



EIENDOM  
2005



# Anders Madsens gate 7 snr. 19 - Tønsberg

Anders Madsens gate 7 snr. 19, 3111 Tønsberg

Fastpris: kr 2 220 000,- + omk.

BRA-i: 45 kvm

BRA Total: 50 kvm

Eiendomstype: Leilighet



VELKOMMENTIL  
ANDERS MADSENS  
GATE 7 SNR. 19





## KORT OM EIENDOMMEN

Mellom 18 og 34 år og trenger hjelp til å komme inn på boligmarkedet? Tønsberg kommune gir deg muligheten!

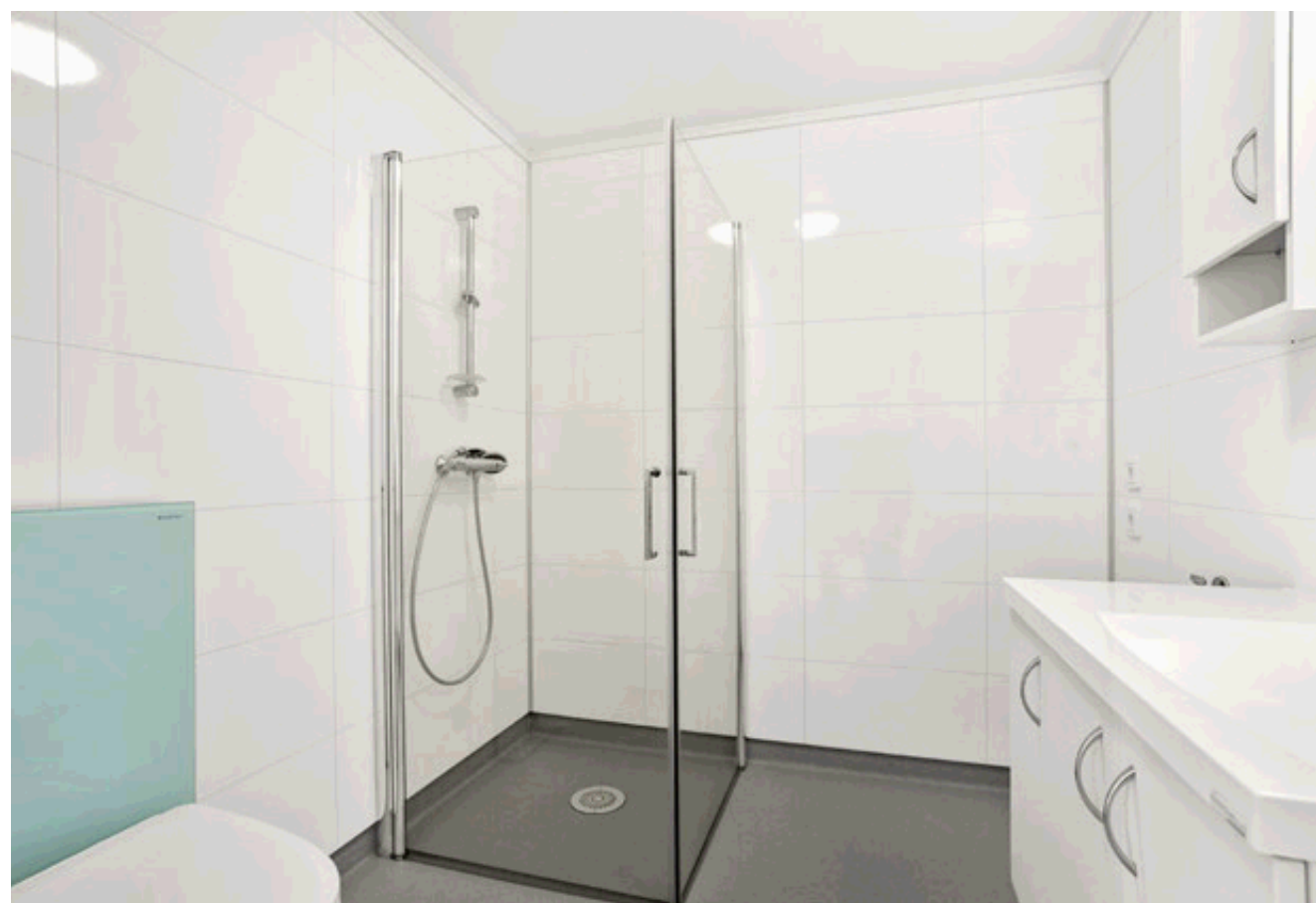
|                      |                                                                                 |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Oppdragsnummer       | 2240008<br>Gnr.: 1001, Bnr.: 65, Snr.: 19 i Tønsberg kommune.<br>Vestfold fylke |
| Adresse              | Anders Madsens gate 7 snr. 19, 3111 Tønsberg                                    |
| Omkostninger         | 2 220 000,-                                                                     |
| Totalpris inkl. omk. | 66 440,-                                                                        |
| Mnd. fellesutgift    | 2 286 440,-                                                                     |
|                      | 2 575,-                                                                         |
| BRA-i/BRA Total      | 45 kvm/50 kvm                                                                   |
| Antall soverom       | 1                                                                               |
| Tomteareal           | 1599                                                                            |
| Eierform tomt        | Eiet fellesomt                                                                  |
| 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.

