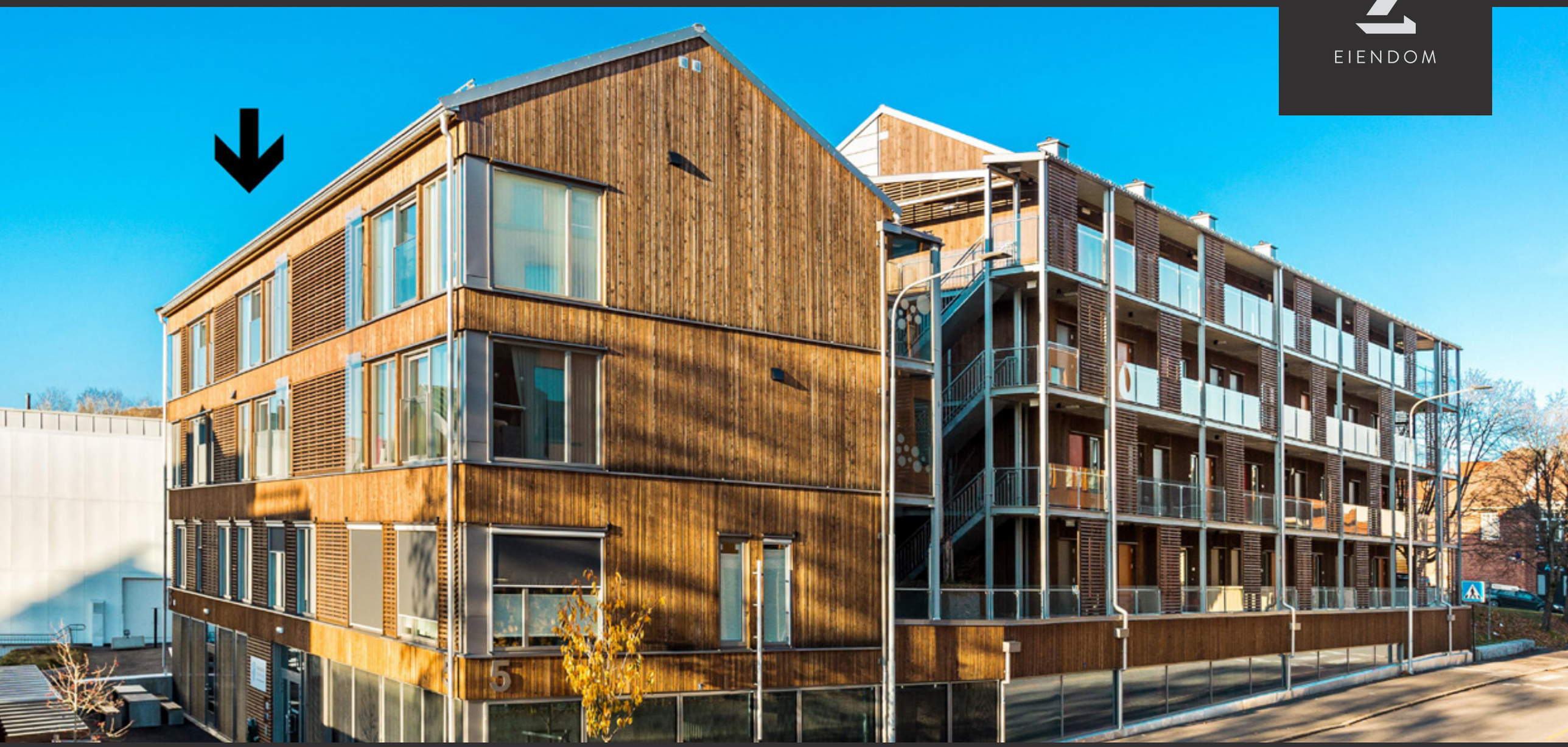
EIENDOM



Anders Madsens gate 7 A - Tønsberg

Anders Madsens gate 7 A, 3111 Tønsberg Prisantydning: kr 2 567 150,- + omk. Primærrom: 50 kvm BRA/BTA: 57 kvm / kvm Eiendomstype: Leilighet

INNHOLD

4 Kort om eiendommen

6 Nærmiljøet

14 Informasjon om eiendommen

19 Plantegning

36 Notater

38 Budskjema

KORT OM EIENDOMMEN

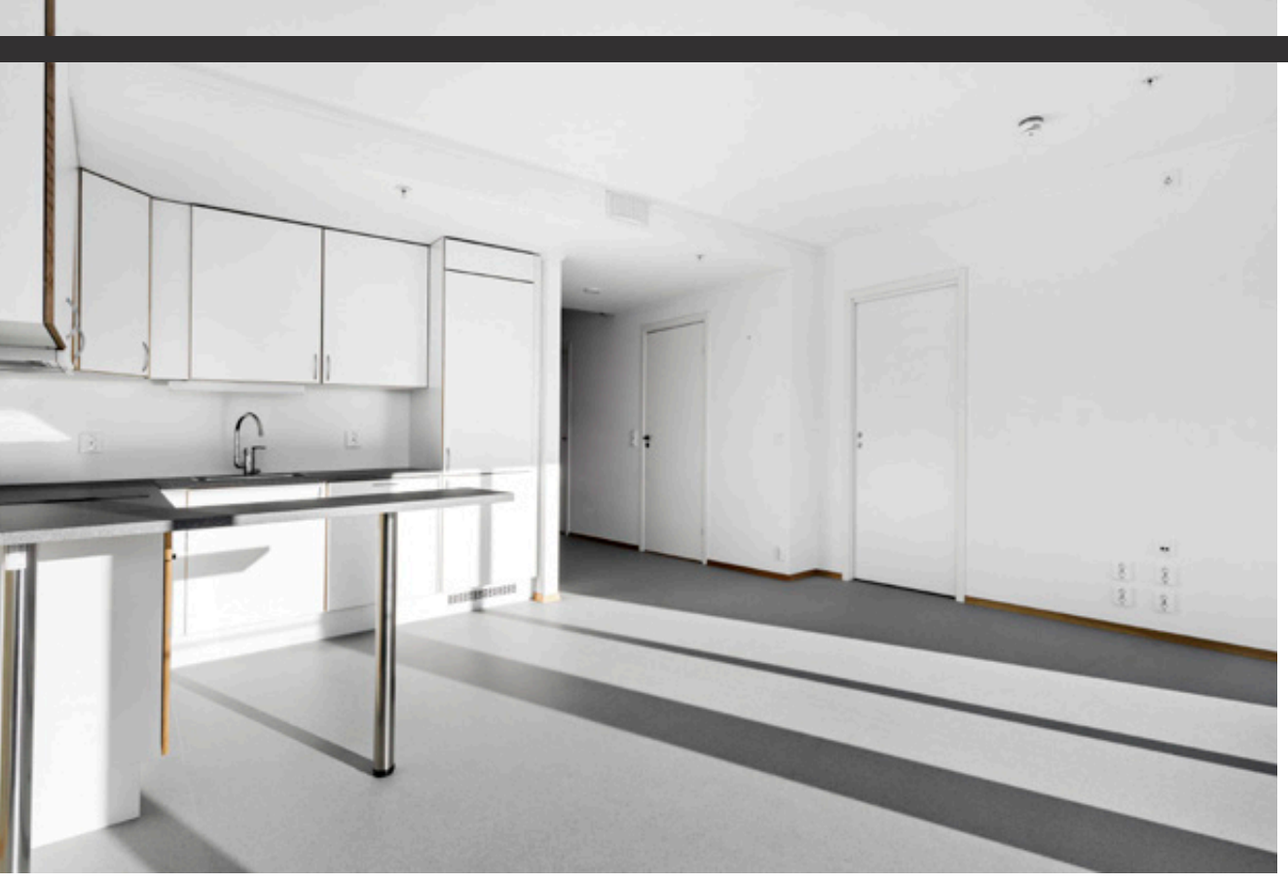
Er du mellom 18 og 34 år og trenger hjelp til å komme inn på boligmarkedet? Tønsberg kommune gir deg nå muligheten!

