 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er felles for sameiet og består hovedsakelig av bygningsmasse.

Beliggenhet

Møllegaten 12 ligger særdeles sentralt til med gangavstand til alt byen kan tilby; Slottsfjell gir deg flotte tur- og rekreasjonsmuligheter, shoppingsenteret er bare noen meter unna inngangsdøren, togstasjonen og "Brygga" er i hver sin retning bare få hundre meter unna. Området er rolig og sentralt. Bybildet beveger seg nede på gateplan, utenfor stuevinduet ditt og sol og rå utsikt kan nytes fra felles takterasse. Velkommen til Møllegaten 12.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Eiendommen består av boligbygg med næring. Nabolaget består hovedsaklig av tilsvarende eiendom.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Haugar barnehage (0-5 år) ca. 0.3 km

Knapløkka barnehage (1-5 år) ca 0.6 km

Belmar barnehage (0-5 år) ca. 0.6 km

Skoler

Skagerak Inter. School Tønsberg (1-10 kl.) ca. 0.3 km

Træleborg skole (1-7 kl.) ca. 1.1 km

Byskogen skole (1-10 kl.) ca. 1.8 km

Granly skole (1-10 kl.) ca. 2.8 km

Slottsfjellet videregående Steinerskole ca. 0.3 km

Færder videregående skole ca. 1.7 km

Offentlig kommunikasjon

Buss: Tønsberg stasjon (Totalt 12 ulike linjer) ca. 0.3 km

Tog: Tønsberg stasjon ca. 0.3 km

Fly: Sandefjord lufthavn Torp ca. 23 min med bil

Bygningssakkyndig

Arvid Lysgård AS;

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Rapporten omhandler en leilighet i 4. etg. i et kombinasjonsbygg med næring og boliger. Eiendommen er opprinnelig oppført i ca.

1970, men denne leiligheten ligger i et påbygg som ble oppført i 2005. Dette er en leilighet som er organisert i et sameie. Dette innebærer at vedlikeholdet på fellesarealer påhviler sameiet. Denne rapporten tar i hovedsak kun utgangspunkt i tilstand på innvendige arealer i leiligheten. Det er lagt nye laminatgulv i 2026, og i 2026 ble vegger malt på nytt. I samme periode ble skapdørene på kjøkken malt på nytt. Det er mekanisk ventilasjonsanlegg i leiligheten, som er tilsluttet kjøkkenventilator og takventil på bad. Dette anlegget hadde imidlertid lav effekt på befaringsdagen, og

nærmere kontroll og utbedring av avvik må påregnes. Forøvrig henvises det til de respektive bygningsdelene med tilstandsgradering. Tilstandsgraden gis med henblikk på bygningsdelens forventede levetid, samt visuelt inntrykk. Eier har ifølge opplysninger gitt til takstmann ikke kjennskap til sopp- og råteangrep, vannskade eller angrep av skadedyr, utover det som er nevnt i rapporten. På generelt grunnlag opplyses det om at dette er en eldre bygning, med påfølgende risiko for skjulte skader o.l.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2005

UTVENDIG

Den delen av bygget som er fra 1970-tallet, er oppført i betong og tre, med utvendige fasader bestående av plater, teglstein og noe murpuss. Tilbygget fra 2005 er oppført med bindingsverk i tre, med fasadeplater i aluminium eller lignende. Taktekkingen er av pvc-duk e.l.. fra 2005. Leiligheten har trevinduer med utvendig aluminiumsbeslag med 3-lags glass, og ytterdører i tre, fra 2005. Det er balkong i betong med rekkverk i stål og glass. Selger opplyser at det ble lagt nye gulvfliser på balkongen i 2024, men det er ukjent om underliggende taktekking/membran ble skiftet.

INNVENDIG

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Selger opplyser at det ble lagt nytt laminatgulv i 2026. I 2026 er også vegger malt på nytt. Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Det er etasjeskillere av betongdekke og tre.

VÅTROM

Bad fra byggeår. Innredet med toalett, servant, dusj og opplegg for vaskemaskin. Det er sluk i plast. Det er mekanisk ventilasjon med ventil i tak. Det er fliser på gulv og fliser på vegger. Det er malte plater i tak.

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Det er laminat benkeplate. Det er integrert oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Nedfelt vaskekum i benkeplate. Skapfronter er malt på nytt i 2026.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Det er vannrør med inntak i plast, med stoppekran i samleskap på bad. Det er rør-i-rør, samt noe kobberrør i bygget. Samleskap for rør-i-rør system er plassert på bad, med korrekt drenering av vann til badegulvet. Det er avløpsrør av plast. Varmtvannsbereder på 115 liter fra byggeåret er plassert i kjøkkenbenken. Boligen har mekanisk ventilasjon fra kjøkken og bad. Ellers er det friskluftsventil i yttervegg.

Sikringsskapet med automatsikringer, er plassert på vegg inne i skap, ved siden av inngangsdør. El- anlegget er fra byggeår.

TG2

Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Taktekking er ikke inspisert, dette som følge av redusert tilgang til tak og snø på balkong. Selger opplyser imidlertid at sameiet holder på med utbedring av en takkelasje i bygget, men det har ikke vært lekkasje inn i denne boenheten.

Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg. Taktekkings tilstand bør følges opp jevnlig, og det anbefales å gjennomføre en grundigere inspeksjon når forholdene tillater det. Vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.

Veggkonstruksjon

Det er på befaringsdagen i hovedsak kun observert normal elde og slitasje, men eldre fasader fremstår noe misfarget og slitt. Selger opplyser at sameiet har besluttet at yttervegg mot Slottsfjellet og mot øst skal rengjøres, pusses og males på nytt. Det skal også utføres vedlikehold og utskiftninger på beslag, nedløp og lignende.

Konsekvens/tiltak: Fasadene bør vedlikeholdes og eventuelt overflatebehandles for å hindre videre forringelse og opprettholde byggets beskyttelse mot vær og vind.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå økt risiko for fuktskader og redusert levetid på fasadene. Vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.

Dører

Inngangsdør og balkongdør går tregt, og balkongdør tetter dårlig til karm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Balkongdør er også litt grovt og ujevnt malt, og det er noe merker og hakk på inngangsdøra.

Konsekvens/tiltak: Inngangsdør og balkongdør bør justeres for å sikre god tetting mot karm og for å hindre kald trekk. Overflatebehandling og utbedring av merker og hakk på dørene bør vurderes for å forlenge levetiden og opprettholde estetisk standard.

Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå varmetap, økt energiforbruk og ytterligere slitasje på dørene.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking. Det bør innhentes dokumentasjon på om underliggende taktekking/membran ble skiftet i forbindelse med legging av nye gulvfliser. Dersom dokumentasjon ikke kan fremlegges, bør tilstanden følges opp jevnlig, da manglende eller aldrende membran kan medføre økt risiko for fuktskader og lekkasjer til underliggende konstruksjoner.

Andre utvendige forhold

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak: For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt. Det bør utarbeides en tilstandsanalyserapport eller vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Konsekvensen av manglende dokumentasjon og planverk er økt risiko for uforutsette utbedringsbehov og kostnader, samt redusert oversikt over byggets vedlikeholdsbehov.

Overflater

Det er en skade i lamiantgulv ved skydedør til soverom.

Konsekvens/tiltak: Skaden i laminatgulvet bør utbedres for å unngå ytterligere slitasje eller skadeutvikling, samt for å opprettholde et tilfredsstillende estetisk inntrykk.

Innvendige dører

Dørene er malt i senere tid, men på døren til badet er det en skade på dørbladet under vrideren. Skyvedørene til soverom tar borti gulvet, noe som skyldes at laminatgulvet ikke er ferdig tilpasset.

Konsekvens/tiltak: Skaden på dørbladet under vrideren bør utbedres for å opprettholde dørens funksjon og estetikk, samt for å unngå ytterligere forringelse. Laminatgulvet mellom soverom og stue må tilpasses ferdig, dette for å sikre korrekt funksjon og forhindre slitasje på både dører og gulv.

4. etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Det er skruer hull på vegger etter tidligere innredning. Skruer hull er tettet med silikon, men silikon vurderes til å være en svak og midlertidig løsning.

Konsekvens/tiltak: Skruer hullene bør utbedres med en mer varig og egnet membran. Dersom dette ikke utbedres, kan det medføre økt risiko for fuktskader og redusert levetid på veggkonstruksjonen.

4. etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er litt lite fall til sluk, og det er ikke synlig oppkant på membran ved dør. Dette fører til at krav til fallforhold som gjaldt da badet ble bygget ikke er oppfylt. Fuger på gulv er også noe misfarget og slitt, samt at det er noe riss i fuger.

Konsekvens/tiltak: Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Misfargede og slitte fuger, samt riss i fugene, bør utbedres for å hindre fuktopptak og forringelse av gulvkonstruksjonen.

4. etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

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

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Om mulig bør det fremskaffes dokumentasjon på utført membran, da manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen og øker risikoen for at membranen kan være mangelfull eller ufagmessig utført.

Eldre sluk og membran har økt risiko for lekkasjer og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Overvåk tilstanden jevnlig, og vurder utskifting for å redusere risiko for vannskader.

4. etasje - Bad - Ventilasjon

Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Det mekaniske avtrekket er tilkoblet samme anlegg som kjøkkenet. Det er i senere tid montert en ny kjøkkenventilator, men på befaringsdagen hadde anlegget lav effekt.

Konsekvens/tiltak: Avtrekksanlegget bør utbedres slik at det gir tilstrekkelig ventilasjon. Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for fuktskader, dårlig inneklima og redusert komfort.

4. etasje - Entre/stue/kjøkken - Overflater og innredning

Det er et lite hull på skapdør under vaskekum, samt at det er noe malingssøl på innredning.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å utbedre hullet i skapdøren og utbedre malingssøl på innredningen for å opprettholde funksjon og estetikk.

4. etasje - Entre/stue/kjøkken - Avtrekk

På befaringsdagen hadde kjøkkenventilatoren lav effekt, og det var ikke mulig å øke effekten eller hastigheten. Normalt skal denne typen anlegg ha justeringsmulighet fra kjøkkenventilatoren, men det finnes også andre automatiske løsninger.

Anlegget ble kontrollert av Bryn Byggklima 19.02.2026, og de opplyser følgende:

Ventilatoren har felles avtrekk og fungerer slik at enten sender ventilatoren styresignal til viften, eller så er det trykkstyring i kanalen, slik at viften reagerer på trykk.

Konsekvens/tiltak: Det bør undersøkes nærmere hvorfor kjøkkenventilatoren har lav effekt og mangler justeringsmulighet, samt om anlegget fungerer etter hensikten med korrekt styring. Dersom feilen ikke utbedres, kan det føre til utilstrekkelig ventilasjon på kjøkkenet, økt fuktbelastning og dårligere inneklima.

Vannledninger

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. I skap på kjøkken er det observert at deler av vannrør mangler varerør.

Konsekvens/tiltak: Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes. Manglende varerør og ufagmessig utførelse medfører at lekkasjevann ikke ledes til samleskapet som tiltenkt, noe som øker risikoen for vannskader i konstruksjonen.

Ventilasjon

Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Ventilasjonen på kjøkken og bad har lav effekt, noe som medfører at leiligheten er svakt ventilert.

Konsekvens/tiltak: Det må gjøres nærmere undersøkelser. Ventilasjonsanlegget bør utbedres for å sikre tilstrekkelig luftutskifting på kjøkken og bad. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan utilstrekkelig ventilasjon føre til dårlig inneklima og redusert bokomfort.

Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Konsekvens/tiltak: Varmtvannsberederen bør tilkobles strømmettet i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere risikoen for brann og elektriske feil. På grunn av alder bør det også vurderes utskifting av berederen, da eldre tanker har økt risiko for plutselige skader og lekkasjer, noe som kan medføre følgeskader på bygningsdeler.

Grunnmur og fundamenter

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger. Grunnmuren har sprekkdannelser. I felles kjeller er det registrert sprekker og riss på murkonstruksjonene. Det er også observert fuktmerker, saltutslag, avskalling av maling og fuktbobler i malingen. Sprekker og riss vurderes å ha sammenheng med eldre setninger i grunn og fundamenter. Fuktmerker, bobler i maling og saltutslag vurderes å ha sammenheng med kapillært oppsug fra grunnen, samt redusert effekt av drenering.

Konsekvens/tiltak: Sprekker og riss i murkonstruksjonene bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risiko for vanninntrenging og ytterligere setningsskader. Fuktmerker, saltutslag, avskalling av maling og fuktbobler bør undersøkes nærmere, og nødvendige tiltak for å forbedre drenering og hindre kapillært oppsug fra grunnen bør iverksettes. Konsekvensen av manglende utbedring kan være økt risiko for fuktskader, redusert levetid på konstruksjonen og forverring av eksisterende skader. Vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.

TGIU

Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen består av flate tak, antatt plassbygget i tre. Det er ikke inspeksjonsmulighet for takkonstruksjonen, og derfor er konstruksjonen med hensyn til lufting o.l. ikke vurdert. Vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.

Helse, miljø og sikkerhet. I henhold til NVE- karet ligget eiendommen i et

aktsomhetsområde for kvikkleireskred.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 16/2-2026 av Arvid Lysgård teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Bad/våtrom

Ingen kjente feil eller skader.

Det er utført arbeid i 2026:

Faglært: Bytte av baderomsservant (utført av Bademiljø).

Ufaglært: Bytte av baderomsmøbel.

Tettesjikt/membran/sluk er ikke fornyet, så langt eier kjenner til.

Det finnes dokumentasjon på oppbygging av bad/våtrom.

Lekkasjer og bygningsmessige forhold

Det har vært lekkasjer i 2., 3., 4. og 6. etasje – utbedret i 2025 (sameiet har informasjon).

Vannlekkasje fra frossent avløp på terrasse i 5. etasje (seksjon 13) – under utbedring (2026).

Ingen kjente feil på vinduer.

Ingen kjente fukt-, råte- eller skadedyrproblemer.

Tekniske installasjoner

Ingen kjente feil på vann/avløp, ventilasjon, ildsted, pipe eller elektrisk anlegg.

Ufaglært arbeid i 2026: byttet kjøkkenventilator.

Eiendom og forhold rundt

Ingen kjente reguleringsendringer, kommunale pålegg, manglende ferdigattest eller fareområder.

Ingen kjente konflikter.

Tidligere tilstandsrapport foreligger.

Planlagte og pågående tiltak i sameiet (kan gi noe økte felleskostnader)

Rengjøring, pussing og maling av flere yttervegger/fasader (planlagt 1. kvartal 2026).

Kontroll/bytte av beslag.

Blikkenslagerarbeid og nye nedløp med varmekabler.

Ny takrenne og nytt avløp fra terrasse.

Trapp til feier montert på takterrasse.

Felleskostnadene forventes å øke noe, men moderat (eierbrøk 1,50 %).

Annet

Ingen garasje.

Ingen kjente feil på tilbehør.

Ikke bestilt Norgespris på strøm.

Boligen selges med løsøre (som oppgitt).

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 4. etasje og inneholder: Entré, soverom, bad og stue/kjøkken.

Standard

Med adkomst via heis eller trapper kommer du til en skjermet og hyggelig inngang fra felles svalgang. Entréen er romslig og innbydende, med praktisk skyvedørsgarderobe med speilfronter som gir både rikelig oppbevaringsplass og en luftig romfølelse.

Stue og kjøkken er samlet i en åpen og sosial løsning som gir gode møbleringsmuligheter for både spisebord og sofagruppe. Her er det enkelt å skape hyggelige soner til både hverdag og selskap. Kjøkkenet er funksjonelt utformet med godt arbeidsareal, rikelig med skap- og benkeplass samt nymontert ventilator. Avtrekk er utbedret og i orden (se for øvrig kommentar i takst).

Stuen oppleves ekstra lys og romslig takket være store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Herfra er det direkte utgang til en solrik balkong – et perfekt sted for morgenkaffen eller sene sommerkvelder.

Soverommet har god plass til dobbeltseng og garderobeløsning. De to inngangene med stilrene skyvedører gir leiligheten et moderne og særpreget uttrykk, samtidig som planløsningen føles fleksibel og gjennomtenkt.

Badet er delikat og helfliset, med en praktisk planløsning som gir plass til vaskemaskin og tørketrommel i søyle. Det er merker etter tidligere lys og innredning på veggene.

I byggets felles kjeller disponerer leiligheten en egen bod med gode lagringsmuligheter. I tillegg har man tilgang til en attraktiv, felles takterrasse – et flott supplement til balkongen.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i regi av Sameie:

2024:

- Hovedentreprenør I, Ocab AS
- Hovedentreprenør II, R Martinsen AS
- Hovedentreprenør III, ProsjektGulv AS

TV/Internett/Bredbånd

Fiber

Parkering

Parkering i gate/område etter gjeldene bestemmelser.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Tryg Forsikring, polisenummer 4952063

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektriske panelovner og varmekabler på badet.

Varmtvannsbereder på 115 liter fra byggeåret er plassert i kjøkkenbenken.

Informasjon om strømforbruk

Det er ikke bestilt norgespris på denne leiligheten.