### Adkomst

Reiserute frem til eiendommen:

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen.

Eiendommen vil bli merket med "Til Salgs" skilt fra Z-eiendom, og det vil bli skiltet ved fellesvisning.

Velkommen til en hyggelig visning!









## **OPPDRAKSNUMMER**

2240008

## **EIER**

Tønsberg kommune

## **ADRESSE**

Anders Madsens gate 7 snr. 19  
3111 Tønsberg. 3. etasje

## **ADKOMST**

Reiserute frem til eiendommen:

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Eiendommen vil bli merket med "Til Salgs" skilt fra Z-eiendom, og det vil bli skiltet ved fellesvisning.

## **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: 1, Bad: 1

## **AREALER OG FORDELING PER ETASJE**

Primærrom: 45 kvm, Bruksareal: 50 kvm

3.Etasje: Gang, kjøkken, stue, bad, soverom med bod/walk-in garderobe.  
Sportsbod ved inngangspartiet.

## **STANDARD**

Leiligheten er beliggende i byggets tredje leilighetsetasje. Den 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 i gang og bod.

Det er et soverom i leiligheten, denne med egen walk-in garderobe/bod.

Tildeling/Søknadsfrist:

Interessenter melder sin interesse til Tønsberg kommune gjennom Tønsberg kommune sin egen hjemmeside:

(Klipp ut og kopier):

<https://www.tonsberg.kommune.no/tjenester/bolig-og-sosiale-tjenester/anders-madsens-gate/>

For at søknaden skal bli godkjent, må søker legge ved kopi av Skatteoppgjøret for 2022 og Finansieringsbevis i søknadsskjemaet innen søknadsfristen. Alternativ til Skatteoppgjør er utkast til skattemeldingen for 2022 dersom skatteoppgjøret for 2022 ikke foreligger.

Dersom søker oppfører en medsøker i søknadsskjemaet, må medsøker også legge ved kopi av Skatteoppgjøret for 2022 og Finansieringsbevis i samme søknad innen søknadsfristen. Alternativ til Skatteoppgjør er utkast til skattemeldingen for

2022 dersom skatteoppgjøret for 2022 ikke foreligger.

Søknadsfrist: Fredag 01. mars 2024

Når du vil selge:

En leilighet i Anders Madsens gate kan være veien inn på boligmarkedet for deg som er ung og ikke har opparbeidet egenkapital!

Tønsberg kommune garanterer for egenkapitalkravet, men du må sørge for Finansiering og Finansieringsbevis tilsvarende kjøpesummen + omk. i annonsen.

Du får kjøpt leiligheten til under markedspris. 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 Madsens gate!

Du bygger egenkapital først og fremst ved å betale ned gjelden din.

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.  
- Vedlegge kopi av Skatteoppgjøret for 2022 (alternativt utkast til skattemeldingen for 2022 dersom skatteoppgjøret for 2022 ikke foreligger) samt Finansieringsbevis til søknaden for at den skal bli godkjent.

### **TILSTANDSRAPPORT OG ANGIVELSE AV TILSTANDSGRADER**

Det er ikke foretatt tilstandsrapport fra takstmann.

### **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 er akonto og avregning foretas årlig.

### **PARKERING**

Nærområdets gateparkering. Man kan søke kommunen om såkalte beboerkort. Dette innebærer at alle som er folkeregistrert beboere i Tønsberg sentrum og eier av motorvogn, kan søke om beboerparkeringskort. Kortet gir tilgang til parkering på offentlige avgiftsplasser.

### **AREAL OG EIERFORM**

Areal: 1 599 kvm, Eierform: Eiet 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, båndledning 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.

### **DIVERSE OPPLYSNINGER**

Sameie: Eierseksjonssameiet Ung i sentrum, Orgnr.: 923549889

Andel fellesformue: 10300

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 dugnadsplikt, samt at det forefinnes konkrete regler om husdyrhold, fremleie og bruk av fellesarealer (om ikke annet er spesielt opplyst).

### **FASTPRIS**

2 220 000,- / Fellesutgifter: 2 575,-

### **BEREGNET TOTALKOSTNAD**

2 220 000,- (Fastpris)

Omkostninger

9 700,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

240,- (Pantattest kjøper)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

55 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 220 000,-))

-----

66 440,- (Omkostninger totalt)

-----

2 286 440,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

### **BETALINGSBETINGELSER**

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

### **ENERGIFORBRUK OG ENERGIMERKING**

Energiforbruk av strøm pr. år er beregnet til 1569 kWh. Forbrukstall er innhentet fra Lede og er snittforbruk over de tre seneste år og gir kun en indikasjon av forbruk gitt dagens situasjon. Endring av forbruk må forventes utfra ny eiers forbruksmønster og aksepteres av kjøper. Strømforbruk/energiforbruk vil variere blant annet avhenge av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, forbruksmønster etc.

### **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 2020.

### **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: 2 220 000,-) (Kr.38 750)

### **BOLIGKJØPERFORSIKRING**

Z Eiendom as formidler Boligkjøperforsikring Fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring 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. Leiligheten er ferdig utvasket, og vil ikke bli ytterligere utvasket innen overtagelse, men overtas som fremvist på visning.

### **BUDGIVNING**

Prisantydningen er fastpris + omk., og interessenter må legge inn fullstendig søknad til Tønsberg Kommune, som tildeler boligen til en interessent etter nevnte kriterier over.