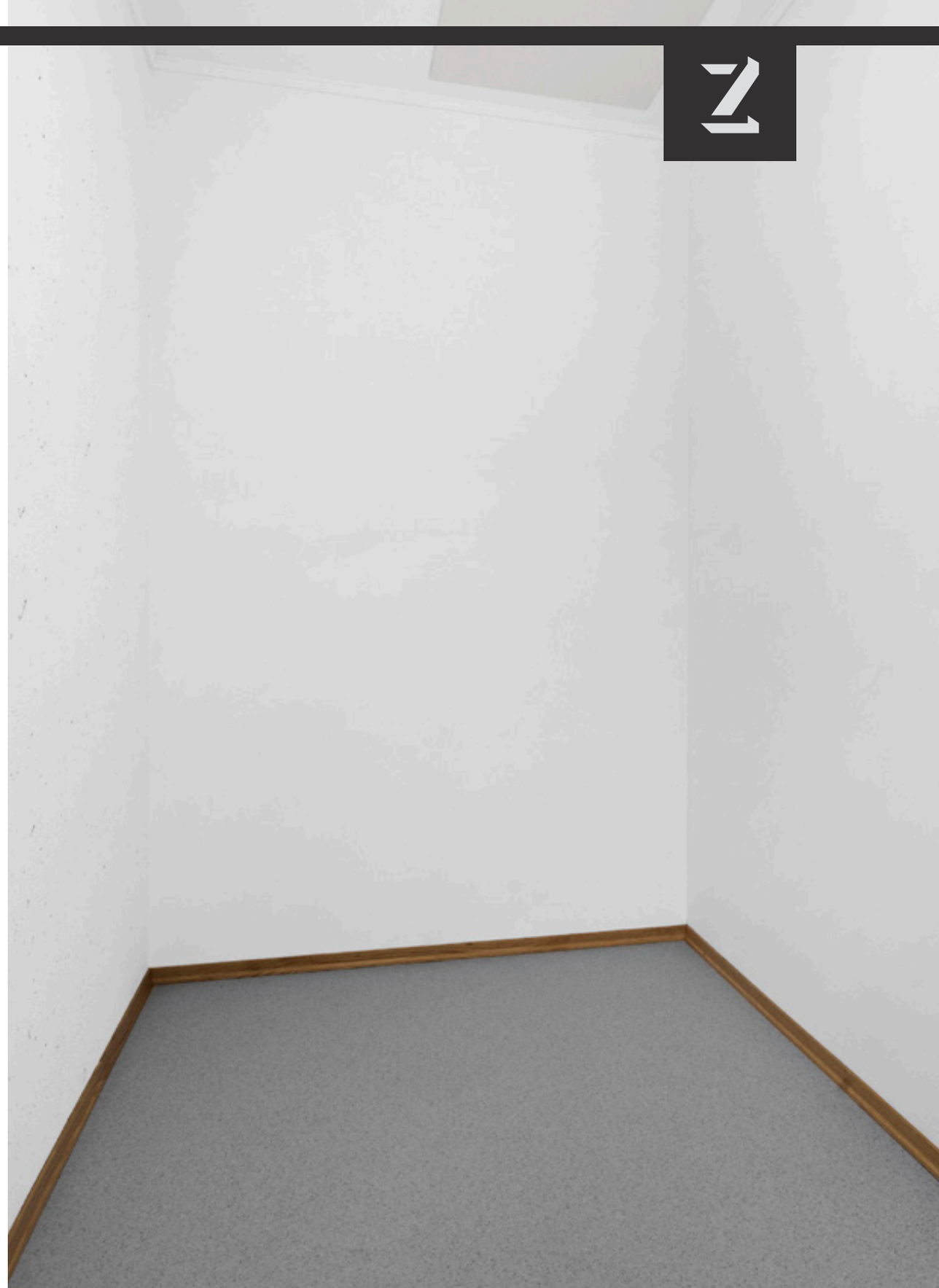
Oppdragsnummer	2210488 Gnr.: 1001, Bnr.: 65, Snr.: 17 i Tønsberg kommune. Vestfold og Telemark fylke
Adresse	Anders Madsens gate 7 A, 3111 Tønsberg
Prisantydning	2 567 150,-
Omkostninger	72 912,-
Totalpris inkl. omk.	2 640 062,-
P-rom/BRA/BTA	50 kvm/57 kvm/ kvm
Antall soverom	2
Tomteareal	1599
Eierform tomt	Fellestomt
Boligtype	Leilighet
Byggeår	2019
Eierform	Eierseksjon

NÆROMRÅDET

Eiendommen er beliggende i hjertet av Tønsberg sentrum, kun et steinkast unna Tønsberg Torv, biblioteket, kjøpesenter/forretninger, båthavn og bryggeområdet med sine restauranter og yrende liv sommerstid. Svømmehall og flere grønne parker er det også i nærområdet. For de kulturinteresserte ligger både Haugar kunstmuseum og Slottsfjellet i nærheten. Det er ca. 300 meter til Tønsberg Rutebilstasjon med bussavganger til hele Vestfold.
Til jernbanestasjonen er det ca. 250 meter med tilgang til tog på Vestfoldbanen. Med E-18 er veien til Oslo, Drammen og øvrige Vestfoldbyer heller ikke lang. Ypperlig beliggenhet for de aller fleste.
Velkommen til en hyggelig visning!

5





Slottsfjellet

OPPDRAGSNUMMER
2210488

TYPE BOLIG
Er du mellom 18 og 34 år og trenger hjelp til å komme inn på boligmarkedet? Tønsberg kommune gir deg nå muligheten!

EIER
Tønsberg kommune v/ Kari-Anne Okkenhaug

ADRESSE
Anders Madsens gate 7 A
3111 Tønsberg. 3. etasje

ADKOMST
Reiserute frem til eiendommen:
Ved å trykke på kartet til høyre i nettannonsen, får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon og frem til eiendommen.

BELIGGENHET
Eiendommen er beliggende i hjertet av Tønsberg sentrum, kun et steinkast unna Tønsberg Torv, biblioteket, kjøpesenter/forretninger, båthavn og bryggeområdet med sine restauranter og yrende liv sommerstid. Svømmehall og flere grønne parker er det også i nærområdet. For de kulturinteresserte ligger både Haugar kunstmuseum og Slottsfjellet i nærheten. Det er ca. 300 meter til Tønsberg Rutebilstasjon med bussavganger til hele Vestfold.
Til jernbanestasjonen er det ca. 250 meter med tilgang til tog på Vestfoldbanen. Med E-18 er veien til Oslo, Drammen og øvrige Vestfoldbyer heller ikke lang. Ypperlig beliggenhet for de aller fleste.
Velkommen til en hyggelig visning!

TYPE, EIERFORM OG BYGGEÅR
Leilighet Eierseksjon, oppført i 2019

BYGNINGER OG BYGGEMÅTE
Bygget er oppført i stål og betong, med trevegger kledd med panel utvendig.

ANTALL ROM
Soverom: 2, Bad: 1

AREALER OG FORDELING PER ETASJE
Primærrom: 50 kvm, Bruksareal: 57 kvm

3.Etasje: Gang, bod, bad, stue, kjøkken, 2 soverom og walk-in garderobe/bod.
Sportsbod ved inngangsdøren.

STANDARD
Leiligheten holder en gjennomgående god standard.
Leiligheten har malte glatte vegger i gips/impregnert betong og gulvet har vinylbelegg.
Stuen og kjøkkenet ligger i en åpen løsning, i et tiltalende rom med god plass til sofaløsning med tilhørende møblement. Kjøkkenet er levert av Aubo og har kjøkkeninnredning med hvit laminat og eikekanter. Videre er kjøkkenet utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, platetopp, kombiskap kjøl/frys, oppvaskmaskin og avtrekk.
Badet har vinylbelegg på gulvet og baderomspanel på veggene. Videre er badet innredet med hvitt skap med speil og dusjvegger i glass. Det er satt inn hvite garderobeskap på soverom.