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og

eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 3 150 000

Omkostninger kjøper

3 150 000 (Prisantydning)

51 507 (Andel av fellesgjeld)

3 201 507 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

80 020 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

81 410 (Omkostninger totalt)

93 310 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

96 110 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 282 917 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 294 817 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 297 617 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 10 355 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr (standard,

rabatt for fellesløsning) samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2024: 405 341,-

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

40/2026

Felleskostnader inkluderer

Internett/TV (Fiber), forretningsførsel, normalt vedlikehold, betjening av evt felles lån,

vaktmester, heisdrift, felles byggforsikring m.m

Felleskostnadene belastes kvartalsvis. Etter opplysninger fra styret er det ikke planlagt økning i felleskostnader i 2027, men indeksregulering fra 2028 må påregnes.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 175

Andel Fellesgjeld

Kr 51 507

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

10.02.2026

Andel fellesformue

Kr 4 789

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Møllegt 12

Organisasjonsnummer

993744115

Om sameiet

Eierseksjonssameiet Møllegaten 12 omfatter gnr. 1002, bnr. 236 i Tønsberg kommune med påstående bygningsmasse. Det er registrert i Brønnøysund og har organisasjonsnr 993 744 115- Sameiet ble stiftet i 2003.

Sameiet er et kombinasjonsbygg bestående av 8 boligseksjoner og 8 næringsseksjoner. Til hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk basert på den enkelte seksjons bruksareal.

Økonomi

Sameiet har en stabil, men noe anstrengt økonomi. Utfordringen skriver seg fra Branntilsyns saken fra juni 2021. Det er påkrevet flere ulike tiltak som er gjennomført i perioden 2022-24. Vannskaden har krevet en stor andel av vedlikeholds budsjettet og bidratt til årets underskudd. Det ble i tillegg tatt opp lån for de seksjoner som ikke

ønsket å betale sin andel av vedlikehold kontant.

Branntilsyn saken

Saken er fulgt opp Styreleder. Det gjenstår ingen åpne avvik etter 2024. Tiltakene avsluttes med befaring i Q2-2025.

Vedlikehold

Vedlikeholdsplan ble knapt nok påbegynt før vi fikk vannlekkasjen i seksjon 10 og 8 (3. og 2. etg.). Det ble utført utbedringer av følgeskader og fasadearbeider for ca. 2mill i 2024.

I januar 2025 ble det oppdaget at ikke alle lekkasjer var utbedret til det fulle. Nye tiltak planlegges derfor i 2025, basert på undersøkelser i 2024 og 2025.

Saken ble fulgt opp i 2024 med 2 ekstraordinære sameiermøter og informasjon via e-post.

Sameiet har jobbet med en større vannlekkasje og status p.t. er dette er utbedret, men at det fortsatt kan være noen utfordringer:

Rengjøring av fasader, diverse blikkenslager arbeid og nedløp på torvet i 4. etasje inkl varmekabler i nedløp og videre under flisene ned til avløp mot nord. Det ble en lekkasje i 5. etasje etter frossent vann på terrasse.

Det er viktig at alle beboere renser sluk på balkongene og holder takrenner åpne.

Det er avsatt midler i 2025 og 2026 til gjenstående arbeider. Neste vedlikehold vil først komme i 2030 med fornying/vedlikehold av takpapp på 1/3 av bygget. Denne seksjonen vil da bære kostnader kun etter eierbrøk, ca 1,5%.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånummer: 16368643185, Dnb Bank ASA

Serielån, 4 terminer per år.

Rentesats per 10-02-2026: 7.00% pa.

Antall terminer til innfrielse: 21

Saldo per 10-02-2026: kr 870003.68

Andel av saldo: kr 26101.38

(siste termin 01-05-2031)

Flytende rente

IN-Ordning: Nei

Lånummer: 15161315440, Dnb Bank ASA

Annuitetsslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 10-02-2026: 6.75% pa.

Antall terminer til innfrielse: 62
Saldo per 10-02-2026: kr 295912.0
Andel av saldo: kr 25405.92
(siste termin 01-04-2031)
Flytende rente rente
IN-Ordning: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: overskudd (172 245,-)

Årsresultat for 2024: -1 323 506,-

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Vannskader, Fasadeutbedring og finansiering: Prisestimer for tiltak beløper seg til mellom 800 000 og 1 400 000 kroner. Styrets innstilling er å kreve inn 700 000 kroner i mai og 700 000 kroner i august, fordelt etter sameierbrøken.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt i sameiet. Eventuelle etterlatenskaper på sameiets område skal fjernes omgående. Hunder og lignende skal holdes i bånd på fellesarealene og felles tilleggsarealer.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

Den enkelte seksjonseier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- a) inventar
- b) utstyr som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv-, og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører
- j) innvendige flater på balkong eller liknende

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasje unngår.

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

Vedlikeholdsplikten gjelder også nødvendige reparasjoner og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde avsnitt, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Seksjonseiernes vedlikeholdsansvar for innvendig vann og avløpsledninger går frem til forgreningspunktet på eiendommens hovedledning inn til seksjonen og for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringspunkt.

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

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseier er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1002, bruksnummer 236, seksjonsnummer 12 i Tønsberg kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger

eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3905/1002/236/12:

30.08.1932 - Dokumentnr: 900315 - Bestemmelse om bebyggelse

Erkl. om bebyggelse av d.e., Håkon Gamlesgt. 4 og

Sverresgt. 1

Overført fra: Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:236 Snr:11

Gjelder denne registerenheten med flere

30.08.1932 - Dokumentnr: 900443 - Bestemmelse om bebyggelse

Erkl. ang. bebyggelse av d.e. og Håkon Gamlesgt. 2

Overført fra: Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:236 Snr:11

Gjelder denne registerenheten med flere

06.07.2006 - Dokumentnr: 9218 - Bruksrett

Rettighetshaver: Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:236 Snr:9

Bruks- og adkomstrett til takterrasse på plan 6

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:236 Snr:11

Gjelder denne registerenheten med flere

20.02.2026 - Dokumentnr: 201296 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Tønsberg Og Re Eiendomsmegling AS

Org.nr: 922 237 867

Elektronisk innsendt

08.09.2006 - Dokumentnr: 12812 - Resek/deling av seksjon

Seksjon som deles:

Snr: 11

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 320/2416

Ny seksjon:

Snr: 12

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 40/2669

Fellesareal i 4., 5. og takplan er fellesareal

23.02.2007 - Dokumentnr: 2717 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel

Endret seksjon:

Snr: 12

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 40/2688

03.09.2007 - Dokumentnr: 13221 - Resek/ending formål/brøk/tilleggsdel

Endret seksjon:

Snr: 12

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 40/2669

01.01.2020 - Dokumentnr: 1879666 - Omnummerering ved kommuneending

Tidligere: Knr:0704 Gnr:1002 Bnr:236 Snr:12

01.01.2024 - Dokumentnr: 758832 - Omnummerering ved kommuneending

Tidligere: Knr:3803 Gnr:1002 Bnr:236 Snr:12

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger Ferdigattest for Møllegaten 12, "bruksending fra næring til bolig - to nye boenheter", datert 13.04.2023.

Det foreligger Ferdigattest for Møllegaten 12, "bruksending av kjeller", datert 19.09.2022.

Det foreligger Ferdigattest for Møllegaten 12, "bruksending og ombygging", datert 10.05.2022.

Det foreligger Ferdigattest for anmeldt bygningsarbeid på Møllegaten 12, datert 11.11.1920.

Det foreligger Ferdigattest for Møllegaten 12, "tilbygg av murt forretningsgaard", datert 27.02.1933.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Offentlig vann

Tilknytning avløp: Offentlig avløp

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Forretning/Kontor

Følger reguleringsplan Tønsberg Rådhus og NAV-senter (plan-ID 0704 61249).

Eiendommen er i denne planen regulert til forretning/kontor.. 16.06.2010

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035, vedtatt 03.04.2024. Hele eiendommen på 585.83 kvm er i kommuneplanen avsatt til Sentrumsformål - Nåværende.

Det er igangsatt planleggingsarbeid for Håkon Gamles Gate 4 med plan-ID 3905

2025008, som berører eiendommen.

I henhold til kommuneplanen er eiendommen omfattet av hensynssoner for andre støysoner, båndlegging etter lov om kulturminner, forhold som skal avklares og belyses, hensyn til bevaring av bygning og annet kulturmiljø, og ras- og skredfare. I henhold til reguleringsplanen er eiendommen også berørt av spesialområde for automatisk fredet bygrunn.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder

hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger

utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18 000,- oppgjørshonorar kr 6 900,- og visninger kr 1 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Tea Wærland
Eiendomsmegler MNEF / Salgssjef / Partner
tea.werland@aktiv.no
Tlf: 930 50 261

Ansvarlig megler bistås av

Tea Wærland
Eiendomsmegler MNEF / Salgssjef / Partner
tea.werland@aktiv.no
Tlf: 930 50 261

Oppdragstaker

Tønsberg og Re Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 922237867
Nedre Langgate 43, 3126 TØNSBERG

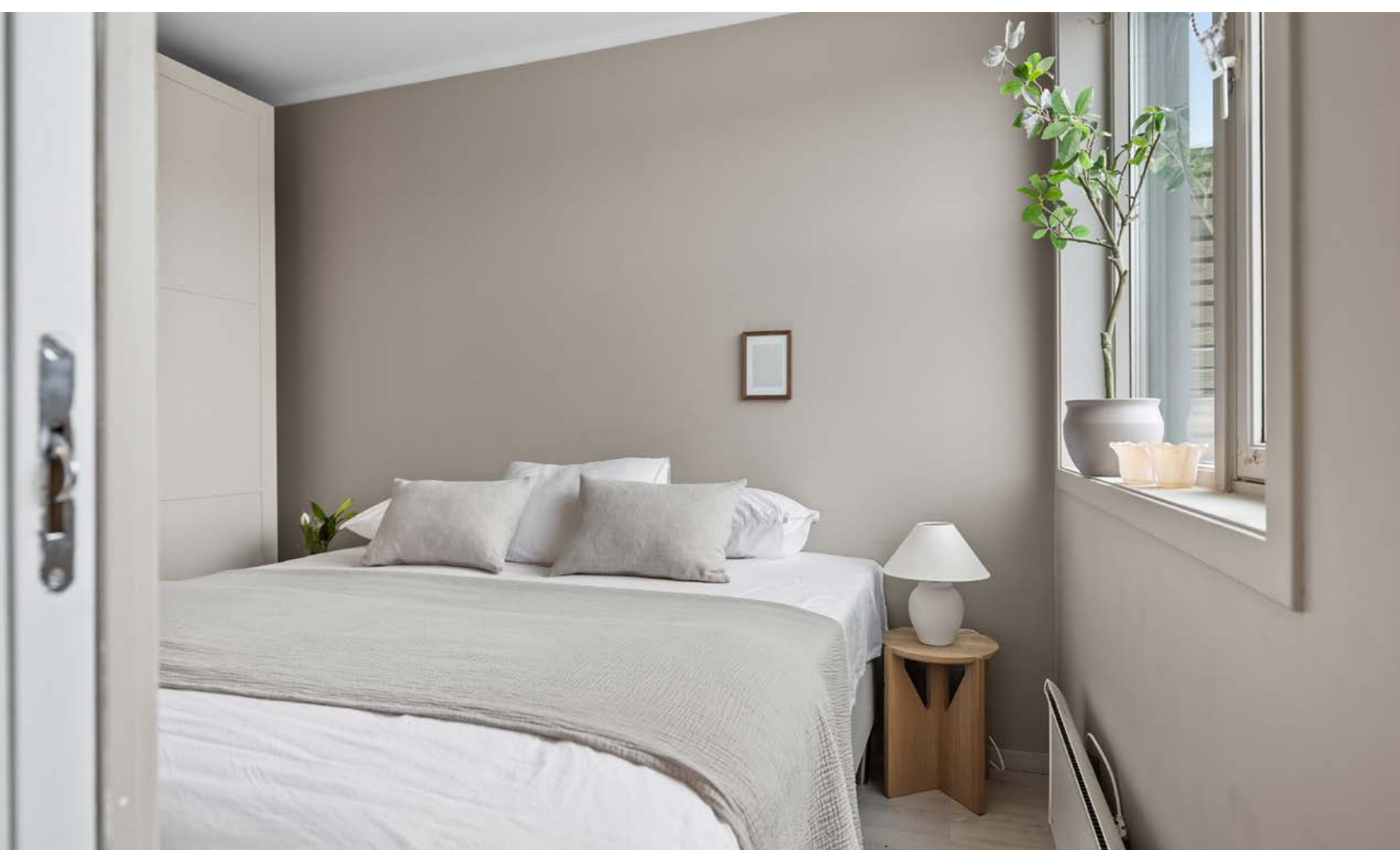
Salgsoppgavedato

26.02.2026







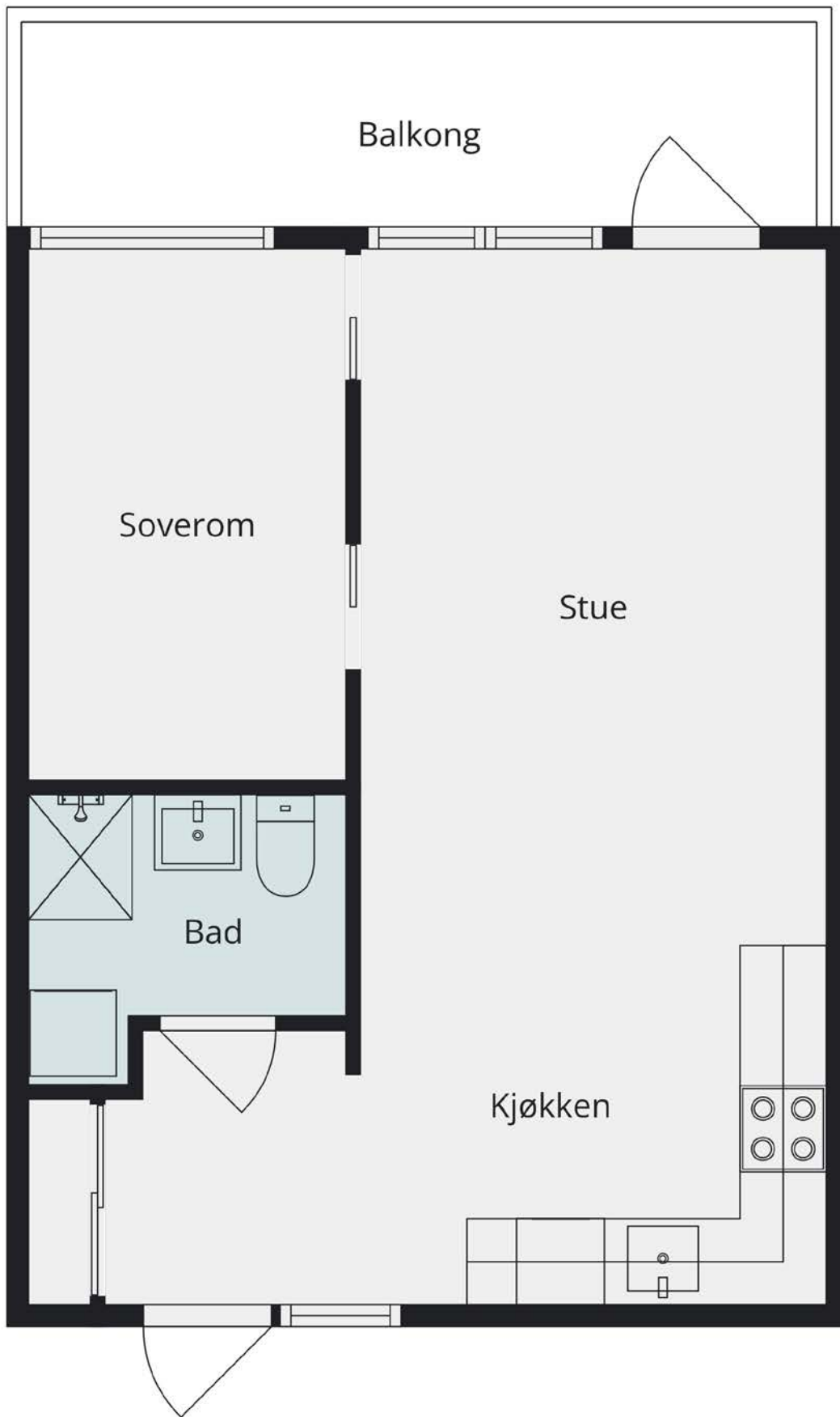












Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Møllegaten 12 , 3111 TØNSBERG
 TØNSBERG kommune
 gnr. 1002, bnr. 236, snr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 40 m² BRA-i: 40 m²



Befaringsdato: 16.02.2026

Rapportdato: 20.02.2026

Oppdragsnr.: 12224-1632

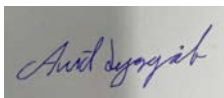
Referansenummer: VT1972

Autorisert foretak: Metiri 2 AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rapportansvarlig

A rectangular box containing a handwritten signature in blue ink. The signature appears to read 'Arvid Lysgård'.