### **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 - 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 - 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 - 412  
Overført fra: 3803-1001/65/0/1

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

2021/162758-2/200 Forbud mot salg og pantsetting uten  
samtykke fra rettighetshaver 09.02.2021 21:00  
Rettighetshaver:TØNSBERG KOMMUNE, Org.nr: 921383681

2020/3192579-1/200 Reseksjonering 19.10.2020 21:00  
snr: 4. formål: Bolig. sameiebrøk: 63/3740  
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 å avtale visning på angitt dag. Bruk "visningspåmelding" i FINN-annonsen for påmelding. Husk å bestille salgsoppgaver digitalt så er du godt forberedt. Visninger hvor det ikke er påmeldte senest 2 timer før annonsert visning, vil ikke bli avholdt.

### **OVERTAGELSE**

Avklares i forbindelse med budgivning.

### **LOVANVENDELSE**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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



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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 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.

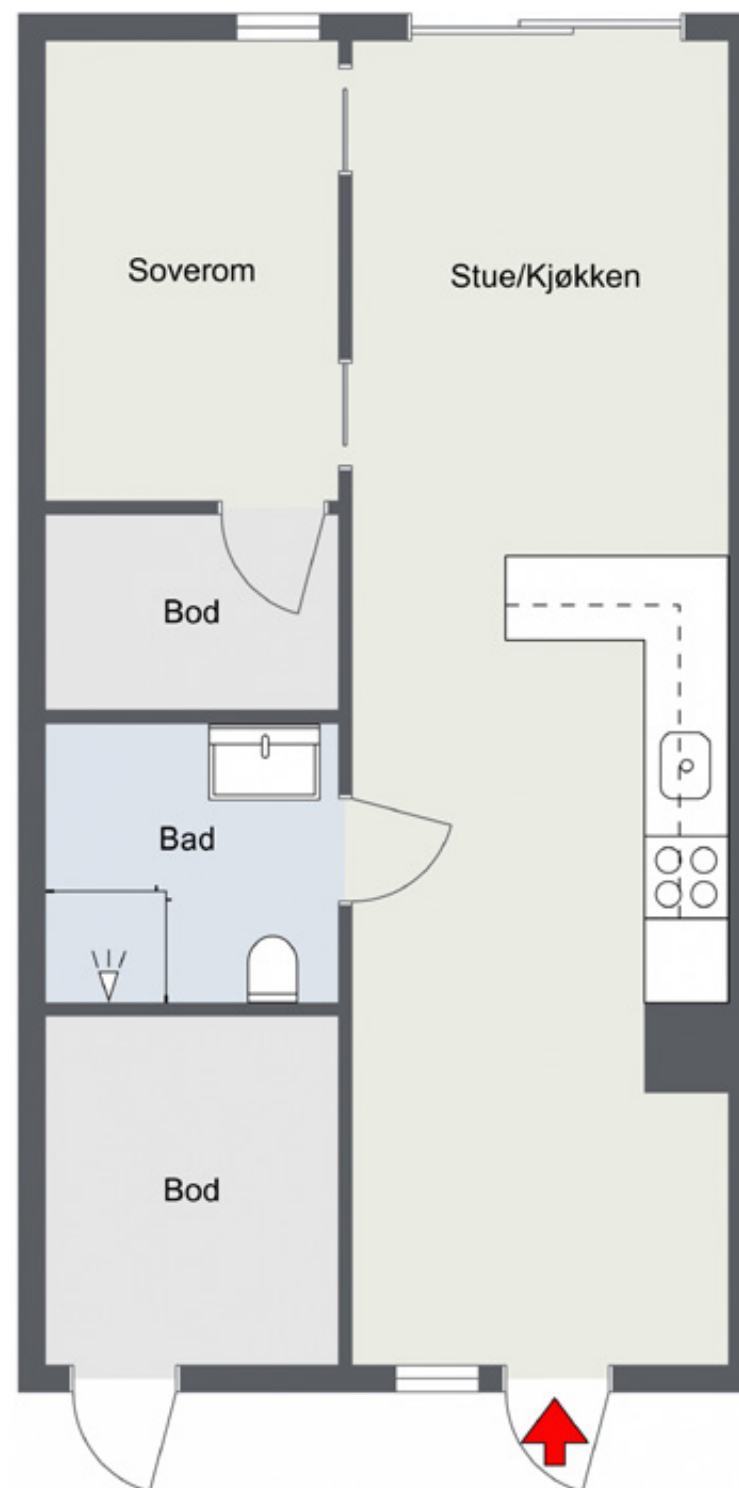
#### **LOV OM HVITVASKING**

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 «mistenkelige 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.