Tildeling:
Interessenter melder sin interesse til Tønsberg kommune gjennom Tønsberg kommune sin egen hjemmeside: https://www.tonsberg.kommune.no/tjenester/bolig-og-sosiale-tjenester/anders-madsens-gate/

Når du vil selge:
En leilighet i Anders Madsensgate kan være veien inn på boligmarkedet for deg som er ung og ikke har opparbeidet egenkapital!
Du kan få kjøpt en leilighet i Anders Madsensgate 7 selv om du ikke oppfyller kravet om 15 prosent egenkapital for å få lån i banken.
Du får kjøpt leiligheten til under markedspris. Når du vil selge, kjøper kommunen leiligheten tilbake. Prisen du får, er den samme som du gav, regulert for prisvekst i henhold til konsumprisindeksen.
Leilighetene kan ikke selges videre på det åpne markedet, men kommunen forplikter seg til å kjøpe leiligheten tilbake når du ønsker å selge. Prisen blir da regulert i henhold til konsumprisindeksen.
Det betyr at du ikke vil få en fortjeneste ved salg av leiligheten som ligger over den generelle prisstigningen i samfunnet. Men betyr samtidig at du er garantert å få solgt leiligheten, og at du ikke risikerer å tape penger ved et eventuelt krakk i boligmarkedet.

Bygg egenkapital!:
Etter hvert vil du kanskje ha behov for en større bolig. Da vil du ha også behov for egenkapital når du skal be banken om et større lån. Den egenkapitalen kan du bygge opp mens du bor i Anders Madsensgate!
Du bygger egenkapital først og fremst ved å betale ned gjelden din. Hvis du låner penger til å kjøpe den minste leiligheten i Anders Madsensgate, kan du i løpet av fem år bygge opp en egenkapital på 480.000 kroner. Det er nok egenkapital til å få et banklån på 3,2 millioner kroner. Dette eksempelet forutsetter en rente på 2%, 30 års nedbetalingstid på lånet og 2,5% årlig prisvekst.

Tønsberg kommune velger ut kjøpere etter fastsatte kriterier. Disse kriteriene er::
- Kjøper må være mellom 18 og 34 år.
- Det skal fortrinnsvis være førstegangskjøp av bolig.
- Kjøper kan ikke ha eierinteresser i annen bolig.
- Kjøper har ikke nødvendig/tilstrekkelig egenkapital på kjøpstidspunktet.
- Kjøper må ha tilfredsstillende økonomi til å kunne betjene husleie og privat lån på tildelingstidspunktet.
- Kjøpere som på søknadstidspunktet har fast bostedsadresse i Tønsberg kommune, vil ha fortrinnsrett fremfor øvrige kjøpere. Det er ikke et formelt krav å ha bostedsadresse i Tønsberg på søknadstidspunktet.
- Fristen på søknaden til kommunen er onsdag 09.12.21. Alt av papirer og dokumenter må være levert innen dette.

OPPVARMING
Elektriske varmekabler på bad. Radiatorer forøvrig. Det er innlagt fjernvarme fra Skagerak Varme i hele prosjektet. Fjernvarmen brukes til oppvarming og varmt tappevann og betales via felleskostnadene. Dette akonto og avregning foretas årlig.

PARKERING
Parkering i gate etter områdets gjeldende bestemmelser.

AREAL OG EIERFORM
Areal: 1 599 kvm, Eierform: Fellestomt

VEI, VANN OG AVLØP
Offentlig vei, vann og avløp i henhold til informasjon fra Tønsberg kommune. Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnettet.

REGULERINGSFORHOLD
Området eiendommen ligger i er regulert til andre sikringssoner, båndledding etter lov om kulturminner, bolig/ tjenesteyting, offentlig eller privat tjenesteyting, gatetun og uteoppholdsareal etter reguleringsplan Anders Madsens gate (vedtatt 4.2.2015 og plan-ID 704 20140100). Reguleringsplaner som berører eiendommen er Anders Madsens gate (vedtatt 22.6.2011 og plan-ID 20090017). Det er planleggingsarbeid i Storgaten 49 (plan-ID 704 20160147). For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med Tønsberg kommune.

FERDIGATTEST
Det foreligger ferdigattest for kombinert bolig og kontorbygg datert 16.01.2020. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning.

DIVERSE OPPLYSNINGER
Sameie: Eierseksjonssameiet Ung i sentrum, Orgnr.: 923549889
Ytterligere informasjon om felleslån skal finnes i opplysningsbrev fra forretningsfører. Brevet kan lastes ned fra nettet eller be om kopi fra megler.
Regnskapsfører har lovfestet pant til dekning for utestående beløp inntil 2G (G = folketrygdens grunnbeløp).

VEDTEKTER, REGLER, REGNSKAP OL.
Om du vurderer å legge inn bud, så sett deg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning (lastes ned fra nett-salgsoppgaven på FINN eller hjemmesider). Det må påregne trappevask, dugnadsplikt, samt at det forefinnes konkrete regler om husdyrhold, fremleie og bruk av fellesarealer (om ikke annet er spesielt opplyst).

PRISANTYDNING
2 567 150,- (Fast pris) / Fellesutgifter: 2 514,-
Kommunale avgifter, varmtvann og oppvarming (a-konto), drift og vedlikehold, forr.fører, tv og internett, forsikringer m.m.

BEREGNET TOTALKOSTNAD
2 567 150,- (NB: prisen er fast)

Omkostninger
172,- (Pantattest kjøper)
7 400,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
64 170,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 567 150,-))
---
72 912,- (Omkostninger totalt)
---
2 640 062,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

BETALINGSBETINGELSER
Hele kjøpesummen med omkostninger må være innbetalt og disponibel for megler, på meglers klientkonto, senest på siste virkedag før overtagelsen finner sted.

FORSIKRING
If Skadeforsikring NUF
Polisenummer: SP3378419

FORMUESVERDI - TIDLIGERE OMTALT SOM LIGNINGSVERDI
Ligningsverdi dersom eiendommen benyttes som primærbolig:,-
Ligningsverdi dersom boligen benyttes som sekundærbolig: ,-

Oppgitte beløp er innhentet fra Skatt sør og er senest kjente verdi som er pr. inntektsåret 2019.

KONSESJON/ODEL
Eiendommen er ikke konsesjons- eller odelsbelagt.

OPPGJØR
Hele kjøpesummen med omkostninger må være innbetalt og disponibel for megler på meglers klientkonto, senest på siste virkedag innen overtagelsen finner sted. Opptjente renter utover 1/2 R, tilfaller selger.

MEGLERS VEDERLAG (BETALES AV SELGER):
Provisjon (forutsatt salgssum: 2 567 150,-) (Kr.30 000)

BOLIGKJØPERFORSIKRING
Z Eiendom as formidler Boligkjøperforsikring Fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.
Egenandel kr 4 000,- påløper i tvistesaker. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/småbruk, er det kun forhold til tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar kostnadsrefusjon fra Help.

ANDRE OPPLYSNINGER
Det er ikke innhentet særskilte opplysninger om evt pålegg fra e-verk eller brann/feievesen.
Integrerte hvitevarer medfølger i handelen. Øvrige hvitevarer medfølger ikke i handelen, med mindre det klart fremgår av prospektet hvilke hvitevarer som medfølger.
Leiligheten er ferdig utvasket, og vil ikke bli ytterligere utvasket innen overtagelse.

BUDGIVNING
Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg signere budet elektronisk ved hjelp av BankID.
Prisantydningen er fastpris, og "budgiverne" vil bli gitt til Tønsberg Kommune, som tildeler boligen til en interessent etter gitte kriterier.

TINGLYSTE RETTIGHETER OG SERVITUTTER
Det er innhentet kopi av servitutter som kan være av interesse å lese innen budgivning. Disse kan lastes ned fra internett eller be om kopi fra megler.
Eiendommen selges med de tinglyste heftelser/servitutter som påhviler eiendommen. Det vil kun være selgers eventuelle pengeheftelser som vil bli slettet. Kjøper bekrefter å være kjent med og aksepterer at øvrige heftelser/servitutter vil bli stående på eiendommen. Det er kjøpers ansvar å sørge for at hans bankforbindelse blir gjort kjent med disse forhold og at kjøpers eventuelle lån for kjøp av eiendommen, er gitt på disse vilkår.