Arvid Lysgård
Uavhengig Takstingeniør
arvid@metiri.no
906 87 327

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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 • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rapporten omhandler en leilighet i 4. etg. i et kombinasjonsbygg med næring og boliger. Eiendommen er opprinnelig oppført i ca. 1970, men denne leiligheten ligger i et påbygg som ble oppført i 2005. Dette er en leilighet som er organisert i et sameie. Dette innebærer at vedlikeholdet på fellesarealer påhviler sameiet. Denne rapporten tar i hovedsak kun utgangspunkt i tilstand på innvendige arealer i leiligheten.

Det er lagt nye laminatgulv i 2026, og i 2026 ble vegger malt på nytt. I samme periode ble skapdørene på kjøkken malt på nytt. Det er mekanisk ventilasjonsanlegg i leiligheten, som er tilsluttet kjøkkenventilator og takventil på bad. Dette anlegget hadde imidlertid lav effekt på befaringsdagen, og nærmere kontroll og utbedring av avvik må påregnes. Forøvrig henvises det til de respektive bygningsdelene med tilstandsgradering. Tilstandsgraden gis med henblikk på bygningsdelens forventede levetid, samt visuelt inntrykk. Eier har ifølge opplysninger gitt til takstmann ikke kjennskap til sopp- og råteangrep, vannskade eller angrep av skadedyr, utover det som er nevnt i rapporten. På generelt grunnlag opplyses det om at dette er en eldre bygning, med påfølgende risiko for skjulte skader o.l.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2005

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Den delen av bygget som er fra 1970-tallet, er oppført i betong og tre, med utvendige fasader bestående av plater, teglstein og noe murpuss. Tilbygget fra 2005 er oppført med bindingsverk i tre, med fasadeplater i aluminium eller lignende. Taktekingen er av pvc-duk e.l.. fra 2005. Leiligheten har trevinduer med utvendig aluminiumsbeslag med 3-lags glass, og ytterdører i tre, fra 2005. Det er balkong i betong med rekkverk i stål og glass. Selger opplyser at det ble lagt nye gulvfliser på balkongen i 2024, men det er ukjent om underliggende takteking/membran ble skiftet.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Selger opplyser at det ble lagt nytt laminatgulv i 2026. I 2026 er også vegger malt på nytt. Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Det er etasjeskillere av betongdekke og tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra byggeår. Innredet med toalett, servant, dusj og opplegg for vaskemaskin. Det er sluk i plast. Det er mekanisk ventilasjon med ventil i tak. Det er fliser på gulv og fliser på vegger. Det er malte plater i tak.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Det er laminat benkeplate. Det er integrert oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Nedfelt vaskeum i benkeplate. Skapfronter er malt på nytt i 2026.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er vannrør med inntak i plast, med stoppekran i samleskap på bad. Det er rør-i-rør, samt noe kobberrør i bygget. Samleskap for rør-i-rør system er plassert på bad, med korrekt drenering av vann til

badegulvet. Det er avløpsrør av plast. Varmtvannsbereder på 115 liter fra byggeåret er plassert i kjøkkenbenken.

Boligen har mekanisk ventilasjon fra kjøkken og bad. Ellers er det friskluftsventil i yttervegg.

Sikringsskapet med automatsikringer, er plassert på vegg inne i skap, ved siden av inngangsdør. El- anlegget er fra byggeår.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

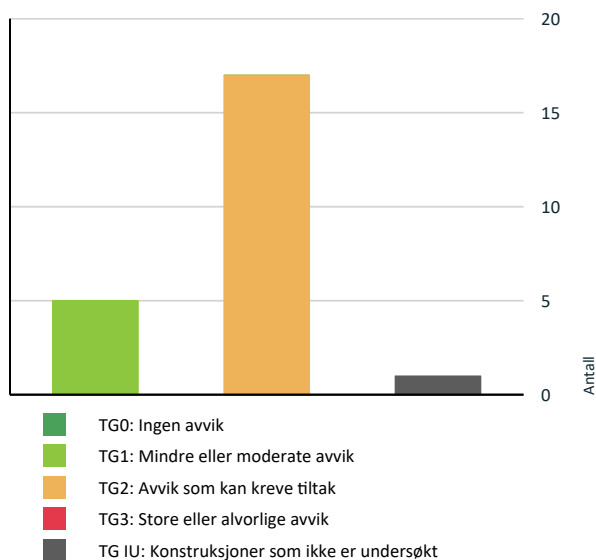
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

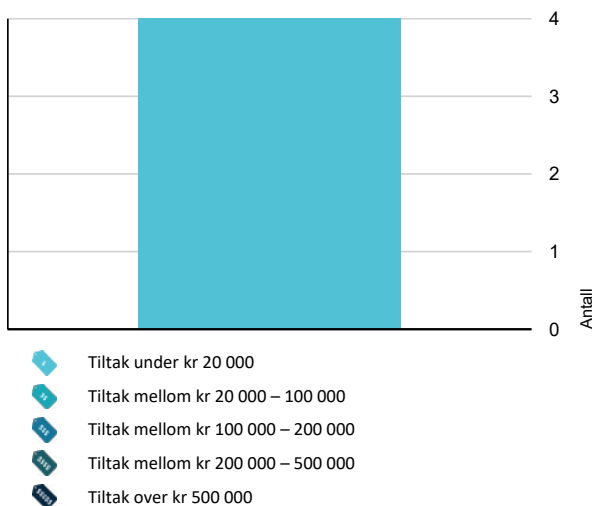
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen kan ikke sammenlignes med dagens forskrifter, hva gjelder isolering, brann og lydkrav. Dette da forskrifter av 2017 er vesentlig endret i forhold til tidligere krav. Det vises til rapportens punkter med tilstandsgradering av hver bygningsdel.

Graden TG 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse og der normal restlevetid er marginal. Det gjøres oppmerksom på at det ved Tilstandsgrad 2 eller høyere må påregnes behov for nærmere undersøkelser av bygningsdelen, dette som en følge av at omfang av svikt ikke kan avdekkes på dette undersøkelsesnivået.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Utvendig > Takteking	Gå til side
!	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Kjøkken > 4. etasje > Entre/stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

! Kjøkken > 4. etasje > Entre/stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 4. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 4. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2005

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Tilbygg / modernisering

2005	Tilbygg	Leilighet i kombinasjonsbygg med næring og boliger oppført i 1970. Leiligheten ligger i et påbygg som ble oppført i 2005.
------	---------	---

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av pvc-duk e.l.. fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Takteking er ikke inspisert, dette som følge av redusert tilgang til tak og snø på balkong. Selger opplyser imidlertid at sameiet holder på med utbedring av en takkasje i bygget, men det har ikke vært lekkasje inn i denne boenheten.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av takteking nærmer seg.

Taktekingens tilstand bør følges opp jevnlig, og det anbefales å gjennomføre en grundigere inspeksjon når forholdene tillater det. Vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.

TG 2 Veggkonstruksjon

Den delen av bygget som er fra 1970-tallet, er oppført i betong og tre, med utvendige fasader bestående av plater, teglstein og noe murpuss. Tilbygget fra 2005 er oppført med bindingsverk i tre, med fasadeplater i aluminium eller lignende.

Årstall: 1970

Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er på befaringdagen i hovedsak kun observert normal elde og slitasje, men eldre fasader fremstår noe misfarget og slitt. Selger opplyser at sameiet har besluttet at yttervegg mot Slottsfjellet og mot øst skal rengjøres, pusses og males på nytt. Det skal også utføres vedlikehold og utskiftinger på beslag, nedløp og lignende.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fasadene bør vedlikeholdes og eventuelt overflatebehandles for å hindre videre forringelse og opprettholde byggets beskyttelse mot vær og vind. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå økt risiko for fuktskader og redusert levetid på fasadene. Vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.

TG 1U Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen består av flate tak, antatt plassbygget i tre. Det er ikke inspeksjonsmulighet for takkonstruksjonen, og derfor er konstruksjonen med hensyn til lufting o.l. ikke vurdert. Vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.

TG 1 Vinduer

Leiligheten har trevinduer med utvendig aluminiumsbeslag med 3-lags glass, fra 2005.

TG 2 Dører

Leiligheten har malt hovedytterdør og balkongdør i tre med aluminiumsbeslag, fra 2005.

Vurdering av avvik:

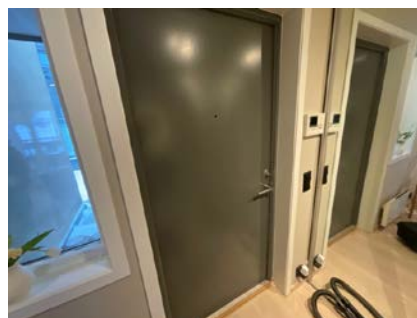
- Det er avvik:

Inngangsdør og balkongdør går tregt, og balkongdør tetter dårlig til karm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Balkongdør er også litt grovt og ujevnt malt, og det er noe merker og hakk på inngangsdøra.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Inngangsdør og balkongdør bør justeres for å sikre god tetting mot karm og for å hindre kald trekk. Overflatebehandling og utbedring av merker og hakk på dørene bør vurderes for å forlenge levetiden og opprettholde estetisk standard. Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå varmetap, økt energiforbruk og ytterligere slitasje på dørene.



Tilstandsrapport

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i betong med rekkverk i stål og glass. Selger opplyser at det ble lagt nye gulvfliser i 2024, men det er ukjent om underliggende takteking/membran ble skiftet.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens teking.

Det bør innhentes dokumentasjon på om underliggende takteking/membran ble skiftet i forbindelse med legging av nye gulvfliser. Dersom dokumentasjon ikke kan fremlegges, bør tilstanden følges opp jevnlig, da manglende eller aldrende membran kan medføre økt risiko for fuktskader og lekkasjer til underliggende konstruksjoner.



! TG 2 Andre utvendige forhold

Det foreligger ikke tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Det bør utarbeides en tilstandsanalyserapport eller vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Konsekvensen av manglende dokumentasjon og planverk er økt risiko for uforutsette utbedringsbehov og kostnader, samt redusert oversikt over byggets vedlikeholdsbehov.

INNENDIG

! TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Selger opplyser at det ble lagt nytt laminatgulv i 2026. I 2026 er også vegger malt på nytt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er en skade i laminatgulv ved skyvedør til soverom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skaden i laminatgulvet bør utbedres for å unngå ytterligere slitasje eller skadeutvikling, samt for å opprettholde et tilfredsstillende estetisk inntrykk.



! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene er malt i senere tid, men på døren til badet er det en skade på dørbladet under vrideren. Skyvedørene til soverom tar borti gulvet, noe som skyldes at laminatgulvet ikke er ferdig tilpasset.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skaden på dørbladet under vrideren bør utbedres for å opprettholde dørens funksjon og estetikk, samt for å unngå ytterligere forringelse. Laminatgulvet mellom soverom og stue må tilpasses ferdig, dette for å sikre korrekt funksjon og forhindre slitasje på både dører og gulv.



Tilstandsrapport



VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra byggeår. Innredet med toalett, servant, dusj og opplegg for vaskemaskin. Det er sluk i plast. Det er mekanisk ventilasjon med ventil i tak. Det er fliser på gulv og fliser på vegger. Det er malte plater i tak. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er skruerull på vegger etter tidligere innredning. Skruerull er tettet med silikon, men silikon vurderes til å være en svak og midlertidig løsning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skruerullene bør utbedres med en mer varig og egnet membran. Dersom dette ikke utbedres, kan det medføre økt risiko for fuktskader og redusert levetid på veggkonstruksjonen.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er litt lite fall til sluk, og det er ikke synlig oppkant på membran ved dør. Dette fører til at krav til fallforhold som gjaldt da badet ble bygget ikke er oppfylt. Fuger på gulv er også noe misfarget og slitt, samt at det er noe riss i fuger.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Misfargede og slitte fuger, samt riss i fugene, bør utbedres for å hindre fuktoptak og forringelse av gulvkonstruksjonen.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk. Det er ukjent tettesjikt/membran. Dokumentasjon på membran er ikke fremlagt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Om mulig bør det fremskaffes dokumentasjon på utført membran, da manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen og øker risikoen for at membranen kan være mangelfull eller ufagmessig utført.

Eldre sluk og membran har økt risiko for lekkasjer og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Overvåk tilstanden jevnlig, og vurder utskifting for å redusere risiko for vannskader.



4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

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

4. ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk med ventil i tak.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Det er avvik:

Det mekaniske avtrekket er tilkoblet samme anlegg som kjøkkenet. Det er i senere tid montert en ny kjøkkenventilator, men på befaringsdagen hadde anlegget lav effekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avtrekksanlegget bør utbedres slik at det gir tilstrekkelig ventilasjon. Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for fuktskader, dårlig innelima og redusert komfort.

Kostnadsestimat: Under 20 000

4. ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9%.

KJØKKEN

4. ETASJE > ENTRE/STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Det er laminat benkeplate. Det er integrert oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Nedfelt vaskekum i benkeplate. Skapfronter er malt på nytt i 2026.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er et lite hull på skapdør under vaskekum, samt at det er noe malingssøl på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utbedre hullet i skapdøren og utbedre malingssøl på innredningen for å opprettholde funksjon og estetikk.



4. ETASJE > ENTRE/STUE/KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten, med motor plassert på tak. Det er montert en ny kjøkkenventilator i senere tid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På befaringsdagen hadde kjøkkenventilatoren lav effekt, og det var ikke mulig å øke effekten eller hastigheten. Normalt skal denne typen anlegg ha justeringsmulighet fra kjøkkenventilatoren, men det finnes også andre automatiske løsninger.

Anlegget ble kontrollert av Bryn Byggklima 19.02.2026, og de opplyser følgende: Ventilatoren har felles avtrekk og fungerer slik at enten sender ventilatoren styresignal til viften, eller så er det trykkstyring i kanalen, slik at viften reagerer på trykk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør undersøkes nærmere hvorfor kjøkkenventilatoren har lav effekt og mangler justeringsmulighet, samt om anlegget fungerer etter hensikten med korrekt styring. Dersom feilen ikke utbedres, kan det føre til utilstrekkelig ventilasjon på kjøkkenet, økt fuktbelastning og dårligere innelima.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Det er vannrør med inntak i plast, med stoppekran i samleskap på bad. Det er rør-i-rør, samt noe kobberør i bygget. Samleskap for rør-i-rør system er plassert på bad, med korrekt drenering av vann til badegulvet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

I skap på kjøkken er det observert at deler av vannrør mangler varerør.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Manglende varerør og ufagmessig utførelse medfører at lekkasjevann ikke ledes til samleskapet som tiltenkt, noe som øker risikoen for vannskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon fra kjøkken og bad. Ellers er det friskluftsentil i yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Ventilasjonen på kjøkken og bad har lav effekt, noe som medfører at leiligheten er svakt ventilert.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Ventilasjonsanlegget bør utbedres for å sikre tilstrekkelig luftutskifting på kjøkken og bad.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan utilstrekkelig ventilasjon føre til dårlig innelima og redusert bokomfort.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 115 liter fra byggeåret er plassert i kjøkkenbenken.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Varmtvannsberederen bør tilkobles strømmettet i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere risikoen for brann og elektriske feil. På grunn av alder bør det også vurderes utskifting av berederen, da eldre tanker har økt risiko for plutselige skader og lekkasjer, noe som kan medføre følgeskader på bygningsdeler.



Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Tilstandsrapport

Sikringsskapet med automatsikringer, er plassert på vegg inne i skap, ved siden av inngangsdør. El- anlegget er fra byggeår.

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.

2005

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

Nei

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det mangler samsvarserklæring på alt utført arbeid. Manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999 er avvik iht. dagens krav. Om mulig bør samsvarserklæring innhentes.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget

ha en utvidet el-kontroll?

Ja Som følge av alder og manglende dokumentasjon på utført arbeid bør hele det elektriske anlegget kontrolleres. Stedvise utskiftninger og oppgraderinger kan påregnes som følge av det normale vedlikeholdsbehov.



TOMTEFORHOLD

TO 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Det er bod i felles kjeller som følger boligen iflg. selger. Grunnmur, fundamenter o.l. er fra 1970 tallet.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

I felles kjeller er det registrert sprekker og riss på murkonstruksjonene. Det er også observert fuktmerker, saltutslag, avskalling av maling og fuktbobler i malingen. Sprekker og riss vurderes å ha sammenheng med eldre setninger i grunn og fundamenter. Fuktmerker, bobler i maling og saltutslag vurderes å ha sammenheng med kapillært oppsug fra grunnen, samt redusert effekt av drenering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekker og riss i murkonstruksjonene bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risiko for vanninntrenging og ytterligere setningsskader. Fuktmerker, saltutslag, avskalling av maling og fuktbobler bør undersøkes nærmere, og nødvendige tiltak for å forbedre drenering og hindre kapillært oppsug fra grunnen bør iverksettes. Konsekvensen av manglende utbedring kan være økt risiko for fuktskader, redusert levetid på konstruksjonen og forverring av eksisterende skader. Vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.

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



Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

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.