#### **OPPDRAKSANSVARLIG**

Z Eiendom AS  
Postboks 55  
3106 Nøtterøy  
Foretaksregistrert org.nr.: 982832632

# PLANTEGNING





## NOTATER

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

# ANDERS MADSENS GATE 7A

Nabolaget Tønsberg sentrum - vurdert av 45 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

## OFFENTLIG TRANSPORT

|  |                          |        |
|--|--------------------------|--------|
|  | Tønsberg stasjon         | 5 min  |
|  | Totalt 12 ulike linjer   | 0.4 km |
|  | Tønsberg stasjon         | 6 min  |
|  | Linje RE11               | 0.4 km |
|  | Sandefjord lufthavn Torp | 23 min |

## SKOLER

|                                            |        |
|--------------------------------------------|--------|
| Skagerak Inter. School Tønsberg (5-10 kl.) | 2 min  |
| 94 elever, 6 klasser                       | 0.1 km |
| Træleborg skole (1-7 kl.)                  | 18 min |
| 228 elever, 12 klasser                     | 1.4 km |
| Byskogen skole (1-10 kl.)                  | 7 min  |
| 561 elever, 19 klasser                     | 2.3 km |
| Slottsfjellet videregående Steinerskole    | 2 min  |
| 56 elever, 3 klasser                       | 0.1 km |
| Færder videregående skole                  | 23 min |
| 750 elever                                 | 1.7 km |

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

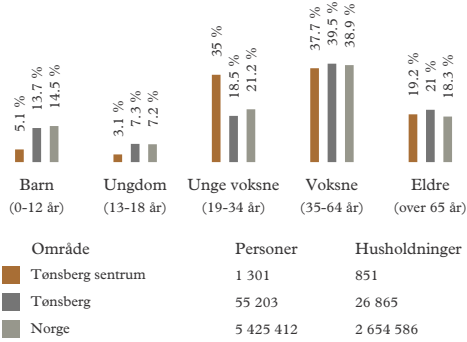
|  |                   |       |
|--|-------------------|-------|
|  | Seeberg           | 7 min |
|  | Nedre Langgate 20 | 7 min |

**KVALITET PÅ SKOLENE**  
Bra 71/100

**OPPLEVD TRYGGHET**  
Veldig trygt 66/100

**NABOSKAPET**  
Høflige 59/100

## ALDERSFORDELING



## BARNEHAGER

|                              |        |
|------------------------------|--------|
| Haugar barnehage (1-5 år)    | 5 min  |
| 31 barn                      | 0.4 km |
| Knapløkka barnehage (1-5 år) | 12 min |
| 120 barn                     | 0.8 km |
| Belmar barnehage (1-5 år)    | 12 min |
| 69 barn                      | 0.8 km |

## DAGLIGVARE

|                     |        |
|---------------------|--------|
| Kiwi Foyn           | 6 min  |
| Søndagsåpent        | 0.4 km |
| Meny Farmandstredet | 7 min  |

## 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                  | 2 min  |
|  | Ballspill                          | 0.1 km |
|  | Gunnarsbøparken sandvolleyballbane | 12 min |
|  | Sandvolleyball                     | 0.9 km |
|  | Spenst Tønsberg                    | 8 min  |
|  | WellnessClub Tønsberg              | 8 min  |

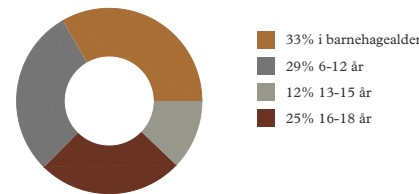
## BOLIGMASSE



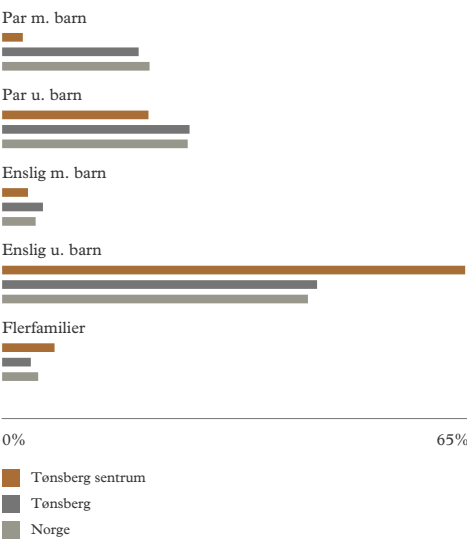
## VARER/TJENESTER

|  |                          |       |
|--|--------------------------|-------|
|  | Torvgården               | 4 min |
|  | Apotek 1 Hvalen Tønsberg | 3 min |

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



## FAMILIESAMMENSETNING



## SIVILSTAND

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 20% | 33%   |
| Ikke gift     | 57% | 54%   |
| Separert      | 19% | 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 situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. 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 © Finn.no AS 2024

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 situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. 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 © Finn.no AS 2024





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 situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. 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 © Finn.no AS 2024

## VEDTEKTER

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.

Vedtektenes pkt 8-1 (1) og (2) er justert og vedtatt på årsmøte 11.05.2023

### 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 utearealer inngår i bruksenhetene.

(3) Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelen størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal (dvs. eksklusiv

balkong/terrasse/uteareal). Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameiebrøken 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 montering 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. 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 karm
- 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 utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting 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 hæverk.

(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 utskifting 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 utskifting 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 vedlikehold**

(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) Ansvar 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) Ansvar 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 seksjonseierens 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 besluttet 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 tvangsfullbyrdslovens 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 tvangsfullbyrdsloven § 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. Styret bør ha en beboerrepresentant og et varamedlem for denne.

(2) Styremedlemmene og varamedlemmet tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem/varamedlem 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 uredlig 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, besluttet 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 besluttet, 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 seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte 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

# 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 frostskaadet.
- 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 brannvernustyr, må dette umiddelbart meldes til vaktmester/styre i boligselskapet. For sameier gjelder dette bare på fellesområdene.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernustyr 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.

## Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Ung i sentrum

Tid og sted: Torsdag 11.05.2023 kl. 17:30 - Bydelshuset, Tollbodgaten 19, 3111 Tønsberg i "Storsalen"

### Saksliste

#### 1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

#### 2 Godkjenning av årsregnskap 2022

#### 3 Årsmelding 2022

#### 4 Godtgjørelse til styret

#### 5 Andre saker

- 5.1 Endring av vedtektenes pkt 8-1(1) og 8-1(2)

#### 6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av 1 medlem til styret
- 6.3 Valg av 1 varamedlem til styret
- 6.4 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

## Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

### 1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

### 2. Godkjenning av årsregnskap 2022

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2022 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2022 anbefales godkjent.

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet for 2022 godkjennes

### 3. Årsmelding 2022

Det er ikke lenger et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

**Forslag til vedtak:** Årsmeldingen tas til orientering

### 4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2022-2023, og kostnadsføres i regnskapet for 2023.

**Forslag til vedtak:** Styrehonorar på kr 30.000 ,- godkjennes

### 5. Andre saker

#### 5.1 Endring av vedtektenes pkt 8-1(1) og 8-1(2)

Det er ønskelig at i tillegg til beboerrepresentanten også velges et varamedlem for beboerrepresentanten. Dette krever en vedtektsendring.

#### Vedtektenes pkt 8-1(1) og 8-1(2):

#### 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 fratedelse. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre, med unntak av kommunens representanter, jfr. ovenfor (1).

**Forslag til vedtak:** Vedtektenes pkt 8-1(1) og 8-1(2) endres til:

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

## 6. Valg

Følgende er på valg (markert med 'x'):

- x - Styreleder - Jill Eirin Undem
- x - Styremedlem - Marte Gurrich
- o - Styremedlem - John Morten Riiser

### 6.1 Valg av leder

Jill Eirin Undem er på valg. Hun skal iflg Tønsberg kommune erstattes med Eivind Yrjan Stamnes.

**Forslag til vedtak:** Årsmøtet bifaller valget av Eivind Yrjan Stamnes som styreleder for 2 år.

### 6.2 Valg av 1 medlem til styret

Øyvind Samuelsen stiller til valg som styremedlem

### 6.3 Valg av 1 varamedlem til styret

Marthe Gurrich stiller til valg som varamedlem.

### 6.4 Valg av valgkomite

## Arbeidskapital

|                                                     | Regnskap<br>2022 | Regnskap<br>2021 |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap</b> | <b>432 946</b>   | <b>0</b>         |
| B. Endring i arbeidskapital                         |                  |                  |
| Resultat                                            | 179 070          | 432 946          |
| <b>B. Endring arbeidskapital</b>                    | <b>179 070</b>   | <b>432 946</b>   |
| <b>C. Arbeidskapital</b>                            | <b>612 016</b>   | <b>432 946</b>   |
| <b>Spesifikasjon av arbeidskapital</b>              |                  |                  |
| Restansekonto                                       | 50 395           | 31 027           |
| Mellomregning finansieringsforetak                  | 5 147            | 4 922            |
| Andre kortsiktige fordringer                        | 600              | 627              |
| Måleravregning                                      | 430 701          | 149 508          |
| Forskuddsbetalte forsikr.premie                     | 75 557           | 70 748           |
| Andre forskuddsbet. kostnader                       | 12 611           | 43 542           |
| Driftskonto                                         | 471 007          | 405 049          |
| Leverandører                                        | -132 071         | -113 326         |
| Skattetrekk ansatte                                 | -11 100          | 0                |
| Skyldig arbeidsgiveravgift                          | -4 230           | 0                |
| Påløpte energikostnader                             | -52 554          | -45 005          |
| Måleravregning                                      | -226 224         | -109 224         |
| Forskudd / overdekning                              | -7 824           | -4 922           |
| <b>Arbeidskapital</b>                               | <b>612 016</b>   | <b>432 946</b>   |

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12  
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.