1878/918501-1/91 Erklæring/avtale 15.01.1878
rettighetshaver:Knr:3803 Gnr:1001 Bnr:38
Rett til bruk av innkjørsel
Overført fra gnr 1001 bnr 131
Overført fra: 3803-1001/65/0/1

1879/900127-1/91 Erklæring/avtale 29.07.1879
Ekspropriasjonsforr./konduktørforr. vedrørende NSB
Overført fra: 3803-1001/65/0/1

1959/691-1/91 Bestemmelse om bebyggelse 12.03.1959
rettighetshaver:Knr:3803 Gnr:1001 Bnr:116
Rett til å bygge inntil felles grense i en avstand på 0 m
Overført fra gnr 1001 bnr 20
Overført fra: 3803-1001/65/0/1

2014/688896-1/200 Bestemmelse om bebyggelse 19.08.2014
rettighetshaver:Knr:3803 Gnr:1001 Bnr:233
rettighetshaver:Knr:3803 Gnr:1001 Bnr:234
Overført fra: 3803-1001/65/0/1

2014/688994-1/200 Best. om adkomstrett 19.08.2014
rettighetshaver:Knr:3803 Gnr:1001 Bnr:233
rettighetshaver:Knr:3803 Gnr:1001 Bnr:234
Overført fra: 3803-1001/65/0/1

2018/342920-2/200 Bestemmelse om adkomstrett 19.01.2018 21:00
rettighetshaver:Knr:3803 Gnr:1002 Bnr:411
rettighetshaver:Knr:3803 Gnr:1002 Bnr:412
Overført fra: 3803-1001/65/0/1

2020/3404697-2/200 Erklæring/avtale 27.11.2020 21:00
Bestemmelse om prisregulering
Bestemmelse vedrørende sameiets styre
Bestemmelse om tilbakekjøpsrett/gjenkjøpsrett

2020/3537250-2/200 Forbud mot salg og pantsetting uten samtykke fra rettighetshaver 28.12.2020 21:00
Rettighetshaver:TØNSBERG KOMMUNE
Org.nr: 921383681

2020/3192579-1/200 Reseksjonering 19.10.2020 21:00
snr: 17. formål: Bolig
sameiebrøk: 80/3740
Endring av fellesareal

FINN.NO: VISNINGSTEKST
Vi må vite på forhånd om du kommer ved annonsert fellesvisning og ber deg ta kontakt i god tid før annonsert tidspunkt for avtale visning på angitt dag. Bruk "visningspåmelding" i finn-annonsen påmelding. Dette gjør vi for å unngå spredning av smitte ved at for mange er på visningen samtidig. Husk å bestille salgsoppgaver digitalt så er du godt forberedt. Visninger hvor det ikke er påmeldte på forhånd vil ikke bli avholdt. NB: Dersom du er i risikogruppen, ber vi deg kontakte megler.

OVERTAGELSE
Etter avtale. Godkjente kjøpere utvelges av Tønsberg kommune.

VIKTIG INFORMASJON / SOLGT 'SOM DEN ER'
Eiendommen selges i den forfatning den er under visning. Salget følger Avhendingsloven § 3-9:
"Endå eigedomen er selt "som han er" eller med liknande allment atterhald, har eigedomen likevel mangel der dette følger av §§ 3-7 eller 3-8. Eigedomen har også mangel dersom han er i vesentlig ringare stand enn kjøparen hadde grunn til å rekne med ut i frå kjøpesummen og tilhøva ellers."
Kjøper kan derfor ikke påberope seg noen andre bestemmelser etter avhl. Kapittel 3, enn det som følger direkte av § 3-9. Dette reduserer selgers ansvar etter avhendingsloven og vil være en del av kontraktsvilkårene, dersom man ikke reserverer seg mot avhl. § 3-9 ved budgiving.

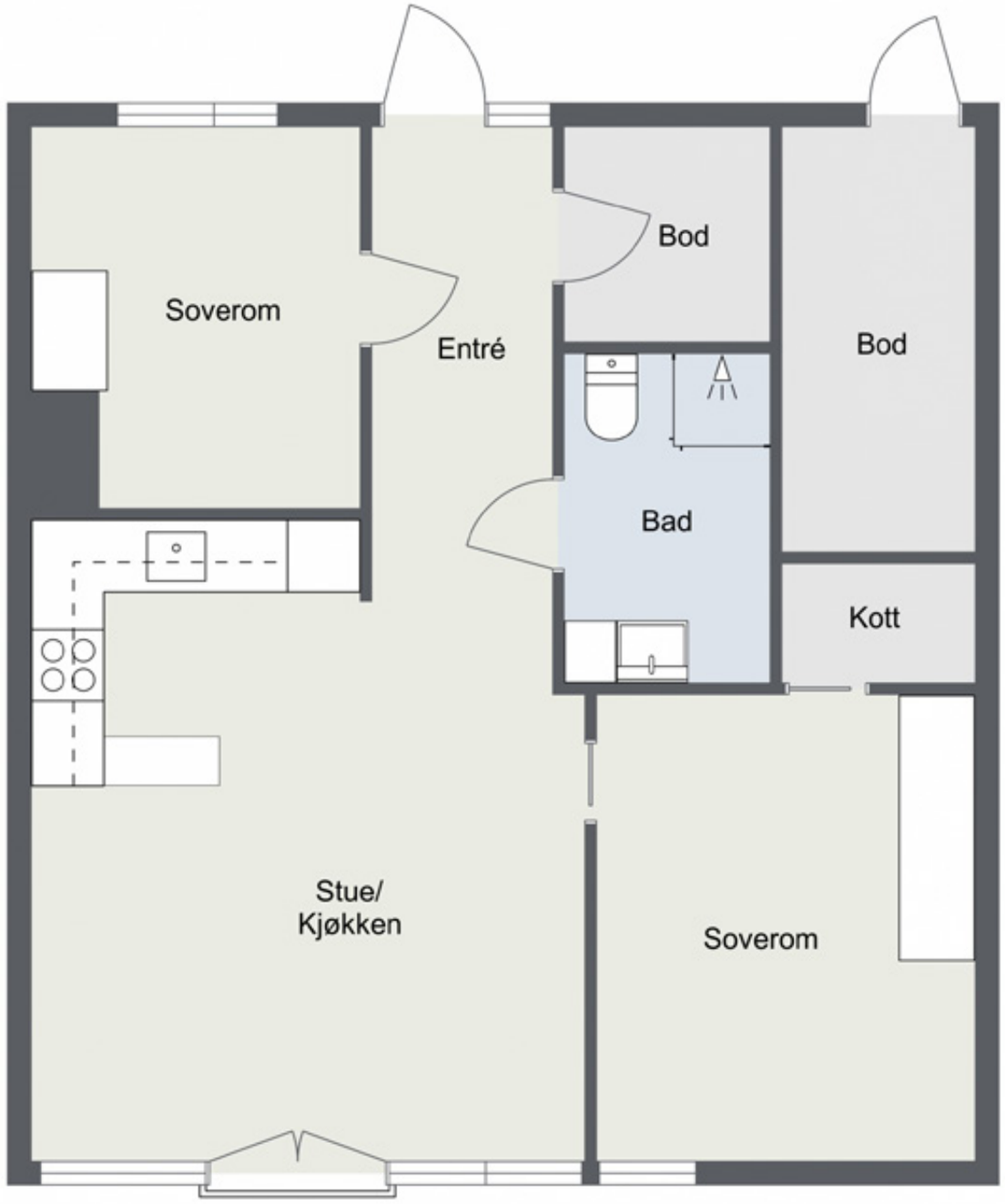
Dersom eiendommen selges (budaksept) etter 31.12.21 selges eiendommen etter den nye Avhendingsloven. Dette medfører at ovennevnte avsnitt utgår. Videre medfører dette at boligkjøper får en sterkere undersøkelsesplikt, herunder at opplysninger som er gitt i prospekt, tilstandsrapport og lignende salgsdokumentasjon, er å anse som kjent informasjon for kjøper. Kjøper kan således ikke reklamere på disse forhold. Videre vil det medføre at kjøper har en «egenandel» på en reklamasjon på kr. 10.000,-. Dvs at kjøper kan reklamere på krav/erstatning for beløp over nevnte egenandel.
Det er den faktiske bruken av rommet ved salgstidspunktet som har avgjort om rommet er definert som P-Rom eller S-Rom. Dette betyr at enkelte rom kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, selv om arealet er medtatt som P-Rom. Det gjøres derfor spesielt oppmerksom på at de eventuelle rom som faller inn under ovennevnte er kjøpers ansvar og risiko. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Alle arealer er henter fra Kommunen og tegninger. Av rettledning fremkommer det at også areal(unntatt boder) som ligger utenom selve bruksenheten skal inngå i BRA, og noen ganger også i P-Rom. Megler har selv ikke målt eiendommen.
Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger og meglers egen undersøkelser. Salgsoppgaven er godkjent av selger.