Helse, miljø og sikkerhet. I henhold til NVE- karet ligget eiendommen i et aktsomhetsområde for kvikkleireskred

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

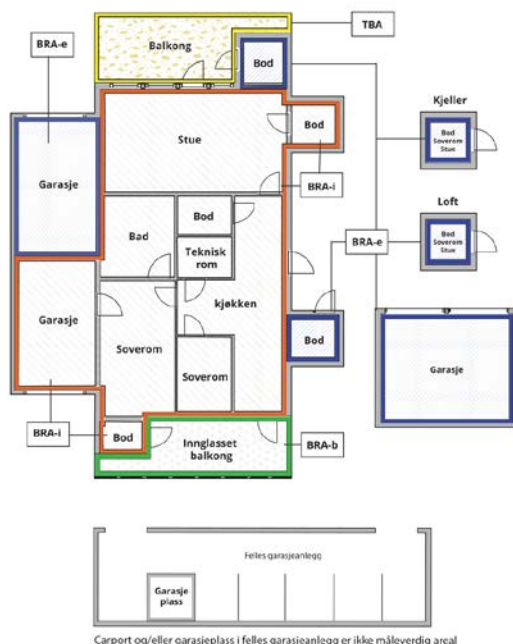
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. etasje	40			40	8
SUM	40				8
SUM BRA	40				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Entre/stue/kjøkken, bad, soverom		

Kommentar

Det er bod på ca. 3 m² i felles kjeller som følger boligen iflg. selger.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	40	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.2.2026	Arvid Lysgård	Takstingeniør
	Ali Asghir Hussain	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	1002	236		12	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Møllegaten 12							
Hjemmelshaver							
Hussain Ali Asghir							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	13.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	23.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	23.02.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	22.09.2006		Gjennomgått	11	Nei
Ferdigattest	22.09.2006		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.02.2026	
2	24.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Ali Asghir Hussain

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2022
- ♦ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Møllegaten 12

3111 Tønsberg

3905-1002/236/0/12



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Bademiljø

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av
baderomsservant

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av
baderomsmøbel

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Ja**

Det har vært lekkasjer i 2, 3, 4 og 6. etasje.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Sameiet har info

Beskrivelse av arbeidet: Sameiet har
info

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Ja**



vannlekkasje fra frossent avløp på terrasse i 5.etasje seksjon 13 under utbedring.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Sameiet har info

Beskrivelse av arbeidet: Under utbedring

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Byttet kjøkkenventilator

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Ja**

Tidligere tilstandsrapport

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?



♦ Ja

Yttervegg mot slottsfjell må rengjøres, pusse, eventuelt nytt beslag og males. Tilbud mottatt og utbedres 1. kvartal 2026.

Yttervegg mot øst må rengjøres, pusse, eventuelt nytt beslag og males. Tilbud mottatt og utbedres 1. kvartal 2026

Diverse blikkenslager arbeid og nedløp på torvet i 4. etasje inkludert varmekabler i nedløp og videre under fliser ned til avløp mot nord. Tilbud mottatt på blikkenslager arbeid. Tilbud på varmekabler ventes inn i løpet av uke 5.

Ny vannlekkasje fra frossent avløp på terrasse i 5. etasje seksjon 13 under utbedring.

Trapp til feier er monter på takterrassen i 6. etasje

Ny takrenne under balkong i 5. etasje.

- Nytt avløp fra terrasse 5. etasje til under fliser i 4. etasje med varmekabel helt til nedløp mot nord.

- Varmekabel fra 6. etasje og ned til under fliser 4. etasje og videre til nedløp i nord.

Fasade mot nord må rengjøres, eventuelt pusses opp noe steder og males

- Alle beslag må sjekkes og eventuelt byttes
- Tilbud mottatt og utbedringring planlagt 1. kvartal.

Felleskostnadene skal øke litt, men ikke mye ettersom eierbrøket er kun 1,50%. Dette er ikke klart enda, ettersom det ikke har vært møte enda.

(INFO fra SAMEIET)

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 4118

SAMEIET MØLLEGT 12

Velkommen til årsmøte i SAMEIET MØLLEGT 12

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

Dato for årsmøtet:

7. mai 2025 kl. 18:00, Møllegt. 12.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Da er det igjen tid for årsmøte med tilbakeblikk på fjoråret og planer for de neste 2-5 årene. Møtet blir fysisk i Møllegt 12 i HEF sine lokaler som sist.

Vedlikeholdsplan og innmeldte saker tas som orienterings saker etter det formelle årsmøtet. Det er mye som bør og kan gjøres i sameiet, men det får vi oversende styret som tar ting etter prioritet, kapasitet og økonomi. Ber om forståelse for dette fra seksjonseierne. Så inntil håndverkere kan ta de store tingene, får vi alle bidra med å holde det ryddig og rent rundt oss.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Budsjett 2025 og 2026
7. Fastsettelse av honorarer
8. Vannskader, Fasadeutbedring og finansiering
9. Valg av styremedlemmer
10. Avslutning av møtet

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET MØLLEGT 12

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Dan Cato velges som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

1. Fullmakt.pdf

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Johnny foreslått. Som protokollvitner ble Thor Anders og John Inge foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Styrets innstilling

Årsrapport og regnskap godkjennes.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

2. Årsregnskap 4118.pdf

3. Årsberetning2024-M12.pdf

Sak 6

Budsjett 2025 og 2026

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Budsjett er juridisk ikke en Årsmøtesak, men vi tar det med her da det er viktig informasjon. Vi benytter samme budsjett for 2025, som for 2024. For 2026 vil det oppjusteres med konsumprisindeksen og evt. andre konkrete kjente endringer for 2026. 2026 budsjett vedtas av styret i desember 2025.

Langtidsplan er å opprettholde budsjett på samme nivå frem mot 2030. Vi må forvente vedlikehold på den siste delen av taket (over Flæte og Astrid), og må avsette midler til dette og annet på vedlikeholdslisten.

Styrets innstilling
Budsjettet tas til etterretning som fremlagt.

Forslag til vedtak
Budsjettet tas til etterretning som fremlagt.

Vedlegg
4. Budsjettutkast M12 2025.pdf

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 55.000,-.

Styrets innstilling
Vi opprettholder samme beløp som for 2024.
Revurderes helhetlig etter at vannlekkasje utbedringer er gjennomført.

Forslag til vedtak
Styretleders godtgjørelse settes til 55.000,-

Sak 8

Vannskader, Fasadeutbedring og finansiering

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Utbedringer utført i 2024 var ikke tilstrekkelig. Basert på bilder fra vannlekkasjer i desember/januar, er ikke alle lekkasjer utbedret. Videre tiltak er funnet nødvendig. Ytterligere tiltak for å stoppe lekkasjer ned til seksjon 10 i 3. etg. Prisestimater er innhentet og beløper seg slik:

400 - 500'-750' Antatt kostnad (balkonger med gelender),
150' yttervegg mot slottsfjell,
100' mot HG.gt., Evt. bare vaske og male??
30' nedløp mot Mølleg. Tilbud fra Langved på Tjøme (Norgeshus).
75' diverse blikkenslager arbeid og nedløp torvet
65' boder i kjeller, gjenoppbygge, separat sak
200' som 20% prosjekt-risiko
800' (best case) - 1400' antatt total kostnad. Forslag blir å sikre en million kroner til vedlikehold.

Tilbud er mottatt fra Ocab v/Colin og Sverres Snekkerservice.
Styret vil presentere en sammenstilling til årsmøte med ytterligere beskrivelse.

Styrets innstilling

Kreve inn 700' i mai (1/6) og 700' i august (1/9) fordelt etter sameierbrøken. Utfordre beboere på egen finansiering da banken tar 7,5% (mulighet for å øke lån for de som lånte i 2024, 6 år nedbet). Mål om å ha fullført arbeidene innen 1/10-25.

Forslag til vedtak

Gi styret fullmakt til å fremforhandle avtale med entreprenør, igangsette arbeidene, og kreve inn finansiering fra seksjonseiere som foreslått.

Sak 9

Valg av styremedlemmer

Det skal velges:

Ett styremedlem for boligseksjoner for 2 år.

Ett Varamedlem for Næring og ett for Bolig.

Innstilling

Styret innstiller:

John Inge Holland til styremedlem for 2 år

Johnny Berentsen til varamedlem i ett år (Bolig)

Jørn Sterling til varamedlem for ett år (Næring)

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Dan Cato Fagernes

IKKE PÅ VALG!

Valg av 1 styremedlem bolig Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem bolig:

- John Inge Holland

Valg av 1 styremedlem næring Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem næring:

- Thor Anders Gurrik

IKKE PÅ VALG

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Johnny Berentsen
- Jørn Sterling

Sak 10

Avslutning av møtet

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi avslutter det formelle årsmøtet, og går over på orienterings saker.

Her kommer Vedlikeholdsplanen inn og andre innspill til styret.

Det er gitt innspill på:

Vedlikehold og Garasje-vask med merking av P-Plasser.

Styrets innstilling

Styret ønsker at vedlikeholdsplanen og andre innspill oversendes styret for videre oppfølging.

Forslag til vedtak

Seksjonseieres forslag til vedlikehold og andre tiltak oversendes styret for gjennomføring i prioritert rekkefølge.

Vedlegg

5. Vedlikeholdsplan M12 2025-30.pdf

Styrets årsrapport

Styrets arbeid og Årsberetning for 2024

Styret har i 2024 bestått av

Styreleder: Dan Cato Fagernes

Styremedlem bolig: John Inge Holland

Styremedlem næring: Thor Anders Gurrik

Varamedlem bolig: Johnny Berentsen

Varamedlem næring: Johan Rasting

Administrasjon og informasjon

Styreleder følger opp sameiets e-post, fakturamottak og betaling av disse, innkreving av felleskostnader, avtale-administrasjon, 4 Styremøter med referater, og 2 sameiermøter.

Det ble sendt ut 8 informasjonsbrev til seksjonseiere i 2024.

Regnskapsfører Stiligheten regnskap as stod for bokføring, årsoppgjør og fakturering første halvår. Deretter overtok OBOS som vi inngikk avtale med. De står nå for regnskapsføring, fakturering og innkreving av felleskostnader.

Styrerommet hos OBOS er tatt i bruk til styremøter og årsmøte modulen prøves ut til årsmøtet i 2025.

En boligseksjon ble omsatt. Ved utgangen av 2024 var 4 leiligheter utleid.

Økonomi

Sameiet har en stabil, men noe anstrengt økonomi. Utfordringen skriver seg fra Branntilsyns saken fra juni 2021. Det er påkrevet flere ulike tiltak som er gjennomført i perioden 2022-24.

Vannskaden har krevet en stor andel av vedlikeholds budsjettet og bidratt til årets underskudd. Det ble i tillegg tatt opp lån for de seksjoner som ikke ønsket å betale sin andel av vedlikehold kontant.

Branntilsyn saken

Saken er fulgt opp Styreleder. Det gjenstår ingen åpne avvik etter 2024. Tiltakene avsluttes med befarings i Q2-2025.

Vedlikehold

Vedlikeholdsplan ble knapt nok påbegynt før vi fikk vannlekkasjen i seksjon 10 og 8 (3. og 2. etg.). Det ble utført utbedringer av følgeskader og fasadearbeider for ca. 2mill i 2024.

I januar 2025 ble det oppdaget at ikke alle lekkasjer var utbedret til det fulle. Nye tiltak planlegges derfor i 2025, basert på undersøkelser i 2024 og 2025.

Saken ble fulgt opp i 2024 med 2 ekstraordinære sameiermøter og informasjon via e-post.

Vedlikeholdsplan for 2025-2030 fremlegges på årsmøtet i 2025.

Dan Cato Fagernes

For styret

Sameiet Møllegaten 12
Tønsberg

Fullmakt

Jeg / vi

hjemmelsinnehaver av seksjon

har ikke anledning til å møte på

Sameiermøte 07 mai 2025 kl 18.00
i Møllegaten 12

Jeg / vi gir

fullmakt til å stemme for meg / oss på sameiets årsmøte den 7 mai 2025

Tønsberg, dato

.....
underskrift

SAMEIET MØLLEGT 12
ORG.NR. 993 744 115, KUNDENR. 4118

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:				
Innkrevde felleskostnader	2	1 058 584	814 985	1 075 000
Andre inntekter	3	857 399	0	260 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 915 983	814 985	1 335 000
DRIFTSKOSTNADER:				
Personalkostnader	4	-7 755	-7 755	-7 755
Styrehonorar	5	-55 000	-55 000	-55 000
Regnskapsførerhonorar		-17 500	-42 282	-45 000
Konsulenthonorar	6	-47 834	0	0
Drift og vedlikehold	7	-2 778 526	-525 162	-375 000
Forsikringer		-45 067	-54 115	-55 000
Kommunale avgifter	8	-13 871	0	-15 000
Energi/fyring		-133 823	-116 929	-120 000
TV-anlegg/bredbånd		-43 919	-39 445	-48 000
Andre driftskostnader	9	-53 900	-105 048	-363 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 197 196	-945 736	-1 083 755
DRIFTSRESULTAT		-1 281 213	-130 751	251 245
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:				
Finansinntekter	10	8 647	4 858	0
Finanskostnader	11	-50 940	-141	-79 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-42 293	4 717	-79 000
ÅRSRESULTAT		-1 323 506	-126 034	172 245
Overføringer:				
Fra opptjent egenkapital		-408 885		
Udekket tap		-914 621		

SAMEIET MØLLEGT 12
ORG.NR. 993 744 115, KUNDENR. 4118

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		243 311	206 485
Forskuddsbetalte kostnader		22 533	0
Andre kortsiktige fordringer	12	26 559	31 085
Driftskonto OBOS-banken		254 994	0
Sparekonto OBOS-banken		284 162	0
Innestående i andre banker		8	474 025
SUM OMLØPSMIDLER		831 568	711 595
SUM EIENDELER		831 568	711 595
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	408 885
Udekket tap	13	-914 621	0
SUM EGENKAPITAL		-914 621	408 885
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 049 525	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 049 525	0
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		23 321	266 752
Leverandørgjeld		632 148	35 958
Påløpte renter		13 576	0
Påløpte avdrag		27 619	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		696 664	302 710
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		831 568	711 595
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, __.__.2025
 Styret i Sameiet Møllegt 12

Dan Cato Fagernes

Thor Anders Gurrik

John Inge Holland

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader kvartalsvis	1 058 584
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 058 584

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Ladeinntekter	10 067
Innbetalinger vannskade	847 332
SUM ANDRE INNETEKTER	857 399

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 755
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 755

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 55 000.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 005
Andre konsulentthonorarer, Stiligheten	-28 923
Andre konsulentthonorarer, Duo regnskap	-2 906
SUM KONSULENTHONORAR	-47 834

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Hovedentreprenør I, Ocab AS	-1 325 015
Hovedentreprenør II, R Martinsen AS	-788 031
Hovedentreprenør III, ProsjektGulv AS	-54 158

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -2 167 204

Drift/vedlikehold bygninger	-11 816
Drift/vedlikehold VVS	-9 000
Drift/vedlikehold elektro	-4 875
Drift/vedlikehold heisanlegg	-107 976
Drift/vedlikehold brannsikring	-321 313
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-153 718
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-2 625

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -2 778 526**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-13 871
-----------------------	---------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -13 871**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-49 824
Andre kontorkostnader	-594
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-1 352

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -53 900**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	901
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 374
Renter bank	3 729
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	643

SUM FINANSINNTEKTER 8 647**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån DNB	-50 896
Renter på leverandørgjeld	-44

SUM FINANSKOSTNADER -50 940

NOTE: 12**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

August SpB1, mangler dokumentasjon	8 943
EL-bil lader	13 385
Ladeinntekter	4 232
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	26 559

NOTE: 13**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,50 %. Løpetiden er 7 år.

Opprinnelig 2024	-1 160 000	
Nedbetalt i år	82 856	
Påløpte avdrag	27 619	
		-1 049 525
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-1 049 525

Styrets arbeid og Årsberetning for 2024

Styret har i 2024 bestått av

Styreleder:	Dan Cato Fagernes
Styremedlem bolig:	John Inge Holland
Styremedlem næring:	Thor Anders Gurrik
Varamedlem bolig:	Johnny Berentsen
Varamedlem næring:	Johan Rasting

Administrasjon og informasjon

Styreleder følger opp sameiets e-post, fakturamottak og betaling av disse, innkreving av felleskostnader, avtale-administrasjon, 4 Styremøter med referater, og 2 sameiermøter.

Det ble sendt ut 8 informasjonsbrev til seksjonseiere i 2024.

Regnskapsfører Stiligheten regnskap as stod for bokføring, årsoppgjør og fakturering første halvår. Deretter overtok OBOS som vi inngikk avtale med. De står nå for regnskapsføring, fakturering og innkreving av felleskostnader.

Styrommet hos OBOS er tatt i bruk til styremøter og årsmøte modulen prøves ut til årsmøtet i 2025.

En boligseksjon ble omsatt. Ved utgangen av 2024 var 4 leiligheter utleid.

Økonomi

Sameiet har en stabil, men noe anstrengt økonomi. Utfordringen skriver seg fra Branntilsyns saken fra juni 2021. Det er påkrevet flere ulike tiltak som er gjennomført i perioden 2022-24. Vannskaden har krevet en stor andel av vedlikeholds budsjettet og bidratt til årets underskudd. Det ble i tillegg tatt opp lån for de seksjoner som ikke ønsket å betale sin andel av vedlikehold kontant.

Branntilsyn saken

Saken er fulgt opp Styreleder. Det gjenstår ingen åpne avvik etter 2024. Tiltakene avsluttes med befaring i Q2-2025.