## Resultatregnskap 2022 Eierseksjonssameiet Ung i sentrum

|                                      | Note | Regnskap<br>2022 | Regnskap<br>2021 | Budsjett<br>2022 | Budsjett<br>2023 |
|--------------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>INNETEKT</b>                      |      |                  |                  |                  |                  |
| <b>Leieinntekt</b>                   |      |                  |                  |                  |                  |
| Innkrevd felleskostnad               | 1    | 972 444          | 862 656          | 972 230          | 975 230          |
| <b>Sum leieinntekt</b>               |      | <b>972 444</b>   | <b>862 656</b>   | <b>972 230</b>   | <b>975 230</b>   |
| <b>Sum inntekt</b>                   |      | <b>972 444</b>   | <b>862 656</b>   | <b>972 230</b>   | <b>975 230</b>   |
| <b>KOSTNAD</b>                       |      |                  |                  |                  |                  |
| <b>Lønnskostnad</b>                  |      |                  |                  |                  |                  |
| Lønnskostnad                         | 2    | 4 230            | 0                | 4 230            | 4 230            |
| Styrehonorar                         | 2    | 30 000           | 0                | 30 000           | 30 000           |
| <b>Driftskostnad</b>                 |      |                  |                  |                  |                  |
| Energikostnad                        | 3    | 27 451           | 23 131           | 30 000           | 30 000           |
| Kostnad eiendom/lokaler              | 4    | 211 723          | 2 723            | 93 000           | 184 000          |
| Kommunale avgifter/renovasjon        | 5    | 126 642          | 206 393          | 250 000          | 200 000          |
| Verktøy, inventar og driftsmateriell | 6    | 3 703            | 0                | 2 000            | 2 000            |
| Reparasjon og vedlikehold            | 7    | 133 402          | 26 060           | 205 000          | 205 000          |
| Revisjonshonorar                     |      | 4 969            | 0                | 5 000            | 5 000            |
| Forretningsførerhonorar              |      | 62 220           | 60 000           | 83 000           | 66 000           |
| Andre honorar                        | 8    | 0                | 3 594            | 10 000           | 10 000           |
| Kontorkostnad                        |      | 0                | 504              | 1 500            | 1 500            |
| TV/bredbånd                          |      | 115 373          | 57 858           | 120 000          | 123 000          |
| Forsikringer                         |      | 70 748           | 48 020           | 80 000           | 80 000           |
| Andre kostnader                      | 9    | 5 480            | 2 081            | 8 500            | 8 500            |
| Tap                                  |      | 3 147            | 0                | 0                | 0                |
| <b>Sum kostnad</b>                   |      | <b>799 087</b>   | <b>430 363</b>   | <b>922 230</b>   | <b>949 230</b>   |
| <b>Driftsresultat</b>                |      | <b>173 357</b>   | <b>432 293</b>   | <b>50 000</b>    | <b>26 000</b>    |
| <b>FINANSPOSTER</b>                  |      |                  |                  |                  |                  |
| Renteinntekt                         |      | 5 713            | 653              | 0                | 0                |
| <b>Netto finansposter</b>            |      | <b>-5 713</b>    | <b>-653</b>      | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Arsresultat</b>                   |      | <b>179 070</b>   | <b>432 946</b>   | <b>50 000</b>    | <b>26 000</b>    |
| Overført sameiekapital               |      | 179 070          | 432 946          | 0                | 0                |
| <b>SUM OVERFØRINGER</b>              |      | <b>179 070</b>   | <b>432 946</b>   | <b>0</b>         | <b>0</b>         |

## Balanse 2022 Eierseksjonssameiet Ung i sentrum

|                                  | Note | 2022             | 2021           |
|----------------------------------|------|------------------|----------------|
| <b>EIENDELER</b>                 |      |                  |                |
| <b>Anleggsmidler</b>             |      |                  |                |
| <b>Omløpsmidler</b>              |      |                  |                |
| Kostnader til avregning          | 12   | 430 701          | 149 508        |
| <b>Fordringer</b>                |      |                  |                |
| Restanser felleskostnader        |      | 50 395           | 31 027         |
| Andre kortsiktige fordringer     | 10   | 5 747            | 5 549          |
| Forskuddsbetalte kostnader       |      | 88 168           | 114 290        |
| <b>Bankinnskudd og kontanter</b> |      |                  |                |
| Innestående bank                 |      | 471 007          | 405 049        |
| <b>Sum omløpsmidler</b>          |      | <b>1 046 019</b> | <b>705 423</b> |
| <b>SUM EIENDELER</b>             |      | <b>1 046 019</b> | <b>705 423</b> |

## Balanse 2022 Eierseksjonssameiet Ung i sentrum

|                                 | Note      | 2022             | 2021           |
|---------------------------------|-----------|------------------|----------------|
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>     |           |                  |                |
| <b>Egenkapital</b>              |           |                  |                |
| <b>Opptjent egenkapital</b>     |           |                  |                |
| Annen egenkapital               |           | 612 016          | 432 946        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b> |           | <b>612 016</b>   | <b>432 946</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>          | <b>11</b> | <b>612 016</b>   | <b>432 946</b> |
| <b>Gjeld</b>                    |           |                  |                |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>         |           |                  |                |
| Forskuddsbetalt felleskostnad   |           | 7 824            | 4 922          |
| Leverandørgjeld                 |           | 132 071          | 113 326        |
| Skyldig off. myndigheter        |           | 15 330           | 0              |
| Kostnader til avregning         | 12        | 226 224          | 109 224        |
| Annen kortsiktig gjeld          | 13        | 52 554           | 45 005         |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>     |           | <b>434 002</b>   | <b>272 477</b> |
| <b>Sum gjeld</b>                |           | <b>434 002</b>   | <b>272 477</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |           | <b>1 046 019</b> | <b>705 423</b> |

Sted: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Jill Eirin Undem  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
John Morten Riiser  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Marte Gurrich  
Styremedlem

## Noter årsregnskap 2022 Eierseksjonssameiet Ung i sentrum

### Note 0 - Regnskapsprinsipp

Sameiet er stiftet 15.08.19, men registrert i foretaksregisteret 02.03.2021.  
Dette er første året USBL leverer regnskap for sameiet.

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter  
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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.

Driftsinntekter  
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.  
Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.  
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Sameiet består av 26 seksjoner.  
Eiendommer er oppført på g.nr 1001, b.nr 65 i Tønsberg kommune. Eiertomt på 1 599,1 kvm.  
Sameiets eiendommer er forsikret gjennom IF Skadeforsikring NUF polise nr.SP3378419.