LOV OM HVITVASKING

I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering(Hvitvaskingloven) er megler forpliktet til å gjennomføre legitimasjonskontroll. Dette innebærer blant annet plikt for meglerforetaket til å foreta kundekontroll av begge parter i handelen, herunder plikt til å foreta kontroll av reelle rettighetshavere der kjøper (budgiver) opptrer på vegne av andre enn seg selv. Endelig kundekontroll av kjøper skjer senest på kontraktsmøtet. Dersom kundekontroll ikke kan gjennomføres, kan ikke meglerforetaket bistå med gjennomføring av handelen, herunder foreta oppgjør. Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere «mistenkelig transaksjoner» til Økokrim. Med «mistenkelige transaksjon» menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundekontroll kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldene mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

OPPDRAGSANSVARLIG

Z Eiendom AS
Postboks 55
3106 Nøtterøy
Foretaksregistrert orgnr: 988024082



Anders Madsens gate 7

Plantegningen er ikke målbar.
Avvik kan forekomme.

Fotograf FRANK HESJEDAL | image bay | EIENDOM

PLANTEGNING

19

ANDERS MADSENS GATE 7A

Nabolaget Tønsberg sentrum - vurdert av 45 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Tønsberg stasjon Totalt 30 ulike linjer	5 min 0.3 km
Tønsberg stasjon Linje R11, R11x	5 min 0.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	22 min

SKOLER

Træleborg skole (1-7 kl.) 260 elever, 16 klasser	16 min 1.3 km
Byskogen skole (1-10 kl.) 430 elever, 21 klasser	24 min 2 km
Wang Ung Tønsberg (8-10 kl.)	8 min
Slottsfjellet videregående Steinerskole 56 elever, 3 klasser	2 min 0.1 km
Færder videregående skole 750 elever	20 min 1.6 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Seeberg	6 min
Nedre Langgate 20	6 min

KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 71/100

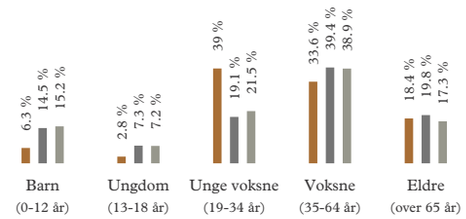
OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 66/100

NABOSKAPET

Høflige 59/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Tønsberg sentrum	1 238	974
Tønsberg	53 129	25 350
Norge	5 328 198	2 398 736

BARNEHAGER

Fjerdingen barnehage (1-5 år) 57 barn, 4 avdelinger	3 min 0.3 km
Haugar barnehage (1-5 år) 40 barn, 2 avdelinger	4 min 0.4 km
Knapløkka barnehage (1-5 år) 76 barn, 5 avdelinger	10 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Kiwi Foyn Søndagsåpent	4 min 0.4 km
Meny Farmandstredet	6 min

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Z-Eiendom kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2021

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående
3. Buss

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 80/100

MATVAREUTVALG

Stort mangfold 80/100

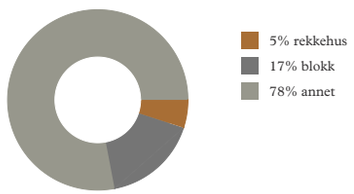
SHOPPINGUTVALG

Bra 73/100

SPORT

Slottsfjellskolen Ballspill	2 min 0.1 km
Gunnarsbøparken sandvolleyballbane Sandvolleyball	10 min 0.9 km
Spenst Tønsberg	7 min
WellnessClub Tønsberg	7 min

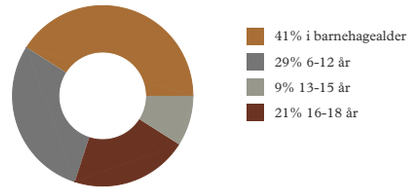
BOLIGMASSE



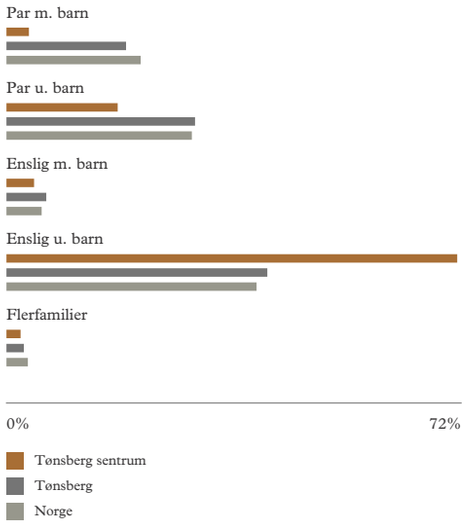
VARER/TJENESTER

Torvgården	3 min
Apotek 1 Hvalen Tønsberg	3 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	21%	34%
Ikke gift	57%	53%
Separert	18%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Z-Eiendom kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2021

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Z-Eiendom kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2021

V E D T E K T E R

for

Eierseksjonssameiet Ung i Sentrum,
(org. nr. 923 549 889)

Vedtatt av Kommunestyret i Tønsberg kommune den 09.09.2020 sak 112/20 i medhold av lov om eierseksjoner 16.juni 2017 nr. 65.

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med reseksjonering av sameiet, sist endret av kommunestyret i Tønsberg 09.09.2020.

1. NAVN

1-1 Navn og opprettelse

(1) Sameiets nye navn er Ung i Sentrum. Sameiet er opprettet ved opprinnelig seksjoneringsbegjæring tinglyst 11.mars 2019 og reseksjonering registrert 19.oktober 2020.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 28 seksjoner, herunder 26 boligseksjoner, 1 næringsseksjon (helsestasjon) og 1 næringsseksjon bestående av garasjeanlegg under bakkenivå. Sameiet er beliggende på gårdsnummer/bruksnummer 1001/65 og 1001/200, i Tønsberg kommune.

(2) Bruksenhetenes hoveddel består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen slik som angitt i reseksjoneringsbegjæringen. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter (inkludert tilleggsareal) er fellesareal. Boligseksjonene gis en evigvarende bruksrett til fellesareal til U2 og U3, samt GT3, jfr. vedlagte utomhusplan sist revidert 23.09.20. Hjemmel til tomten tilligger næringsseksjonene.

(3) Sameiebrøkene bygger på hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger. Arealer som tilhører den enkelte seksjon med eksklusivitet, og arealer som er felles for alle fremkommer av vedlagte utomhusplan.

2. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

2-1 Bebyggelsen og tomten

(1) Den enkelte sameier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den, eventuelt de bruksenheter vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til.

(2) De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt eventuelt en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Tilleggsdelene kan omfatte boder. Eventuelle balkonger/terrasser/private uteareraler inngår i bruksenhetene.

(3) Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal (dvs. eksklusiv balkong/terrasse/uteareal). Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av seksjonsbegjæringen.

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

2-2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

(1) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie. Unntak gjelder for Tønsberg kommune, som har til formål å skaffe boliger. For Tønsberg kommune gjelder ingen begrensning i antall boligseksjoner, og eierandelen vil variere utfra et til enhver tid gjeldende behov.