Vedlikehold

Vedlikeholdsplan ble knapt nok påbegynt før vi fikk vannlekkasjen i seksjon 10 og 8 (3. og 2. etg.). Det ble utført utbedringer av følgeskader og fasadearbeider for ca. 2mill i 2024. I januar 2025 ble det oppdaget at ikke alle lekkasjer var utbedret til det fulle. Nye tiltak planlegges derfor i 2025, basert på undersøkelser i 2024 og 2025.

Saken ble fulgt opp i 2024 med 2 ekstraordinære sameiermøter og informasjon via e-post. Vedlikeholdsplan for 2025-2030 fremlegges på årsmøtet i 2025.

Dan Cato Fagernes
For styret

Sameiet Møllegaten 12

Budsjett 2025 (budsj+regnsk 2024), vedtatt på årsmøtet 7. mai 2025

Kostnader	Påløpte '24 * Total kostn.24	Budsjett '24 Total kostn.	%-sats	Andel	Pr. kvartal	Konto	Avvik pål. mot budsj	Budsjett 2025 Total kostn.
Bygningskasko		65 000	0 %	0	16 250	7500	65 000	65 000
Brannmelder og nødlys		70 000	0 %	0	17 500	6580	70 000	70 000
Service heis		50 000	0 %	0	12 500	6581	50 000	50 000
Ventilator søppelrom					0		0	
Strøm fellesarealer		30 000	0 %	0	7 500	6340	30 000	30 000
Strøm ventilasjon		110 000	0 %	0	27 500	6341	110 000	110 000
Regnskapsfører		45 000	0 %	0	11 250	6705	45 000	45 000
Styrehonorar		63 000	0 %	0	15 750	5010	63 000	63 000
Kommunale avgifter		15 000	0 %	0	3 750	6320	15 000	15 000
Service ventilasjonsaggregat		45 000	0 %	0	11 250	6582	45 000	45 000
Rengjøring trapp		25 000	0 %	0	6 250	6360	25 000	25 000
Vaktmestertjenester		65 000			16 250	6390	65 000	65 000
Serviceavtale garasjeport		6 000	0 %	0	1 500	6583	6 000	6 000
Diverse administrasjon		10 000	0 %	0	2 500		10 000	10 000
Fibernet net kun bolig		48 000			12 000		48 000	48 000
Kjølemedie seksjon 7/8							0	
Rep. og vedlikehold, påløpt		400 000	0 %	0		6600	400 000	400 000
Rep og vedlikehold dekket av vedl.fond		-250 000	0 %	0			-250 000	-250 000
Avsetning til vedlikeholdsfond		300000	0 %	0	175 000	6600	300 000	300 000
SUM	0	1 097 000		0	336 750	-3600	1 097 000	1 097 000
	* Foreløpige tall							

Vedlikeholdsplan Møllegaten 12, oppdatert til 2025->2030

Innspill fra seksjonseiere i 2022 og observasjoner av styret. Behandlet i styremøtet 28/3-23.

Oppdatert 10.06.2024 i sameiermøtet 21. mai. Behandlet i styremøte 20/11-24. Oppdatert i styremøte 25/4-25.

Oppgave	Pri	Ansvar	Kost	Beskrivelse	Status
Vannlekkasje	1.	Dan Cato	5-750'	Vannlekkasje inn i næringslokalene i 3. etg hos Coliving Problemet er bare delvis løst med tiltak gjennomført i 2024. Plan videre: Kostnadsoverslag vedlikehold 2025: 500'-750' Antatt kostnad (balkonger), 150' yttervegg mot slottsfjell, 100' mot HG.gt., 50' nedløp mot Møllegt. Tilbud fra Langved på Tjøme. 75' diverse blikkenslager arbeid og nedløp torvet 65' boder i kjeller, gjenoppbygge, separat sak 200' som 20% prosjektrisiko 1400' antatt total kostnad. Forslag blir å sikre en million kroner til vedlikehold. Mulig plan: Kreve inn 600' i mai (1/6) og 600' i august (1/9). Utfordre beboere på egen finansiering da banken tar 7,5%. Mål om å ha fullført arbeidene innen 1/10-25.	Ny sak 2025
Vannlekkasje mot NØ	1.	Knut , Thor Anders	50.000,-	2024.11: Negativ utvikling, se oppdaterte bilder. Her må det nå gjøres noe. 2022: HEF, vedlikeholds liste. Lekkasje mot nabo i NØ. Sjekk nabovarsel og byggeplaner. Skal det rives? Retning Møllegaten/Håkon Gamlesgt.	2024-25

Vedlikeholdsplan Møllegaten 12, oppdatert til 2025->2030

				Thor Anders har snakket med naboen. Følger opp og finner frem til håndverker og i neste omgang pris. John Inge spør Tobias om det er fuktskader i vegg i tredje etasje. Det er det ikke.	
Vannlekkasje	1.	Johnny	65.000,-	Vannlekkasje inn i kjellerboder – mot Farmandstredet (10.06.2024). Meldt inn av Johnny. Grunnet mugg bør boder rives, saneres og settes opp på ny med konstruksjon som er mer robust mot fukt fra Møllegaten. Er observert over lengre tid. Må estimeres, settes av penger og utbedres. Notat: Takrenne fra Tatianas/JohnInges balkong går ned på fortauet, og ned i grunnmur. Utbedre så det blir helling ut mot vei vil bedre saken.	2025
Brannsikring	1.	Dan Cato	50.000,- 150- 300.000,-	Brannkonsept må oppdateres/utarbeides April 2022 ble kostnad estimert til 40' av Norconsult. Oppdatert juni 2024. Befaring 14/6, skal være ok innen utgangen av august. Mulig brannport må på plass i kjeller, som siste tiltak. Frafalt. Alle åpne poster skal være lukket. Inspeksjon utføres april/mai 2025.	Startet Ferdig sept.2024. Avsluttes mai 25
Balkongdør hos Line	2.	Dan Cato	30.000,- anslått	Balkongdør hos Line er skjev. Fører til trekk og tap av varme. Kan også være en innbruddsrisiko da den står inn mot torvet i 4. etg. (vår 2024). Samme problem i seksjon 16 og 15 (høst 2024). Forslag 20/11 fra styret: Spør om vaktmester kan justere karmen o.l. Vaktmester melder om at dør er defekt – må byttes.	2025
Vannlekkasje	3.		500-950'??	Vannlekkasje fra taket ned i internt trappeløp seksjon 13 (Flæte).	2029?

Vedlikeholdsplan Møllegaten 12, oppdatert til 2025->2030

				Basert på alder på bygg, bør det vurderes ny takpapp på denne delen avbygget innen 2030.	
Vannlekkasje	3.	Dan Cato	0,-	Avløp som må renses på balkongene. Seksjon 12, tidligere I.J.Grelland. Vedtak: Dan Cato snakker med seksjonseier Tatiana og Ali for å sikre at de renser sluk og følger med på vannansamling for å forebygge vanninntrengning. Tiltak 2024: Som en del av utbedring av lekkasje utvides avløp til større dimensjoner.	Inn i kvartalsplan
Utetorg i 4.etg	3.		TBD	Vurdere takrenner og nedløp. Sende vann direkte ned under de flytende flisene for å unngå grønske oppå fliser. Øke dimensjoner på nedløpsrør. Se bilder og ppt fra John Inge. Her må det innhentes tilbud.	2026
Utetorg i 4.etg	3.		Uviss	Terrasse hos Astrid. Vurdere tiltak som gangvei utenfor seksjon 16 (Dan Cato). Fare for råte og andre fuktrelaterte konsekvens-skader. Se på takrenner og nedløp for å redusere grønske og bøss på fliser i 4.etg. Se bilder fra juni samt bilder og mail fra Lina 5. september 2024. Takrenne for å beskytte området under terrassen.	2027?
Renhold	3.	Knut	TBD	Trappevask. HF har en som vasker 2. etg. 1-2 dager per uke. Lagt på 1,5t per uke for å ta hele trappeløpet og heisen. Ønsker avtale med Sameiet og godtgjørelse. Knut lage utkast?	
Kjeller	4.		TBD	Garasjevask, hva koster det og bør det gjøres? Årlig over driftsbudsjett for garasjeplass-eiere?	Tilbud kommer i 2025
Renhold	4.		TBD	Fasadevask – gjenopprette avtale om vindusvask? Vurdere budsjett og kostnad.	Tilbud kommer i 2025

Vedlikeholdsplan Møllegaten 12, oppdatert til 2025->2030

Fasade	4.			Skilt på fasaden utenfor seksjon med selskapets navn og ved SysData ved døra. Vedtak: Knut og Johan utarbeider forslag. Sendes på mail for godkjenning av styret.	Status?
Heis	3.		Est. 12.500,-	2023.10.21. Under brannalarm var det fremdeles mulighet til å benytte seg av heisen oppover i bygget. Den bør vel kun fungere slik at den går ned til 1 etg og stanser der? Sendt mail 30/10-23 til post.tkeno@tkelevator.com	Pris innhentet
Hoveddør	3.		Est. 15.000,-	2023.10.21. Inngangsdør i 1 etg var i lås når beboere skulle ut. Den bør vel gå automatisk i ulåst når brannalarm er utløst? Det finnes bryter som åpner begge dørbladene. John-Inge lager info-lapp. Låssystemer Sandefjord sender tilbud på utskiftning av slitt automatikk. Det er i tillegg en fordel om døra slår utover. Når det må utføres vedlikehold på døra, bør den endres slik at den slår utover. 21/5-24 rapporteres om skjevhet i dør og trekk fra gaten. Teak-Behandle døra av «post@malermahle.no» for 1900,- inkl. mva.	2026
Belysning	3.	John Inge	500,- NOK	Lysrør i kjelleren: Noen armaturer er dårlige og noen rør/tennere er defekte. Vi må planlegge utskiftning både grunnet alder og miljøkrav. Utskiftning til LED er foreslått. Vi holder det vi har i bruk, men ber om tilbud på utskiftning til LED.	Startet '24 Utført?
Vannlekkasje	1.	Dan Cato		Vannlekkasje inn i næringslokalene i 3. etg hos Coliving Varslet høsten 2022. Befaringer utført med ulike fagfolk som Terjesen rørlegger, Dag Arne Nilsen mur & Flis, Recover.	Utført, Restanser i ny sak.

Vedlikeholdsplan Møllegaten 12, oppdatert til 2025->2030

			122.000,- 30-50.000,-?	Statusmøte 29.09.2023 med Seksjonseier av nr.10. Problemet har vokst og vi må sette fart på nye tiltak. August 2023 er en lekkasje på terrasse til seksjon 12 utbedret med godt resultat. Vann trenger fortsatt inn på andre punkter, arbeidet fortsetter. Tiltak 1: Fore nedløpsrør fra taket med strømpes. Totalt 122' ink mva. Tiltak 2: Utbedre terrasse i seksjon 12, etasje over lekkasje i seksjon 10. Tiltak 3: Engasjert Frøiland Bygg Skade AS til feilsøking 27/10-23. Avslutning september 2024: Totalt pusset opp og utbedret for 2 mill.	
Vannlekkasje	2.	Dan Cato	150.000,-	Svalgang, gulv 4. etg ut til torget og leiligheten til Flæte (seksjon 13) må utbedres. Vann kom inn i leiligheten til seksjon 12 når Ocab AS sprutet på farget vann under lekkasjesøk. Vår 2024. «Levegg» står også med treverk direkte ned på fliser, som vil føre til råte.	Utført!
Pipeløp	3.		NA	2023.10.21. Line melder at pipeløpet ikke blir feiet pga at det mangler et steg på pipa som gjør at feier ikke kommer opp. Hun fyrer med ved. Dette har hun meldt fra om tidligere, og bør fikses kjapt slik at branntilsyn og feiing kan utføres på pipa. (https://www.vibr.no/index.php?action=showtopic&topic=jwfmrkhr) VIBR (9300 4797, sentralbord tlf 33 00 36 00.e-post: feier@vibr.no) Det er kun ett ildsted, saken er derfor registrert på seksjonseier. Se mail.	Beboer må selv ordne dette.
Brannsikring	1.	Dan Cato	60.000,- 24.000,-	Sikring av dagens springkling i 4. og 5. etasje. Montert stoppekran (Sprinkelsentral) sommer 2022. Byttet sprinklerhoder og utført service på Glykolanlegg 4.-5. etg. i oktober 2022. Faktura 117082	Utført

Vedlikeholdsplan Møllegaten 12, oppdatert til 2025->2030

			20.000,- 104.000,-	Dokumentasjon av sprinkleranlegg, JE-Consult. Befart 31/1-23 Mål: Verifisert at anlegget fungerer etter hensikten og er forskriftsmessig i orden. Tegne vedlikeholdsavtale Ny sprinklersentral i kjelleren for tilkobling til brannsentral, tilbud 1396	
Brannsikring	2.	Dan Cato	0,-	- Springkling av hele bygget? - o Overslag tilsier 3-5 mill. - o Prosjektering er første fase som gir en riktig pris. Bør vurdere «mist» og ulike løsninger. Oppfølging av vedtak i sak 2022-01. - o Vedtak: Vi avventer tilbakemelding fra Knut sin kontakt med Afry. - Vurdering av sprinkling, rapport PID / Afry? - o Afry mente det ikke var krav for næringslokale, må verifiseres (Rambøll sin rapport). Rapport fra Norconsult tilsier sprinkling av hele bygget. - o Vedtak: Knut spør Afry før vi går videre. - Sak under arbeid med Norconsult per jan 2024. - o Ny vurdering: kun kjeller må sprinkles. Arbeid starter sommer 2024. Kostnad dekkes av HEF da deres endring av bruk av kjeller utløste krav om sprinkling. Sluttføres i september/oktober 2024 av Terjesen.	Utført
Fasade	2.	Dan Cato	3.000,-	Sprukne fliser , i atriet i 4. etasje. Sverres Snekkerservice utfører kostnadsfritt så snart det er frostfritt.	Utført sommer 2023
Brannsikring	1.	Dan Cato	40.500,-	Sikre velfungerende varsling av brann og/eller røyk/varme utvikling. Byttet til ny brannsentral i bygget, levert av Bravida sommer 2022.	Fullført

Vedlikeholdsplan Møllegaten 12, oppdatert til 2025->2030

			5.000,- Tilbud: 115.000,-	Koble Sprinklersentral (kjeller) til Brannsentralen. Bytte røykdetektorer i leiligheter i 4. og 5. med tilkobling til sentral. Koble sprinklersentral til brannsentralen for overvåkning av lekkasje. Utføre vedlikehold og bytte dårlige detektorer som gir oss falske alarmer. Bravida og Brannvesenet 110 ble varslet på telefon om at styret følger opp etter falsk alarm søndag 28/1-23 kl.0300.	
Vanninntrenging Garasje	1.	Dan Cato	13.000,-	Vann tilbakeslag i sluk i kjelleren når det regner. Forslag å montere tilbakeslagsventil. Dan Cato har bestilt befaring og pris på montering av tilbakeslag ventil.	Utført
Branntilsyn	1.		24.500,-	Ledelys etc. PEC følger ikke opp. Snakket med de 2 ganger og sendt mail. Alt installasjon evt.?	Utført
Brannvern	1.	Knut	3.500,-	Brannvernleder, utpekes og internkontroll følges opp Knut har gjennomført Brannvernleder kurset. Brannperm og internkontroll.	Utført 2022-'23

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 7.05.25

Selskapsnummer: 4118 Selskapsnavn: SAMEIET MØLLEGT 12

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Husordensregler

Vedtatt 21. mai 2024

Formål

Husordensreglene har til formål

Å fremme gjensidig hensynsfullhet

Å øke trivselen og sikkerheten for alle seksjonseiere Å påpeke ansvar for eiendom og miljø

Husordensregler

1. Nattero

Det skal være nattero mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. Det må i dette tidsrommet ikke forårsakes støy som kan virke sjenerende for andre seksjonseiere. Unntatt fra dette er seksjonene i kjeller og på gateplan. Men de bes vise hensyn til beboerne

Alle må tenke over at det virker mer lytt til naboen med de åpne balkongene, slik at man tenker over hvor høyt man snakker ute og hvor høy musikk man spiller. Bruk sunn fornuft og ta hensyn.

2. Parkering

Parkering i kjelleren er kun for de seksjonseiere som har parkeringsrett.

Seksjonseiere skal ikke parkere foran nedkjørselen/porten. Biler, motorsykler, tilhengere etc. skal kun parkeres på avsatte plasser. Sykler skal plasseres på parkeringsplassen eller langs vestvegg slik at de ikke sperrer for dører og naturlig passasje, eller er i strid med rømningsveier.

Parkeringsplassene skal ikke være lagringsplass. Ved til- og fraflytting av seksjoner, renovering og lignende, kan parkeringsplassen benyttes for midlertidig lagring, men ikke over 2 uker.

Ved passering gjennom garasjeporten skal man alltid ved ankomst/utkjøring ved selvsyn påse at porten lukkes helt igjen og at uvedkommende ikke går inn i garasjen.