Noter årsregnskap 2022 Eierseksjonssameiet Ung i sentrum

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

|                                     | 2022           | 2021           |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| 3600 Innkrevde felleskostn. drift   | 852 324        | 755 175        |
| 3620 Leietillegg Kabel-TV/internett | 120 120        | 107 481        |
| <b>Sum</b>                          | <b>972 444</b> | <b>862 656</b> |

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

|                                             | 2022          | 2021     |
|---------------------------------------------|---------------|----------|
| 5400 Arbeidsgiveravgift                     | 4 230         | 0        |
| 5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet | 30 000        | 0        |
| <b>Sum</b>                                  | <b>34 230</b> | <b>0</b> |

Note 3 - Energikostnader

|                                | 2022          | 2021          |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| 6200 Strøm- og energikostnader | 27 451        | 23 131        |
| <b>Sum</b>                     | <b>27 451</b> | <b>23 131</b> |

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

|                                                 | 2022           | 2021         |
|-------------------------------------------------|----------------|--------------|
| 6300 Leiekostnader lokaler                      | 0              | 2 470        |
| 6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste | 26 402         | 0            |
| 6360 Annet renhold                              | 145 946        | 0            |
| 6390 Andre driftskostnader                      | 22 379         | 253          |
| 6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk      | 16 996         | 0            |
| <b>Sum</b>                                      | <b>211 723</b> | <b>2 723</b> |

Konto 6360: fasadevask.

Konto 6390: redskapsbod og strøkkasse.

Note 5 - Kommunale avgifter

|                         | 2022           | 2021           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| 6329 Kommunale avgifter | 126 642        | 206 393        |
| <b>Sum</b>              | <b>126 642</b> | <b>206 393</b> |

Noter årsregnskap 2022 Eierseksjonssameiet Ung i sentrum

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

|                           | 2022         | 2021     |
|---------------------------|--------------|----------|
| 6500 Verktøy og redskaper | 203          | 0        |
| 6540 Inventar             | 3 500        | 0        |
| <b>Sum</b>                | <b>3 703</b> | <b>0</b> |

Konto 6540: benk uteområde.

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

|                                  | 2022           | 2021          |
|----------------------------------|----------------|---------------|
| 6602 Vedlikehold VVS             | 12 644         | 0             |
| 6603 Vedlikehold elektro         | 0              | 1 068         |
| 6610 Andre vaktmestertjenester   | 4 810          | 0             |
| 6611 Vedlikehold heiser          | 34 572         | 21 033        |
| 6621 Vedlikehold tekniske anlegg | 81 375         | 3 958         |
| <b>Sum</b>                       | <b>133 402</b> | <b>26 060</b> |

Konto 6621:serviceavtale ventilasjon.

Note 8 - Andre honorarer

|                      | 2022     | 2021         |
|----------------------|----------|--------------|
| 6730 Teknisk honorar | 0        | 3 594        |
| <b>Sum</b>           | <b>0</b> | <b>3 594</b> |

Note 9 - Andre kostnader

|                              | 2022         | 2021         |
|------------------------------|--------------|--------------|
| 7718 Fellesarrangement       | 3 655        | 0            |
| 7770 Betalingskostnader      | 985          | 830          |
| 7771 Andre gebyrer           | 0            | 1 052        |
| 7772 Omkostninger inkasso    | 512          | 0            |
| 7773 Omkostninger innkreving | 359          | 226          |
| 7795 Husleietap              | -30          | -28          |
| <b>Sum</b>                   | <b>5 480</b> | <b>2 081</b> |

Konto 7718: servering årsmøte og dugnad.

Note 10 - Andre kortsiktige fordringer

|                                         | 2022         | 2021         |
|-----------------------------------------|--------------|--------------|
| 1542 Mellomregning finansieringsforetak | 5 147        | 4 922        |
| 1570 Andre kortsiktige fordringer       | 600          | 627          |
| <b>Sum</b>                              | <b>5 747</b> | <b>5 549</b> |

Konto 1570: renter fra Klare Finans for 2022.

## Noter årsregnskap 2022 Eierseksjonssameiet Ung i sentrum

Resultat og balanse med noter for Eierseksjonssameiet Ung i sentrum.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### Note 11 - Egenkapital

|                                 | Egenkapital<br>per 01.01 | Endringer      | Egenkapital<br>per 31.12 |
|---------------------------------|--------------------------|----------------|--------------------------|
| <b>Egenkapital</b>              |                          |                |                          |
| Innskutt egenkapital            |                          |                |                          |
| Opptjent egenkapital            |                          |                |                          |
| Årets resultat                  | 432 946                  | 179 070        | 612 016                  |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b> | <b>432 946</b>           | <b>179 070</b> | <b>612 016</b>           |
| <b>Sum egenkapital</b>          | <b>432 946</b>           | <b>179 070</b> | <b>612 016</b>           |

### Note 12 - Kostnader til avregning

|                                       | 2022            |
|---------------------------------------|-----------------|
| A konto innbet. strøm                 | 226 224         |
| Kostnader strøm                       | 430 701         |
| <b>Beløp til avregning, jan - des</b> | <b>-204 477</b> |
| Sum                                   | -204 477        |

### Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

|                              | 2022          | 2021          |
|------------------------------|---------------|---------------|
| 2937 Påløpte energikostnader | 52 554        | 45 005        |
| <b>Sum</b>                   | <b>52 554</b> | <b>45 005</b> |

Konto 2937: faktura fra fjordkraft mottatt i januar 2023.