(2) Ingen kjøpere kan være juridiske personer, med unntak av Tønsberg kommune, som har til formål å skaffe boliger.

(3) Kjøpere må tilfredsstille tildelingskriterier fastsatt i vedlagte dokument «Kjøpsvilkår for Unge i Sentrum» (tidligere benevnt *tildelingskriterier*), og kjøper må godkjennes av Tønsberg kommune i henhold til tildelingskriteriene og interesselister.

(4) Ved eierskifte skal kjøper betale et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

2-3 Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene, samt enighetsvedtektene som er tinglyst på eiendommens grunnbokblad. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Ved salg av boligseksjoner gjelder den prisregulering med gitte vilkår som er fastsatt i de tinglyste enighetsvedtektene, jfr. pkt. (1).

(3) Ved salg av boligseksjoner fra private seksjonseiere, har Tønsberg kommune plikt og rett til å kjøpe boligseksjonene. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser.

(4) Ved kommunal leie til eie, skal ikke styret godkjenne kjøper.

(5) Ved kommunal utleie skal ikke styret godkjenne leietaker.

(6) Enhver ny privat leietaker skal godkjennes av styret før leiekontrakt inngås. Godkjenning kan kun nektes ved saklig grunn, jfr. eierseksjonsloven § 6 og likestillings- og diskrimineringsloven kapittel 2. Nektelse vil også kunne finne sted dersom intensjonene med eierseksjonssameiet herunder også intensjoner i kommunestyresak 112/20 ikke ivaretas.

(7) Enhver bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny leietaker.

3. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER

3-1 Rett til bruk

(1) 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.

(2) Eiere eller brukere av næringsseksjonene har anledning til å skilte sine virksomheter med profilering på yttervegg utenfor første etasje. Skilting skal gjennomføres på en estetisk tilfredsstillende måte, og forutsettes prosjektert og utført i samsvar med offentligrettslige krav. Skilting skal forhåndsgodkjennes av styret.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(5) Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, eller arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

(6) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter bl.a. slikt som:

- Alle installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(7) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassing, må ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Ordensregler
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Styret skal forhåndsgodkjenne dyrehold, og kan kun nekte godkjenning dersom det ikke foreligger gode grunner og der dyreholdet er til ulempe for øvrige brukere av eiendommen.

4. VEDLIKEHOLD

4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

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

(2) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører.

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

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

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

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

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

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

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, er erstatningsansvarlig etter eierseksjonsloven § 34 jfr. § 36.

4-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 4-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten der det er nødvendig for at sameiet kan oppfylle sin vedlikeholdsplikt i samsvar med punkt 4.2. 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) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte eventuelle tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, med de begrensninger som følger av eierseksjonsloven § 35 og 36. Krav om erstatning rettes mot styret.

4-3 Bygningsmessige arbeider
(1) Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendig farge eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Dersom slikt arbeid skal utføres av den enkelte seksjonseier, må det skje etter forutgående godkjenning av styret.

5. ERSTATNINGSANSVAR

5-1 Seksjonseierens erstatningsansvar for manglende vedlikehold

(1) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter pkt. 4-1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

(2) Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

(3) En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

(4) Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

(5) Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter pkt. 4-2 er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

5-2 Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold1
(1) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter pkt. 4-2, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

(2) Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

(3) Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

(4) Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

5-3 Fellesregler om omfanget av erstatning
(1) Ansvaret etter pkt. 5-1 og 5-2 omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

(2) Ansvaret etter pkt. 5-1 og 5-2 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

(3) Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

(4) Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

5-4 Krav mot tidligere avtalepart
En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter pkt. 5-1 og 5-2 og andre misligholdskrav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter pkt. 5-1 og 5-2 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

6. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av pkt. (1) ovenfor.

(3) Kostnader til seksjonenes forbruk av fjernvarme (oppvarming/tappevann), vil bli fordelt etter sameiebrøk. Dersom utbygger/sameiet installerer individuelle energimålere skal kostnader til oppvarming og varmt tappevann til den enkelte bruksenhet betales etter målt forbruk.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
(1) De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. MISLIGHOLD - PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

7-1 Mislighold
(1) Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfeller det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven §

39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

(2) Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

7-3 Fravikelse
(1) Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. eierseksjonsloven § 39.

(2) En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

(3) Etter reglene i paragrafen her kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

8. STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder, og lederen velges særskilt av Tønsberg kommune. Styret skal ha 3 medlemmer. Minst 2 av styremedlemmene skal være representanter for Tønsberg kommune, herunder enten fra administrasjon og/eller gjennom politiske verv.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styremedlem kan gjenvelges. Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelse. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre, med unntak av kommunens representanter, jfr. ovenfor (1).

(3) Årsmøtet skal velge styremedlemmer med vanlig flertall av de avgitte stemmene, med unntak av valg av leder, som skal velges av Tønsberg kommune, jfr. ovenfor (1). Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver
(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) 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.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

(2) 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 seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt ovenfor i (2). Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

(4) Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

9. ÅRSMØTE

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) 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.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte 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. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning 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.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører og revisor har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Det samme gjelder ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon. Leietakere har ikke møterett. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som

utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan 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.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

9-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

10. FORRETNINGSFØRER, REGNSKAP OG REVISOR

10-1 Forretningsfører
(1) Eierseksjonssameiet har forretningsfører.

(2) Styret ansetter eller engasjerer forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter deres lønn eller godtgjørelse, fører tilsyn med at deres plikter blir oppfylt, samt avslutter engasjement.

(3) En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år

(4) Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter pkt. 8.4 ovenfor til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

(5) I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

(6) Forretningsføreren 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.

(7) Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10-2 Regnskap og revisjon
(1) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret skal sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

(2) Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrert revisor.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt. Bestemmelsene i revisorloven gjelder så langt de passer.

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

11-1 Endring av enighetsvedtekten
Enighetsvedtekten kan ikke fjernes eller endres uten etter samtykke fra Tønsberg kommune, da dette ville undergrave kommunens muligheter for å fremskaffe boliger, jfr. pkt. 2.2 og 2.3 og 8-1 ovenfor. Enighetsvedtektens hovedprinsipper er også inntatt i vedtektens pkt.2.2 og 2.3, og er tinglyst på hvert enkelt grunnbokblad. Nye kjøpere må også signere på at enighetsvedtekten er akseptert.

Det samme gjelder endringer av bestemmelser i herværende vedtekter, som vil påvirke de opprinnelige formål og prinsipper for sameiet som er nedfelt i politisk sak fattet av kommunestyret i Tønsberg kommune under sak nr. 112/20, særlig vises det til pkt. 2.2 og 2.3 og 8-1 ovenfor. Slike endringer kan ikke gjøres uten etter samtykke fra Tønsberg kommune.

12. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

Vedlegg:
Kommunestyresak nr.112/20
Utomhusplan av 23.09.20
Kjøpsvilkår datert xxxx
Enighetsvedtekt av 23.09.20
Ordensregler
Reseksjoneringsbegjæring av 22.oktober 2020

Halvårsregnskap - 1731 - Eierseksjonssameiet Ung i sentrum - pr. 30.06.21

Status:
Tilfredsstillende
Disponible midler totalt:
kr 274 562
Disponible midler pr. enhet:
kr 10 560

Boligselskapet har tilstrekkelig med midler til å dekke løpende utgifter i selskapet pr. 30.06. Forretningsfører anbefaler at disponible midler/arbeidskapital pr. enhet ligger på ca 15.000 kr. Styret må følge med, og vurdere eventuelle tiltak dersom likviditeten svekkes.

Videre i rapporten er de største avvikene mellom regnskap og budsjett kommentert, og deretter følger en komprimert og en detaljert resultat- og balanserapport for første halvår. Har dere spørsmål vedr. regnskapet kan kundeansvarlig i Usbl kontaktes.