3. Avfall, søppelhåndtering

Sameiets boligseksjoner anvender det kommunale renovasjonstilbudet fra Vestfold Avfall og Ressurs as (Vesar). Næringsseksjonene organiserer selv avfallshåndteringen med privat selskap f. eks Veolia Miljø

Søppelcontainere for bolig og næringsseksjonene er plassert på sameiets fellesareal med inngang fra Kong Sverres gate. Bolig- og næringsseksjonene skal ikke benytte seg av hverandres søppelcontainere, med mindre dette er særskilt avtalt mellom partene.

Sameiet henstiller samtlige seksjonseiere (inkl. leietakere) om å bidra til miljøvern, renhold og ryddighet ved å kaste søppel i riktige containere. Søppel fra boligseksjonene skal sorteres i henhold til det kommunale tilbudet til enhver tid. Papir/papp skal i container med blått lokk, bioavfall (mat m. m) skal i container med brunt lokk, glass og metall skal i container med oransje lokk og restavfall i containeren med grønt lokk.

Næringsseksjonene oppfordres til å sortere og benytte containere for bioavfall og glass og metall.

Spesialavfall slik som malingsspann, batterier, brennbar væske og lignende skal levers på dertil egnet sted (nærmeste miljøstasjon)

Sameiets søppeltjeneste er kun beregnet for den løpende normale avfallshåndteringen. Avfall fra boligseksjonene etter f. eks oppussing, flytting, innkjøp som produserer unormale mengder med emballasje og lignende skal ikke kastes i boligseksjonenes containere, men kjøres bort til nærmeste renovasjonsstasjon på seksjonseiers egen regning.

Sameiets fellesareal hvor søppelcontainere står kan ikke benyttes til lagerplass, sykkelparkering og lignende

Husordensregler

Vedtatt 21. mai 2024

Søppel som eventuelt ikke får plass, må ikke settes utenfor containerne. Anordninger og containere på sameiets fellesareal må ikke under noen omstendigheter sperre for rømnings veien.

Påse at det ikke faller søppel på utsiden av containerne.

4. Renhold

Det er etablert egen avtale på renhold og vask av heis og trappeoppgang. Utgiftene til dette fordeles iht. vedtektene. Sjøppelrommet skal spyles ved behov., dette har vaktmester ansvar for.

5. Trapp, svalgang, inngangsparti og heis

Sykler, barnevogner, tørkestativ og lignende skal ikke parkeres eller plasseres i trappehus, inngangsparti, fellesareal eller felles tilleggsareal.

Disse områdene skal heller ikke benyttes til lagring av private gjenstander.

Sameiet v/styret skal til enhver tid sørge for at det på fellesarealene (f. eks ved heis og ved inngang fra Møllegaten) er informative skilter hvor forbud mot sykkel- og barnevogn-parkering fremgår.

6. Sikkerhet

Det er et stort antall kunder / besøkende til de respektive bedrifter. Det må derfor påregnes å treffe på ukjente personer på fellesareal. Bedriftene i bygget har normal åpningstid fra kl 08.00 til 16.00.

Sameiet henstiller samtidig at samtlige seksjonseiere og/eller leietakere bidrar til sikkerheten i sameiet ved å respektere følgende.

1. Påse at ytterdør går i lås når næringsseksjonene har stengt, dvs mellom ca kl 16.00 til 08.00 på hverdager.
2. I helger / høytider skal ytterdøren være låst.
3. Låsesystemet vil låse døren automatisk utom åpningstiden.
4. Døren til søppelrommet i Kong Sverres gate skal alltid være låst.
5. Slipp ikke inn ukjente i bygningen
6. Konfronter ukjente personer som påtreffes i garasjen og i fellesarealene, utom åpningstid for bedriftene.
7. Vær oppmerksom på unormale hendelser og kontakt eventuelt vaktmester, politi eller brannvesen ved behov.
8. Brannvarsleren i huset er koblet direkte til brannvesenet.
9. Bruk av kullgrill og bålpanner som innebærer åpen flamme er ikke tillatt på bakgrunn av sikkerhetsmessige årsaker. Bruk av gassgrill og elektrisk grill er tillatt.

Som husordensregler gjelder også de særskilte instruksjoner som til enhver tid er gitt i eiendommen for behandling av teknisk utstyr som vannklosetter, kjøleskap, varmtvannsbeholder, normer for våtrom og elektriske installasjoner.

Seksjonseierne plikter å behandle eiendom og utstyr som tilhører sameiet med tilbørlig aktsomhet. Seksjonseier blir erstatningsansvarlig for enhver skade som oppstår på bygning, utstyr og uteområder som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Seksjonseier er også ansvarlig for at reglene blir overholdt av husstanden/leietaker, fremleiere eller av andre personer / bedrifter som seksjonseier har gitt adgang til seksjonen eller eiendommen ellers.

Seksjonseier plikter å melde fra om skade eller mangler som oppstår ved bygningen, anlegg eller utstyr slik at skaden kan utbedres og ytterligere skadevirkning unngås. **Melding skal skje til styreleder eller styremedlem.**

Husordensregler

Vedtatt 21. mai 2024

7. Skilting / nummerering av leiligheter

Leilighetene skal være skiltet i samsvar med den offentlige nummereringen.

8. Dyrehold

Dyrehold er tillatt i sameiet. Eventuelle etterlatenskaper på sameiets område skal fjernes omgående. Hunder og lignende skal holdes i bånd på fellesarealene og felles tilleggsarealer.

9. Andre ordensforhold

Terrasse og uteområde med innsyn fra nabo holdes ryddig og pent. Risting av tepper og lignende fra binder og balkonger er ikke tillatt, når det kan sjenerer underliggende seksjon.

Det skal kun henges blomsterkasser på innsiden av rekkverket. Dette av sikkerhetsmessige grunner.

Seksjonseiere henstilles til ikke å ha klestørk og lignende på terrasser/balkonger på helge og høytidsdager

Det er totalt røykeforbud på sameiets innvendige fellesareal, slik som trappeoppgang og heis. Seksjonseierne anmodes om å unngå at røyk og annen sjenerende lukt siver ut i fellesarealer.

Seksjonseierne har ansvar for å formidle disse husordensregler samt all annen info fra styret, vaktmester og andre seksjonseiere av betydning, til brukere (f. eks leietaker, den øvrige husstand, ansatte) av seksjonen, samt nye eiere.

10. Skader

Ved skade på sameiets fellesarealer og anlegg kontaktes et styremedlem eller vaktmester, som plikter å bringe saken videre for styret.

Ved skade som dekkes av sameiets fellesforsikring i seksjonseiers egen seksjon, kontakter seksjonseier styret, som kontakter forsikringsselskapet for å melde skaden. I et slikt tilfelle plikter seksjonseier å underrette styret skriftlig. Seksjonseier skal signere skade melding som også skal medunderskrives av styrets leder. Egenandel skal dekkes av seksjonerer dersom seksjonseier kan klandres for skaden (etter vanlig culpanorm). Dersom seksjonseier ikke kan klandres dekkes egenandelen av sameiet.

Hver seksjonerer er selv ansvarlig for innboforsikring og lignende, sameiet har kun bygningsforsikring.

Sameiet Møllergaten 12 Tønsberg

Vedtekter

Vedtatt på sameiermøte 11. april 2024
i henhold til lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65

1. Navn

Eierseksjonssameiet Møllergaten 12 (heretter omtalt som sameiet) har gnr. 1002, bnr. 236 i Tønsberg kommune. Sameiet er registrert i Brønnøysundregistrene og har organisasjonsnummer 993 744 115. Stiftelsesdato er 11. november 2003.

Sameiet er et kombinasjonsbygg bestående av 10 boligseksjoner, 5 næringsseksjoner og 2 seksjoner som eies av sameiet, seksjon 2 som omfatter garasjer og boder, og seksjon 6 som utgjør en kjørerampe. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk basert på den enkelte seksjons bruksareal (BRA).

2. Formål

Sameiets formål er å forvalte Møllergaten 12, jf. pkt. 1. Sameiet skal sikre og ivareta sameiernes felles interesser, herunder administrasjon, drift og vedlikehold av eiendommen med tilhørende felles anlegg, utstyr m.m. av enhver art.

Alle seksjonseiere skal være medlem av sameiet og seksjoner skal ikke skilles fra deltakelse i sameiet.

3. Disposisjonsrett over seksjonene

3.1 Bebyggelse og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Seksjonseierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.

Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

3.2 Begrensning i mulighet til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet med de unntak som følger av eierseksjonsloven § 23.

Sameierne har ikke forkjøps- eller løsningsrett til noen av seksjonene.

3.3 Seksjonseiers rettslige disposisjonsrett

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, med de begrensninger som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene.

Seksjonseierne kan fritt omsette, pantsette eller leie ut sin egen seksjon, dog må forretningsføreren og styret få melding for registrering.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseier skal informere styret i forkant av utleien om når, hvem som leier og hvor lenge de skal leie. (Grensen på 90 dager kan fravikes i vedtektene og kan settes mellom 60 og 120 døgn, krever flertall på minst 2/3)

3.4 Seksjonseiers rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

For næringsseksjonene legges det ikke restriksjoner på bruk ut over at seksjonen skal være tilpasset den virksomheten som skal bedrives, slik å forstå at gjeldende krav på søknadstidspunktet i plan- og bygningsloven, byggeforskriftene, reguleringsbestemmelser, evt. by vedtekter for Tønsberg kommune, evt. andre lover, forskrifter og myndighetskrav for den enkelte virksomhet skal være oppfylt.

Som følge av at sameiet er et kombinasjonsbygg skal bruken av deler av fellesarealene være undergitt følgende begrensning/rettigheter, jf. eierseksjonsloven § 25 femte ledd:

Næringsseksjonene skal ha enerett til å disponere utomhusarealer på bakkeplan som er tilstøtende disse seksjonene. Arealene består av fortau i tilknytning til bygning, tilstøtende seksjon 4 og 5. Disse 2 seksjonene har ansvar for å holde arealene rene og fremkommelige.

Næringsseksjonene skal i tilknytning til lovlig virksomhet i sine seksjoner ha rett til å sette opp faste skilt og andre profileringsanordninger på fasader som er tilstøtende til disse seksjonene. Skilt skal settes opp ihht de til enhver gjeldende krav og retningslinjer i medhold av plan- og bygningsloven, byggeforskrifter, reguleringsbestemmelser og evt. by vedtekter gjeldende for Tønsberg kommune.

Eiere av seksjon 9,11,12,13,14,15,16 og 17 har enerett til bruk av fellesareal i 4 og 5 etasje, samt takterrasse (plan 6).

En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på sameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

Enerett til bruk av fellesarealet etter ovennevnte avsnitt gjelder for inntil tretti år. Endring av etablert eksklusiv bruksrett krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen.

Seksjonen må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukere av de øvrige seksjonene, jf. eierseksjonsloven § 25 andre ledd. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

3.5 Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen. Det er ikke nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enig. Kommunen har vetorett mot endring av vedtekten. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

4 Felleskostnader

Kostnader forbundet med vedlikehold og drift av den enkelte seksjon skal i sin helhet bæres av eieren av seksjonen. Det samme gjelder kostnader forbundet med vedlikehold og drift av fellesarealer det knytter seg enerett til å benytte, jf. punkt 3.4.

Kostnader som ikke knytter seg til den enkelte seksjon er felleskostnader. Felleskostnader fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Seksjonseierne er innbyrdes ansvarlige for fellesutgiftene. Overfor tredjemann er seksjonseierne proratarisk ansvarlige. På grunnlag av årsbudsjettet skal det betales kvartalsvis a konto forskuddsbeløp til sameiets konto. Alle fellesutgiftene knyttet til eiendommen skal dekkes av forretningsfører, og fordeles forholdsmessig på seksjonseierne etter sameiebrøken eller faktisk bruk.

4.1 Kostnader som fordeles etter sameiebrøk

Kommunale utgifter iht. faktura fra Tønsberg kommune fordeles etter sameiebrøk.

Premie for bygningskasko fordeles mellom seksjonene etter sameiebrøken, dog slik at seksjonseiere som bruker seksjonene på en slik måte at premien forhøyes, selv må betale merutgiften.

Det er inngått avtale med egen vaktmester. Vaktmester har ansvar for fellesarealene og lønnes pr time ihht. avtalt sats. Betaling for vaktmestertjenester fordeles etter sameiebrøk.

Vaktmester eller annen oppnevnt person er brannvernleder. Sameiet bekoster nødvendig opplæring og kostnader fordeles etter sameiebrøken.

4.2 Kostnader som fordeles etter faktisk nytte

Utgiftene til drift og vedlikehold av fellesarealene og tekniske installasjoner skal fordeles etter sameiebrøken på dem eller de som faktisk har nytten av arealene.

Fordelingsmatrise utarbeides i samarbeid med styret og fremlegges på det årlige sameiermøtet for godkjenning.

Strøm for fellesarealer fordeles etter sameiebrøken på de som faktisk har nytte av arealene.

4.3 Kostnader som kun fordeles på næringsseksjonene

Brannvarslingssystemet for næringsseksjonene er koblet mot brannvesen. Kostnaden for dette fordeles etter sameiebrøk.

4.4. Kostnader som fordeles på boligseksjonene

Sameiet har inngått avtale om felles levering av internett over fiberkabel med TV-pakke for boligseksjonene. Dette faktureres sameiet og kostnaden fordeles på boligseksjonene.

Kostander påløpt ventilasjonsanlegg som betjener seksjon 5 i 1 etasje, seksjon 7 og 8 i 2. etasje, (NB! Er reseksjonert til 2 leiligheter, ny seksjon 8 og 18) samt seksjon 10 i 3. etasje, betales av disse seksjonene og fordeles forholdsvis ihht. Luftmengde. Ventilasjonsanlegget har egen strømmåler.

For å sikre drift av ventilasjonsanlegget er det inngått serviceavtale med firma som er sertifiserte for dette.

Bygningen har heis, kostnader til drift og vedlikehold betales av seksjonseiere i følgende etasjer, 2-5, samt de seksjonseiere som disponerer parkeringsplassene. Kostandene fordeles ihht. sameiebrøk, beregnet etter samlet brøk for disse seksjonene (snar 7-17), samt forholdsmessig del av parkeringskjelleren for de seksjonene som disponerer parkeringsplassene (i alt 7 p-plasser). For å sikre drift av heisen er det inngått serviceavtale med sertifisert firma. Det er også inngått serviceavtaler for brannvarslings- og nødlysanlegg og for sprinkleranlegg. Kostandene fordeles etter sameiebrøk.

Det er opprettet serviceavtale med eget firma for vedlikehold og service av garasjeport. Kostnadene for dette fordeles forholdsmessig mellom seksjonseierne og seksjonseierne som disponerer parkeringsplasser.

Eiere av seksjon 7-17 er ansvarlige for rengjøring av trapp og heis. Det er inngått avtale om dette og kostnaden fordeles mellom disse seksjonene.

Forretningsfører setter opp forslag til budsjett og en differensiert fordelingsliste for fellesutgifter i samråd med sameiets styre. Budsjett og fordelingslisten for fellesutgifter vedtas på årsmøte.

Styret har ansvar for å ivareta godkjenning og eventuelle bestillinger til felles lås system. Ved en slik bestilling må sertifiseringskode oppgis.

Sameiets styre skal sørge for kvartalsvise innbetalinger av forholdsmessige andeler av fellesutgiftene fra seksjonseierne gjennom forretningsføreren, jf. fordelingsmatrisen for fellesutgifter.

5. Vedlikehold

5.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Den enkelte seksjonseier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- a) inventar
- b) utstyr som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv-, og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører
- j) innvendige flater på balkong eller liknende

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasje unngår.

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

Vedlikeholdsplikten gjelder også nødvendige reparasjoner og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde avsnitt, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Seksjonseierens vedlikeholdsansvar for innvendig vann og avløpsledninger går frem til forgreningspunktet på eiendommens hovedledning inn til seksjonen og for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringspunkt.

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

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseier er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

For skader på fellesareal eller andre seksjoner som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, før sameiets forsikring benyttes.

Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som har vedlikeholdsansvaret for stedet hvor skaden oppsto betale forsikringens egenandel, dersom erstatningsansvar etter eierseksjonsloven foreligger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Hvis sameiets forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon, og skadeutbedringen etter disse vedtekter er seksjonseierens ansvar, bærer seksjonseieren selv det tapet egenandelen utgjør.

Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning disse ikke kan komme i strid med gjeldende lover, byggeforskrifter, reguleringsbestemmelser, by vedtekter i Tønsberg eller endrer/påvirker bærende konstruksjoner.

5.2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Det ytre vedlikeholdet av eiendommen, anlegg og utstyr skal besørges og bekostes av seksjonseierne i fellesskap. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forbygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

5.3 Vedlikeholdsfond

Årsmøtet kan med 2/3 flertatt vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre felles tiltak på eiendommen.

De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves samtidig som dekning av felleskostnadene.

5.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller liknende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning fra styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før søknad kan sendes.

6. Mislighold

6.1 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6.2 Fravikelse av bruksenheten

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjanse for eiendommens øvrige brukere kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdsloven kap. 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. Årsmøte

7.1 Årsmøte myndighet og mindretallsvern

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2 Ordinært årsmøte

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

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøtet er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

7.3 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte avholdes dersom styret finner det nødvendig, eller minst 1/10 av sameierne framsetter skriftlig krav om dette, og samtidig angir de saker som ønskes behandlet. Innkallelse kan skje med minst 3 dagers varsel.