#### For Eierseksjonssameiet Ung i sentrum

|             |                            |            |
|-------------|----------------------------|------------|
| Styreleder  | Jill Eirin Undem (sign.)   | 17.04.2023 |
| Styremedlem | Marte Gurrich (sign.)      | 17.04.2023 |
| Styremedlem | John Morten Riiser (sign.) | 17.04.2023 |





KPMG AS  
Nordre Fokserød 14  
3241 Sandefjord

Telephone +47 45 40 40 63  
Fax  
Internet www.kpmg.no  
Enterprise 935 174 627 MVA



Uavhengig revisors beretning - Eierseksjonssameiet Ung i sentrum

Til generalforsamlingen i Eierseksjonssameiet Ung i sentrum

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Eierseksjonssameiet Ung i sentrums årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarter) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Sandefjord, 20. april 2023  
KPMG AS

Thomas Alfheim  
Statsautorisert revisor

## Årsmelding 2022 - Eierseksjonssameiet Ung i sentrum

Etter endring i regnskapsloven 1. januar 2018 er det ikke lenger lovpålagt å skrive årsmelding. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått, og har derfor laget en forenklet årsmelding.

### Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2022 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Jill Eirin Undem  
Styremedlem, John Morten Riiser  
Styremedlem, Marte Gurrich

Styret i Eierseksjonssameiet Ung i sentrum består av 2 kvinner og 1 mann

### Virksomhetens art

Eierseksjonssameiet Ung i sentrum er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Eierseksjonssameiet Ung i sentrum ligger i Tønsberg kommune, og har organisasjonsnummer 923549889. Eierseksjonssameiet Ung i sentrum består av 26 boliger og 2 næringslokaler.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.  
Revisor er KPMG.

### Forsikring

Eierseksjonssameiet Ung i sentrum er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP3378419. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

### HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til

internkontrollforskriften §5. Eierseksjonssameiet Ung i sentrum har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2022:

- Økt varmen i radiatorene på sentralt hold, og opprettet service avtale
- Service på ventilasjonsanlegg / bytte av filter
- Pågående utbedring av fukt problem i parkeringskjeller (brannalarm)
- Utvidet vaktmester tjenester
- Gjennomført vask av vinduer og arealer

### Styrets arbeid

Siden årsmøtet i mai 2022 har styret har avholdt åtte styremøter, både fysisk og digitalt. Utenom ordinært styrearbeid har styret fortsatt kontinuerlig arbeid for at total entreprenør skal utbedre reklamasjoner. 6 enheter har også blitt solgt, og styret har i etterkant av disse salgene fått innsyn i salgsprosedyrer. I 2022/2023 ble det også bekreftet at beboerne nå kan bruke boligen som mellomfinansiering ved kjøp av ny bolig.

Målet for 2023 er total service på varmeanlegget, og utbedring av feil som har oppstått i enkelte leiligheter. I 2023 vil det ikke gjennomføres dugnad for beboerne med pynting av uteområdene i mai, da dette dekkes av vaktmester. Styrets agenda dette året har hovedfokus på å vedlikeholde Sameiet, og opprettholde et velfungerende styre. Videre er styret åpne for forslag fra beboerne for sosiale aktiviteter og tiltak.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

## NOTATER

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

## Forbrukerinformasjon:

# Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

*Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og Eiendom Norge.*

## Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

### Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

## Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

## Hva må du passe på som kjøper?

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

## Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

## Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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



## Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)

[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)

[NEF.no](https://nef.no)

[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)

[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)

Forbrukerinformasjon  
om trygg bolighandel  
versjon 1, november 2021



# 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 eiendom (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 musikk-anlegg 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, 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:

Anders Madsens gate 7 snr. 19, 3111 Tønsberg

OPPDRAG:

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.

☐ Jeg er forbruker

☐ Jeg er ikke forbruker og bekrefter at jeg er kjent med at selger da selger eiendommen «as is» og at jeg da kun kan reklamere på feil/mangler i den grad eiendommen er i vesentlig ringere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut i fra kjøpesum og forholdene ellers.

|         |       |          |       |
|---------|-------|----------|-------|
| 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

# 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.



## Simon Mellingen

Eiendomsmegler

Telefon 90 14 95 97

Epost [simon.mellingen@em1sorost.no](mailto:simon.mellingen@em1sorost.no)

En del av Eiendomsmegler 1 Sørøst Norge

Z EIENDOM AS  
Revetal

Revetalgata 6,  
3174 Revetal

org.nr. 982 832 632

Z EIENDOM AS  
Stokke

Frederik Stangsgate 3,  
3160 Stokke

[post@z-eiendom.no](mailto:post@z-eiendom.no)  
[www.z-eiendom.no](http://www.z-eiendom.no)

Z EIENDOM AS  
Tønsberg

Gauterødveien 6,  
3154 Tolvsrød

Telefon 33 31 31 70  
Telefaks 33 31 31 71

Z EIENDOM AS  
Nøtterøy

Torvet 5,  
3120 Nøtterøy