	Budsjett hittil i år	Regnskap hittil i år	Avvik %
3600 - Innkrevde felleskostn. drift	-450 986	-361 779	19,78

Deler av inntekten ligger på konto 3620. Resten av differansen mot budsjett kommer av at innflytningstidspunktet har variert fra leilighet til leilighet.

3620 - Leietillegg Kabel-TV/internett	0	-49 917	100,00

Denne posten er budsjettert på konto 3600.

5330 - Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	30 000	0	100,00

Budsjettert styrehonorar var ikke utbetalt pr 30.06.21.

6329 - Kommunale avgifter	125 229	86 633	30,82

Kommunale avgifter er budsjettert for høyt i forhold til faktiske kostnader.

6951 - Avgifter TV / Bredbånd	57 564	0	100,00

Avgifter TV og bredbånd er budsjettert for første halv år, men på grunn av en feil hos leverandøren og litt oppstartsproblemer kom ikke avtalen på plass før i juli mnd.

	Budsjett hittil i år	Regnskap hittil i år	Avvik %
7500 - Forsikringspremier	40 560	0	100,00

Det er ikke opprettet forsikring på laget. Dette er tatt opp med kundeansvarlig som følger opp mot styret.

06.09.2021, Med vennlig hilsen Boligbyggelaget Usbl

Resultatregnskap 2021-06 Eierseksjonssameiet Ung i sentrum

	Resultat hittil i ³r	Budsjett hittil i ³r	Resultat hittil i fjor	Budsjett 2021
INNTEKTER				
Leieinntekter				
Innkrevde felleskostnader	411 696	450 986	0	901 971
Sum leieinntekter	411 696	450 986	0	901 971
Andre inntekter				
Sum inntekter	411 696	450 986	0	901 971
KOSTNADER				
Lønnskostnader				
Personalkostnader	0	4 230	0	4 230
Styrehonorar	0	30 000	0	30 000
Av- og nedskrivninger				
Driftskostnader				
Energikostnader	9 357	12 750	0	25 000
Kostnader eiendom/lokaler	0	21 638	0	43 275
Kommunale avgifter/renovasjon	86 633	125 229	0	250 458
Verktøy, inventar og driftsmaterialer	0	1 000	0	2 000
Reparasjon og vedlikehold	6 186	101 575	0	203 150
Revisjonshonorar	0	0	0	4 810
Forretningsførerhonorar	30 000	41 200	0	82 400
Andre honorarer	3 594	0	0	0
Kontorkostnader	0	750	0	1 500
TV/bredb³nd	0	57 564	0	115 128
Forsikringer	0	40 560	0	81 120
Andre kostnader	1 378	4 250	0	8 500
Sum kostnader	137 148	440 746	0	851 571
Driftsresultat	274 548	10 240	0	50 400
FINANSPOSTER				
Renteinntekter	13	0	0	0
Netto finansposter	-13	0	0	0
Resultat etter finansposter	274 562	10 240	0	50 400

Balanse 2021-06 Eierseksjonssameiet Ung i sentrum

	Balanse hittil i ³r	Balanse totalt i fjor
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Varige driftsmidler		
Finansielle anleggsmidler		
Omløpsmidler		
Fordringer		
Restanser felleskostnader	74 250	0
Andre kortsiktige fordringer	4 259	0
Bankinnskudd og kontanter		
Innest³ende bank	264 556	0
Sum omløpsmidler	343 065	0
SUM EIENDELER	343 065	0

1731 Eierseksjonssameiet Ung i sentrum Org. nr 923549889

Balanse 2021-06 Eierseksjonssameiet Ung i sentrum

	Balanse hittil i ³r	Balanse totalt i fjor
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Opptjent egenkapital		
¡ rets resultat	274 562	0
Sum opptjent egenkapital	274 562	0
Sum egenkapital	274 562	0
Gjeld		
Avsetninger og forpliktelser		
Langsiktig gjeld		
Kortsiktig gjeld		
Forskuddsbetalt felleskostnader	16 798	0
Leverandŋrgjeld	15 320	0
Annen kortsiktig gjeld	36 385	0
Sum kortsiktig gjeld	68 503	0
Sum gjeld	68 503	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	343 065	0

Resultatregnskap 2021-06 Eierseksjonssameiet Ung i sentrum

	Resultat hittil i ³r	Budsjett hittil i ³r	Resultat hittil i fjor	Budsjett 2021
INNTEKTER				
Leieinntekter				
3600 Innkrevde felleskostn. drift	361 779	450 986	0	901 971
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	49 917	0	0	0
Innkrevde felleskostnader	411 696	450 986	0	901 971
Sum leieinntekter	411 696	450 986	0	901 971
Andre inntekter				
Sum inntekter	411 696	450 986	0	901 971
KOSTNADER				
Lŋnnskostnader				
5400 Arbeidsgiveravgift	0	4 230	0	4 230
Personalkostnader	0	4 230	0	4 230
5330 Honorar tillitsvalgte fra lŋnnssystemet	0	30 000	0	30 000
Styrehonorar	0	30 000	0	30 000
Av- og nedskrivninger				
Driftskostnader				
6200 Strŋm- og energikostnader	9 357	12 750	0	25 000
Energikostnader	9 357	12 750	0	25 000
6361 Fast renhold	0	21 638	0	43 275
Kostnader eiendom/lokaler	0	21 638	0	43 275
6329 Kommunale avgifter	86 633	125 229	0	250 458
Kommunale avgifter/renovasjon	86 633	125 229	0	250 458
6500 Verktŋy og redskaper	0	1 000	0	2 000
Verktŋy, inventar og driftsmaterialer	0	1 000	0	2 000
6601 Vedlikehold bygg	0	33 000	0	66 000
6602 Vedlikehold VVS	0	29 500	0	59 000
6603 Vedlikehold elektro	0	12 900	0	25 800
6610 Andre vaktmestertjenester	0	15 925	0	31 850
6611 Vedlikehold heiser	6 186	4 000	0	8 000
6613 Vedlikehold grŋntanlegg/lekeplasser/uteomr³ de	0	6 250	0	12 500
Reparasjon og vedlikehold	6 186	101 575	0	203 150
6700 Revisjonshonorar	0	0	0	4 810
Revisjonshonorar	0	0	0	4 810
6710 Forretningsfŋrerhonorar	30 000	41 200	0	82 400
Forretningsfŋrerhonorar	30 000	41 200	0	82 400
6730 Teknisk honorar	3 594	0	0	0
Andre honorarer	3 594	0	0	0
6800 Kontorrekvisita	0	750	0	1 500
Kontorkostnader	0	750	0	1 500
6951 Avgifter TV / Bredb³ nd	0	57 564	0	115 128
TV/bredb³ nd	0	57 564	0	115 128
7500 Forsikringspremier	0	40 560	0	81 120
Forsikringer	0	40 560	0	81 120
7719 Mŋter, div. styret	0	2 000	0	4 000
7770 Betalingskostnader	326	750	0	1 500
7771 Andre gebyrer	1 052	0	0	0
7790 Andre kostnader	0	1 500	0	3 000
Andre kostnader	1 378	4 250	0	8 500
Sum kostnader	137 148	440 746	0	851 571

1731 Eierseksjonssameiet Ung i sentrum Org. nr 923549889

Resultatregnskap 2021-06 Eierseksjonssameiet Ung i sentrum

	Resultat hittil i år	Budsjett hittil i år	Resultat hittil i fjor	Budsjett 2021
Driftsresultat	274 548	10 240	0	50 400
FINANSPOSTER				
8050 Renteinntekter bank	13	0	0	0
Renteinntekter	13	0	0	0
Netto finansposter	-13	0	0	0
Resultat etter finansposter	274 562	10 240	0	50 400

Balanse 2021-06 Eierseksjonssameiet Ung i sentrum

	Balanse hittil i år	Balanse totalt i fjor
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Varige driftsmidler		
Finansielle anleggsmidler		
Omløpsmidler		
Fordringer		
1510 Restansekonto	74 250	0
Restanser felleskostnader	74 250	0
1542 Mellomregning finansieringsforetak	4 259	0
Andre kortsiktige fordringer	4 259	0
Bankinnskudd og kontanter		
1929 Driftskonto	264 556	0
Innestående bank	264 556	0
Sum omløpsmidler	343 065	0
SUM EIENDELER	343 065	0

Balanse 2021-06 Eierseksjonssameiet Ung i sentrum

	Balanse hittil i ³ r	Balanse totalt i fjor
EGENKAPITAL OG GJ ELD		
Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Opptjent egenkapital		
999	274 562	0
¡ rets resultat	274 562	0
Sum opptjent egenkapital	274 562	0
Sum egenkapital	274 562	0
Gjeld		
Avsetninger og forpliktelser		
Langsiktig gjeld		
Kortsiktig gjeld		
2970 Forskudd / overdekning	16 798	0
Forskuddsbetalt felleskostnader	16 798	0
2400 Leverandŋrer	15 320	0
Leverandŋrgjeld	15 320	0
2937 P³ lŋpte energikostnader	981	0
2966 Innbetalt ®konto strŋm	50 724	0
2975 Avregnings fakturaer	-15 320	0
Annen kortsiktig gjeld	36 385	0
Sum kortsiktig gjeld	68 503	0
Sum gjeld	68 503	0
SUM EGENKAPITAL OG GJ ELD	343 065	0

Boligopplysninger:

Eierseksjonssameiet Ung i sentrum	**Vår ref.:**	1731/17	**Fødselsdato eier:**	06.11.1995
Anders Madsens gate 7 A	**Type:**	Boligsameie	**Fødselsdato medeier:**	25.12.1995
3111 TØNSBERG	**Eiere:**	Sindre C Elveos Isaksen, Helle Johannessen		
Organisasjonsnr: 923 549 889	**Seksjonsnr:**	17		

1: Fellesutgifter

Tot. innev. måned: **2 514**

Fellesutgifter:	Felleskostnader drift	1 770
Tilleggsytelser:	A konto vann/varme	375
	TV / Bredbånd	369

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Giro inneholder kid-referanse knyttet til eier. Ny eier kan derfor ikke overta giroer fra selger. Giroer for felleskostnader blir sendt kjøper, fortrinnsvis pr. e-post (alternativt pr. post til boligens adresse) så snart eierendringen er ferdigregistrert i selskapets eierliste.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:	0	Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Jill Eirin Undem
Adresse:	Røsslyngveien 9
Postnr/-sted:	3173 VEAR
Telefon:	Mob.: 91706951
E-post:	jijjix@hotmail.com

5: Restanse fellesutgifter pr. 07.10.2021

Utestående saldo: **0**

Fellesutgifter:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	17	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2019
Gårds/bruksnr:	1001/65 - seksjon:17
Bygningstype:	Blokk
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP3378419

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.01.2021	SSBnr:	H0307
Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	0		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet		

Fasiliteter:

TV/bredbånd:
Per 07.10.2021 har selskapet avtale med Viken Fiber. Vi tar forbehold om endringer. For nærmere opplysninger ta kontakt med styret.

Boligopplysninger:

Eierseksjonssameiet Ung i sentrum	**Vår ref.:**	1731/17	**Fødselsdato eier:**	06.11.1995
Anders Madsens gate 7 A	**Type:**	Boligsameie	**Fødselsdato medeier:**	25.12.1995
3111 TØNSBERG	**Eiere:**	Sindre C Elveos Isaksen, Helle Johannessen		
Organisasjonsnr: 923 549 889				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Husdyrhold: Se vedtekter/husordensregler for nærmere bestemmelser, eller kontakt styret

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Ordensregler for eierseksjonssameiet «Ung i Sentrum».

1. Formål og omfang
Ordensreglene er til for å holde ro og orden i Eierseksjonssameiet «ung i sentrum», heretter referert til som «boligselskapet», og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i boligselskapet. Seksjonseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer og besøkende gjøres kjent med og overholder dem.

2. Aktiviteter og støynivå
Beboerne i boligselskapet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i boligselskapet mellom klokken 23:00–06:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 07:00–20:00.
- Lørdager klokken 10:00–18:00.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer
Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik.
- At vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i boligselskapet.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Seksjonseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong/svalganger, eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- At balkongen/svalgangen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

Eieren skal søke styret/generalforsamling om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

4. Fellesarealer
Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på boligselskapet eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser.

Mat skal ikke legges ut på boligselskapets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst.

5. Kjøring og parkering
Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

6. Dyrehold
Det er tillatt med dyr i boligselskapet under forutsetning av at eier aksepterer boligselskapets regler for dyrehold. Det må i alle tilfeller søkes styret om hundehold. Signert erklæring om dyrehold vedlegges søknad.

7. Brannvern
I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal boligselskapet sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. For sameier gjelder dette bare på fellesområdene.

Røykvarsleren må testes fra tid til annen. Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

Dersom det oppstår feil ved brannvernsutstyr, må dette umiddelbart meldes til vaktmester/styre i boligselskapet. For sameier gjelder dette bare på fellesområdene.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

8. Brudd på ordensreglene
Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

*****

Tønsberg, den 3. august 2020

Vedtatt av kommunestyret i Tønsberg kommune den 9. september 2020.

NOTATER

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

KJØPETILBUD

UNDERTEGNEDE GIR HERVED BINDENDE BUD PÅ FØLGENDE EIENDOM: OPPDRAG:

Anders Madsens gate 7 A, 3111 Tønsberg Oppdrag

KJØPESUM
Beløp kr _____
Beløp med bokstaver _____

I tillegg kommer vanlige omkostninger (dokumentavgift, tinglysningsgebyr og evt. gebyr til foretningsfører.)

BUDET ER GYLDIG FREM TIL:
Dato: _____ Klokkeslett: _____

ØNSKET OVERTAGELSE:
Dato: _____

FINANSIERINGSPLAN:
Låneinstitusjon, kontaktperson med tlf. nr. / evt. egenkapital:

EVENTUELLE FORBEHOLD:

☐ Ja, takk jeg ønsker en gratis markedsvurdering av egen bolig.

Navn _____ F. nr. _____
Navn _____ F. nr. _____
Adresse _____ Post nr. _____
E-post _____ Tlf. _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest og gjort seg kjent med salgsoppgaven med tilhørende vedlegg og besiktiget eiendommen. Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede bekrefter videre at han er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budgiverne samtykker til at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår. Z Eiendom AS anbefaler bruk av Gi Bud funksjonen. Alternativt kan bud skjemaet printes, fylles ut, signeres, leveres eller skannes og sendes pr e-post til megler eller meglerkontoret. NB Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at han har mottatt budet.

NB. Det gjøres oppmerksom på at det kun er selgerens pantobligasjoner/lån som er påheftet eiendommen som vil bli innfridd og slettet. Eiendommens øvrige rettigheter/forpliktelser vil bli stående på eiendommen og vil få prioritert foran kjøpers eventuelle nye lån. Det er kjøpers ansvar å sørge for at ens egen finansinstitusjon blir gjort kjent med disse forhold og innvilger finansiering i tråd med dette.

BUDGIVERS UNDERSKRIFT:

_____ _____ _____
Sted, dato

Bilde av id

Bilde av id

z-eiendom.no
Torvet 5
3120 Nøtterøy
Tlf: 33 31 31 70
Fax: 33 31 31 71

z-eiendom.no
Gauterødveien 6
3154 Tolvsrød
Tlf: 33 31 31 70
Fax: 33 31 31 71

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING

VIKTIG INFORMASJON:
Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:
1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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

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

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

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

39

Simon Mellingen

Partner - Eiendomsmegler MNEF

Telefon 90 14 95 97
Epost simon@z-eiendom.no

Z EIENDOM AS
Nøtterøy

Torvet 5,
3120 Nøtterøy

Telefon 33 31 31 70
Telefaks 33 31 31 71

post@z-eiendom.no
www.z-eiendom.no

Z EIENDOM AS
Tønsberg

Gauterødveien 6,
3154 Tolvsrød

Telefon 33 31 31 70
Telefaks 33 31 31 71

post@z-eiendom.no
www.z-eiendom.no

Org.nr: 988 024 082