Blir årsmøtet som skal avholdes etter loven, vedtektene eller vedtak på årsmøtet ikke innkalt, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest og for sameiets felles kostnad innkaller til årsmøte.

7.4 Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall av de avgitte stemmene må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen som nevnt i punkt 7.2.

7.5 Saker årsmøtet skal behandle

På årsmøtet behandles minst følgende saker:

1. Konstituering
2. Styrets årsberetning
3. Revidert regnskap
4. Forslag til budsjett med vedlikeholdsprogram for neste år
5. Valg av styremedlemmer og styreleder (når valgperioden er utløpt)
6. Valg av revisor
7. Fastsettelse av godtgjørelse til styret
8. Andre saker som er nevnt i innkallingen
9. Eventuelt

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning, regnskap, og evt. revisjonsberetning sendes ut til alle seksjonseierne med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

I årsmøtet har sameierne stemmerett i henhold til sin sameierbrøk. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.6 Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter punkt 7.5 annet avsnitt, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle

seksjonseierne er tilstede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutninger i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7 Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en seksjon har rett til å være tilstede, og til å uttale seg.

En seksjonseier kan være representert ved fullmektig som er gitt skriftlig fullmakt. Fullmakt leveres møteleder for godkjenning før møtet starter. En seksjonseier har rett til å ta med seg rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8 Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke være seksjonseier.

7.9 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige beslutninger i årsmøtets myndighet

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene.

Det krevers minst 2/3 flertall av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- 1) endring av vedtekter
- 2) omgjøring, påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
- 3) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- 4) Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- 5) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- 6) samtykke til endring av formål for bruksenhet og reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantall
- 7) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene

7.10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

7.11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- 1) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- 2) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

- 3) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- 4) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§38 og 39 som retter seg mot en selv eller ens nærstående

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.12 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett i henhold til sameiebrøken basert på areal.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.13 Protokoll fra årsmøtet

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst en av sameierne som utpekes av årsmøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er tilstede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den skal også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. Styret

8.1 Styrets sammensetning – valg av styre

Sameiet skal ledes av et styre på tre medlemmer og to varamedlemmer, hvorav minimum en skal være fra boligseksjonene og minimum en fra næringsseksjonene.

Styremedlemmene velges blant hjemmelshaverne til seksjonene og det kan kun velges ett styremedlem fra hver seksjon. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene velges for to år av gangen dersom årsmøtet ikke bestemmer noe annet. Årsmøtet skal velge styreleder særskilt. Ett av styremedlemmene skal ha sekretærfunksjon med spesielt ansvar for protokollføring. Styret velger selv denne personen.

Alle styremedlemmene skal ha styreansvarsforsikring. Denne forsikringen bekostes av sameiet og fordeles etter sameiebrøken. Forretningsfører ivaretar at denne forsikringen til enhver tid er egnet for dette ansvaret.

8.2 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som nødvendig. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Det skal utarbeides en formell innkalling til alle styremøter hvor tidspunkt og møtested samt agenda fremgår. Relevante vedlegg skal vedlegges innkallingen. Kopi av innkallingen skal sendes alle seksjonseierne i god tid før møtet skal avholdes.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen tilstede og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene. Protokollen fra møtet skal sendes alle seksjonseierne innen syv dager etter møtet.

Der e-postadresse for den enkelte seksjonseier er kjent skal alle sakspapirer og dokumenter distribueres til denne dersom ikke annet er avtalt.

8.4 Styrets oppgaver

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

Styret er ansvarlig for å holde bebyggelsen fullverdiforsikret til enhver tid.

8.5 Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern

Avgjørelser som tas av et vanlig flertall i årsmøtet kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfellet. Styret har uten årsmøtets samtykke adgang til å bestille/utføre arbeid/tjenester for «inntil 70 % av vedlikeholdsfondets innestående» eller «for inntil 300.000,- indeksregulert fra og med januar 2024».

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er tilstede. Styret treffer sine beslutninger med alminnelig flertall blant de møtende. Ved stemmelikhet har leder dobbeltstemme. Dersom leder ikke deltar på møtet, treffes avgjørelsen ved loddtrekning.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i jf. eierseksjonsloven § 48. Det samme gjelder forretningsføreren. Før behandlingen av slike saker skal styremedlemmet informere de andre møtende styremedlemmene om sin mulige inhabilitet og det er opp til de andre å avgjøre om styremedlemmet skal delta i behandlingen av den aktuelle saken. Dette skal fremgå klart av protokollen.

8.7 Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

Utad forplikter styret sameiet ved underskrift av styrets leder. Forretningsfører skal påse at seksjonseierne innbetaler kvartalsvise å konto beløp til dekning av fellesutgiftene, føre

regnskap ihht. lov og utbetale regninger etter henvisning fra styreleder. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold kan styreleder representere sameierne.

9. Forretningsfører og revisor

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter samt si dem opp eller gi dem avskjed. Ansettelse av forretningsfører kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige 6 måneder. Forretningsfører kan ikke ha noen eierinteresser i eiendommen.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i og i samsvar med regnskapsloven.

Sameiet skal ha en statsautorisert eller registrert revisor. Revisor velges av årsmøtet for 1 år av gangen. Revisor kan gjenvelges.

10. Panterett

Sameiet har panterett i seksjonene til fordel for ubetalte felleskostnader ihht eierseksjonsloven § 31.

11. Reseksjonering

Reseksjonering skal følge eierseksjonsloven kap. IV.

12. Tilgang til andres seksjoner

I forbindelse med omgjøring, endringer, ombygginger, utbedringer o.a. kan det dukke opp behov for tilgang til andre seksjoner for å få utført arbeid. Seksjonseiere som blir berørt av slike forhold kan ikke nekte tilgang uten rimelig grunn og tiltaket skal være innenfor rimelige grenser.

Gjennomføringen av arbeidene skal, dersom mulig, avtales i god tid før utførelsen og seksjonen som det gis tilgang til skal settes tilbake til samme stand som før eventuelle inngrep ble foretatt. Eventuelle kostnader som den berørte seksjonseier selv blir påført grunnet slike arbeider skal dekkes av den utførende part i sin helhet etter fremlagt dokumentasjon.

13. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot ufravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven gjelder reglene i eierseksjonsloven eventuelle senere lov som måtte erstatte denne. Ved motstrid mellom disse vedtekter og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går disse vedtekter foran.

14. Tvisteløsning

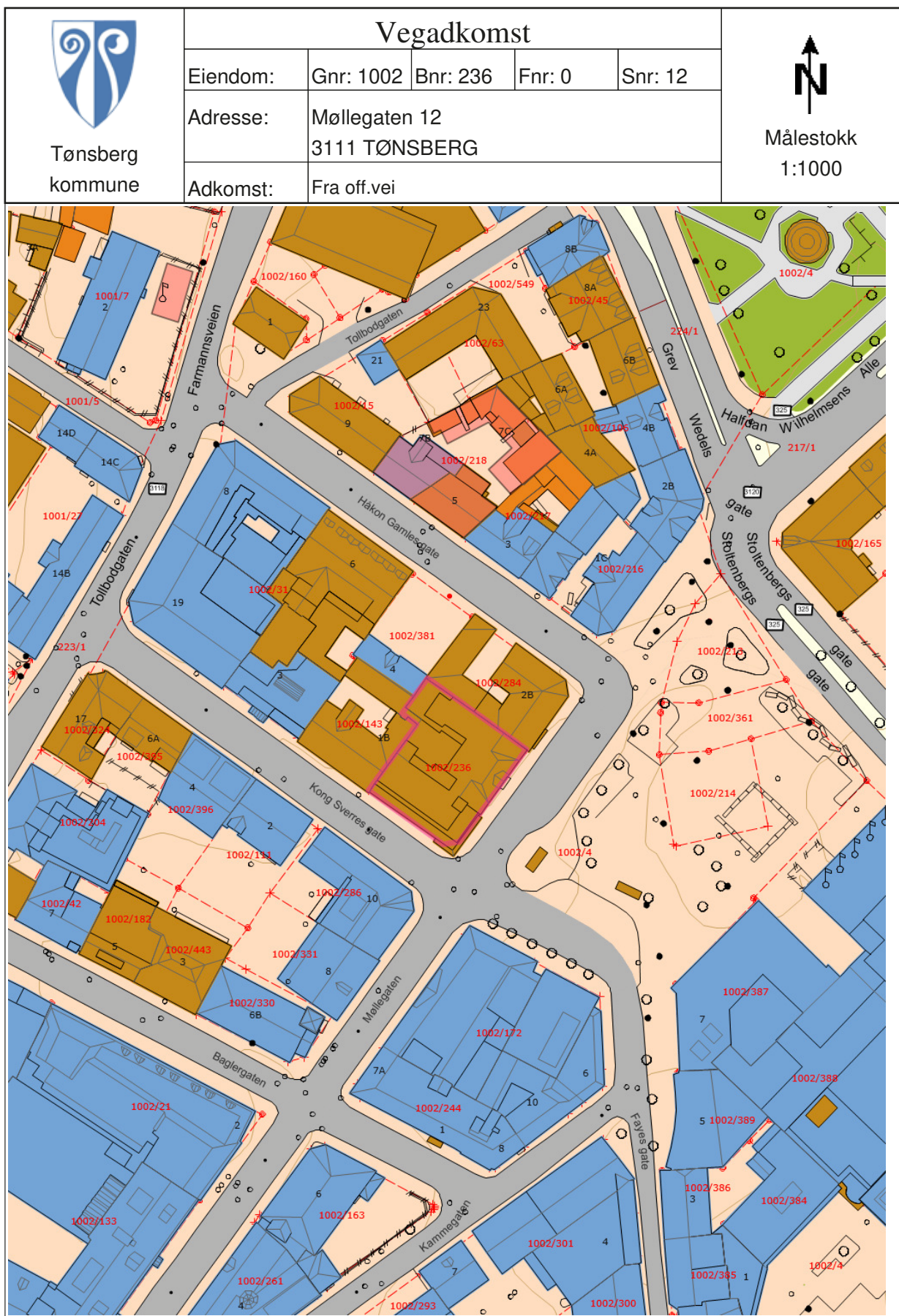
Eventuelle tvister i forbindelse med sameieforholdet skal avgjøres etter ordinær rettergang ihht lov om mekling og rettergang i sivile saker (tvisteloven) av 17.06.2005 nr. 90 med Vestfold tingrett som verneting.

15 Endring av vedtekter

Eventuell endring av disse vedtekter skal avgjøres ved avstemning med minst 2/3 flertall. En endring kan ikke gis tilbakevirkende kraft.

16. Bilag

- Bilag 1 a: Seksjonsbegjæring av 11.11.2003
- Bilag 1 b: Reseksjoneringsbegjæring av 28.04.2006 (tinglyst 08.09.2006)
- Bilag 2: Reseksjoneringsbegjæring av 12.10.2007 (tinglyst 23.02.2007)
- Bilag 3: Avtale om parkering/eksklusiv bruksrett

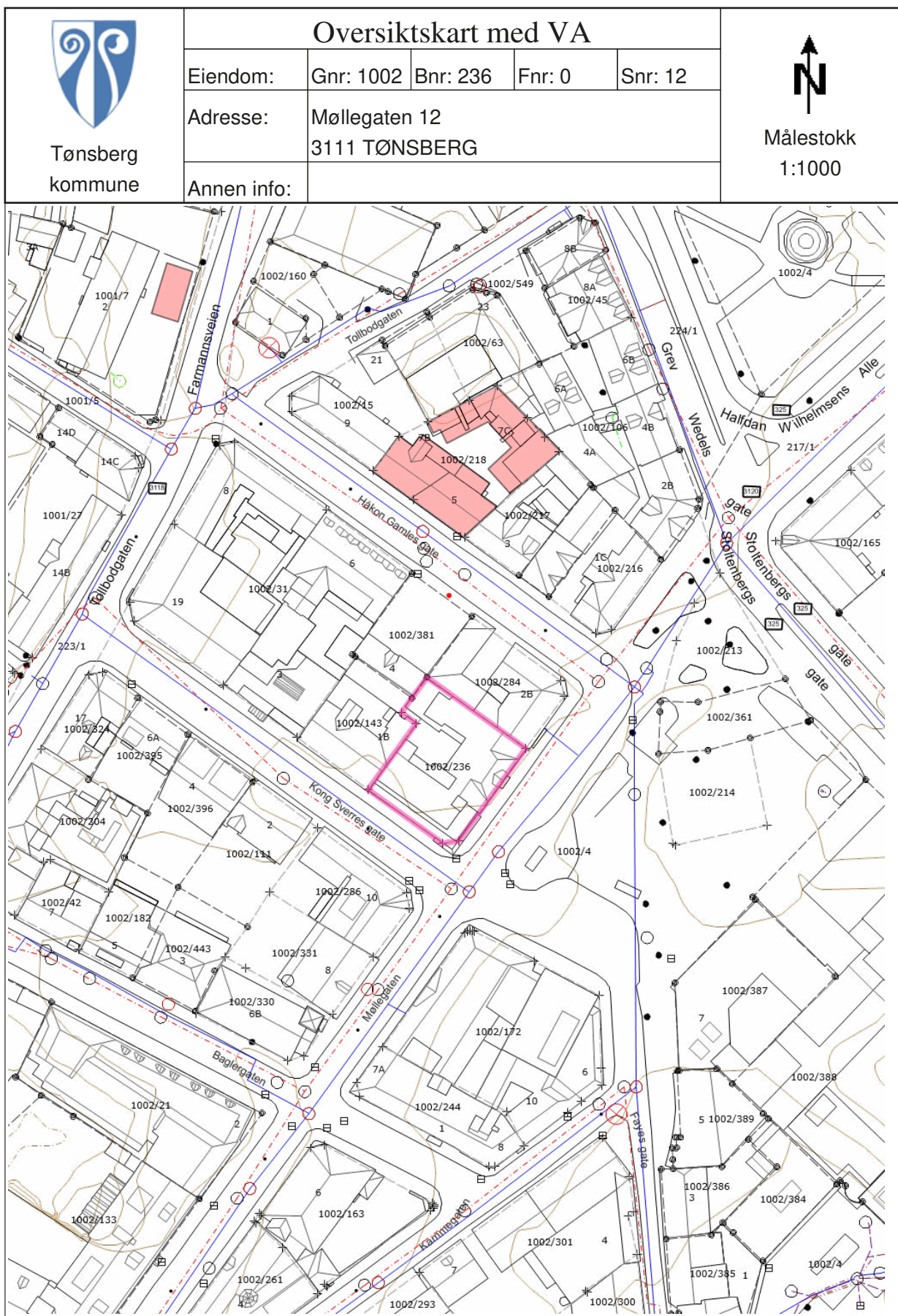


Tegnforklaring

Sluk	 Kumlokk	Matrikkelnummer
▪ Gatelys (belysningspunkt)	▪ Gatelys (Lysarmaturt)	● Mast
• Skap	 Flaggstang	 Bygningsdelelinje
 Bygningslinje	 Bygningsavgrensning tiltak	 Mønelinje
 Takkant	 Takoverbyggkant	 Taksprang
 Trapp inntill bygg	 Veranda	 Godkjente byggetiltak
 Takoverbygg	 Udefinerte bygg	 Bolig
 Garasje og uthus	 Annen næring	 Annet gjerde
 MurFrittstående	 Loddrett mur	 Innmålt tre
 Skiltportal	 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant
 Parkdetalj	 Trapp	 Nøyaktig grensepunkt
 Anslått grensepunkt	 Teiggrense	Husnummer
Husnummer med bokstav	Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn .
Kommunalveg gatenavn .	 Gang- og sykkelveg	 Veg
 Forskningskurve	 Høydekurve	 Park
 Bebygd område	 Annet	

Tegnforklaring

	Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt
	Anslått grensepunkt		Matrikkelnummer.		Gatelys (belysningspunkt)
	Gatelys (Lysarmaturt)		Mast		Skap
	Bygningsdelelinje		Bygningslinje		Bygningsavgrensning tiltak
	Mønelinje		Takkant		Takoverbyggkant
	Taksprang		Trapp inntill bygg		Veranda
	Skiltportal		Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant
	Husnummer		Husnummer med bokstav		Fylkesvegboks
	Fylkesveg gatenavn .		Kommunalveg gatenavn .		KpBestemmelseGrense
	KpBestemmelseOmråde		KpBestemmelseGrense		KpBestemmelseOmråde
	Hovedveg - På bakken - Nåværende		Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende		Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig
	Sykkelveg - På bakken - Nåværende		Grense for arealformål		Grense for båndleggingssoner
	Grense for faresoner		Grense for støysoner		Båndlegging etter lov om kulturminner - Nåværende
	Ras- og skredfare		Boligbebyggelse - Nåværende		Sentrumsformål - Nåværende
	Veg - Nåværende		Blå/grønnstruktur - Nåværende		KpOmråde gjeldende
	Forskningskurve		Høydekurve		



Tegnforklaring

	Brannventil		Hydrant		Kran
	Septiktank		Kum - annen eier		Sandfangskum
	Sluk		Avløp felles		Drensledning
	Overvannsledning		Spillvannsledning		Vannledning uten Vestfold vann
	Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt
	Anslått grensepunkt		Matrikkelnummer.		Gatelys (belysningspunkt)
	Gatelys (Lysarmaturt)		Mast		Skap
	Bygningsdelelinje		Bygningslinje		Bygningsavgrensning tiltak
	Mønelinje		Takkant		Takoverbyggkant
	Taksprang		Trapp inntill bygg		Veranda
	Godkjente byggetiltak		Skiltportal		Annet vegareal avgrensning
	Vegdekkekan		Husnummer		Husnummer med bokstav
	Fylkesveg boks		Fylkesveg gatenavn .		Kommunalveg gatenavn .
	Forsenkingskurve		Høydekurve		

Tegnforklaring

	Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt
+	Anslått grensepunkt		RpOmråde igangsatt		RpOmråde detaljregulering/mindre endring
	RpOmråde detaljregulering/mindre endring		RpOmråde detaljregulering/mindre endring		RpOmråde vedtatt på bakkenivå
	Matrikkelnummer.	•	Gatelys (belysningspunkt)	•	Gatelys (Lysarmaturl)
●	Mast	•	Skap		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Bygningsavgrensning tiltak		Mønelinje
	Takkant		Takoverbyggkant		Taksprang
	Trapp inntill bygg		Veranda		Godkjente byggetiltak
	Skiltportal		Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant
	Husnummer		Husnummer med bokstav		Fylkesvegboks
	Fylkesveg gatenavn .		Kommunalveg gatenavn .		RpGrense
	RpFormålgrense		Parkeringshus/-anlegg		RpGrense
	RpFormålgrense		Uteoppholdsareal		RpGrense
	RpFormålgrense		RpAngittHensynGrense		RpBåndleggingGrense
	RpGrense		RpFormålgrense		RpSikringGrense
	RpBestemmelseGrense		RpRegulertHøyde		Avkjørsel - både inn og utkjøring
	Eksisterende tre som skal bevares		Byggegrense		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje		Frisiktlinje		Regulert kant kjørebane
	Regulert fotgjengerfelt		Bevaring av bygninger og anlegg		Bevaring av anlegg
	Bevaring av landskap og vegetasjon		Offentlig bygg - administrativt bygg		Kjøreveg
	Gate m/fortau		Annen veggrunn		Sykkelveg
	Gangveg		Gatetun		Torg
	Annet spesialområde		Felles gårdsplass		Bestemmelsesområde
	Bevaring kulturmiljø		Båndlegging etter lov om kulturminner		Frisikt
	Bebyggelse og anlegg		Boligbebyggelse-blokkbebyggelse		Kjøpesenter
	Uteoppholdsareal		Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Bolig/forretning/kontor
	ForretningKontor		Veg		Kjøreveg
	Fortau		Gatetun		Parkeringsplasser



Tønsberg kommune
Kommuneutvikling

Saksbehandler: Kristine Walaas
Direkte telefon: 33 34 86 27
Vår ref.: 06/17786
Arkiv: GB-1002/0236, FA-L42
Deres ref.:

Dato: 22.09.2006

Spir Arkitekter AS
Postboks 398

3101 TØNSBERG



**Møllegaten 12 - G/bnr. 1002/0236 - Påbygg og etablering av leiligheter -
Ferdigattest**

G/bnr.	:	1002/0236
DFUB-sak	:	089/05
Jnr.	:	06/7079 (2004/012426)
Bygn.nr.	:	162120967
Arbeidets art	:	påbygg/ombygging
Byggets art	:	kombinert bolig/kontor//forretning

MED HJEMMEL I PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 99 NR. 1 UTFERDIGES HERVED
FERDIGATTEST FOR OVENNEVNTE BYGGARBEID

Kristine Walaas
Kristine Walaas
ingeniør

Kopi sendt: Tønsberg kommune v/brannsjefen, WP, AMA

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



Tønsberg kommune
Byggesak

Saksbehandler: Eirik Waage
Direkte telefon:

JpID: 22/138850

Vedtaksdato **Vedtaksnummer**
19.09.2022 1329/22

Human Etisk Forbund Vestfold Fylkeslag
Postboks 482
3101 TØNSBERG

Møllegaten 12 - 1002/236 - bruksendring av kjeller - Ferdigattest

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 gis det ferdigattest for følgende tiltak:

Søker: RAMBØLL NORGE AS, Erik Børresens alle 7, 3015 DRAMMEN
Tiltakshaver: Human Etisk Forbund Vestfold Fylkeslag, Postboks 482, 3101 TØNSBERG

	Gårdsnr.	Bruksnr.
	1002	236
Bygningsnummer:	162120867	
Bruksenhet:	U0101	
Bygningstype:	Næringsbygg	
Tiltakstype:	Parkeringskjeller	
Arkivsaksnummer:	22/2787	
Vedtaksnummer:	DPB 430/22	Ett-trinns tillatelse
	DPB 1329/22	Ferdigattest

Sted	Dato	Underskrift
Tønsberg	19.09.2022	Eirik Waage
		<i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.</i>



TØNSBERG KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Øvre Langgate 40 * 11 655

Tønsberg, 18/6-1970

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider)

Arbeidssted **Møllegaten 12**

Arbeidets art **Nybygg**

Bygningens art **Forretningsbygg gr.fl. = 177 m2.**

Journalnr. **100/1967**

Avsluttende synsforretning

Byggherre **Bergan & Søn A/S**

Byggemelder **ark. Hans A. Fadum**

Ansvarshavende **Borge & Borge**

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Gebyr kr. 450,-


Bygningssjef



03 W N 0 / 182268 Geomark
1002/236/0/0 1967 1 - Ferdigattest
braArkiv Tønsberg

Det gjøres oppmerksom på at bygningslovens § 131 pass. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygning vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Nabolagsprofil

Møllegaten 12 - Nabolaget Tønsberg sentrum - vurdert av 47 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Tønsberg stasjon	5 min
Totalt 12 ulike linjer	
0.3 km	
Tønsberg stasjon	6 min
Linje RE11, RX11	
0.4 km	
Sandefjord lufthavn Torp	23 min

Skoler

Skagerak Inter. School Tønsberg (5-10 kl.)	4 min
94 elever, 6 klasser	
0.3 km	
Træleborg skole (1-7 kl.)	15 min
228 elever, 12 klasser	
1.1 km	
Byskogen skole (1-10 kl.)	24 min
561 elever, 19 klasser	
1.8 km	
Slottsfjellet videregående Steinerskole	4 min
56 elever, 3 klasser	
0.3 km	
Færder videregående skole	23 min
750 elever	
1.6 km	

Ladepunkt for el-bil

Seeberg	4 min
Bjørn Farmand	6 min



Kvalitet på skolene

Bra 73/100



Opplevd trygghet

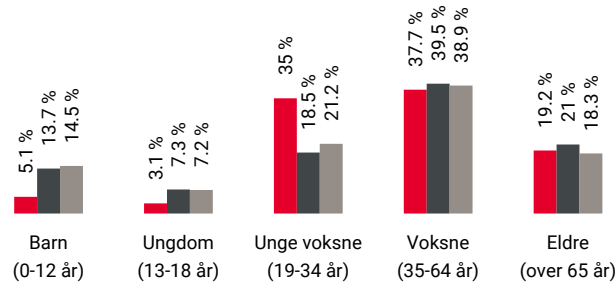
Veldig trygt 67/100



Naboskapet

Høflige 61/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Haugar barnehage (1-5 år)	3 min
30 barn	
0.2 km	
Knapløkka barnehage (0-5 år)	9 min
104 barn	
0.6 km	
Belmar barnehage (0-5 år)	8 min
74 barn	
0.6 km	

Dagligvare

Meny Farmandstredet	4 min
Kiwi Foyen	5 min
Søndagsåpent	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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Gående
-  3. Buss

-  **Kollektivtilbud**
Veldig bra 81/100
-  **Matvareutvalg**
Stort mangfold 79/100
-  **Shoppingutvalg**
Bra 73/100

Sport

- 

Slottsfjellskolen
Ballspill

4 min 
0.3 km
- 

Stoltenberggate Balløkke
Ballspill

10 min 
0.8 km
- 

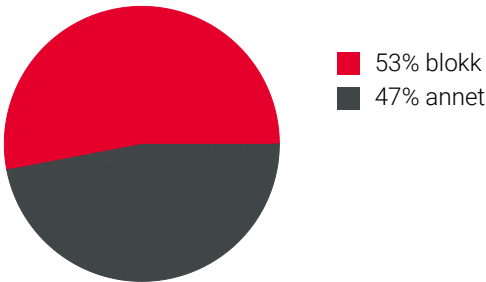
Spenst Tønsberg

7 min 
- 

WellnessClub Tønsberg

7 min 

Boligmasse



Varer/Tjenester

- 

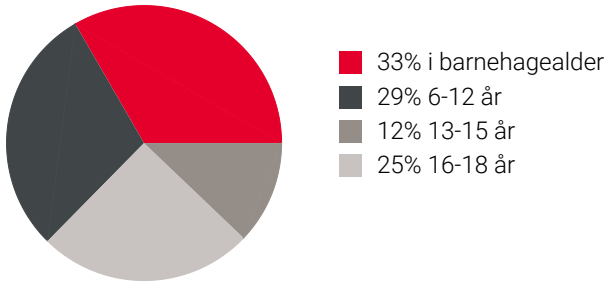
Farmandstredet

4 min 
- 

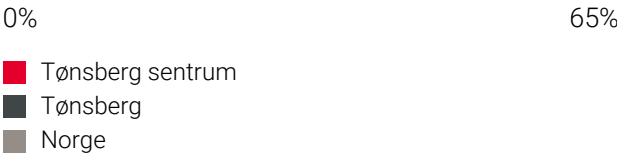
Apotek 1 Hvalen Tønsberg

1 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

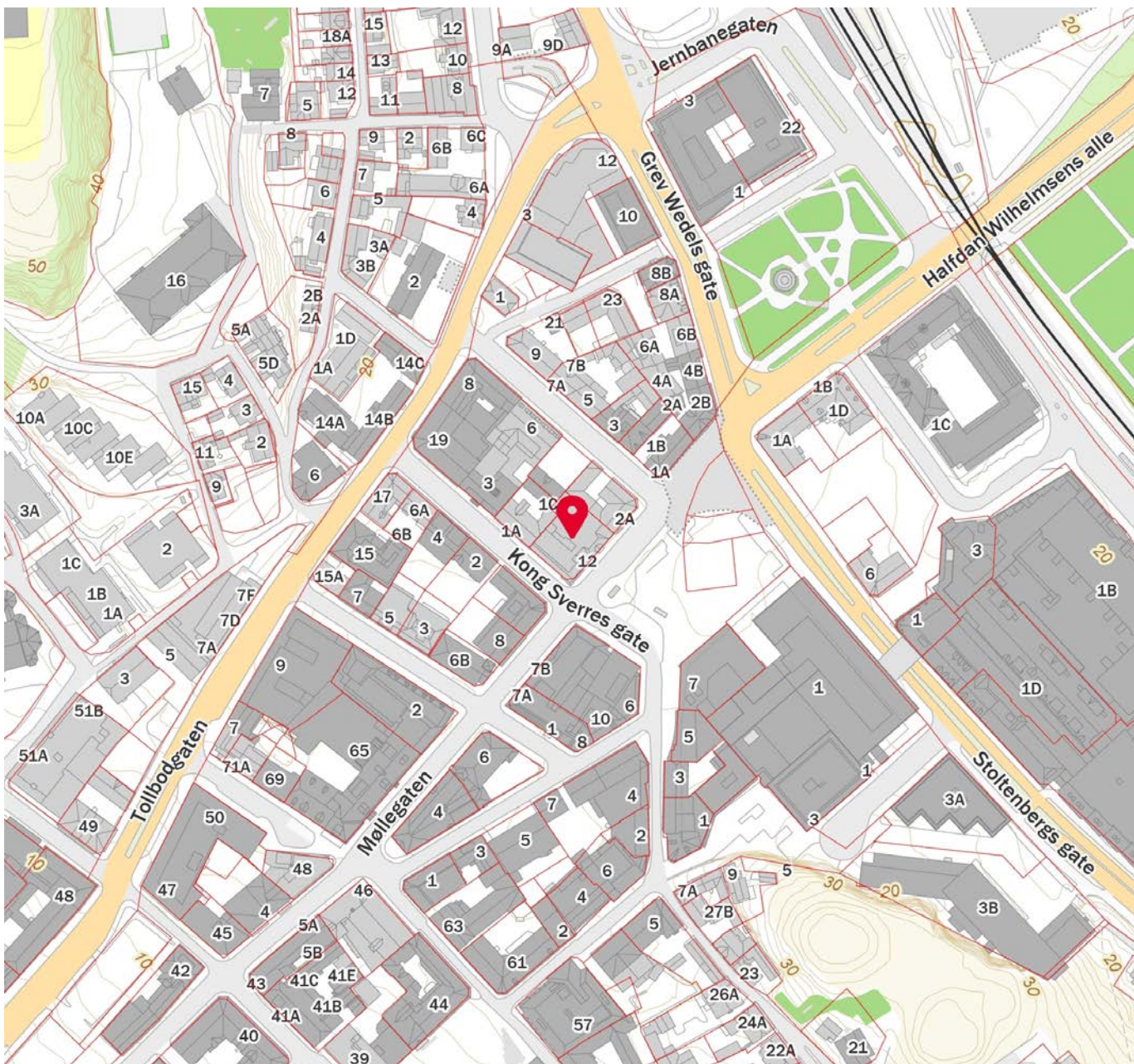
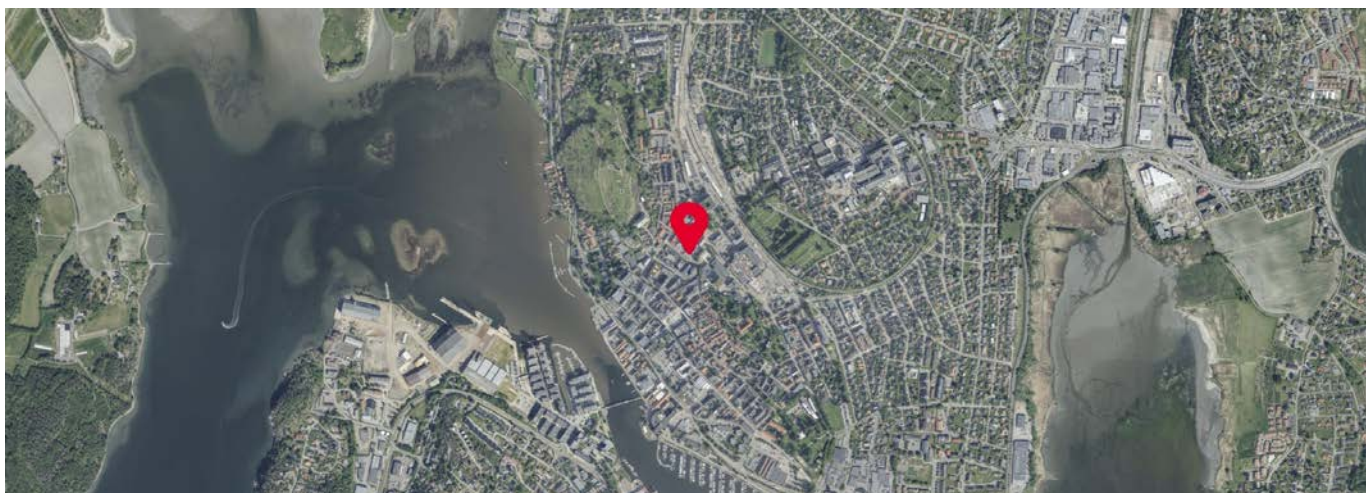


Familiesammensetning



Sivilstand

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





Megleropplysning				
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
1002	236	0	12	Møllegaten 12

**Kommunale årsgebyr
2026**

Varenavn		Grunnlag	Enhet	Pris	Årsbeløp inklusiv mva
Forskudd vann - VM		53	m ³	22,21	1 177,13
Fastledd vann		1	stk	1 562,85	1 562,85
Forskudd avløp - VM		53	m ³	31,56	1 672,68
Fastledd avløp		1	stk	2 807,15	2 807,15
Tilsyn og feiegebyr uten mva.		0	stk	501,00	0,00
Standard renovasjon		1	stk	3 688,00	3 688,00
Tillegg volum restavfall		0	stk	1 800,00	0,00
Leie 240 L, 1 ab.		0	stk	400,00	0,00
Rabatt fellesløsning		1	stk	-553,20	-553,20
Rabatt delt standardvolum		0	stk	-1 290,80	0,00
Rabatt redusert restavfallsvolum		0	stk	-1 800,00	0,00
Totalt årsbeløp inklusiv mva					10 354,61

Merknader:

Vann- og avløpsgebyrer betales etter målt forbruk.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med 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 budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

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

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

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

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

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.

For eiendommen:

Adresse: Møllegaten 12
3111 TØNSBERG**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tea Wærland**Oppdragsnummer:****Telefon:** 930 50 261
E-post: tea.werland@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre