

Kong Sverres gate 3



Velkommen til

Kong Sverres gate 3



Salgsoppgaven produsert 7. mars 2025

Tønsberg sentrum

Nyoppusset og delikat innredet sentrumsleilighet m/moderne overflater og innredning | skjermet og romslig uteplass!

Prisantydning	2 850 000,-
Fellesgjeld	31 737,-
Omkostninger	86 070,-
Totalpris	2 967 807,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 345,-
BRA-i	46 kvm
Totalt BRA	55 kvm
Soverom	1

Etasje	2
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2004
Megler	Jørgen Nyhus
Telefon	970 17 151
E-post	j.nyhus@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Nordvik har gleden av å presentere Kong Sverres gate 3 og denne smakfulle selveierleiligheten oppført 2004 og videre innvendig delikat oppusset 2024. Leiligheten ligger i 2. etg. og har en praktisk planløsning, gjennomført pene farge- og materialvalg og er innredet m/en lys stue m/åpen løsning til et moderne kjøkken og utgang til romslig og skjermet balkong. Videre er det et flislagt og romslig bad/wc, soverom, gang m/skyvedørsgarderobe, samt 2 eksterne boder. Bygget ligger i sentrum av Tønsberg m/"alt" rett utenfor egen dørstokk.

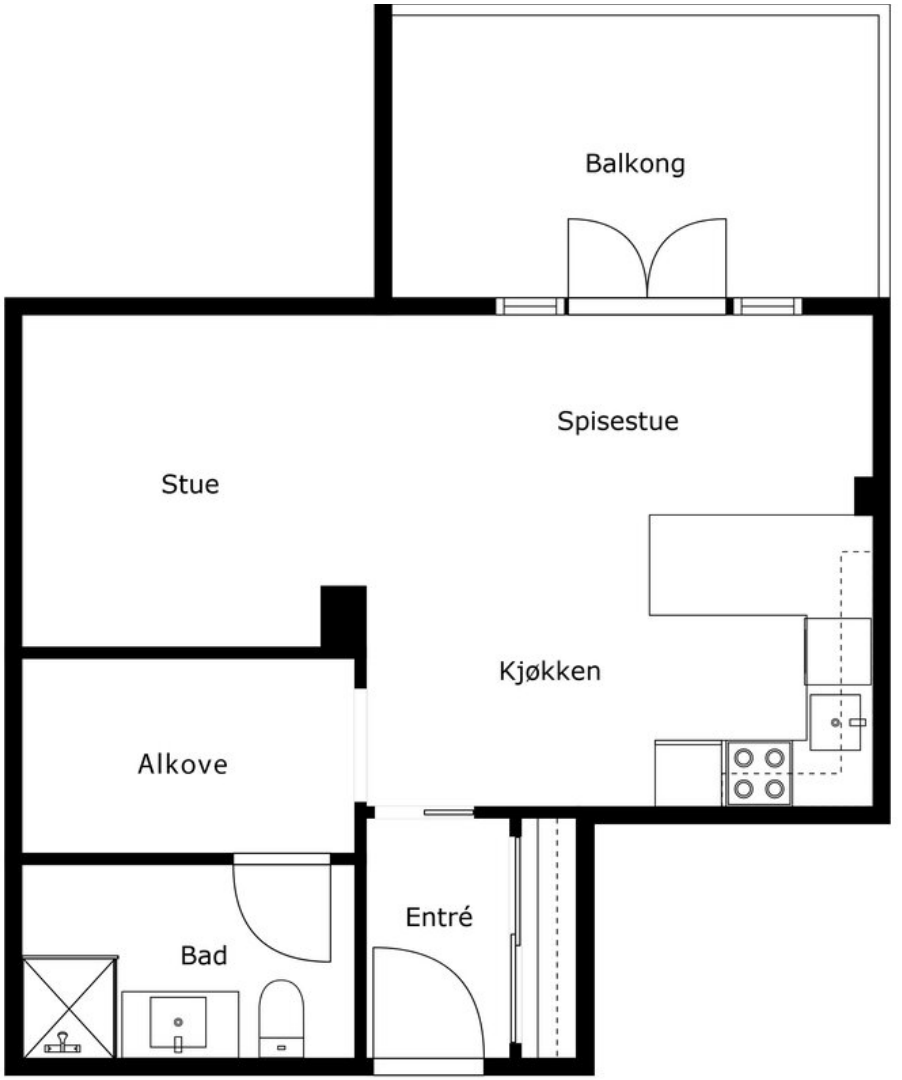
- Kort fortalt:
- * Moderne, delikat oppusset 2024
- * Skjermet og romslig uteplass
- * Luftig stue m/åpen løsning til pent kjøkken
- * Romslig og flislagt bad
- * 2 eksterne boder

Arealer og innhold

BRA-i:	46 kvm
BRA-e:	9 kvm
Totalt BRA:	55 kvm

Beskrivelse

Areal
1. etasje:
BRA-i: 46 kvm. Gang, stue/kjøkken, bad og alkove.
BRA-e: 9 kvm. Bodareal i kjeller og i gang.
Total BRA: 55 kvm.



FOTOGRAF MAGIK

Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

Forklaring av bilde/rommet





















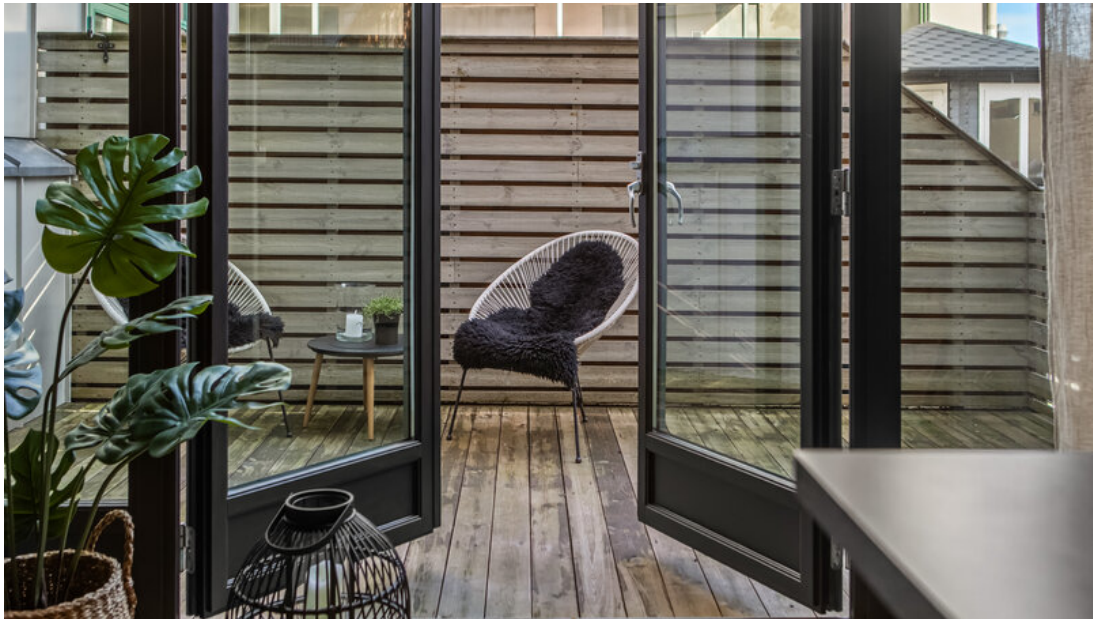















































LEILIGHETEN
bydelshuset


ALTI
APOTEK 1

Informasjon

Kong Sverres gate 3

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
25-0028/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Kong Sverres gate 3, 3111 TØNSBERG
Gnr 1002, bnr 31, snr 25 (ideell andel 1/1) i Tønsberg kommune

Selger
Sidsel Ekeberg

Kjøpesum og omkostninger
2 850 000,- (Prisantydning)
31 737,- (Andel av fellesgjeld)
---
2 881 737,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
72 020,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
73 370,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
86 070,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
2 955 107,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
2 967 807,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2004

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 46 kvm
BRA-e: 9 kvm
Totalt BRA: 55 kvm

Beskrivelse:
Areal
1. etasje:

BRA-i: 46 kvm. Gang, stue/kjøkken, bad og alkove.
BRA-e: 9 kvm. Bodareal i kjeller og i gang.
Total BRA: 55 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at boder som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA og er tinglyst som tilleggsareal.

Solforhold

Selger opplyser om at det er morgensol på balkongen i sommermånedene.

Innhold

Meget lys og tiltalende leilighet i byggets 2. etasje. Leiligheten passer fint for både en og to personer, har en arealeffektiv planløsning, hvor inndelingen er som følger:

2. etasje:
ENTRÈ med romslig skyvedørsgarderobe
Stort BADEROM med wc, dusj, servant og opplegg for vaskemaskin
Lys STUE med utgang til balkong
KJØKKEN i åpen løsning til stuen og med integrerte hvitevarer
SOVEALKOVE

Oppbevaringsløsninger:
I tillegg til skyvedørsgarderobe i gang har du to eksterne boder på til sammen 9 kvm, perfekt til oppbevaring. Bod 1 ligger plassert på samme plan - perfekt for oppbevaring av det du vil ha lett tilgjengelig. I kjelleretasje har du også en disponibel bod på 5 kvm - ideell for sesonglagring.

Uteplasser/balkong:
Romslig balkong ut for stuen. Her er det morgensol og godt med plass til utemøblene. Her kan middagen nytes.

Planskisser:
Vedlagt følger planskisser for leiligheten. Vi gjør oppmerksom på at planskissene kun er av illustrativ karakter og ikke er i målestokk. Det tas forbehold om avvik fra stedlig løsning og innredning. Utvendige bod fremkommer ikke av illustrasjonene.

Standard

Tiltalende eierleilighet, oppført i 2004 og videre innvendig oppusset i 2024. Boligen holder en god standard og gir et godt inntrykk med moderne overflater og innredning.

Innredning og utstyr i boligen og i de ulike rommene er bl.a. som følger

Entré:
Her møtes du av en lys og innbydende velkomst. Rommet er innredet med en romslig og praktisk skyvedørsgarderobe med speilfronter. Gulvet er belagt med lekker 1-stavs laminat, og de lysmalte veggene skaper et rent og moderne uttrykk sammen med spileveggen. Spotteskinnen i taket gir en stilfull belysning. Nytt callingsystem gir enkel tilgang til besøkende. Det er montert nytt callingsystem hvor man åpner ytterdøren med telefonen. En kan også se hvem som ringer på om en ikke hjemme, evt. fjernåpne døren.

Stuen med utgang til balkong:
Videre inn åpner stue og kjøkken seg i en sosial, åpen løsning. De store gulv-til-tak vindusflatene langs ytterveggen slipper inn rikelig med dagslys, og glassdøren fører deg ut til en koselig balkong – perfekt for morgenkaffen eller sene

sommerkvelder. Den avlange utformingen av stuen gjør den enkel å møblere med både sofagruppe og spisebord. Interiøret er gjennomført med 1-stavs lamiatgulv og moderne, nymalte farger på slette veggflater.

Kjøkken:
Kjøkkenet er formet i L-løsning og er både funksjonelt og stilrent. Den smarte utformingen gir rikelig med både benke- og skapplass og den overhengende benkeplaten gir plass til tre barstoler. Innredningen har slette fronter i beige, og benkeplaten i laminat har en nedfelt oppvaskkum i stål. Kjøkkenets hvitevarer, komfyr, oppvaskmaskin og kjøl- og fryseskap (i tillegg til fryseskap i bod) medfølger. Over benken er det montert ventilator og dimmbare lyslister gir godt arbeidslys.

Baderom:
Badet er lekkert innredet med gråfargede gulvfliser og hvite veggfliser – en kombinasjon som gir et pent uttrykk. Her får du både gulvvarme, sokkeltoalett og et romslig dusjhjørne med glassdører. I tillegg er det opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel. Servantseksjonen består av en sort skuffeløsning med heldekkende servant og speil med integrert belysning.

Sovealkove:
Sovealkoven har en lun og behagelig atmosfære med plass til dobbeltseng

Denne leiligheten kombinerer stil, komfort og smarte løsninger – velkommen til visning!

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Det er p.t ikke medfølgende parkering til leiligheten.

Fordeling av parkeringsplassene til sameiet er under arbeid av styret. Det gis ingen garanti for at det i fremtiden vil være mulighet for parkering på sameiets tomt.

Parkering etter områdets bestemmelser.
Det er mulig å søke Tønsberg kommune om beboerkort. Den 1. september 2009 innførte Tønsberg kommune beboerparkering i sentrum. Dette innebærer at alle som er folkeregistrerte beboere i Tønsberg sentrum og eier av motorvogn, kan søke om beboerparkeringskort. Kortet gir tilgang til parkering på offentlige avgiftsplasser. Se mer informasjon og betingelser på deres nettside www.tbgparkering.no

Modernisering og påkostninger

Følgende moderniseringer og påkostninger er utført i hht. informasjon fra selger:

Bad:
- Skiftet fuger i dusjhjørne og på vegg, skiftet sillikon, malt tak / våtromsmaling, blandebatteri dusj, blandebatteri vask, termostat, vask / baderomsmøbel, speil, WC / Gustavberg, lampe, garnityr inkl toalett børste (ubrukt).

Gang:
Skyvedørsgarderobe m/innredning, spiler m/knagger og lamper

Kjøkken:
Malt HTH kjøkken, benk belysning m/dimmer, fliser, waterStopp, kjøkkenvifte m/ventilasjon bad, nytt røropplegg under vask, oppvaskmaskin, komfyr, kjøl / frys

bambustapet kjøkkenøy og ny lampe tak.

Generelt:
Alle vegger malt 2 strøk m/Lady Pure Color, alle vinduer, dører, karmer malt 2 strøk m/3-stjerners gulvmaling superior, malt tak 2. strøk med takmaling, nytt gulv i hele leiligheten, alle kontakter / brytere / dimmere, pusset opp yttergang og malt boddør i fellesareal.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

- Alt inventar på bad, inkl toalett er byttet ut. Ny termostat. Egeninnsats og hjelp fra faglært rørlegger og elektriker.

- Alt utvendig vedlikehold hører innunder sameiets ansvar. Jeg vet at deler av taket (Borge & Borge?) ble skiftet på den eldre delen av sameiet i 2023? og alle vinduer (B&B, Monstad) er skiftet og fasade malt i Tollbodgaten 2024 2. etg. (fasade 1. etg. skal males til våren). Den ene veggen (mot nabo) på min balkong ble beslått med plater i 2023 da flak av murpussen løsnet (Borge & Borge).

- Karl Erik Rør AS - montert WaterStopp under kjøkkenbenk, samt byttet ut rør under vasken.

- Alle leilighetene i Kong Sverres gate 6 ble etablert som nye leiligheter i 2004-2006.

- Walter Karpinen & Sønn AS: Montert ny FLEXIT kjøkkenvifte m/ventilasjon til bad.

- Det ble i 2023 meldt inn en mistanke om at det hadde vært mus / rotter i et næringslokale i den gamle delen av sameiet som har inngang fra Håkon Gamles gate. Pelia ble kontaktet og det ble satt opp feller i hele kjelleren, samt portrom /parkeringsplasser. De blir kontrollert og vedlikeholdt av Pelia 4 ggr i året. Pr dags dato har det ikke vært verken mus eller rotter i fellene.

- Kontrakten med Telenor ang TV / bredbånd går ut i 2025 og det er vedtatt å si opp denne og velge en annen pakke med bare bredbånd, Frihet S. Det betyr at hastigheten øker fra 50 til 1000 Mbps.

Bygningssakkyndig

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik

Byggemåte

Dette er en tilstandsrapport som er beregnet på brl leiligheter og leiligheter i etablerte sameier. Det er kun de observasjoner som gjøres inne i leiligheten som legges til grunn for vurderingen. Takkonstruksjoner, utvendige konstruksjoner, grunnforhold, fundamenter og felles konstruksjoner er ikke vurdert.

Opprinnelig et eldre bygg som rundt 2004 er ombygget og denne leiligheten ble etablert rundt samme tid. Det foreligger ferdigattest datert 30.09.2005. Det er gjort enkelte oppgraderinger av nåværende eier som gjelder innredninger på bad, innvendige overflater, malt kjøkkenfronter, montert avløp og vannstopper på kjøkken. Det er også montert dobbel stikkontakt.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stort sett som følge av normal elde, slitasje og avvik fra

dagens forskriftskrav. Det er ikke gitt opplysninger om det har vært skader, problemer med skadedyr, lekkasjer eller andre forhold som kan ha vesentlig betydning for bygningsmassen tilstand. Eventuelle sentralstøvsugere, markiser og screens blir ikke vurdert.

Utvendig:
Isolerglass vinduer er fra byggeåret.
Inngangsdør og verandadør er fra byggeåret.
Balkong fra byggeåret. Det er lagt impregnert tredekke og rekkverk i hvite trematerialer. Membran under er fra byggeåret.
Dette er et murhus av eldre årgang med behov for løpende oppgraderinger.

Innvendig:
Innvendige overflater er fra rundt 2004. Det er i 2024/2025 skiftet gulv og malt overflater. Dette arbeidet er egeninnsats.
På gulv: laminat.
På vegger: malte plater.
I tak: malt gips e.l.
Betong eller lignende som etasjeskille.

Teknisk:
- Det er rør i rør system med vannskap plassert på badet.
- Stoppekran er plassert inne i vannskapet.
- Det er montert vannstopper i kjøkkenbenk.
- Avløp i plast fra byggeåret.
- Leiligheten har flexit avtrekk som trekker fra kjøkken og bad. En lufteluke er plassert i stuen.
- Leiligheten har elektrisk oppvarming. Det er gulvvarme på badet og ingen panelovner var montert på befaringen.
- El-anlegget er i hovedsak fra 2004. Sikringsskapet er plassert på sovealkoven. Hovedsikring på 63 amp. automatsikringer med 7 kurser.

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgrad fra TG1-TG3, hvor TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående.

Følgende forhold er kommentert med TG2 med avvik som kan kreve tiltak:
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Dører
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Utvendig > Andre utvendige forhold
- Innvendig > Radon
- Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater
- Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Øvrige bygningsdeler har fått TG1.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Innbo og løsøre

Oppvaskmaskin, komfyr, kjøl/frys + fryseskap i bod medfølger i handelen.
Gardiner følger ikke med, men kan kjøpes hvis ønskelig.

NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" gjelder for øvrigmed mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 60 døgn i året, jf. saneiets vedtekter. Grensen på 60 døgn kan fravikes men da kreves samtykke fra styret. I sameiets vedtekter er grensen satt til 60 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Dette kan forbys dersom det fører til ulempe for naboer.

Ved utleie plikter eier å informere leietaker om sameiets vedtekter og øvrige regler, skriftlig. Eier skal også informere styret om utleie og overdragelse av seksjoner. Ved innflytting skal ny beboer ta en runde med vaktmester, for å gjøre seg kjent med søppelsortering, låserutiner mm.

Energi og oppvarming

Energimerking

D - rød
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk oppvarming.
- Gulvvarme på bad.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om et årlig strømforbruk på:
2024: 3161 kwh / Kostnad 2024: kr 4 241,- inkl nettleie (Gudbandsdalen energi).

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Med tanke på dagens strømpriser er det vanskelig å estimere kostnad i forhold til forbruk.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 345,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader pr. månedlig intervall: 2 345,00,-
Herav:
Felleskostnad bolig 1 862,-
Tv/bredbånd 479,-

Felleskostnadene dekker
* internett og kabel-tv
* vask av fellesarealer
* vaktmester
* kommunale avgifter
* styre- og forretningsførerhonorar
* drift og vedlikehold
* forsikringer
* andre driftskostnader.

Kommunale avgifter

Kr 8 907,-pr. 2025

De kommunale avgiftene på leiligheten er stipulert til kr. 8 907,- for 2025 og inneholder vann og avløpp (forskudd og fastgebyr), standard renovasjon med rabatt for fellesløsning samt rabatt for redusert restavfallsvolum.

Årsbeløpet er inklusiv mva.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 734 000,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 2 936 000,- pr. 2025
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Telenor inkl T-WE og bredbånd (479,- pr mnd er inkludert i felleskostnader).

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Håkon Gamles gate 6, orgnr. 989849530

Om sameiet

Sameiet består av 36 seksjoner.
Sameiet Håkon Gamles Gate 6 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 989849530, og ligger i TØNSBERG kommune.

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er BDO.

Styrets arbeid:
Styremøter
Det har vært avholdt 6 ordinære styremøter og et ordinært årsmøte/sameiermøte.
I tillegg til ett ekstraordinært årsmøte for valg av styreleder og styremedlem.
Styret har behandlet over 50 saker. I tillegg til faste poster som økonomi og vedlikehold har styret behandlet/vurdert bl.a.:
- Likviditetssituasjonen
- Innhentet lånetilbud for å utføre takjobb i Håkon gamles gate og reparasjon av murvegg i Kong Sverres gate.
- Det er tegnet en årsavtale med Pelias for bekjempelser av mus og rotter i sameiet.

- Det er vært vannlekkasjer i etasjeskille.
- Høstdugnad ble utført 4. oktober 2023. Da ble det ryddet på en del av fellesområdene og diverse sykler ble fjernet. Kjellerbodene støvsuget og kostet.
- Redegjørelser for fordeling av P-plasser i sameiet.
- Søknader om dyrehold.
- Søknader om installasjon varmepumper.
- Skade på bygning etter brøyting i tollbodgaten.
- Vannlekkasje fra loft på grunn av værforhold.
- Vannlekkasje fra takvinduer.
- Klager på trappevask i ulike oppganger.
- Ringeapparat som har vært mye ute av drift.
- Maling og fargevalg for fellesoppganger.
- Mose på tak.
- Vask av fasade Tollbodgaten.
- Årskontroll brannalarm.
- Service på heis.

Vedlikeholdsplan 24-25:
- Sjekke kledning Tollbodgaten/Kong Sverres gate.
- Sjekk av vinduer i Tollbodgaten / Kong Sverres gate
- Sjekke takvinduer i Håkon gamles gate.
- Stålbjelker ruster i garasje på bilene.
- Murpuss i bakgård.
- Beising/skifte av terrassebord på på artriumet.
- Ringeklokkeanlegg.
- Flere mindre jobber gjennomført, eller planlagt påbegynt.
- Styret har også behandlet en rekke andre saker.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning

Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Det praktiseres ikke styregodkjenning i sameiet, men alle overdragelser skal meldes til styret.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 31 737,- pr. 24.02.2025

Bank: Svenska Handelsbanken AB
Lånenr.: 94817252782
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 8,10%
Restsaldo 2 711 476,00
Innfrielsesdato: 30.06.2053
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 4

OBOS gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Sameiet har ikke en egen avtale om sikringsordning.

- Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån).

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Boligselskapets budsjett for 2023/2024 og regnskap for 2022/2023 er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megleren for å få dette oversendt.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak. I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.
Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.
Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak takjobb i Håkon Gamles gate 8, ifølge tilbud fra Borge & Borge AS.

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler ligger vedlagt bak i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

- Beboerne er pliktig til å holde fellesarealer pent og ryddig for søppel.
- Beboere/eiere får innkalling til fellesdugnad etter informasjon fra styret. Om ikke dato for dugnad passer kan arbeid utføres på annet tidspunkt ved forespørsel.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så fremt det ikke medfører urimelig sjenanse for naboene. På sameiets fellesområde er det båndtvang hele året – for alle typer husdyr. Styret kan nekte den enkelte retten til å holde husdyr med øyeblikkelig virkning dersom ikke reglene for dyrehold overholdes.

Sameiets forsikring

Fremtind Forsikring AS
Polisenr. 20796703

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 911 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameie eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Matrikkelbrev fra Tønsberg er vedlagt salgsoppgaven.

Adkomst

Ved å trykke på kartet til høyre i denne annonsen, får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon og frem til eiendommen.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

I Kong Sverres gate 3 bor du midt i bykjernen av Norges eldste by. Bebyggelsen består i utstrakt grad av eldre ærverdig trehusbebyggelse, og særlige mer sentralt kan du neppe bo i byen. Her har du alt av servicetilbud og fasiliteter den populære byen har å by på, nærmest rett utenfor døren. Caféer og spisesteder ligger på rekke og rad og det er kun få minutter å spasere til Tønsberg brygge. Langs bryggene i Tønsberg kan du nyte båtlivets gleder, i tillegg til et stort utvalg av restauranter, caféer og barer. Tønsberg er en populær by som har sitt absolutte høydepunkt på sommerstid, med stor turisme og et yrende folkeliv.

I sentrum finner du flere flotte grønne lunger/parker, byens koselige torv med ulike tilbud og utsalg av frukt/grønt og blomster for å nevne noe. Vestfolds største kjøpesenter, Farmandstredet, ligger noen hundre meter unna. Bussterminalen er integrert i senteret. Det er også særdeles kort vei til Tønsberg jernbanestasjon, bibliotek, kulturhus, svømmehall og flere idrettsanlegg mm.

Det er også kort vei byens parker og rekreasjonsområder. Kjennemerket Slottsfjellet ligger vis a vis eiendommen. Slottsfjellet byr på attraktive kulturminner, fine turområder samt vidstrakt utsikt. Herifra er utsikten over byen fantastisk, og man har 360 graders oversikt.

Tønsberg stadion ligger i gangavstand fra boligen, og er et godt utgangspunkt for fine rekreasjonsmuligheter i Frodeåsen både sommer og vinter. Greveskogen har to lysløyper og videre løypenett til områder med oppkjørte skiløyper vinterstid.

Offentlig kommunikasjon

Det er kort gåavstand til Tønsberg stasjon og Tønsberg rutebilstasjon. Se også på vkt.no for å planlegge din reiserute.

Skoler og barnehager

Det er flere barnehager og skoler i området. Ta kontakt med Tønsberg kommune for å kontrollere ledig plasser.
Eiendommen sogner til Byskogen skolekrets.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Eiendommen er byggemeldt og det foreligger en opprinnelig ferdigattest på bygget tilbake til 1955 på oppførelse av forretningsbygg over to etasjer i jernbetong.

Det er utstedt ny ferdigattest for Kong Sverres gate 3 - leiligheter datert 30.09.2005. Denne ferdigattesten gjelder for seksjon 23, 24, 25 (denne leiligheten) og 26. Det foreligger også en ferdigattest på eiendommen for utomhusarbeider, datert 29.09.2005. Alle leilighetene i Kong Sverres gate 3 ble etablert som nye leiligheter i perioden 2004-2006.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget

som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 17.01.2005 som samsvarer med dagens plan- og rominndeling.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område og følger kommuneplanens arealdel 2023-2035 datert 03.04.2020. Eiendommen ligger i et område som er avsatt til sentrumsformål - nåværende. Eiendommen ligger også innenfor andre støysoner. Innenfor avklaringssone for støy og luftkvalitet kan bebyggelse med støy- og luftfølsomt bruksformål etableres i gul og rød sone på gjeldende vilkår som fremkommer i kommuneplanen.

Område ligger også innenfor hensynssone for ras- og skredfare samt båndlegging etter lov om kulturminner og hensyn - bevaring bygning og annet kulturmiljø.

Fra kommuneplanen vedrørende kulturminner og kulturmiljø:
1) Alle tiltak skal gjennomføres slik at de ikke svekker opplevelsen og forståelsen av verdifulle kulturminner og kulturmiljø i omgivelsene.

2) Tiltak på eksisterende bygninger med et tidstypisk formspråk eller spesielle arkitektoniske kvaliteter skal videreføre bygningens særpreg.

3) Ved arealplanlegging av framtidige byggeområder eller av vesentlige endringer i nåværende byggeområder, skal det legges fram en kulturminneanalyse som dokumenterer at planlagte tiltak bidrar til å fremme opplevelsen av berørte kulturminneverdier.

Fra kommuneplanen vedrørende ras- og skredfare:
Det er ikke tillatt med tiltak innenfor områder angitt som faresone H310 uten at den aktuelle faren er vurdert og sikkerheten ivaretatt.

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor områder angitt som faresoner skal det foretas undersøkelse av den aktuelle faren og redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

Ved utarbeiding av reguleringsplan og byggesak innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred, jf. krav i TEK17 § 7-3 med veiledning. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019.

Retningslinje: Sonene er basert på ett eller flere av følgende farekart: Mulighet for marin leire, faresone kvikkleire samt aktsomhetskartene steinsprang, snøskred og jord- og flomskred. Framtidige endringer i kunnskapsgrunnlaget kan vektlegges i vurderingene av sikkerhet.

Selger har mottatt nabovarsel datert 23.12.24. Denne gjelder endringer i Håkon Gamles gate og vil ikke ha direkte påvirkningfor beboerne i Kong Sverres gate. Nabovarselet, plantegning, situasjonsplan og søknad om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan er vedlagt bak i salgsoppgaven.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen med gnr. 1002, bnr. 31, snr. 25 er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Eiendommens heftelser:
3905/1002/31/25:
30.08.1932 - Dokumentnr: 900307 - Bestemmelse om bebyggelse
Gjelder d.e., Håkon Gamlesgt. 4 og Sverresgt. 1
Overført fra: Knr:3905 Gnr:1002 Bnr:31 Snr:4
Gjelder denne registerenheten med flere

06.04.2004 - Dokumentnr: 4919 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers kommentar: Begjæring om reseksjonering fra 2004. Begjæringen viser 26 boligseksjoner med tilleggsareal til bolig samt to næringsseksjoner.

Eiendommens grunndata:
06.04.2004 - Dokumentnr: 4919 - Resek/deling av seksjon
Seksjon som deles:
Snr: 4
Formål: Samleseksjon næring
Sameiebrøk: 5346/5658
Ny seksjon:
Snr: 25
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 46/4034

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1 - 27

26.10.2006 - Dokumentnr: 15888 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 25
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 45/3844

2020/1160468-1/200 01.01.2020
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 0704 GNR: 1002 BNR: 31 FNR: 0 SNR: 25

2024/752997-1/200 01.01.2024
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 3803 GNR: 1002 BNR: 31 FNR: 0 SNR: 25

Det er per 05.03.2025 ingen tinglyste rettigheter på eiendommen.

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr. 1002, bnr. 31 i Tønsberg kommune («hovedbølet»).

På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene er tinglyst som heftelser på den utskilte eiendommen og vil følge eiendommen ved salg.

Heftelsene kan ikke slettes.

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Verneklasse/SEFRAK

Boligen er registrert i SEFRAK-registeret. Dette er et nasjonalt register over boliger fra før 1900 (1945 i Finnmark).

Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke pålagt spesielle restriksjoner. Registrering i registeret fungerer som et varsel om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygningen.

For meldepliktige bygninger (bygninger fra før 1850), er det lovfestet i §25 i Kulturminnelova at en vurdering av verneverdien må gjøres før søknad om endring eller riving kan bli godkjent. Kommunen kan gi tillatelse til rivning eller endring på tross av at kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen kan uttale seg i mot dette.
Eiendommen har bevaringsstatus gjennom reguleringsplan eller kommuneplanens arealdel. Dette betyr at eiendommen er formelt bevart etter plan- og bygningsloven.

For eiendommer som er regulert til bevaring, vil det være et begrenset handlingsrom for hva som kan tillates av endringer på eiendommen. Etter plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 6 gis kommunen adgang til å «Sikre verneverdier i bygninger og andre kulturminner, og kulturmiljøer, herunder vern av fasade, materialbruk og interiør». Reguleringsbestemmelsene gir nærmere angivelse av hvilke arbeider som tillates på eiendommen.

Interessenter oppfordres til å ta en nøye gjennomgang av aktuelle bestemmelser for eiendommen før bud inngis.

På eiendommen er det registrert fredet kulturminne, som reguleres etter kulturminneloven. Fredede kulturminner har nasjonal betydning, og har så stor verdi at de må sikres og bevares for ettertiden. Eiendommen ligger innenfor et større område i Tønsberg sentrum som omfattes av dette kulturminne som er datert tilbake til middelalder. Restene av middelalderbyen under sentrale deler av dagens Tønsberg er et sammenhengende, automatisk fredet kulturminne.

Fredningen kan gi begrensninger for endringer som går ut over normalt vedlikehold, slike arbeider må godkjennes av myndighetene. Dette innebærer i praksis at det må søkes om dispensasjon fra kulturminneloven for alle større tiltak, f.eks. reparasjoner og endringer. Vilkåret for å kunne gi slik dispensasjon er at tiltaket er forenelig med fredningens formål, og ikke medfører vesentlige inngrep i det fredede kulturminnet.

Videre har eier en vedlikeholdsplikt etter kml. § 17 (1), og det vil være mulig å søke om tilskudd for private eiere i samsvar med kml. § 17 (2).

Generell informasjon kan finnes på nettstedet til Riksantikvaren: https://riksantikvaren.no/

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt

informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør 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.
Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentligrettslig pålegg

I VIB sin database er det ikke registrert noe ildsted tilkoblet skorstein i leiligheten. Det gjøres oppmerksom på at det er meldepliktig til brannvesenet når det monteres ildsted for fyring med gass, olje eller ved.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 35 000,-
Gebyr utlegg faktura kr. 0,-
Grunnpakke Leilighet kr. 9 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 22 000,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningspakke (alt av visninger inkludert) kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 3 700,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 99 390,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med

eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 9. mars 2025

Megler

Jørgen Nyhus, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97017151

Meglerforetaket

Nordvik Tønsberg
Jernbanegaten 3
3111 TØNSBERG
Juridisk navn: Tønsberg & Færder Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 925591270

Vedlegg

Kong Sverres gate 3

Kong Sverres gate 3

Nabolaget Tønsberg sentrum - vurdert av 47 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Skagerak Inter. School Tønsber... 145 elever, 8 klasser	3 min 0.2 km
Træleborg skole (1-7 kl.) 216 elever, 14 klasser	16 min 1.2 km
Byskogen skole (1-10 kl.) 538 elever, 61 klasser	25 min 1.9 km
Granly skole (1-10 kl.) 174 elever, 18 klasser	7 min 2.8 km
Slottsfjellet videregående Ste... 56 elever, 3 klasser	3 min 0.2 km
Færder videregående skole 750 elever	23 min 1.7 km

Offentlig transport

Tønsberg stasjon Totalt 12 ulike linjer	4 min 0.3 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	5 min 0.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	23 min

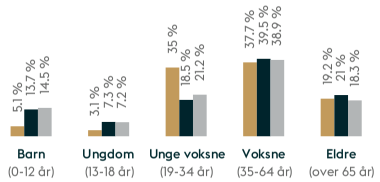
Barnehager

Haugar barnehage (1-5 år) 30 barn	4 min 0.3 km
Knapløkka barnehage (0-5 år) 104 barn	10 min 0.7 km
Belmar barnehage (0-5 år) 74 barn	9 min 0.7 km

Dagligvare

Meny Farmandstredet	5 min
Kiwi Foyn	6 min

Aldersfordeling



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

Kvalitet på skolene
Bra 73/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 67/100

Naboskapet
Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående
- Buss

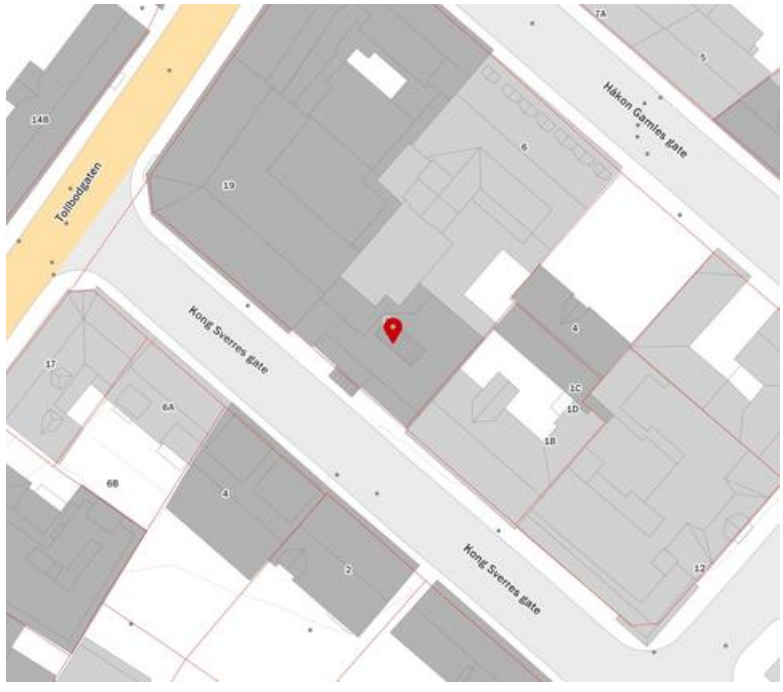
Sport

Slottsfjellskolen	3 min
Stoltenberggate Balløkke	11 min
Spenst Tønsberg	8 min
WellnessClub Tønsberg	8 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 81/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 79/100

Shoppingutvalg
Bra 73/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Kong Sverres gate 3 , 3111 TØNSBERG
TØNSBERG kommune
gnr. 1002, bnr. 31, snr. 25

Sum areal alle bygg: BRA: 55 m² BRA-i: 46 m²



Befaringsdato: 06.03.2025 **Rapportdato:** 07.03.2025 **Oppdragsnr.:** 19072-2399 **Referansenummer:** E52068

Autorisert foretak: Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik **Sertifisert Takstingeniør:** Jan-Erik Fusdahl Rossavik **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Vestfold Takst og Byggvurdering



Rapportansvarlig

Jan-Erik Fusdahl Rossavik
Uavhengig Takstingeniør
jan-erik@byggvurdering.no
930 09 950

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

® iVerdi 2023 ® Norsk takst 2023

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

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

Kong Sverres gate 3 , 3111 TØNSBERG
Gnr 1002 - Bnr 31
3905 TØNSBERG

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik
Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0 — **TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1 — **TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3 — **TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

TG IU — **IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Dette er en tilstandsrapport som er beregnet på brl leiligheter og leiligheter i etablerte sameier. Det er kun de observasjoner som gjøre inne i leiligheten som legges til grunn for vurderingen. Takkonstruksjoner, utvendige konstruksjoner, grunnforhold, fundamenter og felles konstruksjoner er ikke vurdert. Opprinnelig et eldre bygg som rundt 2004 er ombygget og denne leiligheten ble etablert rundt samme tid. Det foreligger ferdigattest datert 30.09.2005. Det er kort enkelte oppgraderinger av nåværende eier som gjelder innredninger på bad, , innvendige overflater, malt kjøkken fronter, montert avløp og vannstopper på kjøkken. Det er også montert dobbel stikkontakt.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stort sett som følge av normal elde, slitasje og avvik fra dagens forskriftskrav. Det er ikke gitt opplysninger om det har vært skader, problemer med skadedyr, lekkasjer eller andre forhold som kan ha vesentlig betydning for bygningsmassen tilstand. Eventuelle sentralstøvsugere, markiser og screens blir ikke vurdert.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

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

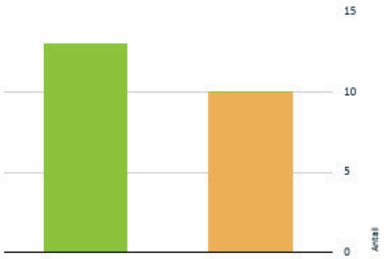
Slik noe dårlige tegninger tolkes ser de ut til å stemme med dagens bruk.

Kong Sverres gate 3 , 3111 TØNSBERG
Gnr 1002 - Bnr 31
3905 TØNSBERG

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Utvendig > Andre utvendige forhold** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det bør presiseres at leiligheter og boliger i hovedsak er møblert og ofte med tunge møbler og fastmontert møblering og annet utstyr. Dette gjør at det blir begrensninger i kontrollmuligheten. Det må presiseres at ved kontroll av skjevheter i gulver blir dette gjort ved plassering av krysslaser på tilfeldige valgte steder. Det kan dermed ikke utelukkes at måleresultater avviker. Kostnadsestimat er basert på skjønn. Det kan ikke utelukkes at denne posten kan bli høyere og mulig lavere. Ved vurdering av bad og spesielt sluk og fallforhold kan det være begrensinger for kontrollmulighet. Dette grunnet installasjoner, plasseringer samt sluk som ofte er grodd. Ved hulltakning blir dette ikke gjort hvis det er ved bruk av veggscanner registreres hindringer medregnet røropplegg. Ved utført egeninnsats kan det ikke forventes at arbeider er fagmessig utført og forventet levetid på bygningsdeler og våtrom kan være vesentlig mindre en normalt. Det bemerkes at mindre skader ikke blir kommentert.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår	Kommentar
2004	Med kilde fra eiendomsverdi

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Isolerglass vinduer er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert enkelte sår og noen dårlige fuger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Utføre vedlikehold og fuge for bedre tetthet.



TG 2 Dører

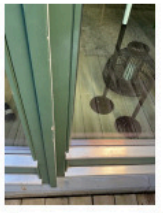
Inngangsdør og verandadør er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert noe merker og sår.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vedlikehold må påregnes.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong fra byggeåret. Det er lagt impregnert tredekke og rekkverk i hvite trematerialer. Membran under er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Treverk er slitt og skal måkes etter denne befaringen.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Balkongdekker over boligdel med membran hvor over halvparten av forventet levetide er oppbrukt, ligger innen for intervall for utskifting. Balkonger er også å betrakte som en risikokonstruksjon for skjulte skader.



TG 2 Andre utvendige forhold

Dette er et murhus av eldre årgang med behov for løpende oppgraderinger.

Informasjon fra selger egenerklæring:

Alt utvendig vedlikehold hører innunder sameiets ansvar. Jeg vet at deler av taket (Borge & Borge?) ble skiftet på den eldre delen av sameiet i 2023? og mange vinduer (B&B, Monstad) er skiftet og fasade malt i Tollbodgaten 2024 2. etg. (fasade 1. etg. skal males til våren). Den ene veggen (mot nabo) på min balkong ble beslått med plater i 2023 da flak av murpussen løsnet (Borge & Borge).

Det ble i 2023 meldt inn en mistanke om at det hadde vært mus / rotter i et næringslokale i den gamle delen av sameiet som har inngang fra Håkon Gamles gate. Pelia ble kontaktet og det ble satt opp feller i hele kjelleren, samt portrom /parkeringsplasser. De blir kontrollert og vedlikeholdt av Pelia 4 ggr i året. Pr dags dato har det ikke vært verken mus eller rotter i fellene.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Det er ikke utarbeidet tilstandsrapport eller vedlikeholdsplan for felles del for bygget. Grunnet alder og slitasje vil det være behov for oppgraderinger og vedlikehold.

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

Kong Sverres gate 3 , 3111 TØNSBERG
Gnr 1002 - Bnr 31
3905 TØNSBERG

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN
Norsk takst

Tilstandsrapport

For å avklare andel av felles vedlikehold/påkostninger må det utarbeides tilstandsrapport og vedlikeholdsplan for hele bygget. Det henvises til brl/sameiet for mer informasjon om planlagte utbedringer og oppgraderinger. Dette kan påvirke andel av felles gjeld og felleskostnader.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater er fra rundt 2004. Det er i 2024/2025 skiftet gulv og malt overflater. Dette arbeidet er egeninnsats. På gulv: laminat. På vegger: malte plater. I tak: malt gips e.l.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betong e.l. som etasjeskille. Det er med bruk av Leica kryssløser utført målinger som er plassert på tilfeldige valgte steder. Møbleringer hindrer fullstendige målinger av etasjene.

TG 2 Radon

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

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører er fra byggeåret og malt opp i 2024.

VÅTROM

ETASJE 2 > BAD

Generell

Badet er fra byggeåret og innredninger og wc er skiftet av nåværende eier som vennetjenester.

ETASJE 2 > BAD

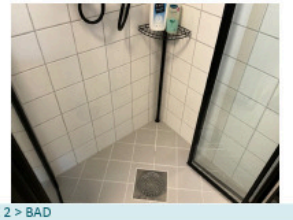
TG 2 Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det ble med bruk av fuktindikator i våtsonen ikke registrert fukt som indikerer skader på denne befaringen. Det er ikke registrert noen vesentlige skader utover normal slitasje. Tg settes i hovedsak som følge av kort forventet gjenværende brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Grunnet alder er det kort forventet gjenværende brukstid. Dette tilsier at fare for fukt og skader øker og tiltak er påregnelig innen noe tid.



ETASJE 2 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er fall men noe mindre en krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Grunnet avvik på fall kan det være fare for at lekkasjevann kan rennet ut av badet og føre til skader. Vær oppmerksom på bruk og sluk må rengjøres jevnlig.



ETASJE 2 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

Basert på alder er det kort gjenværende brukstid.

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

Grunnet alder er det kort forventet gjenværende brukstid. Membraner og sluk på badet ligger da innenfor intervall for tiltak/utskiftning.

Tilstandsrapport



ETASJE 2 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet inneholder innredning, servant, wc, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er montert avtrekk i taket.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ingen fukt eller skader ble registrert inne i hullet som ble boret.



KJØKKEN

ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

HTH innredning fra 2004 hvor fronter er malt i 2024 som egeninnsats. Hvitevarer er fra 2024 hvor det er del integrert oppvaskmaskin. Fliser over benk er montert av fagmann i 2024. 21 års alder legges til grunn for vurderingen.

ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er nåværende eier montert ny Flexit ventilator som også trekker fra badet.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Det er rør i rør system med vannskap plassert på badet. Stoppekran er plassert inne i vannskapet. Det er montert vannstopper i kjøkkenbenk.





TG 1 Avløpsrør

Avløp i plast fra byggeåret. Da dette er leilighet i boligblokk er det ikke mulig å vurdere forhold vedrørende lufting og stakemulighet. Dette skal normalt være i varetatt under byggeprosessen og da det er gitt ferdigattest.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har flexit avtrekk som trekker fra kjøkken og bad. En lufteluke er plassert i stuen.

TG 2 Varmtvannstank

Bereder på 115 liter er plassert i kjøkkenbenken.

Kong Sverres gate 3 , 3111 TØNSBERG
Gnr 1002 - Bnr 31
3905 TØNSBERG

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN
Norsk takst

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
Beredere av denne årgang er svekket og har kort gjenværende brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
Grunnet beredereen alder ligger denne innenfor intervall for utskiftning og skader kan plutselig oppstå.



TG 1 Andre installasjoner

Leiligheten har elektrisk oppvarming. Det er gulvvarme på badet og ingen panelovner var montert på befaringen.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegget er i hovedsak fra 2004. Sikringsskapet er plassert på sovealkoven. Hovedsikring på 63 amp. automatsikringer med 7 kurser.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   200
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja
   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, brannttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Inntak og sikringsskap

8. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja Selv om det ikke er registrert noen vesentlige avvik vil det allikevel anbefales en kontroll for å få avklart anleggets tilstand. Tg 2 er satt da det ikke foreligger tilsyn siste 5 år og manglende samsvarserklæring.



TG 1 Brannteknisk forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er felles brannvarsling og eier har slukkeapparat.

Tilstandsrapport

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Ukjent
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Kong Sverres gate 3 , 3111 TØNSBERG
Gnr 1002 - Bnr 31
3905 TØNSBERG

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

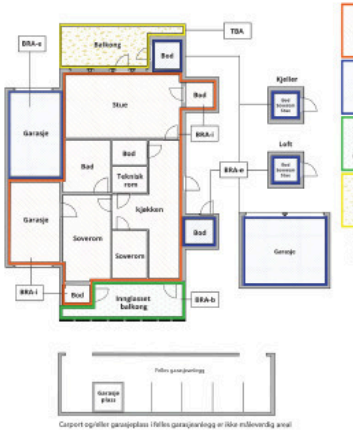
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



Carport og/eller garasjeplass i fellesgaragebygg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje 2	46	9		55	
SUM	**46**	**9**			
SUM BRA	**55**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 2	Bad, Stue/kjøkken, Gang, Alkove	Bod i kjeller, Bod i gang	

Kommentar

Alle arealer er målt opp etter NS 3940 og vurdert etter takstbransjens retningslinjer for arealmålinger 2014 -2. Utgave 9.2.15 og ny standard fra 01.01.2024. Arealmålingene tar ikke hensyn til byggeforskriftene og kan avvike fra disse. Takhøyden på det høyeste er 290 cm

Alle frittliggende bygg som garasjer, boder o.l. samt arealer tilhørende bygningskroppen med utvendig adkomst betegnes som BRA-e arealer. I de tilfellene boder BRA-e er angitt i sameier og brl er dette medregnet basert på opplysninger fra eier/selger. Det henvises her til selger/eier for dokumentasjon på bruksrett/eierskap før kjøp.

Oppmåling av TBA-åpent areal som er terrasse, balkonger og plattinger gjøres ofte basert på skjønn eller arealer fra tegninger. Dette som følge av hindringer som snø og sollys som vanskeliggjør målingen. Det som ikke er synlig blir ikke målt. Det er ikke kontrollert hva som er godkjent hos kommunen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Slik noe dårlige tegninger tolkes ser de ut til å stemme med dagens bruk.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Da standarden sammenligner eiendommene med nye krav vil det alltid være avvik i henhold til gjeldene krav. Ut i fra vurderingen som er gjort er det ikke registrert noen vesentlige avvik basert på krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring legges til grunn.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det er montert vannstopper og ventilator. Det er også montert dobbel stikkontakt inne i kjøkkenskapet. Selger har dokumentasjon.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Det er ellers ikke registrert noen avvik basert på de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av bygget. Det må

Kong Sverres gate 3 , 3111 TØNSBERG
Gnr 1002 - Bnr 31
3905 TØNSBERG

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

ellers antas at tilfredsstillende rømming er ivaretatt basert på krav ved oppføring og da det er gitt ferdigattest.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	46	0

Kommentar

Leilighet — P-rom er beregnet ut i fra dagens bruk og tar ikke hensyn til byggeforskriftenes krav, isolering, oppvarming eller hva som er godkjent av arealer hos kommunen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.3.2025	Jan-Erik Fusdahl Rossavik og selger	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	1002	31		25	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kong Sverres gate 3

Hjemmelshaver
Ekeberg Sidsel

Siste hjemmelsovergang

År
2011

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	24.02.2025		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	05.03.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	05.03.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	30.09.2005		Gjennomgått		Nei
Eier	06.03.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	09.12.2003		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	07.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Kong Sverres gate 3 , 3111 TØNSBERG
Gnr 1002 - Bnr 31
3905 TØNSBERG

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik
Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu leger en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/ES2068

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Ekeberg, Sidsel	9578-5995-4-1201302	2025-03-04 10:59:56

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
4. mar. 2025

Oppdragsnummer
25-0028/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kong Sverres gate 3, 3111 TØNSBERG

Meglerfirma
Nordvik Tønsberg

Selgere
Sidsel Ekeberg

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
26. mai 2011

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 20796703
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alt inventar, inkl toalett er byttet ut. Ny termostat. Egeninnsats med venne hjelp fra faglært rørlegger og elektriker.

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

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

Eventuell kommentar: Leilighetene i Kong Sverres gate ble nyetablert i 2004-06. Det var Tunsberghus AS som sto for utbyggingen så regner med at det finnes dokumentasjon.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alt utvendig vedlikehold hører innunder sameiets ansvar. Jeg vet at deler av taket (Borge & Borge?) ble skiftet på den eldre delen av sameiet i 2023? og mange vinduer (B&B, Monstad) er skiftet og fasade malt i Tollbodgaten 2024 2. etg. (fasade 1. etg. skal males til våren). Den ene veggen (mot nabo) på min balkong ble beslått med plater i 2023 da flak av murpussen løsnet (Borge & Borge).

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firma Karl Erik Rør AS - montert WaterStopp under kjøkkenbenk, samt byttet ut rør under vasken.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

Eventuell kommentar: Alle leilighetene i Kong Sverres gate 6 ble etablert som nye leiligheter i 2004-2006

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Walter Karpinen & Sønn AS: Montert ny FLEXIT kjøkkenvifte m/ventilasjon til bad.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Leiligheten har ikke ildsted

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Det ble i 2023 meldt inn en mistanke om at det hadde vært mus / rotter i et næringslokale i den gamle delen av sameiet som har inngang fra Håkon Gamles gate. Pelia ble kontaktet og det ble satt opp feller i hele kjelleren, samt portrom /parkeringsplasser. De blir kontrollert og vedlikeholdt av Pelia 4 ggr i året. Pr dags dato har det ikke vært verken mus eller rotter i fellene.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Er ikke montert slikt utstyr i leiligheten

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Eventuell kommentar: Alt tilbehøret er nytt og har fremdeles garanti

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tidligere tilstandsrapport fra 2011 samt ny rapport fra 2025

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tidligere tilstandsrapport fra 2011 samt ny rapport fra 2025

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

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

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

Eventuell kommentar: Felleskostnadene ble økt med 10% fra januar i år for å dekke avdrag på lån i forbindelse med skifting av vinduer og maling av fasade i Tollbodgaten 19.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja

Beskriv: Kontrakten med Telenor ang TV / bredbånd går ut i 2025 og det er vedtatt å si opp denne og velge en annen pakke med bare bredbånd, Frihet S. Det betyr at hastigheten øker fra 50 til 1000 Mbps. Hvis man ønsker Te-We i tillegg må dette bestilles individuelt.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 25-0028/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Ekeberg, Sidsel	**2025-03-04**

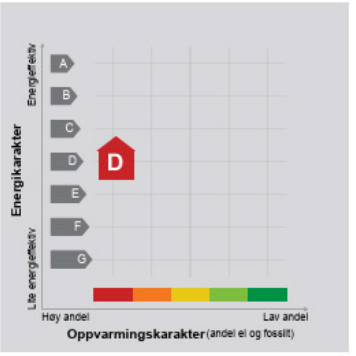
Identifikasjon

bankID Ekeberg, Sidsel

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

ENERGIATTEST

Adresse	Kong Sverres gate 3
Postnummer	3111
Sted	TØNSBERG
Kommunenavn	Tønsberg
Gårdsnummer	1002
Bruksnummer	31
Seksjonsnummer	25
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	162120840
Bruksenhetsnummer	H0203
Merkenummer	Energiattest-2025-84958
Dato	26.02.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Luft kort og effektivt**
- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2004
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	47
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tønsberg & Færder Eiendomsmegling AS
Nordvik Tønsberg v/Marte Høglund
Grev Wedels gate 1, 3111 TØNSBERG
E-post: m.hoglund@nordvikbolig.no

Deres ref.: 25-0028/25 . Vår ref.: 1897-1-25 Dato: 24.02.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Håkon Gamles Gate 6
Organisasjonsnr:	989849530
Seksjonseier:	Ekeberg, Sidsel
Medeier:	
Leilighetsnummer:	25
Adresse:	Kong Sverres Gate 3, 3111 TØNSBERG
Seksjonsnummer:	25
Gnr.	1020
Bnr.	31

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: FREMTIND FORSIKRING AS- polisenummer 20796703.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenr.:	94817252782
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	8,10%
Restsaldo	2 711 476,00
Innfrielsesdato:	30.06.2053
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 345,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostn. bolig	1 862,00	
Tv/bredbånd	483,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	35,-
Fradragsberettigede kostnader:	2 201,-
Annen formue:	0,-
Gjeld:	31 969,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenummer:	94817240377
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	582,98

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenummer:	94817252782
Restsaldo:	31 737,57
Kapitalkostnader:	716,52

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 31 737,57,-. pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Beate Karterud-Ødegaarden pr. e-post: beate.karterud@OBOS.NO eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:
Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Maria Johansen, e-post: mariajohansen76@gmail.com
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo: mariajohansen76@gmail.com
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

OBOS

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1897
Sameiet Håkon Gamles Gate 6

Velkommen til årsmøte i Sameiet Håkon Gamles Gate 6

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

Dato for årsmøtet:
10. juni 2024 kl. 18:00, Bydelshuset.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Søknad installasjon gasspeis
8. Søknad om oppkjøp av uteareal
9. Kloakk lukt
10. Røyking ute på fellesområde.
11. Søppelcontainere ved inngangspartiet Kong Sverresgt
12. Fargevalg til fellesområder
13. Lekehus på fellesområder
14. Platting ved inngangsparti
15. Utvidelse av uteplass
16. Valg av styremedlemmer og varamedlem.

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Håkon Gamles Gate 6

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Gard Hagen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Gard Hagen foreslått. Som protokollvitne ble [Navn] foreslått

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 1897 SAMEIET HÅKON GAMLES GATE 6_Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 78 750,-. Samme sum ble utbetalt i 2023.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til [sum]

Sak 7

Søknad installasjon gasspeis

Forslag fremmet av:
Jack Islebø Inglis

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Installasjon av gass peis i leilighet tollboden 19 1002/31/0/2. Ref. telefonsamtale med styreleder hvor vi ble enige om å sende inn søknad til sameiet. Det ble nevnt at det kunne bli tatt opp på en ekstraordinær generalforsamling i desember. Beklager misforståelsen, men trodde det var ok ved godkjent innredning av loft fra Tønsberg Kommune.

Godkjent tegning på pipe av Tønsberg Kommune. Pipe er montert av Monstad Bygg AS og Færder Blikk AS. Montasjen ev peisen blir utført av peis montør Roger Jensen og Smart Rør AS som er godkjent for montasje av gassledninger.

Forslag til vedtak

Godkjenne installasjon gasspeis i leilighet tollboden 19 1002/31/0/2.

Sak 8

Søknad om oppkjøp av uteareal

Forslag fremmet av:
Glenn Braaten

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Søknad om oppkjøp av uteareal ca 22kvm kr 100 000,- . Seksjon 31.

Styrets innstilling

Søknad om oppkjøp av uteareal ca 22kvm kr 100 000,-. Seksjon 31.

Forslag til vedtak

Godkjenne søknad om oppkjøp av uteareal ca 22kvm, Seksjon 31.

Vedlegg

2. Oppkjøp av uteareal.jpg

Sak 9

Kloakk lukt

Forslag fremmet av:
Claudia Cathrin Hermansen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi opplever meget sjenerende kloakk lukt ute på vår veranda. Lukten kommer fra sluket som er ute på fellesplassen. Vi har forsøkt å helle på slukåpner men til ingen nytte. Vi ber om at dette sees på.

Forslag til vedtak

Se på hvor den sjenerende kloakk lukten som kommer fra sluket på fellesplassen.

Sak 10

Røyking ute på fellesområde.

Forslag fremmet av:
Claudia Cathrin Hermansen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Når det røykes ute ved inngangen til Tollbodgaten, siver det veldig ofte rett inn i vår stue. Dette er plagsomt for oss, spesielt om sommeren. Leiligheten vår blir ekstremt varm når ettermiddags solen står inn stuevinduene. Det er derfor helt nødvendig å ha verandadøren åpen.

Finnes det eventuelt en annen plass?

Forslag til vedtak

Finne en annen plass og røyke, enn inngangen til Tollbodgaten

Sak 11

Søppelcontainere ved inngangspartiet Kong Sverresgt

Forslag fremmet av:
Claudia Cathrin Hermansen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Veldig sjenerende med lukt rett inn soveromsvinduene. Det er heller ikke videre pent eller hygienisk. Samt meget bekymringsverdig med tanke på brannfare. Vi har vært i kontakt med kommunen ett par ganger de to siste årene og de skulle få de fjernet. Bla. på grunn av det branntekniske. men ingenting har skjedd.

Forslag til vedtak

Kontakte kommunen igjen vedr. fjerning av søppelcontainere.

Sak 12

Fargevalg til fellesområder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Fargevalg til fellesområder fra Styret

Styrets innstilling

Styret har funnet noen fargekoder og gulvbelegg som kan benyttes i felles trappeganger. Det vil bli lagt frem prøver på årsmøte. Dette er noe sameiere må bli enige om. Kostnaden må dekkes fra seksjonseiere.

Forslag til vedtak

Godkjenne fargekoder og gulvbelegg lagt frem på årsmøtet.

Sak 13

Lekehus på fellesområder

Forslag fremmet av:
Melika Thompson

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det var ingen lekekrok/plass i atriet tilrettelagt barn. Vi har allerede tillatelse for sandkassen. Ber nå om tillatelse til å sette opp plastlekehus. Huset er absolutt flyttbart. Alle barn er velkomne å bruke det også.

Forslag til vedtak

Godkjenne lekehus

Vedlegg

3. Lekehus.jpg

Sak 14

Platting ved inngangsparti

Forslag fremmet av:
Melika Thompson

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Behov for oppgradering av tregulv ute foran min inngangsdør og de to leilighetene som grenser med meg, spesielt den delen som er over garasjen, da grunnet råte, samt finne ut hvor raskt dette bør byttes.

Forslag til vedtak

Oppradere tregulv ute foran min inngangsdør og de to leilighetene som grenser

Vedlegg

4. Platting ved inngangsparti.jpg

Sak 15

Utvidelse av uteplass

Forslag fremmet av:
Jack Islebø Inglis

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Mulig å se på en liten utvidelse av uteplassen vår. Flytte rekkverket 1m utover så den flukter hele veien med eksisterende rekkverk innerst ved boblekaret,

Forslag til vedtak

Godkjenne å se på en liten utvidelse av uteplassen vår. Flytte rekkverket 1m utover så den flukter hele veien med eksisterende rekkverk innerst ved boblekaret,

Sak 16

Valg av styremedlemmer og varamedlem.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bernt Andre Pedersen

- Gard Hagen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anja Bookelmann

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Maria Johansen	Kong Sverres Gate 3
Styremedlem	Gard Hagen	Håkon Gamles Gate 8
Styremedlem	Bernt Andre Pedersen	Kong Sverres Gate 3
Varamedlem	Anja Bookelmann	Håkon Gamles Gate 6
Varamedlem	Sidsel Ekeberg	Måkeveien 5 C

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Håkon Gamles Gate 6
Sameiet består av 36 seksjoner.
Sameiet Håkon Gamles Gate 6 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 989849530, og ligger i TØNSBERG kommune

Gårds- og bruksnummer:
1020 31

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Håkon Gamles Gate 6 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er BDO .

Styrets arbeid

Styremøter
Det har vært avholdt 6 ordinære styremøter og et ordinært årsmøte/sameiermøte. I tillegg til ett ekstraordinært årsmøte for valg av styreleder og styremedlem. Styret har behandlet over 50 saker.

I tillegg til faste poster som økonomi og vedlikehold har styret behandlet/vurdert bl.a.:

- Likviditetssituasjonen
- Innhentet lånetilbud for å utføre takjobb i Håkon gamles gate og reparasjon av murvegg i kong Sverres gate.
- Det er tegnet en årsavtale med Pelias for bekjempelser av mus og rotter i sameiet.
- Det er vært vannlekkasjer i etasjeskille
- Høstdugnad ble utført 4. oktober 2023. Da ble det ryddet på en del av fellesområdene og diverse sykler ble fjernet. Kjellerbodene støvsuget og kostet.
- Redegjørelser for fordeling av P-plasser i sameiet
- Søknader om dyrehold
- Søknader om installasjon varmepumper
- Skade på bygning etter brøyting i tollbodgaten
- Vannlekkasje fra loft på grunn av værforhold
- Vannlekkasje fra takvinduer
- Klager på trappevask i ulike oppganger
- Ringeapparat som har vært mye ute av drift
- Maling og fargevalg for fellesoppganger
- Mose på tak
- Vask av fasade tollbodgaten.
- Årskontroll brannalarm
- Service på heis
- Vedlikeholdsplan 24-25
    - Sjekke kledning tollbodgaten/kong sverres gate
    - Sjekk av vinduer i tollbodgaden /kong Sverres gate
    - Sjekke takvinduer i Håkon gamles gate
    - Stålbjelker ruster i garasje på bilene
    - Murpuss i bakgård
    - Beising/skifte av terrassebord på på artriumet
    - Ringeklokkeanlegg
    - Flere mindre jobber gjennomført, eller planlagt påbegynt
- Styret har også behandlet en rekke andre saker.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak takjobb i Håkon Gamles gate 8, ifølge tilbud fra Borge & Borge AS

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 265 551,-

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Håkon Gamles Gate 6.

Lån
Sameiet Håkon Gamles Gate 6 har lån i Handelsbanken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET HÅKON GAMLES GATE 6
ORG.NR. 989 849 530, KUNDENR. 1897

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 567 840	1 285 152	1 568 000	1 776 000
Andre inntekter	3	3 600	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 571 440**	**1 285 152**	**1 568 000**	**1 776 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-46 597	-93 125	-89 000	-89 000
Styrehonorar	5	-78 750	-78 750	-79 000	-79 000
Revisjonshonorar	6	-24 031	-12 650	-10 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-86 156	-70 346	-85 000	-90 500
Konsulenthonorar	7	-23 634	0	0	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-1 753 315	-391 608	-255 000	-295 000
Forsikringer		-213 926	-199 956	-215 000	-230 000
Kommunale avgifter		0	0	-65 000	0
Energi/fyring		-96 231	-56 336	-125 000	-125 000
TV-anlegg/bredbånd		-131 162	-129 200	-120 000	-137 000
Andre driftskostnader	9	-170 662	-165 866	-121 000	-195 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 624 464**	**-1 197 838**	**-1 164 000**	**-1 251 500**
DRIFTSRESULTAT		**-1 053 024**	**87 314**	**404 000**	**524 500**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	3 104	476	0	0
Finanskostnader	11	-65 648	-40 195	-60 000	-60 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-62 544**	**-39 719**	**-60 000**	**-60 000**
ÅRSRESULTAT		**-1 115 568**	**47 595**	**344 000**	**464 500**
Overføringer:					
Udekket tap		-1 115 568			

SAMEIET HÅKON GAMLES GATE 6
ORG.NR. 989 849 530, KUNDENR. 1897

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		1 343	-2 720
Forskuddsbetalte kostnader		38 486	84 859
Driftskonto OBOS-banken		567 766	0
Driftskonto OBOS-banken II		10 001	0
Innestående i andre banker		7 364	9 372
SUM OMLØPSMIDLER		**624 959**	**91 511**
SUM EIENDELER		**624 959**	**91 511**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-1 966 607	-851 038
SUM EGENKAPITAL		**-1 966 607**	**-851 038**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	2 232 158	749 884
SUM LANGSIKTIG GJELD		**2 232 158**	**749 884**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		24 553	0
Leverandørgjeld		328 873	175 409
Skyldige offentlige avgifter	14	1 565	9 611
Påløpte renter		960	0
Annen kortsiktig gjeld	15	3 456	7 645
SUM KORTSIKTIG GJELD		**359 408**	**192 665**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**624 959**	**91 511**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 06.05.2024
Styret i Sameiet Håkon Gamles Gate 6

Maria Johansen /S/ Gard Hagen /S/ Bernt Andre Pedersen /S/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader bolig	744 352
Felleskostnader næring	705 613
TV/Bredbånd	117 875
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 567 840**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Nøkler	3 600
SUM ANDRE INNTEKTER	**3 600**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-27 650
Påløpte feriepenger	-3 456
Arbeidsgiveravgift	-15 490
SUM PERSONALKOSTNADER	**-46 597**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjeneste-pensjon.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 78 750.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 24 031.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 750
Tripletex	-7 078
Ressurs regnskap	-13 806
SUM KONSULENTHONORAR	**-23 634**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 616 984
Drift/vedlikehold VVS	-5 960
Drift/vedlikehold elektro	-20 839
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-8 098
Drift/vedlikehold heisanlegg	-36 873
Drift/vedlikehold brannsikring	-58 381
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-6 180
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 753 315**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-900
Container	-72 116
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-18 125
Driftsmateriell	-80
Lyspærer og sikringer	-2 210
Renhold ved firmaer	-58 513
Andre fremmede tjenester	-7 022
Kontor- og datarekvisita	-774
Andre kontorkostnader	-630
Telefon, annet	-2 500
Bank- og kortgebyr	-6 014
Velferdskostnader	-1 780
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-170 662**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	921
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 119
Andre renteinntekter	63
SUM FINANSINNTEKTER	**3 104**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-51 911
Handelsbanken	-13 468
Renter på leverandørgjeld	-269
SUM FINANSKOSTNADER	**-65 648**

NOTE: 12
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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

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

NOTE: 13
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 8,35 %. Løpetiden er 17 år.		
Opprinnelig 2019	-850 000	
Nedbetalt tidligere	100 116	
Nedbetalt i år	749 884	
		0
Handelsbanken		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,85 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2023	-2 237 000	
Nedbetalt i år	4 842	
		-2 232 158
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-2 232 158**

NOTE: 14
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 565
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-1 565**

NOTE: 15
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-3 456
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-3 456**

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET HÅKON GAMLES GATE 6

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET HÅKON GAMLES GATE 6.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

Penneo Dokumentnøkkel: Z0AHZ-V4FFO-5N8AE-HA2IQ-SQ3W-IET7P

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: Z0AHZ-V4FFO-5N8AE-HA2IQ-5Q3W-IET7P

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Haukvik, Ole Jarle
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-05-28 10:43:32 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: Z0AHZ-V4FFO-5N8AE-HA2IQ-5Q3W-IET7P

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i FREMTIND FORSIKRING AS med polisenummer 20796703. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

Vedlegg 2 til sak 8. Søknad om oppkjøp av uteareal



Vedlegg 3 til sak 13. Lekehus på fellesområder



Vedlegg 4 til sak 14. Platting ved inngangsparti



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 10.06.24
Selskapsnummer: 1897 **Selskapsnavn:** Sameiet Håkon Gamles Gate 6

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

OBOS

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Håkon Gamles Gate 6

Organisasjonsnummer: 989849530
Møtet ble avholdt 10. juni kl. 18:00, Bydelshuset.

Antall stemmeberettigede som deltok: 14
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 4

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Gard Hagen er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ Vedtatt.

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

Forslag om Petter Tvede som protokollvitne.

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Gard Hagen foreslått. Som protokollvitne ble [Navn] foreslått

✓ Vedtatt. Gard Hagen ble valgt som protokollfører og Petter Tvede som protokollvitne.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Fordelingen av styrets honorarer er regulert i sameiets vedtekter. Da året 2023 har vært særs krevende med mange større vedlikeholdssaker mv. foreslås det at det utbetales et ekstra honorar til styreleder på kr. 30.000. I tillegg får styreleder kr. 35.000, styremedlemmene kr. 17.500 hver og varamedlemmene kr. 8.750 hver.

Styrets innstilling
Øke styrehonoraret. Det har vært ekstremt mye jobb. Dersom ingen nye tar jobben fra neste år må vi hente eksternt og da må vi nok ut med over 100TNOK kun for styreleder.

Forslag til vedtak:
Da året 2023 har vært særs krevende med mange større vedlikeholdssaker mv. utbetales det derfor et ekstra honorar til styreleder på kr. 30.000. I tillegg får styreleder kr. 35.000, styremedlemmene kr. 17.500 hver og varamedlemmene kr. 8.750 hver.

✓ Vedtatt.

7. Søknad installasjon gasspeis

Fremmet av: Jack Islebø Inglis

Installasjon av gass peis i leilighet tollboden 19 1002/31/0/2. Ref. telefonsamtale med styreleder hvor vi ble enige om å sende inn søknad til sameiet. Det ble nevnt at det kunne bli tatt opp på en ekstraordinær generalforsamling i desember. Beklager misforståelsen, men trodde det var ok ved godkjent innredning av loft fra Tønsberg Kommune.

Godkjent tegning på pipe av Tønsberg Kommune. Pipe er montert av Monstad Bygg AS og Færder Blikk AS. Montasjen ev peisen blir utført av peis montør Roger Jensen og Smart Rør AS som er godkjent for montasje av gassledninger.

Forslag til vedtak:
Godkjenne installasjon gasspeis i leilighet tollboden 19 1002/31/0/2.

✓ Vedtatt. Installasjon av gasspeis ble vedtatt for seksjon nr. 31. Utedel må plasseres innenfor eget inngjerdet uteområde, og fremtidige vedlikeholdsforpliktelser knyttet til etablering av gasspeisen hva gjelder tak/vegg/uteområder påhviler seksjonsnr. 31.

8. Søknad om oppkjøp av uteareal

Fremmet av: Glenn Braaten

Søknad om oppkjøp av uteareal ca 22kvm kr 100 000,- . Seksjon 31.

Styrets innstilling

Søknad om oppkjøp av uteareal ca 22kvm kr 100 000,-. Seksjon 31.

Forslag til vedtak:
✗ Ikke vedtatt. Forslaget ble stemt over skriftlig. 2 stemte for og 12 stemte i mot.

9. Kloakk lukt

Fremmet av: Claudia Cathrin Hermansen

Vi opplever meget sjenerende kloakk lukt ute på vår veranda. Lukten kommer fra sluket som er ute på fellesplassen. Vi har forsøkt å helle på slukåpner men til ingen nytte. Vi ber om at dette sees på.

Forslag til vedtak:
Utbedring gjennomføres for å hindre problemet med kloakklukt. Utbedringen tas over ordinært vedlikeholdsbudsjett. Kinley kjenner til utfordringen og løsningen og skal kontaktes når rørlegger kommer på befaring.
✓ Vedtatt.

10. Røyking ute på fellesområde.

Fremmet av: Claudia Cathrin Hermansen

Når det røykes ute ved inngangen til Tollbodgaten, siver det veldig ofte rett inn i vår stue. Dette er plagsomt for oss, spesielt om sommeren. Leiligheten vår blir ekstremt varm når ettermiddags solen står inn stuevinduene. Det er derfor helt nødvendig å ha verandadøren åpen.

Finnes det eventuelt en annen plass?

Forslag til vedtak:
✗ Ikke vedtatt. Et generelt røykeforbud vil trolig ikke være mulig juridisk, men det kan lages nye laminerte plakater som oppfordrer røykere til ikke å røyke i atriumet pga av at dette er til stor sjenanse for de som har terrasser her. Hvis ikke det blir etterfulgt, så ber vi de berørte ta kontakt med styret slik at styret kan ta dette opp med de som røyker.

11. Søppelcontainere ved inngangspartiet Kong Sverresgt

Fremmet av: Claudia Cathrin Hermansen

Veldig sjenerende med lukt rett inn soveromsvinduene. Det er heller ikke videre pent eller hygienisk. Samt meget bekymringsverdig med tanke på brannfare. Vi har vært i kontakt med kommunen ett par ganger de to siste årene og de skulle få de fjernet. Bla. på grunn av det branntekniske. men ingenting har skjedd.

Forslag til vedtak:
Be seksjonseier, snr. 27, om å benytte sameiets renovasjonsbeholdere og betale for merkostnaden knyttet til hyppigere tømming. Alternativt må seksjonseier benytte egen garasje i Kong Sverres gate. Frist for svar 10. juli.
✓ Vedtatt.

12. Fargevalg til fellesområder

Fargevalg til fellesområder fra Styret

Styrets innstilling
Styret har funnet noen fargekoder og gulvbelegg som kan benyttes i felles trappeganger. Det vil bli lagt frem prøver på årsmøte. Dette er noe sameiere må bli enige om. Kostnaden må dekkes fra seksjonseiere.

Forslag til vedtak:
Godkjenne fargekoder og gulvbelegg lagt frem på årsmøtet.
✓ Vedtatt. Styremedlem Bernt Pedersen må kontaktes for å få navn på fargekoder og type gulvbelegg før arbeider i fellesarealer igangsettes. Det må også være enighet om arbeidene blant alle seksjonseiere i samme gang.

13. Lekehus på fellesområder

Fremmet av: Melika Thompson

Det var ingen lekekrok/plass i atriet tilrettelagt barn. Vi har allerede tillatelse for sandkassen. Ber nå om tillatelse til å sette opp plastlekehus. Huset er absolutt flyttbart. Alle barn er velkomne å bruke det også.

Forslag til vedtak:
✗ Ikke vedtatt. Ble stemt over ved håndsrekning. 2 stemte for og 12 i mot.

14. Platting ved inngangsparti

Fremmet av: Melika Thompson

Behov for oppgradering av tregulv ute foran min inngangsdør og de to leilighetene som grenser med meg, spesielt den delen som er over garasjen, da grunnet råte, samt finne ut hvor raskt dette bør byttes.

Forslag til vedtak:
Oppradere tregulv ute foran min inngangsdør og de to leilighetene som grenser
✓ Vedtatt. Utbedringene vil bli gjennomført som en nødvendig del av sameiets vedlikehold. Tidspunkt for utbedring ikke fastsatt.

15. Utvidelse av uteplass

Fremmet av: Jack Islebø Inglis

Mulig å se på en liten utvidelse av uteplassen vår. Flytte rekkverket 1m utover så den flukter hele veien med eksisterende rekkverk innerst ved boblekaret,

Forslag til vedtak:
✗ Ikke vedtatt.

16. Valg av styremedlemmer og varamedlem.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Gard Hagen
Bernt Andre Pedersen

Følgende stilte til valg:
Gard Hagen
Bernt Andre Pedersen

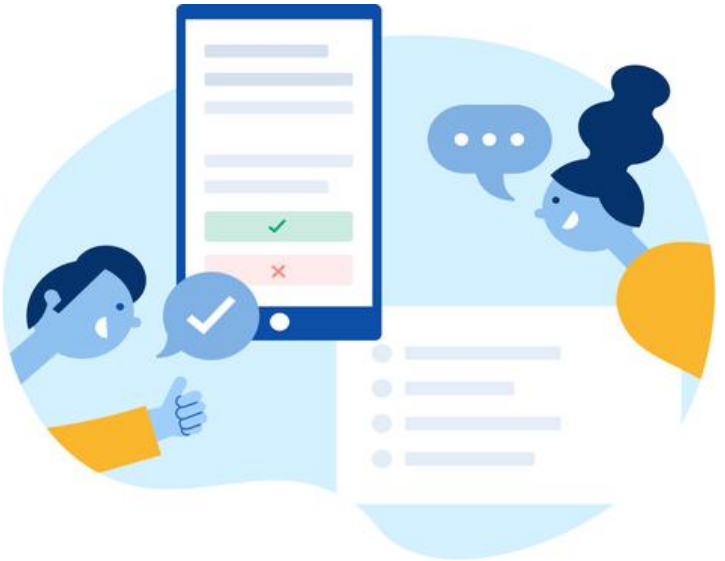
Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Anja Bookelmann

Varamedlem er valgt for 2 år iht. sameiets vedtekter.

Følgende stilte til valg:
Anja Bookelmann

Til å signere protokollen:
Gard Hagen /S/
Møteleder
Petter Tvede /S/
Protokollvitne



Ekstraordinært årsmøte 2023

Sameiet Håkon Gamles Gate 6

Digitalt årsmøte avholdes 21. januar - 24. januar 2023

Velkommen til årsmøte i Sameiet Håkon Gamles Gate 6

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 21. januar kl. 09:00 og lukker 24. januar kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/1897

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Valg av revisor

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Håkon Gamles Gate 6

Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak
Gard Hagen og Per Øyvind Aasen er valgt.

Sak 3

Valg av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Som følge av overgangen til OBOS som forretningsfører foreslår styret å velge BDO avd. Tønsberg som sameiets nye revisor.

BDO har en samarbeidsavtale med OBOS som vil føre til at sameiet reduserer sine kostnader tilknyttet revisjon.

Som følge av endringen vil BDO revidere årsregnskapet for 2022.

Forslag til vedtak
Sameiet velger BDO som revisor

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2023

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 21.01.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 24.01.23
Selskapsnummer: 1897 **Selskapsnavn:** Sameiet Håkon Gamles Gate 6

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For
☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Gard Hagen og Per Øyvind Aasen er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 3 Valg av revisor

Sameiet velger BDO som revisor

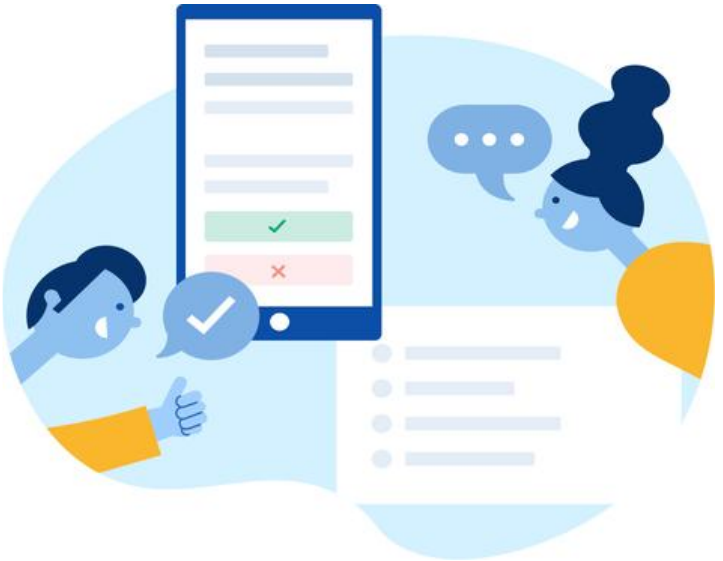
☐ For
☐ Mot

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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



Ekstraordinært årsmøte 2023

Sameiet Håkon Gamles Gate 6

Digitalt årsmøte avholdes 8. juni - 11. juni 2023

Velkommen til årsmøte i Sameiet Håkon Gamles Gate 6

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 8. juni kl. 09:00 og lukker 11. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/1897

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av styre

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Håkon Gamles Gate 6

Sak 1
Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Gard Hagen

Sak 2
Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak
[Navn] og [Navn] er valgt.

Sak 3
Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4
Valg av styre

Innstilling
Dette er det eneste forslaget til nytt styre. Et alternativt forslag ble fremmet av Sylvia Kinley, men ble trukket.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Maria Johansen
  Tung økonomifaglig leder bakgrunn, men også tung relevant erfaring fra tilsvarende styrearbeid.

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bernt Andre Pedersen
  Bernt er valgt for 2 år. 2023/2024 blir siste året. Tung erfaring innenfor styrearbeid.
- Gard Hagen
  Foreslås fordi den foreslåtte nye styrelederen svært gjerne vil ha med sittende styreleder i nytt styre.

Valg av 2 varamedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anja Bookelmann
  Anja er valgt for 2 år. 2023/2024 blir siste året. Tung erfaring fra styrearbeid i sameiet.
- Sidsel Ekeberg
  Erfaring fra tilsvarende styrearbeid.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2023

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 8.06.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 11.06.23
Selskapsnummer: 1897 **Selskapsnavn:** Sameiet Håkon Gamles Gate 6

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Gard Hagen

☐ For
☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

[Navn] og [Navn] er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For
☐ Mot

Sak 4 Valg av styre

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Maria Johansen

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Bernt Andre Pedersen
☐ Gard Hagen

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Anja Bookelmann
☐ Sidsel Ekeberg

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2023 for Sameiet Håkon Gamles Gate 6

Organisasjonsnummer: 989849530

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 21. januar kl. 09:00 til 24. januar kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 12.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 12

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak:

Gard Hagen og Per Øyvind Aasen er valgt.

Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 12

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Valg av revisor

Som følge av overgangen til OBOS som forretningsfører foreslår styret å velge BDO avd. Tønsberg som sameiets nye revisor.

BDO har en samarbeidsavtale med OBOS som vil føre til at sameiet reduserer sine kostnader tilknyttet revisjon.

Som følge av endringen vil BDO revidere årsregnskapet for 2022.

Forslag til vedtak:

Sameiet velger BDO som revisor

Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 12

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Møteleder Matthias Melby /s/

Protokollvitne Gard Hagen /s/

Protokollvitne Per Øyvind Aasen /s/

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2023 for Sameiet Håkon Gamles Gate 6

Organisasjonsnummer: 989849530
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 8. juni kl. 09:00 til 11. juni kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 16.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Gard Hagen

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **15**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak:
Petter Tvede og Sidsel Ekeberg er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **14**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **15**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av styre

Innstilling
Dette er det eneste forslaget til nytt styre. Et alternativt forslag ble fremmet av Sylvia Kinley, men ble trukket.

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Maria Johansen (16 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Maria Johansen

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Gard Hagen (13 stemmer)
Bernt Andre Pedersen (13 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Gard Hagen
Bernt Andre Pedersen

Varamedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Anja Bookelmann (16 stemmer)
Sidsel Ekeberg (14 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Anja Bookelmann
Sidsel Ekeberg

Møteleder Gard Hagen /s/ Protokollvitne Petter Tvede /s/ Protokollvitne Sidsel Ekeberg /s/

VEDTEKTER
FOR SAMEIET HÅKON GAMLES GATE 6

Vedtatt i årsmøte
den 26 november 2018
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Håkon gamles gate 6 og har gårdsnummer 1002 og bruksnummer 31 i Tønsberg kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 06.04.2004.

Sameiet består av 26 boligseksjoner 7 næringsseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

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

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også tillegge seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold. Styret kan nekte utleie dersom det foreligger en saklig grunn. Det skal spesielt legges vekt på om dette vil gå på bekostning av andre beboeres trivsel.

Korttidsutleie kan forekomme inntil 60 netter i løpet av året. Utleie ut over dette krever samtykke fra styret. Korttidsutleie kan forbys dersom det fører til ulempe for naboer. Det skal foreligge saklige grunner for et slikt forbud.

Boligseksjonene kan ikke kjøpes av juridiske personer.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

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

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer. Dette gjøres på eierens bekostning og egen strømmåler må oppføres. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

Eksklusiv bruksrett til fellesarealer kan bare gis som en personlig rettighet til seksjonseier. Enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene kan ikke ha en varighet på mer enn tretti år. Ved eierskifte frafaller rettigheten.

Fellesarealer som er gitt midlertidig eksklusiv bruksrett krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen. Det skal opprettes særlige vilkår for bruk av slike arealer i samsvar med lov om rettsforhold mellom naboer (grannelova) 16. juni 1961 nr. 15. Ved eksklusiv bruksrett følger vedlikeholdsplikt på lik linje med det seksjonerte arealet. Etablering av slik midlertidig enerett krever samtykke fra seksjonseiere som får enerett. 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.

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

2.6. Dyrehold

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

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.

Dersom alle seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd. Dette kan kun gjøres ved godkjenning på årsmøte med juridisk bistand.

Den enkelte seksjonseieren skal 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 fremtidig 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.

Styret skal påse at hver seksjonseier betaler sin forholdsmessige del av felleskostnader før månedlig forfall. Dette for å unngå at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom inntektene fordeles på annen måte, må dette følge av en bestemmelse i vedtektene som alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enig i.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også tilleggsdeler til bruksenheten.

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 karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

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

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

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

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

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 seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

Seksjoner med eksklusiv bruksrett til fellesarealer plikter personlig å holde disse arealene ved like på lik linje med seksjonerte arealer.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

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

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold
En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, 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.

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.

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

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

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold
Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det 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.

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.

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

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

Dersom det i medhold av 5.2 tredje ledd er fastsatt at én eller flere seksjonseiere har vedlikeholdsplikten for deler av fellesarealene, og mangelfullt vedlikehold av disse fellesarealene fører til tap for andre seksjonseiere eller skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.1 første eller annet ledd, er hver av seksjonseierne med eksklusiv bruksrett erstatningsansvarlig for hele tapet eller skaden.

5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning
Ansvaret etter 5.4 og 5.5 første og annet ledd 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.

Ansvaret etter 5.4 eller 5.5 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

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.

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.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.7. Krav mot tidligere avtalepart
En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter 5.4 og 5.5 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 5.4 eller 5.5 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

5.8. Dugnad
Oppmøte på dugnad godtgjøres med et beløp fastsatt årlig av årsmøtet.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
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 tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern
Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte
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.

7.3. Ekstraordinært årsmøte
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.

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

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

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.

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

7.5. Saker årsmøtet skal behandle
Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

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

7.6. Saker årsmøtet kan behandle
Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne 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.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet
Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

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.

7.8. Ledelse av årsmøtet
Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. 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 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.
Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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 eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

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

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

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

7.14. Protokoll fra årsmøtet
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.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha to styremedlemmer og to varamedlemmer.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem.

Leder, styremedlemmer og vara har krav på årlig utbetalt vederlag. Styreleder har krav på dobbelt styrehonorar. Varamedlemmer har krav på halvt styrehonorar.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år.

Årsmøtet skal fastsette vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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 alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

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.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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.

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

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

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

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

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

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

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.

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett
Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

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

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.

9.3. Inhabilitet
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. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

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

10.2. Plikt til å ha revisor
Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

REGLER FOR SAMEIET HÅKON GAMLES GATE 6

For å skape et trivelig miljø i vårt sameie er alle tjent med at vi tar hensyn til hverandre. Vi har både rettigheter og plikter. Vi har rett til å leve privatlivet som vi ønsker, samtidig som vi har plikt til å respektere hverandre.

Generelt
Seksjonseiere plikter å rette seg etter vedtekter og regler for sameiet til enhver tid, og er ansvarlig for at disse overholdes av alle i husstanden og deres besøkende.

Ved utleie plikter eier å informere leietaker om ***sameiets vedtekter og øvrige regler, skriftlig. Eier skal også informere styret om utleie og overdragelse av seksjoner.*** Ved innflytting skal ny beboer ta en runde med vaktmester, for å gjøre seg kjent med søppelsortering, låserutiner mm.

Eventuelt brudd på sameiets regler tas i første omgang opp ved direkte kontakt mellom de berørte parter. Dersom dette ikke fører frem, tas forholdet opp skriftlig med sameiets styre. Kun skriftlige klager blir behandlet

Seksjonene
Seksjonseiere skal sørge for ro og orden i og utenfor egen seksjon. Mellom kl 23.00 og kl 07.00 skal det vises særlig hensyn.

Arbeid og bruk av støyende verktøy mellom kl 21.00 og 08.00 er ikke tillatt. På søndager og offentlige helligdager må det utvises særlig hensyn.

Eierseksjonen må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Ventiler på kjøkken og bad/dusjrom må holdes rene. Luftelukene må holdes åpne slik at ventilasjonen kan virke som forutsatt. Det er ikke tillatt å modifisere eller endre på det ventilasjonsanlegget som er installert. Ventilasjonsanlegget må ikke slås av.

Montering av utvendige markiser/persienner må være i h.h.t. de standarder, utførelse og farge som til en hver tid gjelder. Individuelle tekniske installasjoner kan ikke monteres på sameiets fasader/tak/fellesareal. Utendørs montasje må godkjennes av styret.

Brann

Alle plikter å gjøre seg kjent med:
- tilgjengelig slukkeutstyr
- rømningsveier, samt samlingssted ved brannalarm - som er ved inngang til brannsentralen i Håkon Gamles gt. 6

Ved alarm skal alle som befinner seg i bygningen møte ved ovennevnt samlingssted.

Fellesarealer

Oppbevaring av private gjenstander i fellesarealene er ikke greit. Fellesarealer er alle arealer som ikke hører til seksjonene.

Trapperom/heis
Inngangsdørene skal ***alltid*** være låste, dette gjelder også bakdører og utvendige porter. Det er ikke tillatt å hensette sykler, ski, eller andre gjenstander på ovennevnte arealer.

Lagring av gass
Alle gjeldende retningslinjer for montering, lagring og merking av gassinstallasjoner ***må følges.*** Gass skal ikke lagres i kjeller.

Terrasser/svalganger
Det skal ikke luftes tepper, sengetøy, o.l. over rekkverk, eller ut av vinduer.

Grilling
Bruker av fellesgrillen er ansvarlig for renhold og forskriftsmessig bruk ***(jf. brannforskriftene). Kullgrill er forbudt i hele sameiet.*** Ved grilling på private terrasser må det tas særlig hensyn til naboer.

Røyking
Røyking er forbudt i fellesarealer. Dette gjelder også utendørs i inngangsparti. Røyking kan foregå i atriet, men særlig hensyn til omkringliggende boligseksjoner.

Parkering
Stans ved inngangspartier (areal markert med kryss på fortau utenfor garasjeport) er kun tillatt ved av- og pålessing. Parkering utover faste plasser i parkeringsanlegg henvises til offentlig parkeringsplass.

Garasjeanlegg
I garasjeanlegget er det kun tillatt å parkere bil.

Søppelrom
Søppelrommet ***skal kun benyttes til husholdningsavfall***. Dette skal kastes i merkede containere. Spesialavfall skal ikke kastes i sameiets søppelcontainere. Beboere er forpliktet til å rette seg etter VESARs anvisninger. Næringsseksjoner deponerer avfall i egne merkede beholdere.

Det er ikke tillatt å oppbevare søppelposer i ganger/trappehus.

Grøntanlegg/gangveier
Beboerne er pliktig til å holde fellesarealer pent og ryddig for søppel.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt så fremt det ikke medfører urimelig sjenanse for naboene. På sameiets fellesområde er det båndtvang hele året – for alle typer husdyr. Styret kan nekte den enkelte retten til å holde husdyr med øyeblikkelig virkning dersom ikke reglene for dyrehold overholdes.

Renhold
Beboerne i hver oppgang er selv ansvarlige for tilstrekkelig renhold av indre ganger i sin etasje.

Dugnad
Beboere/eiere får innkalling til fellesdugnad etter informasjon fra styret. Om ikke dato for dugnad passer kan arbeid utføres på annet tidspunkt ved forespørsel.

Tønsberg, oktober 2018

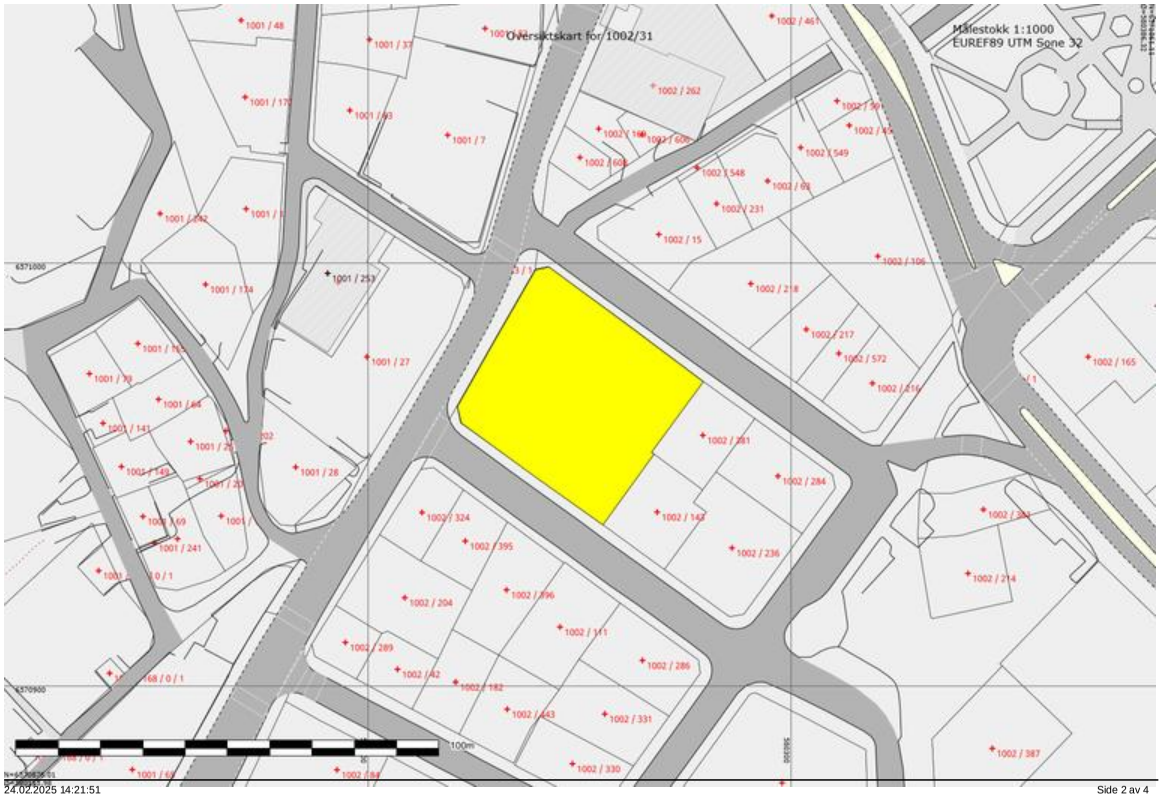
Tønsberg kommune

Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3905 - Tønsberg kommune	**1002**	**31**	**0**	**25**

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.





Areal og koordinater

Areal: 1911,00 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6570968,83 Øst: 580248,92

Ytre avgrensning

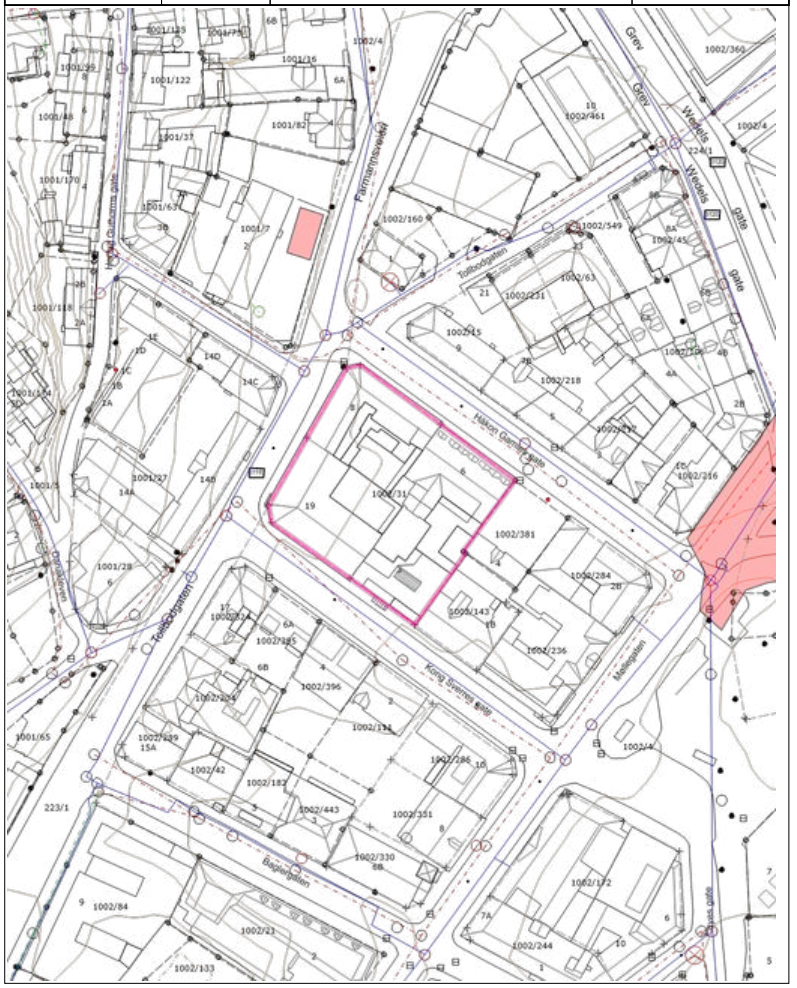
Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6570966,14	580221,13	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	21	
			18,29	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	21	
2	6570982,05	580230,15	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	21	
			18,86	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	21	
3	6570998,39	580239,56	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	21	
			3,17	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	21	
4	6570999,03	580242,66	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	21	
			23,41	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	21	
5	6570985,21	580261,56	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	21	
			22,03	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	21	
6	6570971,98	580279,17	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			20,74	Ikke hjelpelinje		13	
7	6570955,23	580266,94	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			0,70	Ikke hjelpelinje		13	
8	6570954,81	580267,50	Ikke spesifisert	Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			20,61	Ikke hjelpelinje		21	
9	6570938,09	580255,44	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	21	
			18,62	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	21	
10	6570948,94	580240,31	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	21	
			22,62	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	21	
11	6570962,11	580221,92	Ikke spesifisert	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	21	
			4,11	Ikke hjelpelinje	Transparent film - god kvalitet	21	

Tønsberg kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 1002	Bnr: 31	Fnr: 0	Snr: 25
Adresse:	Kong Sverres gate 3 3111 TØNSBERG			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Brannventil
- Septiktank
- Sluk
- Spillvannsledning
- Anslått eiendomsgrense
- Matrikkelnummer.
- Mast
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Husnummer med bokstav
- Kommunalveg gatenavn .
- Høydekurve
- Hydrant
- Kum - annen eier
- Avløp_felles
- Vannledning - annen eier
- Nøyaktig grensepunkt
- Gatelys (belysningspunkt)
- Skap
- Mønelinje
- Taksprang
- Godkjente byggetiltak
- Vegdekkekant
- Fylkesvegboks
- Privatveg gatenavn .
- Kran
- Sandfangskum
- Overvannsledning
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått grensepunkt
- Gatelys (Lysarmaturt)
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Skiltportal
- Husnummer
- Fylkesveg gatenavn .
- Forsenkningskurve

Fødselsnr./Org.nr.

Ref.nr.

RETURNERES TIL:

Sameiet Håkon Gamles gate 6-8
Håkon Gamles gt 8
3111 Tønsberg

Begjæring[1] om:

- [ ] Oppdeling i eierseksjoner
- [x] Reseksjonering

1. Eiendommen

TINGLYST
20 DES. 2007
DAGBOKNR.: 1056426

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0704	Tønsberg	1002	31		27

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)	[2] Navn	Ideell andel [3]
964398003	Tunsberghus AS	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner (jf. lov av 23 mai 1997 nr. 31) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For.-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.-nr	For.-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.-nr	For.-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.-nr	For.-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.-nr	For.-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	B	70		13	B	52		25	B	45		37				49			
2	B	81		14	B	77		26	B	64		38				50			
3	B	111		15	B	98		27	N	996		39				51			
4	B	96		16	B	81		28	N	80		40				52			
5	B	46		17	B	92		29	N	323		41				53			
6	B	61		18	B	85		30	N	190		42				54			
7	B	51		19	B	100		31	N	139		43				55			
8	B	69		20	B	43		32	N	210		44				56			
9	B	52		21	B	65		33	N	51		45				57			
10	B	76		22	B	92		34				46				58			
11	B	51		23	B	63		35				47				59			
12	B	69		24	B	65		36				48				60			

Sum tellere: 3 844,00 =nevner: 3 844,00

4. Supplerende tekst [7]

I feltet inntas rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Oppdeling av seksjon nr 27 til snr 27, 32 og 33.

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	SIDE 1 AV 3
05.11.07	H. Jillwal Mol	BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [ ] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[x] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [x] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [x] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [x] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [x] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [x] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [ ] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [x] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [x] det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydlig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysning.)
d) Vedtekter (§28). (Skal ikke følge med til tinglysning.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§ 7og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
TØNSBERG, 05.11.07	H. Jillwal Mol	

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	SIDE 2 AV 3
05.11.07	H. Jillwal Mol	BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [8]

- [ ] Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
  eller
- [X] Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Dato, Sted	Underskrift
Tønsberg 05.11.07	T. ANDERS SKOGLY ARVE BRUEBERG

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

- [ ] Befaring er foretatt
- [ ] Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]
- [X] Tillatelsen er inntatt nedenfor
- [ ] Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
1002	31		27	**kommune**

Dato	Stempel og underskrift
22/11-07	TØNSBERG KOMMUNE ...

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.

2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.

3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.

4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring

5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.

7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæring gir ikke tvangsgrunnlag.

8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiermøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykke er innhentet, jf § 30.

9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	SIDE 3 AV 3
05.11.07		BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING

Akelius Dokument 2007.2a *G3135-3*

Returneres til

Krogsveen Nybygg
Boks 101
1319 Bekkestua

Begjæring[1] om:

☐ Oppdeling i eierseksjoner
☒ Reseksjonering

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

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0704	Tønsberg	1002	31		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel [3]
	Sameiet Håkon Gamlesgate 6	1/1

3. Begjæring

S.-nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]
1	B	76	BG	13	B	52	B	25	B	46	B	37				49			
2	B	70	BG	14	B	77	B	26	B	65	B	38				50			
3	B	106	BG	15	B	104	B	27	N	2043	B	39				51			
4	B	96	B	16	B	79	B	28	N	94		40				52			
5	B	46	B	17	B	112	B	29				41				53			
6	B	61	B	18	B	93	B	30				42				54			
7	B	51	B	19	B	106	B	31				43				55			
8	B	69	B	20	B	51	B	32				44				56			
9	B	52	B	21	B	70	B	33				45				57			
10	B	76	B	22	B	92	B	34				46				58			
11	B	51	B	23	B	63	B	35				47				59			
12	B	69	B	24	B	64	B	36				48				60			

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere: 4034 = nevner: 4034

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Oppdeling av selveier 4

Dato 8/3-04 Partenes underskrift Jon Inge Augunes

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Tønsberg, den 8/3-04	Jon Inge Augunes	

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering[8]

☒ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),

eller

☒ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato	Underskrift
Tønsberg 8/3-04	Jean Inge Magnussen

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	
1002	31	4		**kommune**

Sted og dato	Stempel og underskrift
27/5-04	TØNSBERG KOMMUNE ...

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Dato	Partenes underskrift

TINGLYST
-6 APR. 2004
TØNSBERG TINGRETT
DAGBOKNR.: 4919

Returneres etter tinglysing til

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0704	Tønsberg	1002	31		

2. Hjemmelshaver(e)

	Navn	Ideell andel [3]
[redacted]	Tunsberghus AS	1/1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]
1	B	85	BG	13				25				37				49			
2	B	103	BG	14				26				38				50			
3	B	124	BG	15				27				39				51			
4	SN	~~5346~~		16				28				40				52			
5		5346		17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: ~~5768~~ 5658 = nevner: ~~5768~~ 5658

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Nr 703034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [ ] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[x] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [x] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

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

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) - Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner
11/7-02	Tunsberghus A.S.	(Ektefelle/partner erklærer samtykke fra ektefelle/registrert partner med hjemmelshaver bosted)

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [1]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12).
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [2]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

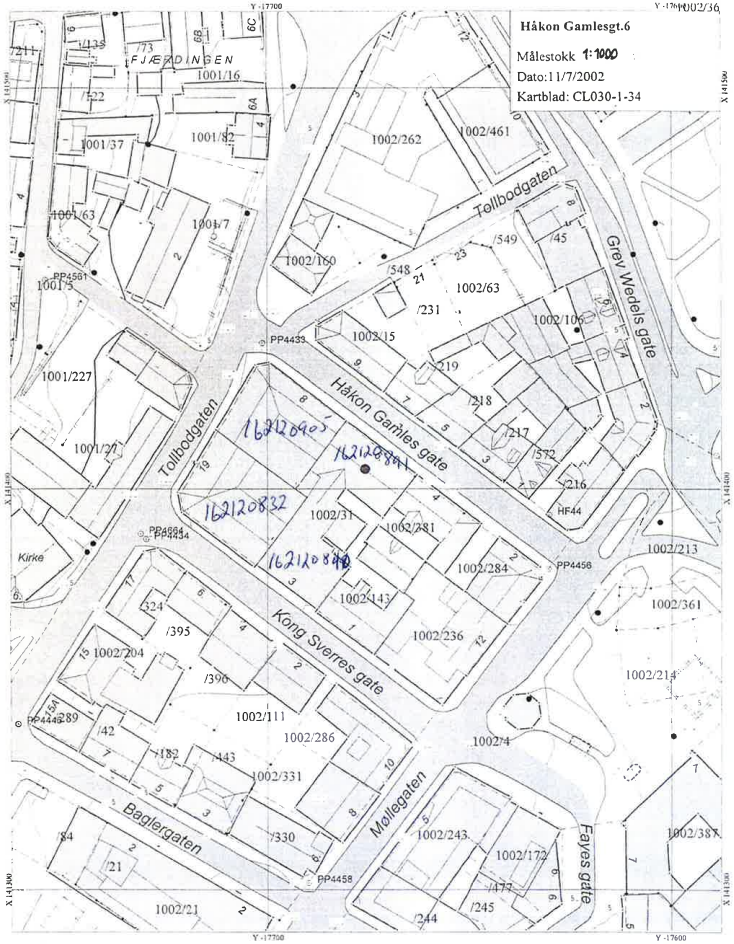
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
1002	31			kommune

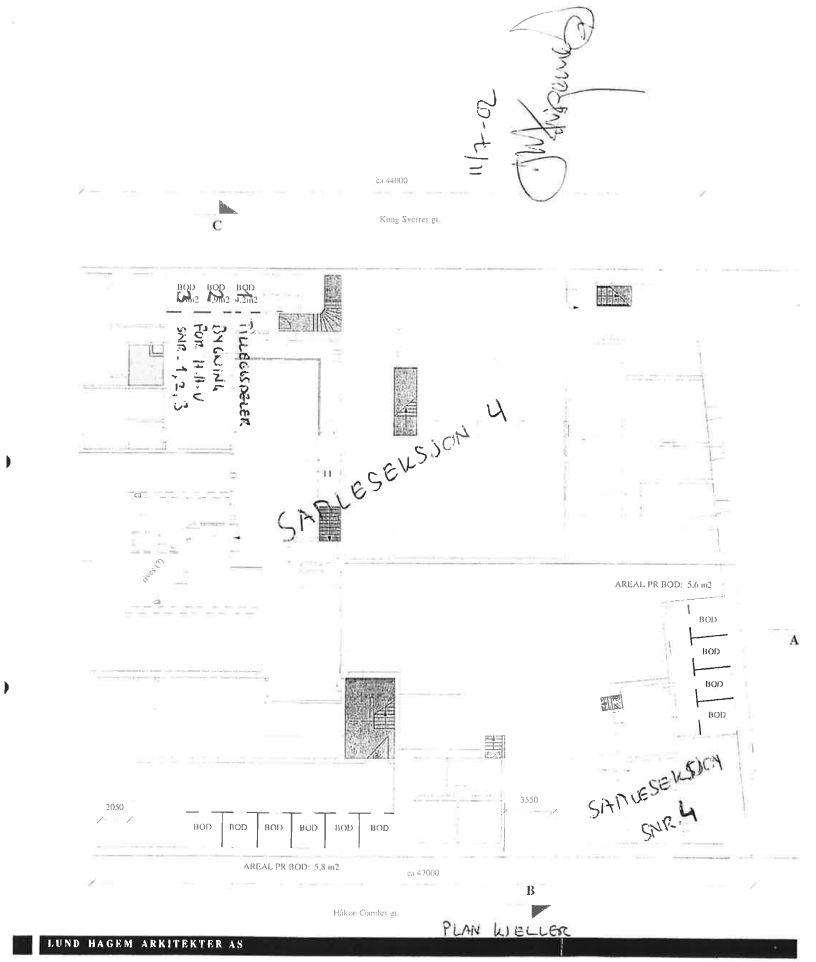
Dato	Stempel og underskrift
31/7-02	

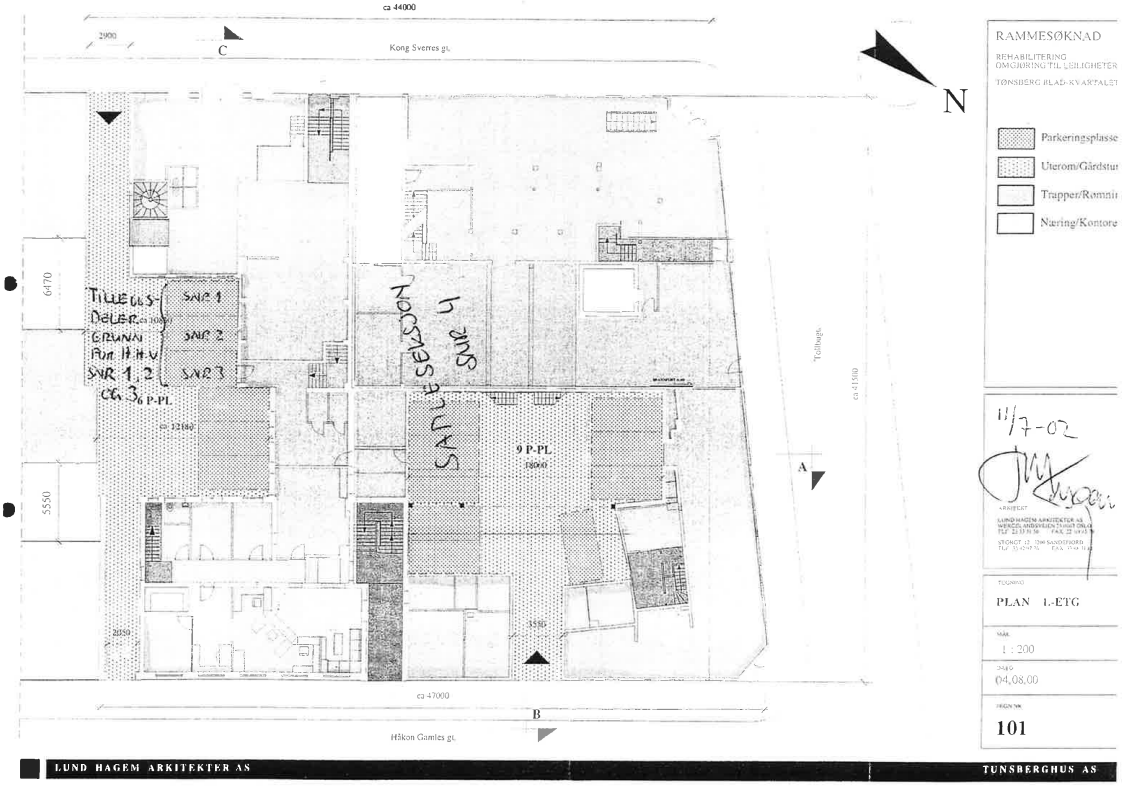
Noter:

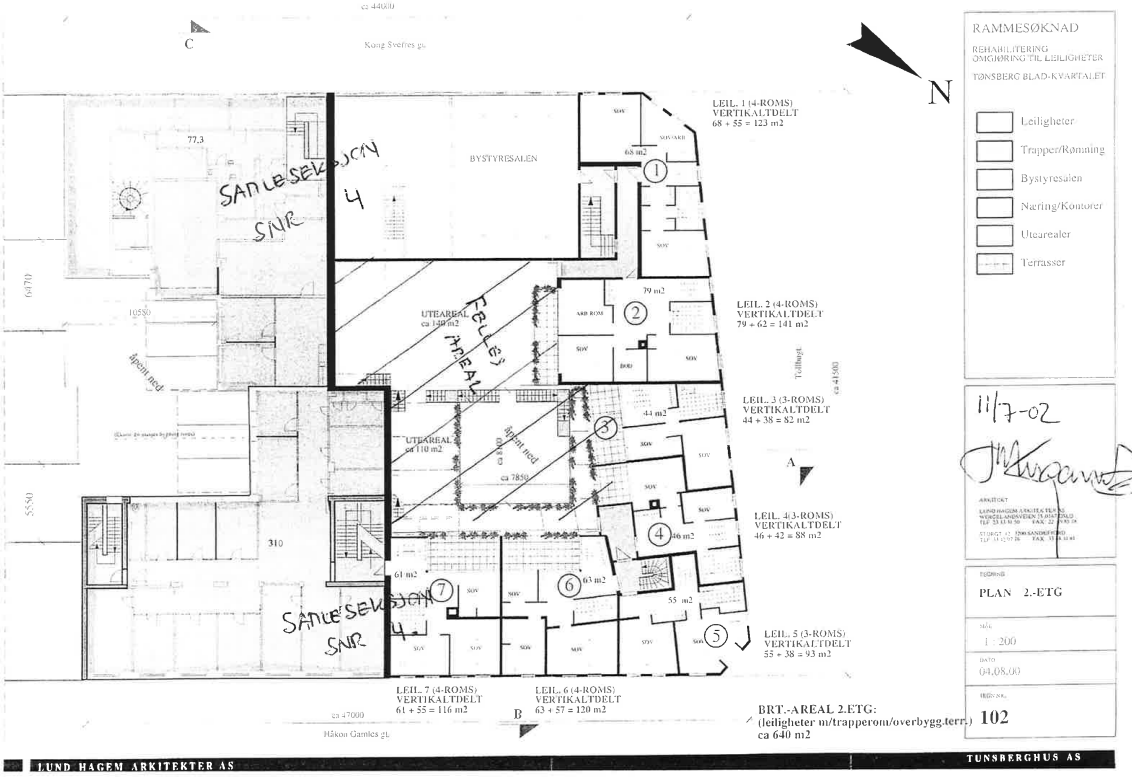
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

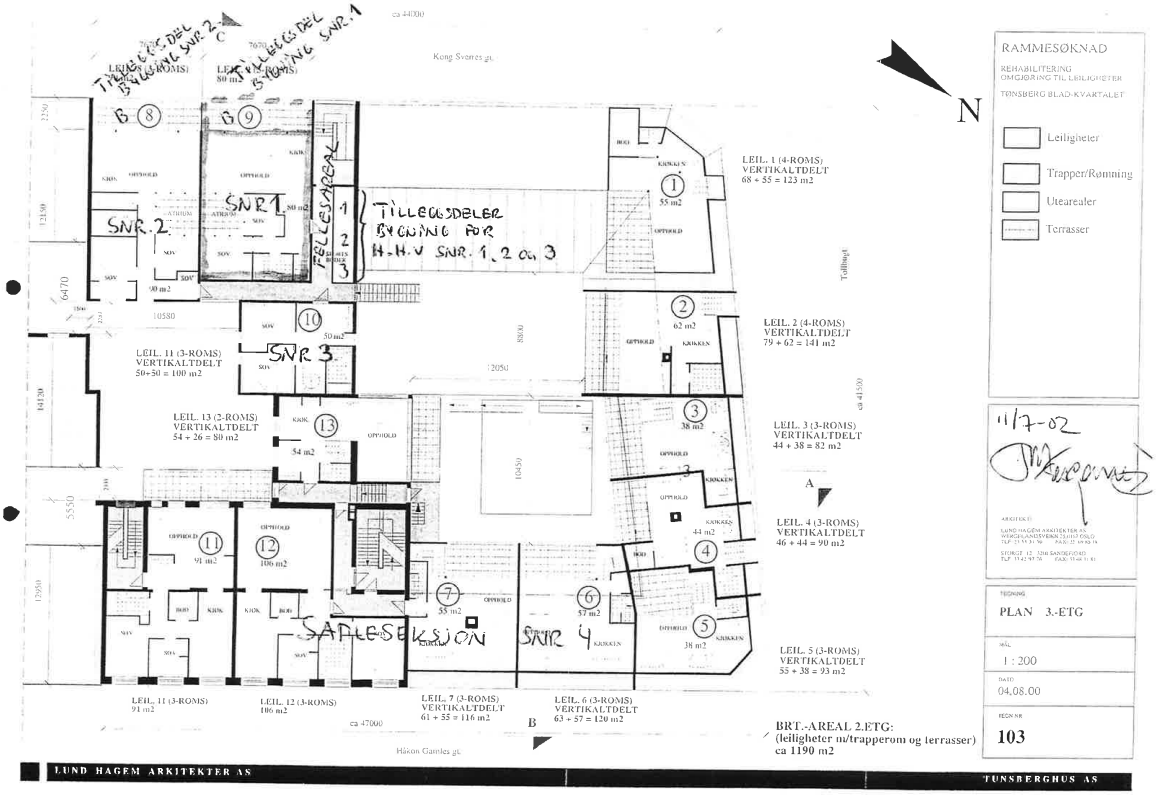
TINGLYST VED
TØNSBERG BYRETT
den 21 AUG. 2002
Dagbokn. 11060

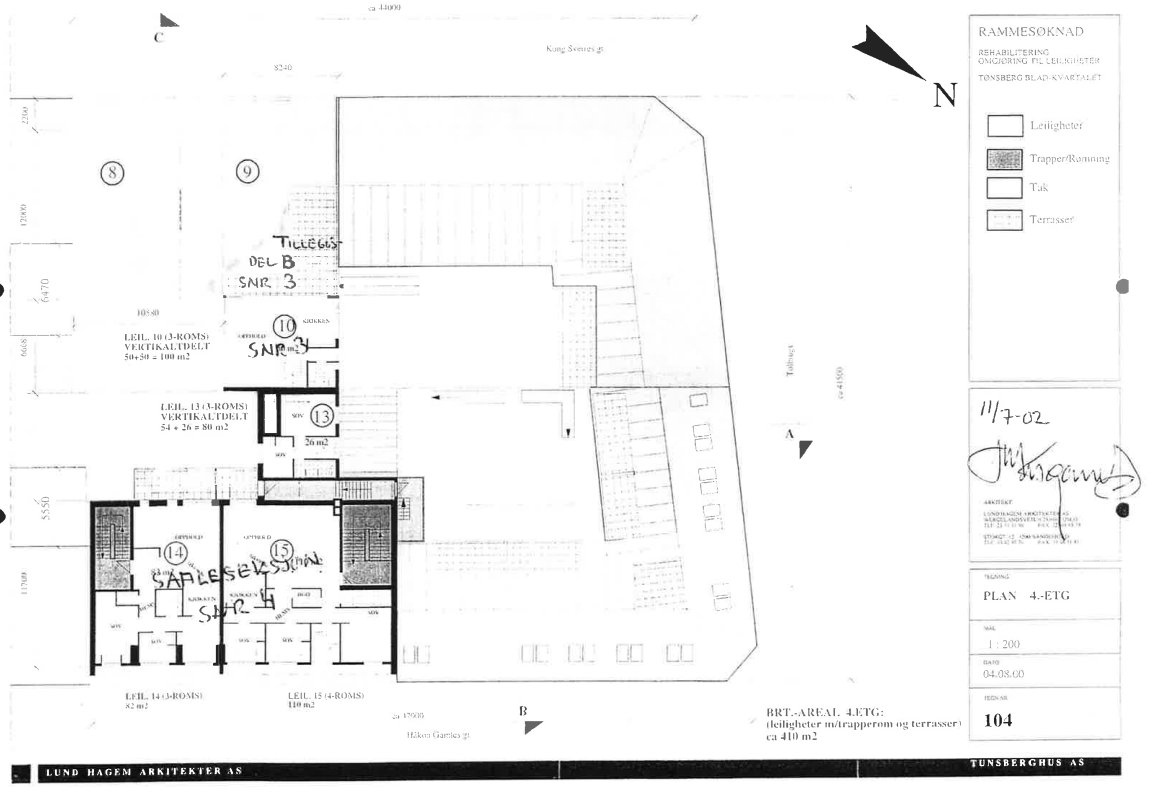

Håkon Gamlesgt.6
Målestokk 1:1000
Dato:11/7/2002
Kartblad: CL030-1-34
FJÆRØINGEN
Tollbodgaten
Grev Wedels gate
Håkon Gamles gate
Kong Sverres gate
Baglergaten
Møllegaten
Fayes gate
Kirke
1001/16
1001/37
1001/82
1001/63
1001/7
1001/5
1001/227
1001/27
1002/262
1002/461
1002/160
1002/63
1002/15
1002/106
1002/31
1002/281
1002/284
1002/143
1002/236
1002/213
1002/361
1002/214
1002/204
1002/111
1002/286
1002/74
1002/331
1002/243
1002/173
1002/387
1002/21
PP4561
PP4433
PP4434
PP4456
PP4458
HF44
1621208405
1621208411
1621208432
1621208442


11/7-02
C
B
A
Kong Sverres gt.
Håkon Gamles gt.
SAMLESEKSJON 4
SAMLESEKSJON 4
SNR. 4
PLAN KJELLER
AREAL PR BOD: 5,6 m2
AREAL PR BOD: 5,8 m2
BOD
2050
3350
LUND HAGEM ARKITEKTER AS


ca 44000
Kong Sverres gt.
C
N
A
B
Håkon Gamles gt.
ca 47000
Tollbugt.
ca 41500
9 P-PL
SALGSEKSJON
SNR 1
SNR 2
SNR 3
TILLEGGS-
DELER
GRUNN
PLAN 1. H.V
SNR 1, 2
OG 3
6 P-PL
6470
5550
2050
3550
RAMMESØKNAD
REHABILITERING
OMGJØRING TIL LEILIGHETER
TØNSBERG BLAD-KVARTALET
Parkeringsplasse
Uterom/Gårdstur
Trapper/Rømnin
Næring/Kontore
11/7-02
PLAN 1.-ETG
1 : 200
04.08.00
101
LUND HAGEM ARKITEKTER AS
TUNSBERGHUS AS


ca 44000
Kong Sverres gt.
C
N
A
B
Håkon Gamles gt.
ca 47000
Tollbugt.
ca 41500
BYSTYRESALEN
SALGSEKSJON
SNR 4
UTEAREAL
ca 130 m2
UTEAREAL
ca 110 m2
TELLE-
AREAL
ca 785 m2
åpent nedl
LEIL. 1 (4-ROMS)
VERTIKALTDELT
68 + 55 = 123 m2
LEIL. 2 (4-ROMS)
VERTIKALTDELT
79 + 62 = 141 m2
LEIL. 3 (3-ROMS)
VERTIKALTDELT
44 + 38 = 82 m2
LEIL. 4(3-ROMS)
VERTIKALTDELT
46 + 42 = 88 m2
LEIL. 5 (3-ROMS)
VERTIKALTDELT
55 + 38 = 93 m2
LEIL. 6 (4-ROMS)
VERTIKALTDELT
63 + 57 = 120 m2
LEIL. 7 (4-ROMS)
VERTIKALTDELT
61 + 55 = 116 m2
BRT.-AREAL 2.ETG:
(leiligheter m/trapperom/overbygg.terr.)
ca 640 m2
RAMMESØKNAD
REHABILITERING
OMGJØRING TIL LEILIGHETER
TØNSBERG BLAD-KVARTALET
Leiligheter
Trapper/Rømning
Bystyresalen
Næring/Kontorer
Utearealer
Terrasser
11/7-02
PLAN 2.-ETG
1 : 200
04.08.00
102
LUND HAGEM ARKITEKTER AS
TUNSBERGHUS AS


RAMMESØKNAD
REHABILITERING
OMGJØRING TIL LEILIGHETER
TØNSBERG BLAD-KVARTALET
Leiligheter
Trapper/Rømning
Utearealer
Terrasser
N
LEIL. 1 (4-ROMS)
VERTIKALTDELT
68 + 55 = 123 m2
LEIL. 2 (4-ROMS)
VERTIKALTDELT
79 + 62 = 141 m2
LEIL. 3 (3-ROMS)
VERTIKALTDELT
44 + 38 = 82 m2
LEIL. 4 (3-ROMS)
VERTIKALTDELT
46 + 44 = 90 m2
LEIL. 5 (3-ROMS)
VERTIKALTDELT
55 + 38 = 93 m2
LEIL. 11 (3-ROMS)
VERTIKALTDELT
50+50 = 100 m2
LEIL. 13 (2-ROMS)
VERTIKALTDELT
54 + 26 = 80 m2
LEIL. 11 (3-ROMS)
91 m2
LEIL. 12 (3-ROMS)
106 m2
LEIL. 7 (3-ROMS)
VERTIKALTDELT
61 + 55 = 116 m2
LEIL. 6 (3-ROMS)
VERTIKALTDELT
63 + 57 = 120 m2
SNR 1
SNR. 2
SNR 3
SNR 4
SAMLESEKSJON
TILLEGGSDELER
BYGNING FOR
H.H.V SNR. 1, 2 OG 3
FELLESAREAL
Kong Sverres gt.
Tollbugt.
Håkon Gamles gt.
BRT.-AREAL 2.ETG:
(leiligheter m/trapperom og terrasser)
ca 1190 m2
11/7-02
TEGNING
PLAN 3.-ETG
MÅL
1 : 200
DATO
04.08.00
TEGN NR
103
LUND HAGEM ARKITEKTER AS
TUNSBERGHUS AS


RAMMESØKNAD
REHABILITERING
OMGJØRING TIL LEILIGHETER
TØNSBERG BLAD-KVARTALET
Leiligheter
Trapper/Rømning
Tak
Terrasser
N
LEIL. 10 (3-ROMS)
VERTIKALTDELT
50+50 = 100 m2
LEIL. 13 (3-ROMS)
VERTIKALTDELT
54 + 26 = 80 m2
LEIL. 14 (3-ROMS)
82 m2
LEIL. 15 (4-ROMS)
120 m2
SNR 3
SNR 4
SAMLESEKSJON
TILLEGGS
DEL B
SNR. 3
Kong Sverres gt.
Tollbugt.
Håkon Gamles gt.
BRT.-AREAL 4.ETG:
(leiligheter m/trapperom og terrasser)
ca 410 m2
11/7-02
TEGNING
PLAN 4.-ETG
MÅL
1 : 200
DATO
04.08.00
TEGN NR
104
LUND HAGEM ARKITEKTER AS
TUNSBERGHUS AS

TØNSBERG KOMMUNE

Megleropplysning				
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
1002	**31**	**0**	**25**	**Kong Sverres Gate 3**

Legalpant

Restanse pr.	**31.12.2024**	**Kr**	**0,-**

Faktura 1. kvartal (01.01 - 31.03)	**Forfall**	**20.03.2025**
Faktura 2. kvartal (01.04 - 30.06)	**Forfall**	**20.05.2025**
Faktura 3. kvartal (01.07 - 30.09)	**Forfall**	**20.09.2025**
Faktura 4. kvartal (01.10 - 31.12)	**Forfall**	**20.11.2025**

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 613334033
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
921383681	TØNSBERG KOMMUNE	Postboks 2410, 3104 TØNSBERG

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
916943857	BYDELSHUS AS		Tollbodgaten 19, 3111 TØNSBERG

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
3803	1002	31

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

TINGLYST
DOKUMENTNR. 1071218
26 SEPT 2022
STATENS KARTVERK
Amy Wearen Sagbakken

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Tønsberg		BJNA

1. Opplysninger om innsenderen
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaverene), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Samlets org.nr.	Telefonnummer
Bernt Andre Pedersen/styremedlem			92087733

Adresse	Postnummer	Poststed
Gydas Vei 16	0363	OSLO

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
	Tønsberg	1002	31	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Andel	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
27	916943857	Bydelshuset AS	1/1	996/3844

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)
Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål	Samlebrøk (teller)	Tilleggsareal
	B = Boligseksjon (omfatter også Fritidsboliger) N = Næringsseksjon SB = Samlet seksjon bolig SN = Samlet seksjon næring	Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i samlet.	Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
27	N	954	
34	N	13	
35	N	14	
36	N	15	
		Nevner = 3844	

Dato: 13.10.21
Innsenderens underskrift: Bernt Pedersen

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering.

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.

Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.

Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Salg av boder:
Del av seksjon 27 eier 3 boder i kjelleretasjen.
Disse bodene skal reseksjoneres og overføres til 3 nye seksjoner, det vil si at det opprettes 3 nye seksjonsnummer: Nr 34, 35 og 36.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.
Ingen

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen

e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato	Innsenderens underskrift
13/10-21	Bent-APed

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☐ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
27	Tbg 13/10-21	Kjersti With	KJERSTI WITH
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
34	Tønsberg 12.10.21	Bent-APedersen	BERNT ANDRE PEDERSEN
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
35	Tønsberg 12.10.21		ERLEND KVÆRNE
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
36	Tønsberg 12.10.21	Kjersti With	KJERSTI WITH
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver

Dato	Innsenderens underskrift
13/10-21	Bent-APed

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Tønsberg 12.10.21		GARD HAGEN
Tønsberg 12.10.21		PER ØYVIND AASEN
Tønsberg 12.10.21		BERNT ANDRE PEDERSEN

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
3803	TØNSBERG	1002	31		27

Dato	Underskrift	Stempel
18/11-21		Tønsberg kommune Kommunalutvikling Landbrukskontoret

Dato	Innsenderens underskrift
13.10.21	

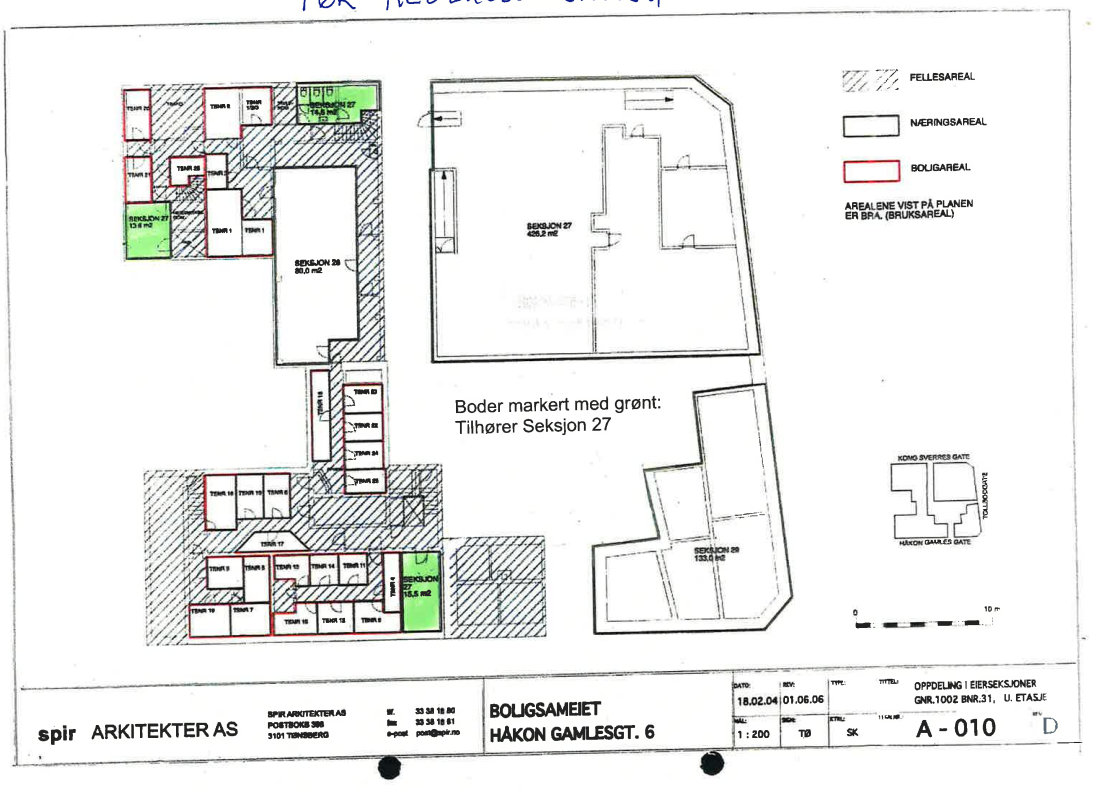
4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom), fortsettelse

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.

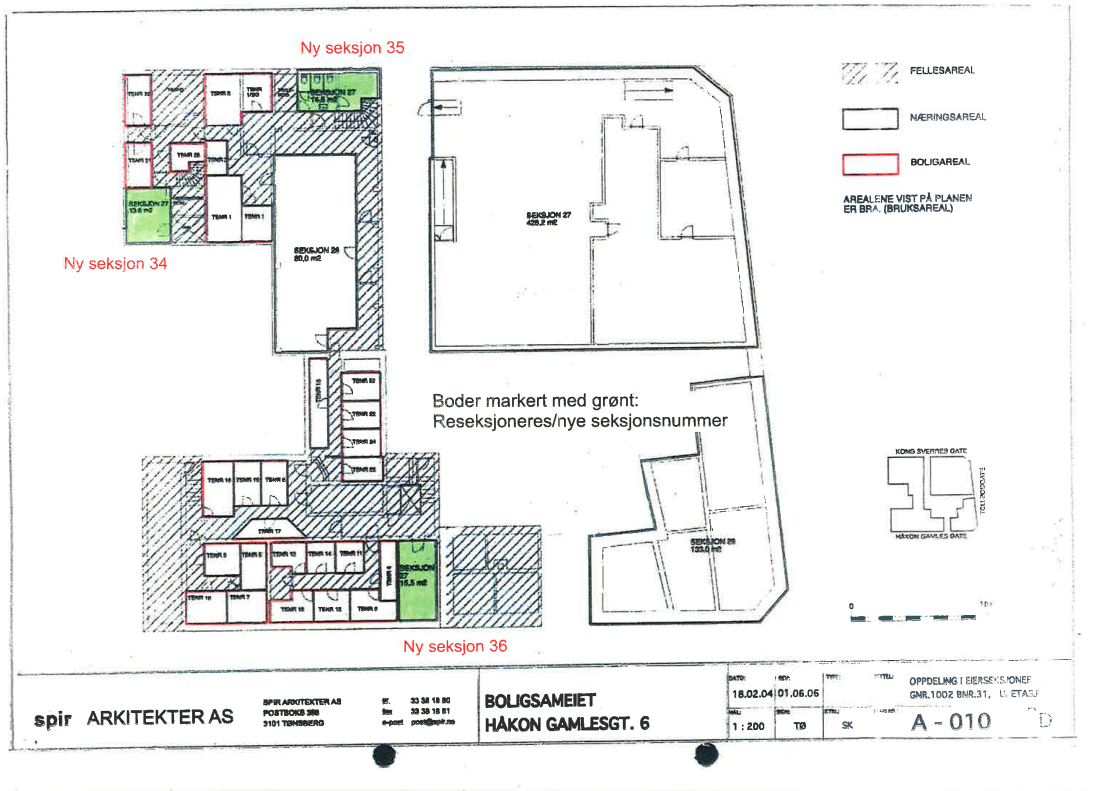
Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Samlebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i samelet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
27	N	~~926~~ 954	~~954~~
34	~~B~~ N	13	~~NY~~
35	~~B~~ N	14	~~NY~~
36	~~B~~ N	15	~~NY~~
		Nevner = 3844 ingen endring	

Dato	Innsenderens underskrift
13.10.21	

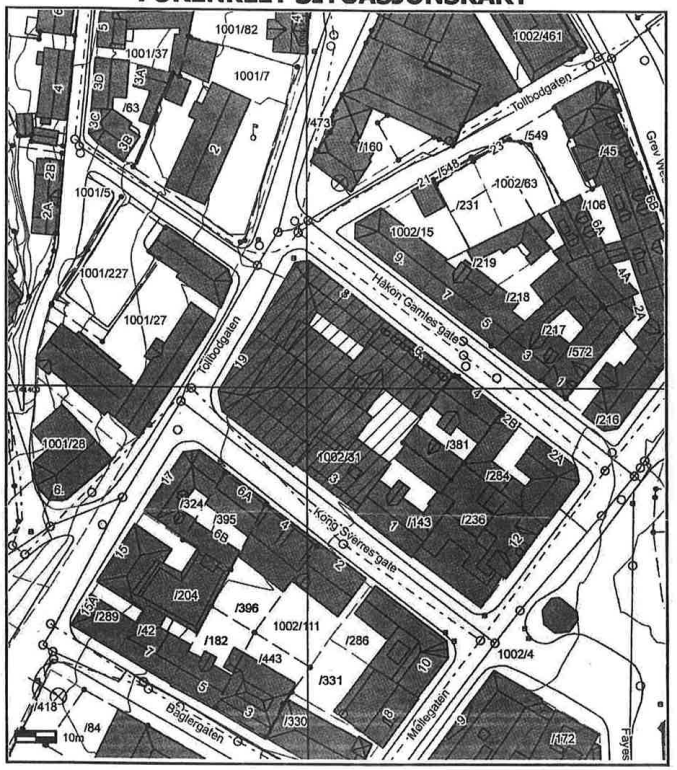
FØR RESEKSJONERING



ETTER RESEKSJONERING



FORENKLET SITUASJONSKART



©TØNSBERG KOMMUNE Adresse: TOLLBODGATEN 19 med flere

Dato: 1/11-2007 Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 1002/31/0/0

NGO III

N

Målestokk 1:1000

Tegnforklaring:

- Eiendomsgrense, anslått
- Eiendomsgrense, nøyaktig
- Vannledning
- Overvannsledning
- Avløp felles
- Spillvann
- Mur
- Gjerde
- Hekk
- Bygg takkant - nøyaktig beliggenhet
- Bygg fasadeliv - anslått beliggenhet
- Bygg fasadeliv - nøyaktig beliggenhet

Kontroller målestokk, rutenettet skal være 10cm x 10cm. Det tas forbehold om eventuelle feil eller mangler i kartet.

FORENKLET SITUASJONSKART



©TØNSBERG KOMMUNE Adresse: TOLLBODGATEN 19 med flere

Dato: 1/11-2007 Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 1002/31/0/0

NGO III

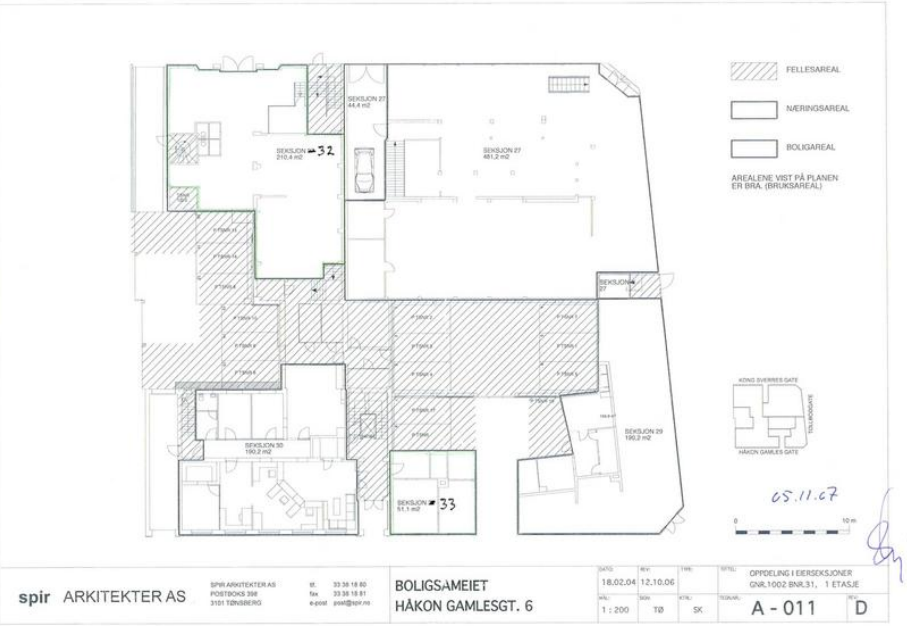
N

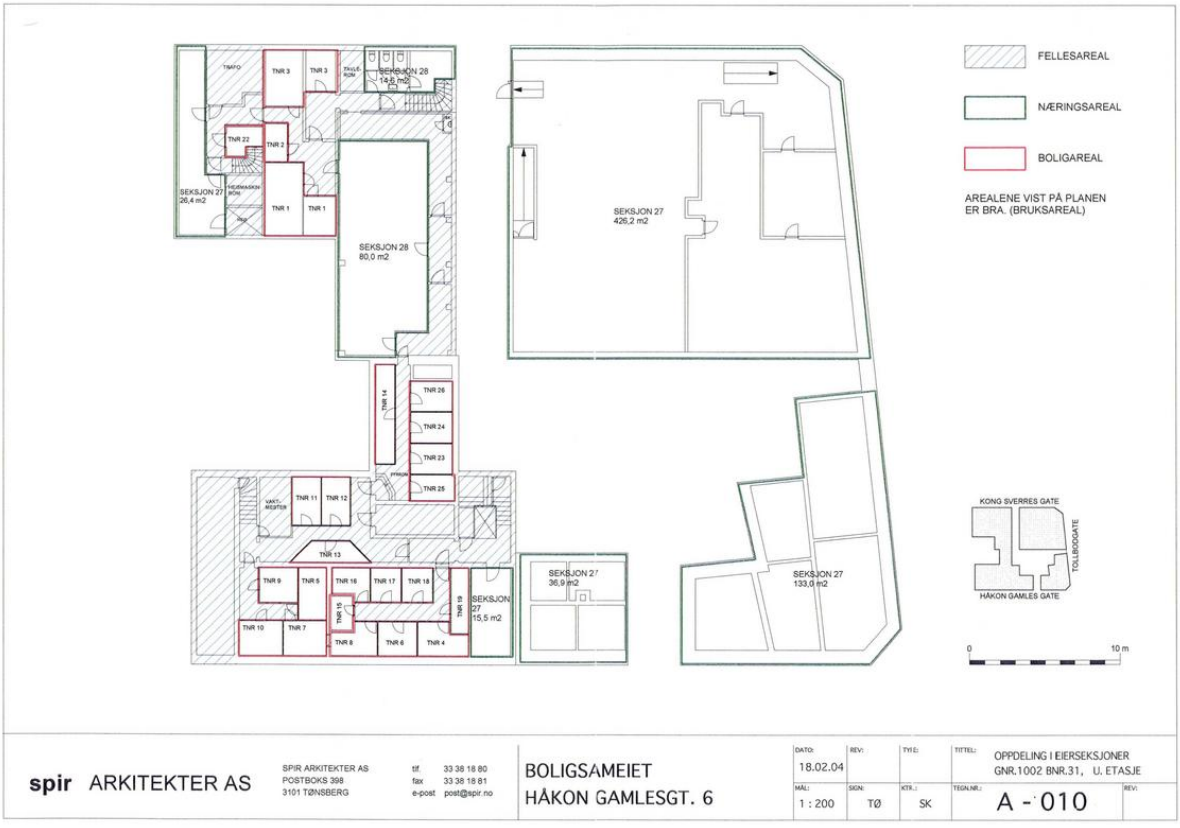
Målestokk 1:1000

Tegnforklaring:

- Eiendomsgrense, anslått
- Eiendomsgrense, nøyaktig
- Vannledning
- Overvannsledning
- Avløp felles
- Spillvann
- Mur
- Gjerde
- Hekk
- Bygg takkant - nøyaktig beliggenhet
- Bygg fasadeliv - anslått beliggenhet
- Bygg fasadeliv - nøyaktig beliggenhet

Kontroller målestokk, rutenettet skal være 10cm x 10cm. Det tas forbehold om eventuelle feil eller mangler i kartet.





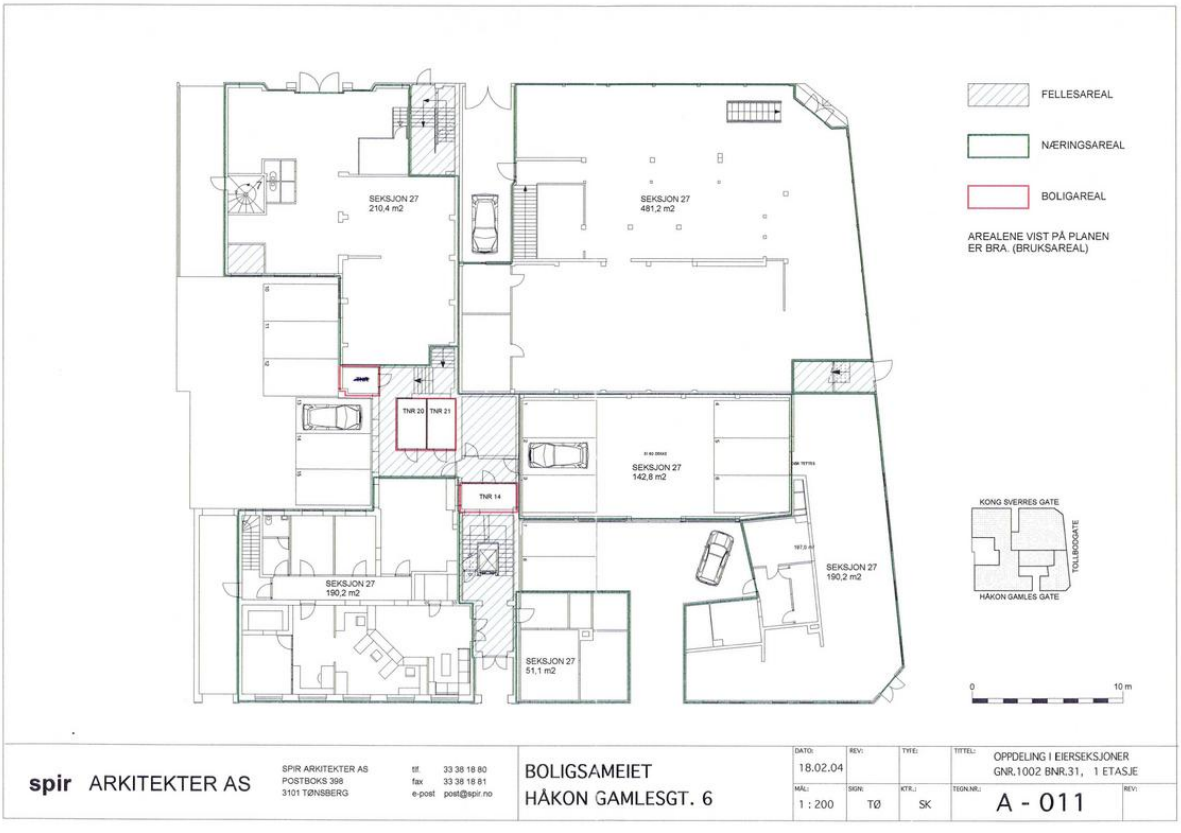
spir ARKITEKTER AS

SPIR ARKITEKTER AS
POSTBOKS 398
3101 TØNSBERG

tlf. 33 38 18 80
fax 33 38 18 81
e-post post@spir.no

BOLIGSAMEIET
HÅKON GAMLESGT. 6

DATO:	REV:	TYE:	TITTEL:
18.02.04			OPPDELING I EIERSEKSJONER GNR.1002 BNR.31, U. ETASJE
MÅL: 1 : 200	SIGN: TØ	KTR.: SK	TEGN.NR.: A - 010 REV:



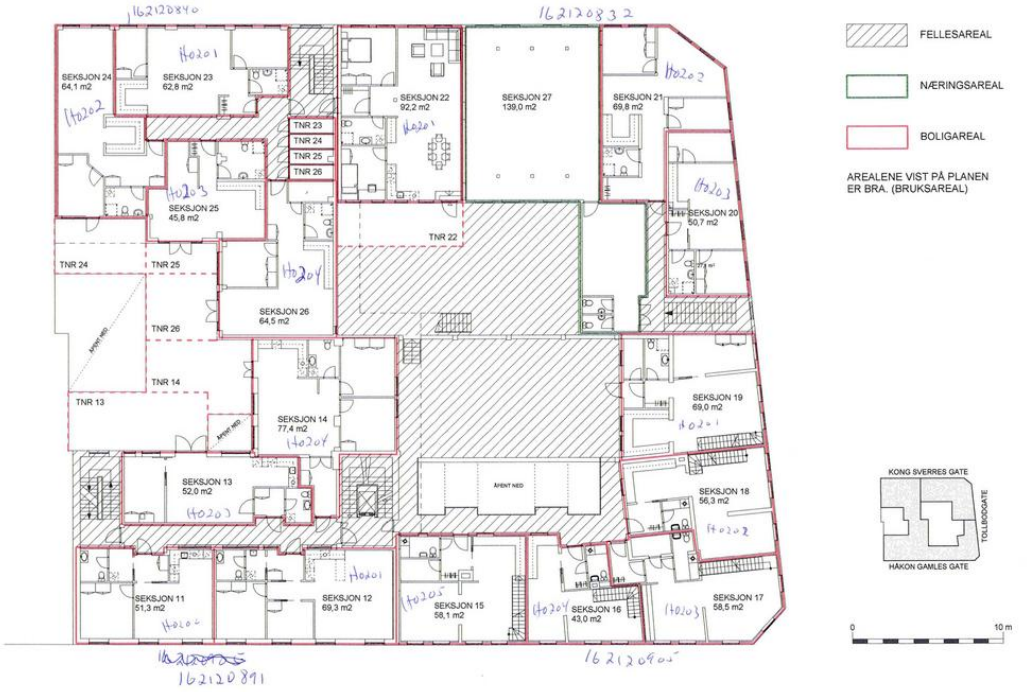
spir ARKITEKTER AS

SPIR ARKITEKTER AS
POSTBOKS 398
3101 TØNSBERG

tlf. 33 38 18 80
fax 33 38 18 81
e-post post@spir.no

BOLIGSAMEIET
HÅKON GAMLESGT. 6

DATO:	REV:	TYE:	TITTEL:
18.02.04			OPPDELING I EIERSEKSJONER GNR.1002 BNR.31, 1 ETASJE
MÅL: 1 : 200	SIGN: TØ	KTR.: SK	TEGN.NR.: A - 011 REV:



spir ARKITEKTER AS	SPIR ARKITEKTER AS POSTBOKS 398 3101 TØNSBERG	tlf. 33 38 18 80 fax 33 38 18 81 e-post post@spir.no	BOLIGSAMEIET HÅKON GAMLESGT. 6	DATO: 18.02.04	REV: 16.03.04	TYPE: A	TITTEL: OPPDELING I EIERSEKSJONER GNR.1002 BNR.31, 2 ETASJE	
				MÅL: 1 : 200	SIGN: TØ	KTRL: SK	TEGN.NR.: A - 012	REV:



spir ARKITEKTER AS	SPIR ARKITEKTER AS POSTBOKS 398 3101 TØNSBERG	tlf. 33 38 18 80 fax 33 38 18 81 e-post post@spir.no	BOLIGSAMEIET HÅKON GAMLESGT. 6	DATO: 18.02.04	REV: 16.03.04	TYPE: A	TITTEL: OPPDELING I EIERSEKSJONER GNR.1002 BNR.31, 3 ETASJE	
				MÅL: 1 : 200	SIGN: TØ	KTRL: SK	TEGN.NR.: A - 013	REV:



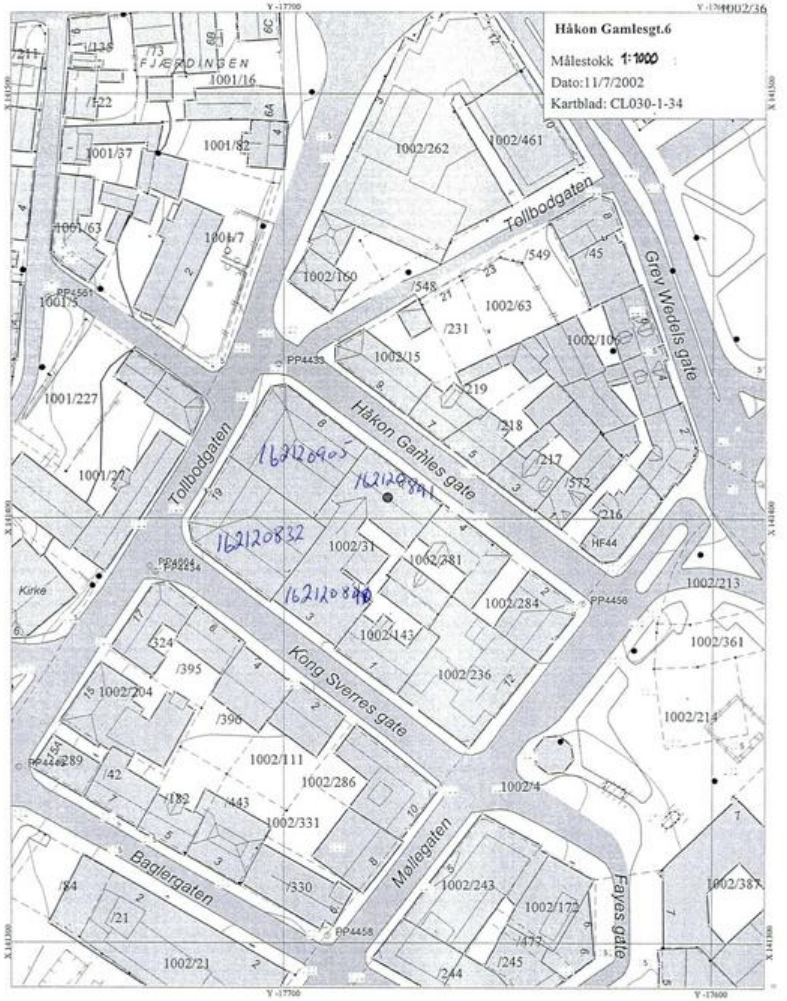
spir ARKITEKTER AS

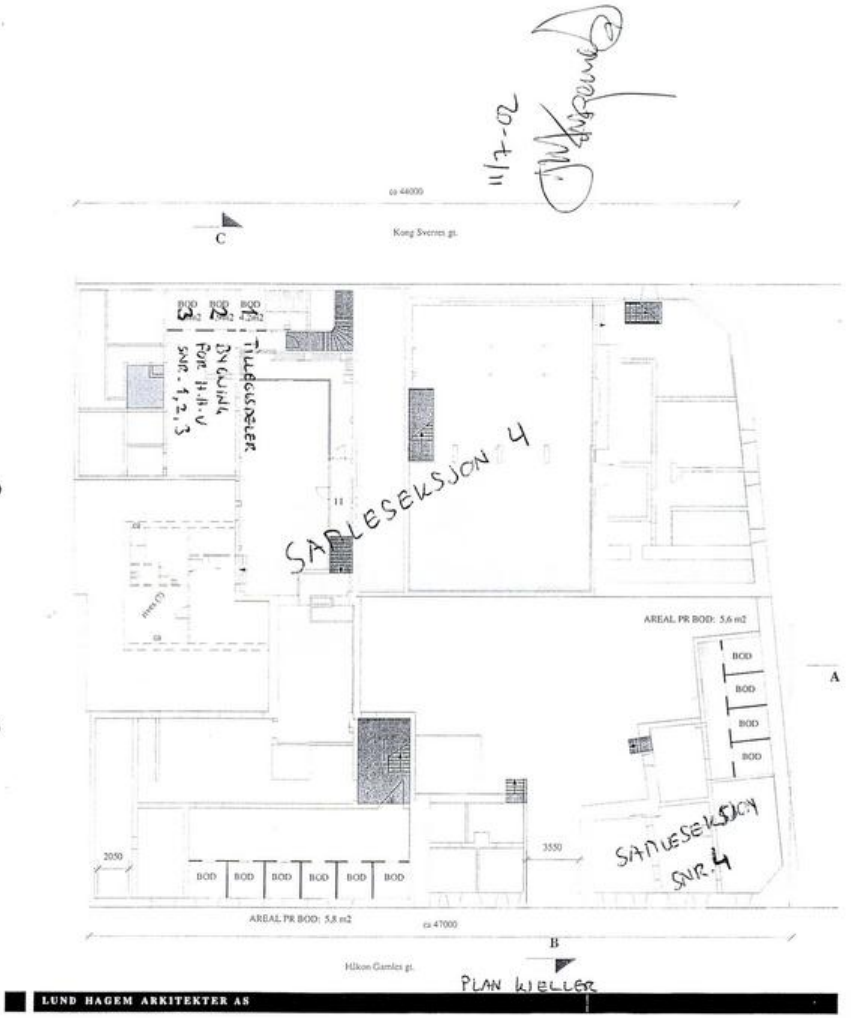
SPIR ARKITEKTER AS
POSTBOKS 398
3101 TØNSBERG

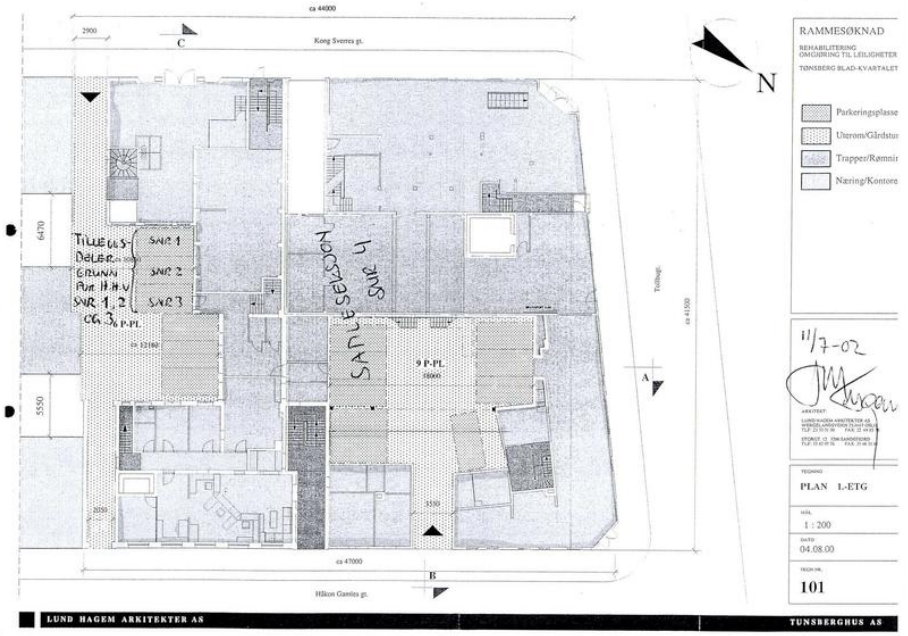
tlf. 33 38 18 80
fax 33 38 18 81
e-post post@spir.no

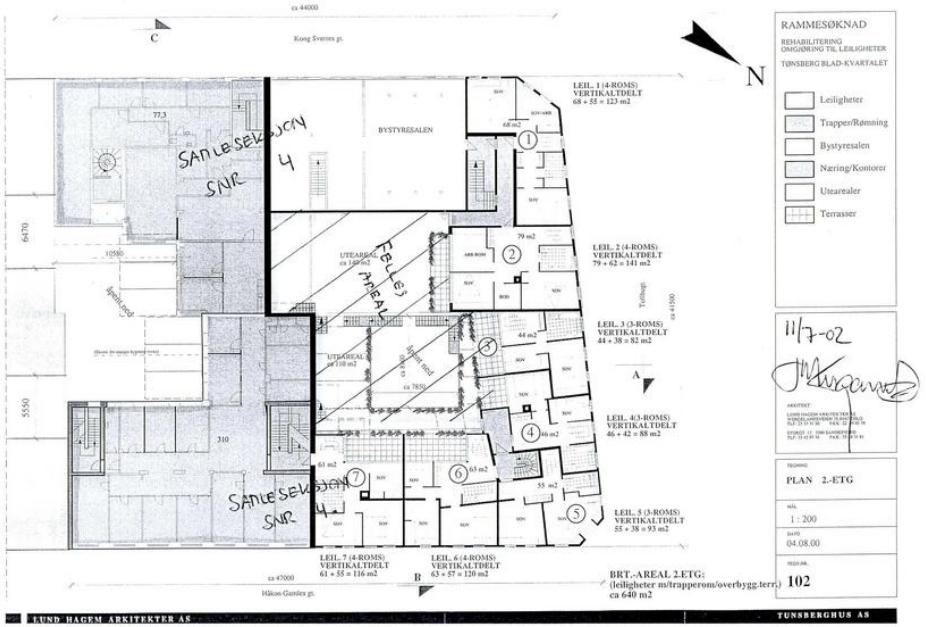
BOLIGSAMEIET
HÅKON GAMLESGT. 6

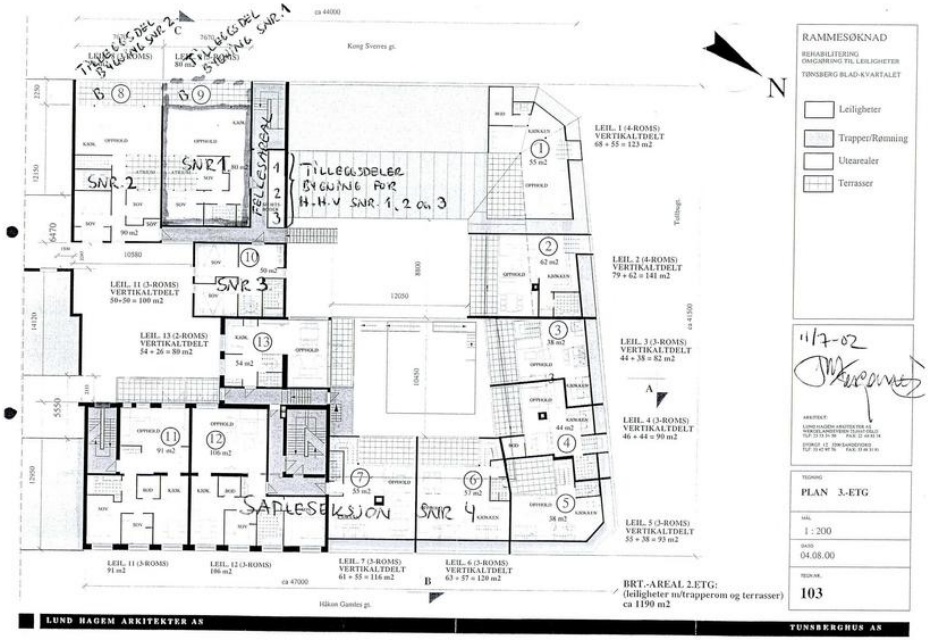
DATO:	REV:	TYP:	TITTEL:
18.02.04			OPPDELING I EIERSEKSJONER GNR.1002 BNR.31, 4 ETASJE
MÅL:	SIGN:	KTR.:	TEGN.NR.: / REV:
1 : 200	TØ	SK	A - 014

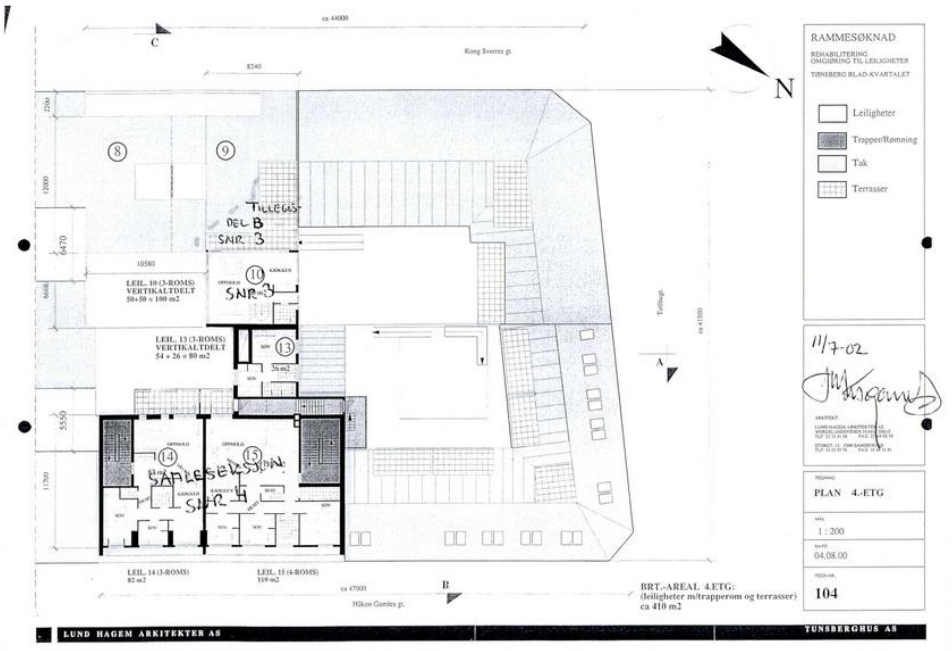

Håkon Gamlesgt.6
Målestokk 1:1000
Dato:11/7/2002
Kartblad: CL030-1-34
Tollbodgaten
Grev Wedels gate
Håkon Gamles gate
Kong Sverres gate
Baglergaten
Møllegaten
Fayes gate
Kirke
1002/262
1002/461
1002/160
1002/63
1002/15
1002/31
1002/281
1002/284
1002/143
1002/236
1002/213
1002/361
1002/214
1002/4
1002/111
1002/286
1002/331
1002/243
1002/172
1002/387
1002/21
1001/16
1001/82
1001/37
1001/63
1001/7
1001/5
1001/227
1001/21
1002/204
1002/36
162120903
162120841
162120832
162120840


Kong Sverres gt.
Håkon Gamles gt.
SALGSEKSJON 4
SALGSEKSJON SNR. 4
AREAL PR BOD: 5,6 m2
AREAL PR BOD: 5,8 m2
BOD
PLAN KJELLER
LUND HAGEM ARKITEKTER AS


RAMMESØKNAD
REHABILITERING
OMGJØRING TIL LEILIGHETER
TØNSBERG BLAD-KVARTALET
Parkeringsplasse
Uterom/Gårdstur
Trapper/Rømnin
Næring/Kontore
PLAN L-ETG
1 : 200
04.08.00
101
LUND HAGEM ARKITEKTER AS
TUNSBERGHUS AS
Kong Sverres gt.
Håkon Gamles gt.
SAMLESEKSJON SNR 4
9 P-PL
N


RAMMESØKNAD
REHABILITERING
OMGJØRING TIL LEILIGHETER
TØNSBERG BLAD-KVARTALET
Leiligheter
Trapper/Rømning
Bystyresalen
Næring/Kontorer
Uterealer
Terrasser
PLAN 2.-ETG
1 : 200
04.08.00
102
LUND HAGEM ARKITEKTER AS
TUNSBERGHUS AS
BYSTYRESALEN
LEIL. 1 (4-ROMS)
VERTIKALTDELT
68 + 55 = 123 m2
LEIL. 2 (4-ROMS)
VERTIKALTDELT
79 + 62 = 141 m2
LEIL. 3 (3-ROMS)
VERTIKALTDELT
44 + 38 = 82 m2
LEIL. 4(3-ROMS)
VERTIKALTDELT
46 + 42 = 88 m2
LEIL. 5 (3-ROMS)
VERTIKALTDELT
55 + 38 = 93 m2
LEIL. 7 (4-ROMS)
VERTIKALTDELT
61 + 55 = 116 m2
LEIL. 6 (4-ROMS)
VERTIKALTDELT
63 + 57 = 120 m2
BRT.-AREAL 2.ETG:
(leiligheter m/trapperom/overbygg.terr.)
ca 640 m2
Kong Sverres gt.
Håkon Gamles gt.
N


RAMMESØKNAD
REHABILITERING
OMGJØRING TIL LEILIGHETER
TØNSBERG BLAD-KVARTALET
Leiligheter
Trapper/Rømning
Uterarealer
Terrasser
TILLEGGSDEL BYGNING SNR. 2
TILLEGGSDEL BYGNING SNR. 1
SNR. 2
SNR 1
FELLESAREAL
TILLEGGSDELER BYGNING FOR H.H.V SNR. 1, 2 OG 3
SNR 3
SNR 4
SAPLESEKSJON
LEIL. 1 (4-ROMS) VERTIKALTDELT 68 + 55 = 123 m2
LEIL. 2 (4-ROMS) VERTIKALTDELT 79 + 62 = 141 m2
LEIL. 3 (3-ROMS) VERTIKALTDELT 44 + 38 = 82 m2
LEIL. 4 (3-ROMS) VERTIKALTDELT 46 + 44 = 90 m2
LEIL. 5 (3-ROMS) VERTIKALTDELT 55 + 38 = 93 m2
LEIL. 6 (3-ROMS) VERTIKALTDELT 63 + 57 = 120 m2
LEIL. 7 (3-ROMS) VERTIKALTDELT 61 + 55 = 116 m2
LEIL. 11 (3-ROMS) VERTIKALTDELT 50+50 = 100 m2
LEIL. 13 (2-ROMS) VERTIKALTDELT 54 + 26 = 80 m2
LEIL. 11 (3-ROMS) 91 m2
LEIL. 12 (3-ROMS) 106 m2
BRT.-AREAL 2.ETG: (leiligheter m/trapperom og terrasser) ca 1190 m2
11/7-02
PLAN 3.-ETG
1 : 200
04.08.00
103
LUND HAGEM ARKITEKTER AS
TUNSBERGHUS AS


RAMMESØKNAD
REHABILITERING
OMGJØRING TIL LEILIGHETER
TØNSBERG BLAD-KVARTALET
Leiligheter
Trapper/Rømning
Tak
Terrasser
TILLEGGSDEL B SNR. 3
SNR 3
SAPLESEKSJON SNR. 4
LEIL. 10 (3-ROMS) VERTIKALTDELT 50+50 = 100 m2
LEIL. 13 (3-ROMS) VERTIKALTDELT 54 + 26 = 80 m2
LEIL. 14 (3-ROMS) 82 m2
LEIL. 15 (4-ROMS) 110 m2
BRT.-AREAL 4.ETG: (leiligheter m/trapperom og terrasser) ca 410 m2
11/7-02
PLAN 4.-ETG
1 : 200
04.08.00
104
LUND HAGEM ARKITEKTER AS
TUNSBERGHUS AS

Ferdigattest

meddelt for det for Tønsberg Aktietrykkeri

utført av entreprenørfirmaet Arthur Horgen & Einar Unneberg

anmeldte bygningsarbeide på Sverres gate 3

nemlig oppførelse av forretningsbygg i jernbetong. (2-etasjer).
Bebygget areal: 318 m²

Tønsberg den 20. september 1955.

Gebyr kr. 70.–
+ Tillegg " 35.–
Tils. kr. 105.–

Arnt Hjelle

TØNSBERG KOMMUNE
850 - Kommuneutvikling

0262S/101188 1
1002/31/0/0 2004 1 - Ferdigattest

Saksbehandler: Jan Bergan
Direkte innv.: 33348623
Olaussen rådgivende ing kontor

Pb 399,
3101 TØNSBERG

Tunsberghus AS

Pb 2117
3101 Tønsberg

Deres ref.:	Deres brev av:	Vår ref.: (Oppgis ved svar)	Dato:
		2004/000081 61 1002/0031	29.09.05

HÅKON GAMLES GATE 6, TOLLBODGATEN 19, KONG SVERRES GATE 3 - 1002/0031 – UTOMHUSARBEIDER - FERDIGATTEST

Gbnr.	:	1002/31
FUP-sak	:	godkjent av planutvalget i sak 61/04
Jnr.	:	2004/00081
Arbeidets art	:	utomhusarbeider

MED HJEMMEL I PBL. § 99 NR. 1 UTFERDIGES HERMED FERDIGATTEST FOR OVENNEVNTE BYGGEARBEID

Jan Bergan
Konsulent

Intern kopi. W.P.

Postadr.:
Tønsberg kommune
Postboks 2410
3104 TØNSBERG

Besøksadr.:
Byfogdløkken
3111 TØNSBERG

Telefon: 33348000
Telefax: 33348010
E-post: postmottak@tonsberg.kommune.no
Internett: www.tonsberg.kommune.no

TØNSBERG KOMMUNE
850 - Kommuneutvikling

0262L/101181
1002/31/0/0 2000 1 - Ferdigattest

1

Saksbehandler: Jan Bergan
Direkte innv.: 33348623

Olaussen a/s rådgivende ingeniørkontor
Postboks 399
3101 TØNSBERG -

Tunsberghus AS
Pb 2117
3103 TØNSBERG

Deres ref.:	Deres brev av:	Vår ref.: (Oppgis ved svar)	Dato:
		2004/000081 61 1002/0031	30.09.05

Kong Sverres gate 3 - 1002/0031 – leiligheter - ferdigattest

Gbnr. : 1002/31
DFUB-sak : planutvalget sak nr 61/04
Jnr. : 2004/81
Bygningsnr. : 162120840
Byggets art : leilighet nr 7, 8, 9 og 10 (2.etasje, Kong Sverresgt 3)
(SEKSJON 23, 24, 25, 26)

MED HJEMMEL I PBL. § 99 NR. 1 UTFERDIGES HERMED FERDIGATTEST FOR OVENNEVNTE BYGGEARBEID

Jan Bergan
konsulent

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

Postadr.: Tønsberg kommune, Postboks 2410, 3104 TØNSBERG
Besøksadr.: Byfogdløkken, 3111 TØNSBERG
Telefon: 33348000
Telefax: 33348010
E-post: postmottak@tonsberg.kommune.no
Internett: www.tonsberg.kommune.no

TØNSBERG KOMMUNE
850 - Kommuneutvikling

1

Saksbehandler: Jan Bergan
Direkte innv.: 33348623

Olaussen a/s rådgivende ingeniørkontor
Postboks 399
3101 TØNSBERG -

Tunsberghus AS
Pb 2117
3103 TØNSBERG

Deres ref.:	Deres brev av:	Vår ref.: (Oppgis ved svar)	Dato:
		2002/009627 61 1002/0031, 0223, 0224	21.11.2005

KONG SVERRES GATE 3 - 1002/0031 - FERDIGATTEST

Gbnr. : 1002/31
DFUB-sak : 266/03
Jnr. : 2002/009627
Bygningsnr. : 162120832
Byggets art : leilighet
Seksjon 22

MED HJEMMEL I PBL. § 99 NR. 1 UTFERDIGES HERMED FERDIGATTEST FOR OVENNEVNTE BYGGEARBEID

Med hilsen

Jan Bergan
konsulent

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

Postadr.: Tønsberg kommune, Postboks 2410, 3104 TØNSBERG
Besøksadr.: Byfogdløkken, 3111 TØNSBERG
Telefon: 33348000
Telefax: 33348010
E-post: postmottak@tonsberg.kommune.no
Internett: www.tonsberg.kommune.no

TØNSBERG KOMMUNE
Kommuneutvikling

1

Saksbehandler: Jan Bergan
Direkte innv.: 33348623

Anticimex

Løkkeåsveien 24
3135 Torød

Sekasjon 1, 2, 3

Deres ref.:	Deres brev av:	Vår ref.: (Oppgis ved svar)	Dato:
		2002/009627 61 1002/0031, 0223, 0224	11.09.2002

Kong Sverres gate 3 - 1002/0031 - ferdigattest

Gbnr.	: 1002/31
DFUB-sak	: 228/01 (igangsettingstillatelse 11.06.01)
Jnr.	: 2002/009627
Bygningsnr.	: 162120840
Arbeidets art	: 3 nye leiligheter

MED HJEMMEL I PBL. § 99 NR. 1 UTFERDIGES HERMED FERDIGATTEST FOR OVENNEVNTE BYGGEARBEID

Jan Bergan
saksbehandler

Kopi sendt: Tønsberg kommune v/brannsjefen, WP, AMA
Tunsberghus AS, Pb 2117, 3103 Tønsberg

Postadr.: Tønsberg kommune, Postboks 2410, 3111 TØNSBERG
Besøksadr.: Byfogdløkken, 3104 TØNSBERG
Telefon: 33348000
Telefax: 33348010
E-post: postmottak@tonsberg.kommune.no
Internett: www.tonsberg.kommune.no

TØNSBERG KOMMUNE
850 - Kommuneutvikling

1

Saksbehandler: Jan Bergan
Direkte innv.: 33348623

Olaussen a/s rådgivende ingeniørkontor
Postboks 599
3101 TØNSBERG -

Tunsberghus AS
Pb 2117
3103 TØNSBERG

Deres ref.:	Deres brev av:	Vår ref.: (Oppgis ved svar)	Dato:
		2004/000081 61 1002/0031	14.01.05

KONG SVERRES GATE 3 - 1002/0031 – LEILIGHETER SAMT PRIVAT UTEAREAL. MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Gbnr.	: 1002/31
DFUB-sak	: planutvalget sak nr 61/04
Jnr.	: 2004/00081
Byggets art	: leilighet nr 7, 8, 9 og 10 (2. etasje, Kong Sverresgt. 3)

MED HJEMMEL I PBL. § 99 NR. 2 UTFERDIGES HERMED MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSEN FOR OVENNEVNTE BYGGEARBEID

Følgende mangler rettes innen 10. februar 2005:

- Rekkverk på uteareal (midlertidig, provisorisk rekkverkstøtter med håndløper og knelist er montert)
- Branntetting over himling i korridor mellom leiligheter og trapperom
- Defekt lyskilde i markeringslysarmatur over dør til trapperom

Jan Bergan
Konsulent

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

Postadr.: Tønsberg kommune, Postboks 2410, 3104 TØNSBERG
Besøksadr.: Byfogdløkken, 3111 TØNSBERG
Telefon: 33348000
Telefax: 33348010
E-post: postmottak@tonsberg.kommune.no
Internett: www.tonsberg.kommune.no

162 12 0840

TØNSBERG KOMMUNE
850 - Kommuneutvikling

1

Saksbehandler: Jan Bergan
Direkte innv.: 33348623

Olaussen a/s rådgivende ingeniørkontor

Postboks 399
3101 TØNSBERG

Tunsberghus AS

Pb 2117
3103 TØNSBERG

Deres ref.:	Deres brev av:	Vår ref.: (Oppgis ved svar)	Dato:
		2002/009627 61 1002/0031, 0223, 0224	08.04.05

Kong Sverres gate 3 - 1002/0031 – midlertidig brukstillatelse

Gbnr. : 1002/31
DFUB-sak : 266/03
Jnr. : 2002/009627
Bygningsnr. : 162120832
Byggets art : ny leilighet

MED HJEMMEL I PBL. § 99 NR. 2 UTFERDIGES HERMED MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR OVENNEVNTE BYGGEARBEID

Som bygget tegninger innsendes innen 2 måneder.

Med hilsen

Jan Bergan
Konsulent

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

Postadr.:
Tønsberg kommune
Postboks 2410
3104 TØNSBERG

Besøksadr.:
Byfogdløkken
3111 TØNSBERG

Telefon: 33348000
Telefax: 33348010
E-post: postmottak@tonsberg.kommune.no
Internett: www.tonsberg.kommune.no

TØNSBERG KOMMUNE
Kommuneutvikling

Anticimex AS
Løkkeåsveien 24
3135 Tønsberg

Deres ref.:	Deres brev av:	Vår ref.:	Dato:
		2000/009957-61 1002/0031, 0223, 0224-JAB	15.05.2002

Kong Sverresgate 3 - 1002/0031. Etablering av 3 nye leiligheter. Midlertidig brukstillatelse

Gbnr. : 1002/31
Jnr. : 2000/009957
DFUB-sak : Rammetillatelse gitt av det faste planutvalget 27.10.00.
Arbeidets art : 3 leiligheter med størrelse på hhv 78, 79 og 111 kvm

DET GIS HERMED MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR OVENNEVNTE ARBEID - JFR. PBL. § 99 NR. 2

Tillatelsen forutsetter at flg. *mangler rettes opp innen de nevnte frister:*

1. ferdigstille èn parkeringsplass
2. diverse flikkarbeider.

Ferdigstilles innen 30 dager.

Jan Bergan
saksbehandler

Kopi sendt: Tønsberg kommune v/brannsjefen, WP, AMA
Tunsberghus AS, Pb 2117, 3103 Tønsberg

Postadresse
Tollbodgaten 22
3111 TØNSBERG

Besøksadresse
Byfogdløkken, Halvdan Wilhelmsens allè 1
3110 TØNSBERG

Telefon : 33348623
Telefaks : 33 34 86 01
E-post : postmottak@tonsberg.kommune.no
Internett : www.tonsberg.kommune.no

TØNSBERG KOMMUNE

Kommuneutvikling

Anticimex AS
Løkkeåsveien 24
3135 Tønsberg

Deres ref.:	Deres brev av:	Vår ref.:	Dato:
		2000/009957-61 1002/0031, 0223, 0224-JAB	15.05.2002

Kong Sverresgate 3 - 1002/0031. Etablering av 3 nye leiligheter. Midlertidig brukstillatelse

Gbnr. : 1002/31
Jnr. : 2000/009957
DFUB-sak : Rammetillatelse gitt av det faste planutvalget 27.10.00.
Arbeidets art : 3 leiligheter med størrelse på hhv 78, 79 og 111 kvm

DET GIS HERMED MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR OVENNEVNTE ARBEID - JFR. PBL. § 99 NR. 2

Tillatelsen forutsetter at flg. mangler rettes opp innen de nevnte frister:

1. ferdigstille èn parkeringsplass

2. diverse flikkarbeider.

Ferdigstilles innen 30 dager.

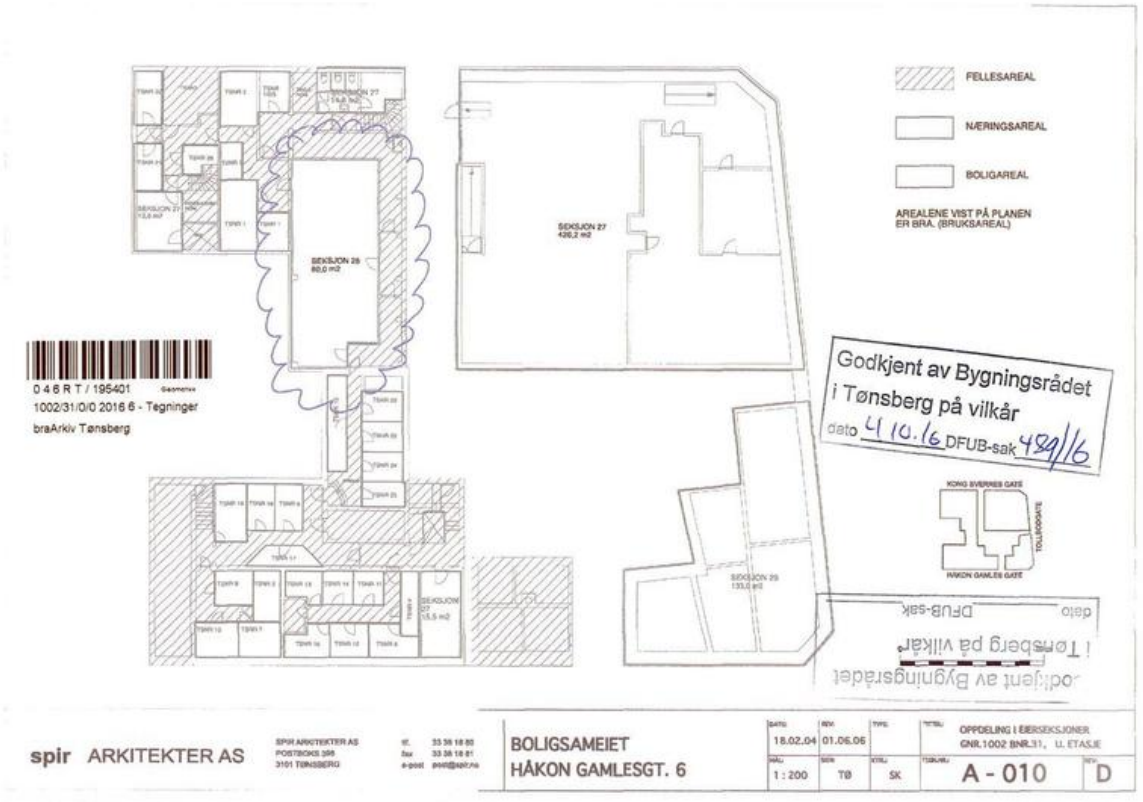
Jan Bergan
saksbehandler

Kopi sendt: Tønsberg kommune v/brannsjefen, WP, AMA
Tunsberghus AS, Pb 2117, 3103 Tønsberg

Postadresse
Tollbodgaten 22
3111 TØNSBERG

Besøksadresse
Byfogdløkken, Halvdan Wilhelmsens allè 1
3110 TØNSBERG

Telefon : 33348623
Telefaks : 33 34 86 01
E-post : postmottak@tonsberg.kommune.no
Internett : www.tonsberg.kommune.no



Konklusjon:
Bygningsmyndigheten anbefaler at det omsøkes bruksendring av kjeller i Kong Sverresgt. 3, fra dansestudio til lager. Slik bruksendring vil medføre at krav til parkering bortfaller. Etter dette kan heftelsen slettes med umiddelbar virkning.

Bruksendring fra hoveddel til tilleggsdel er et mindre tiltak som etter kommunens skjønn kan forestås av tiltakshaver, jfr. plan- og bygningsloven § 20-4 første ledd litra e.

Etter pbl § 23-1, *andre ledd, andre punktum, er det for tiltak der det ikke kreves særskilt* ansvarlig foretak, tiltakshaver alene som har ansvaret overfor kommunen for hele tiltaket. Det gjelder bl a de saker som behandles etter pbl § 20-4, uten eksplisitte krav til å overføre ansvaret. Det innebærer at tiltakshaver må la utarbeide alle dokumenter og stå ansvarlig for all prosjektering og utførelse.

Det bes om at dette brev blir vedlagt søknaden, til orientering i saken.

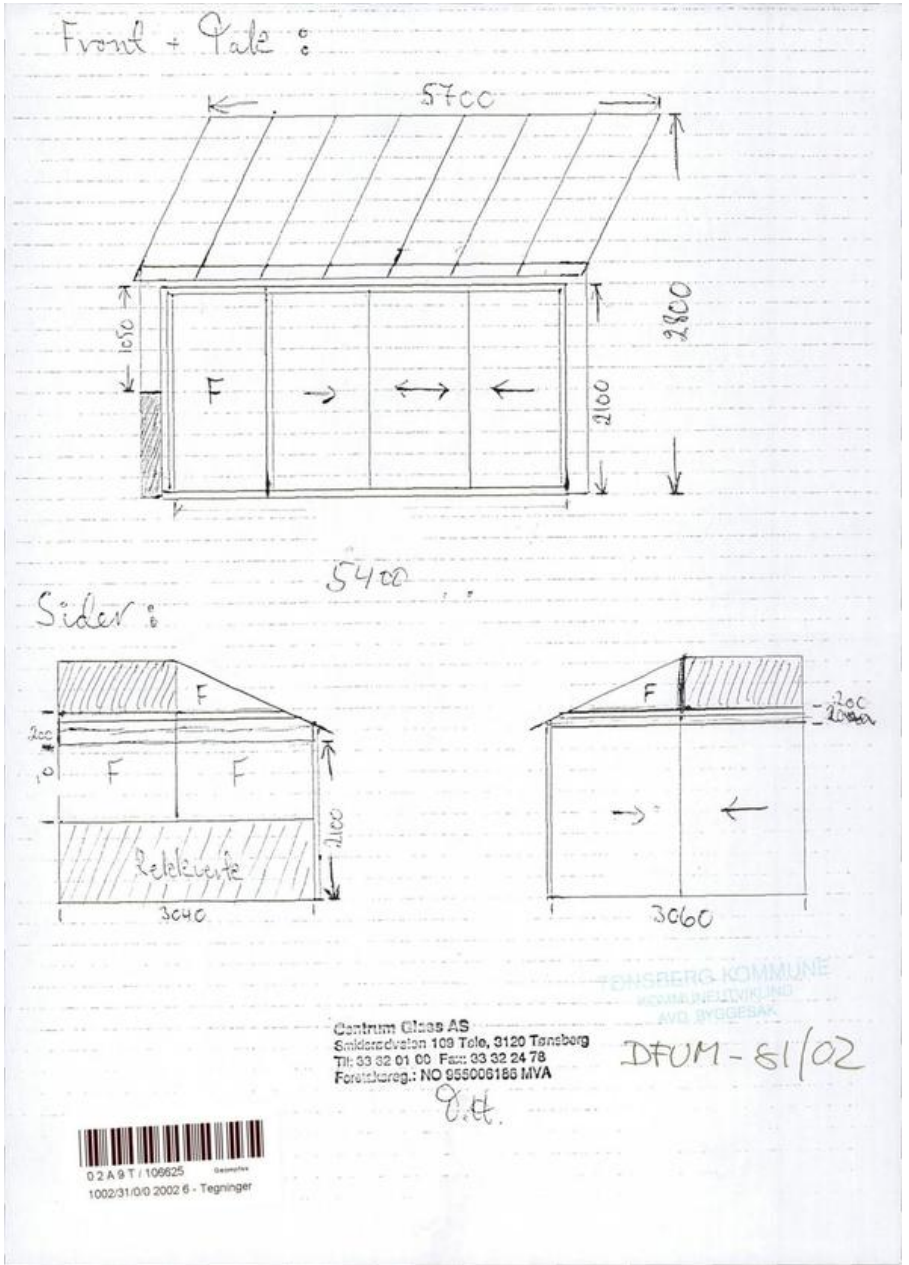
Med hilsen

Helene Sabbah
rådgiver

Dagboknr. 3217/89
Tønsberg Byrett 24 OKT 1989

Tønsberg, 24. oktober 1989

Sivilforsvarsforbundet
Tønsberg og Nøtterøy
Postboks 2
3101 Tønsberg



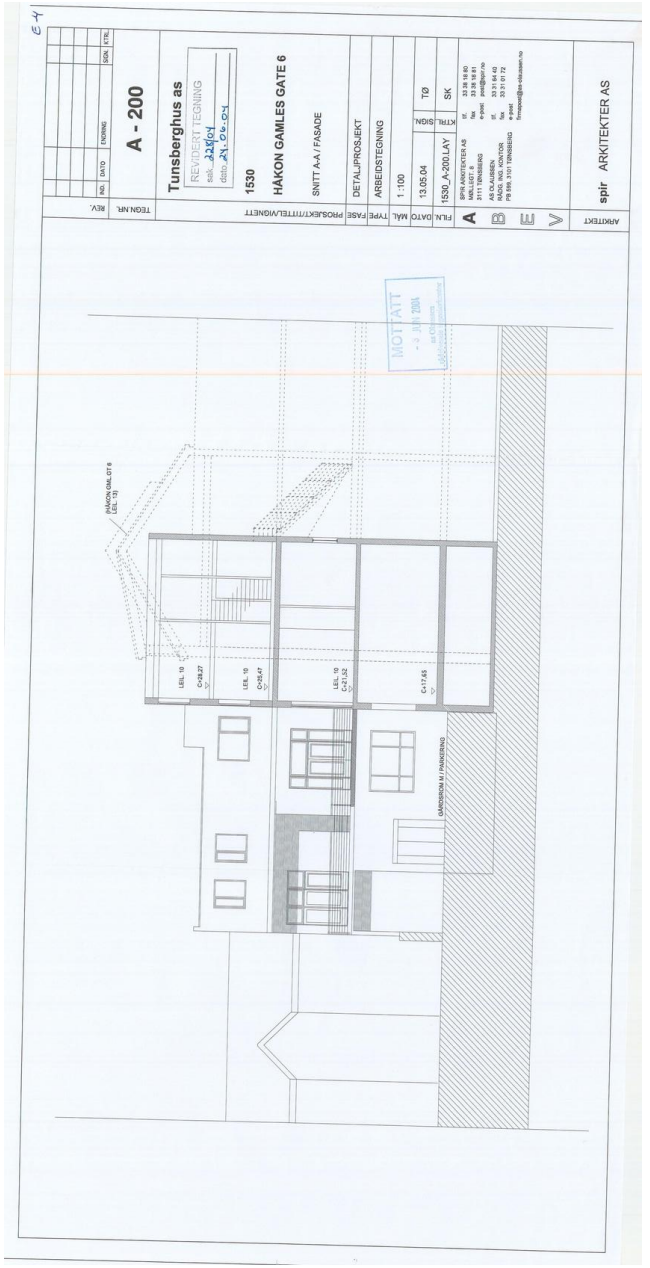
TØNSBERG KOMMUNE
KOMMUNALTEKNIKK
AVD. BYGGESAK

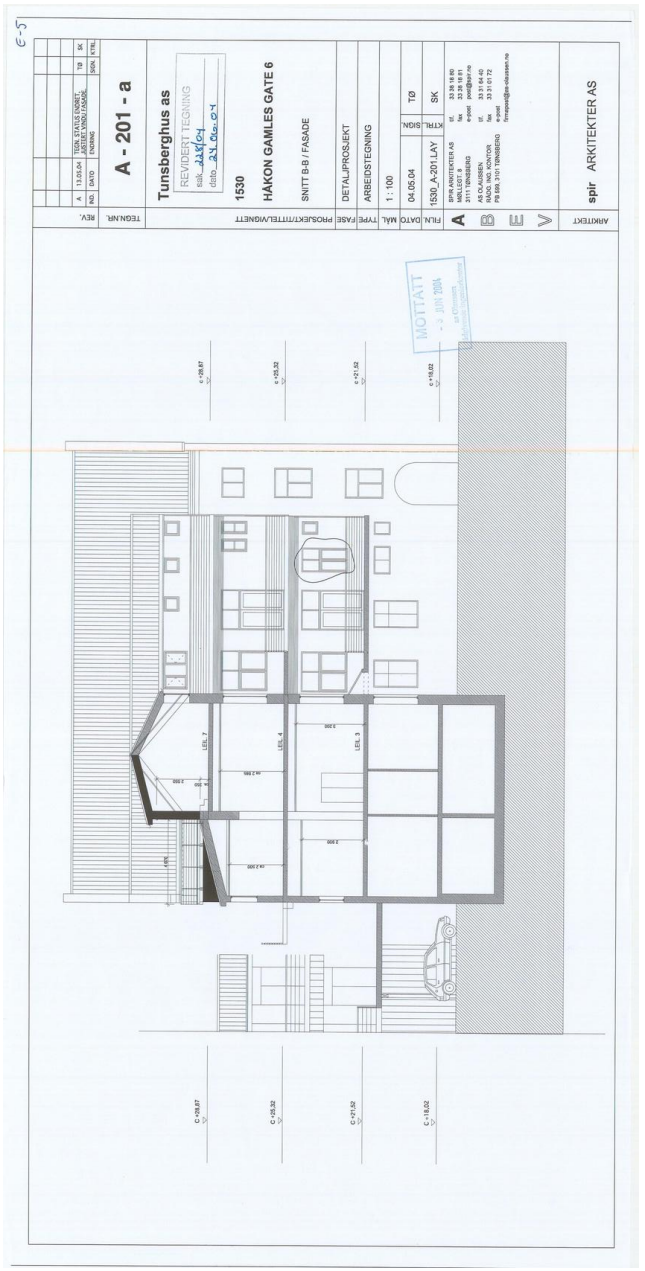
Centrum Glass AS
Smidesvelen 109 Tofte, 3120 Tønsberg
Tlf: 33 32 01 00 Fax: 33 32 24 78
Foretaksreg.: NO 955006185 MVA

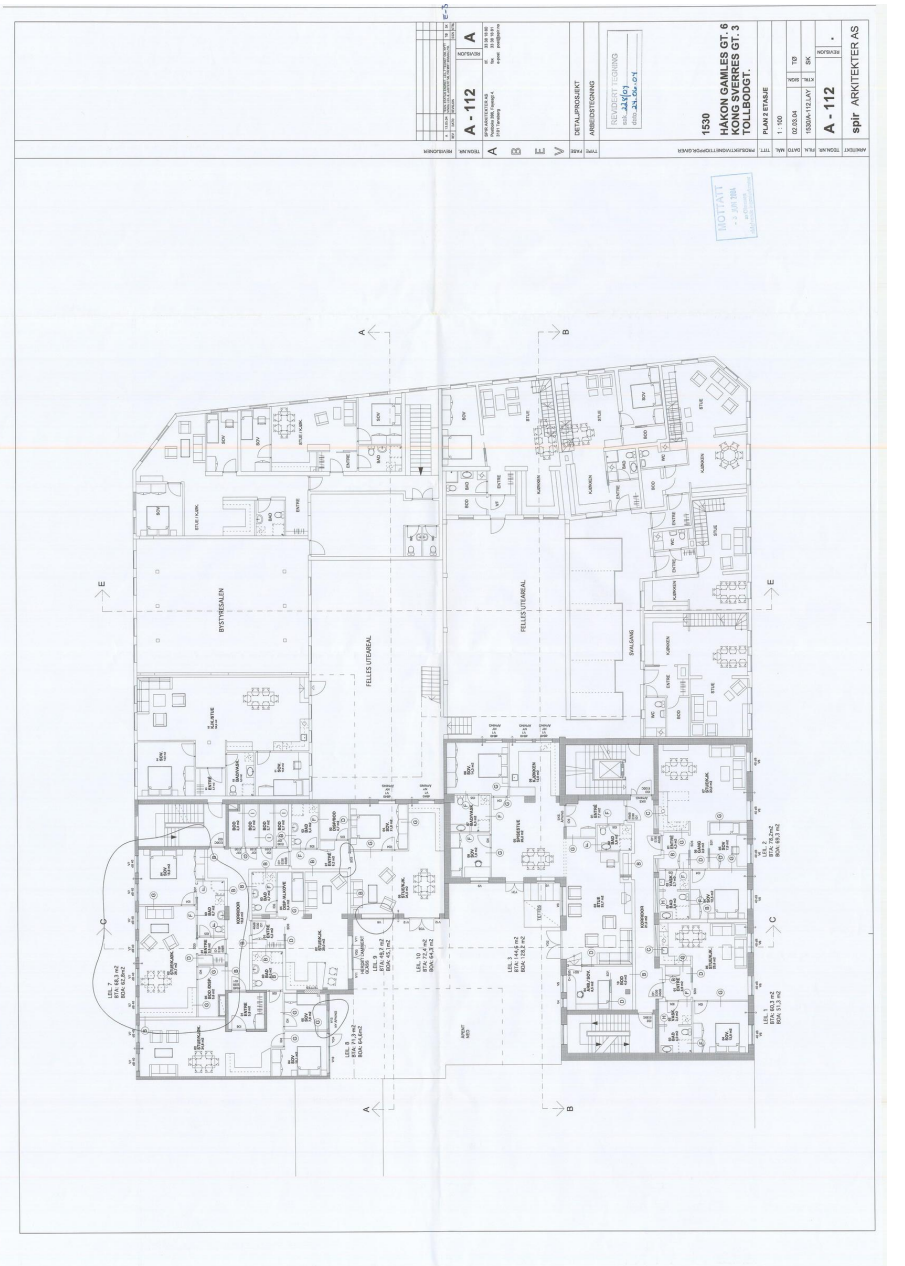
DFUM-81/02

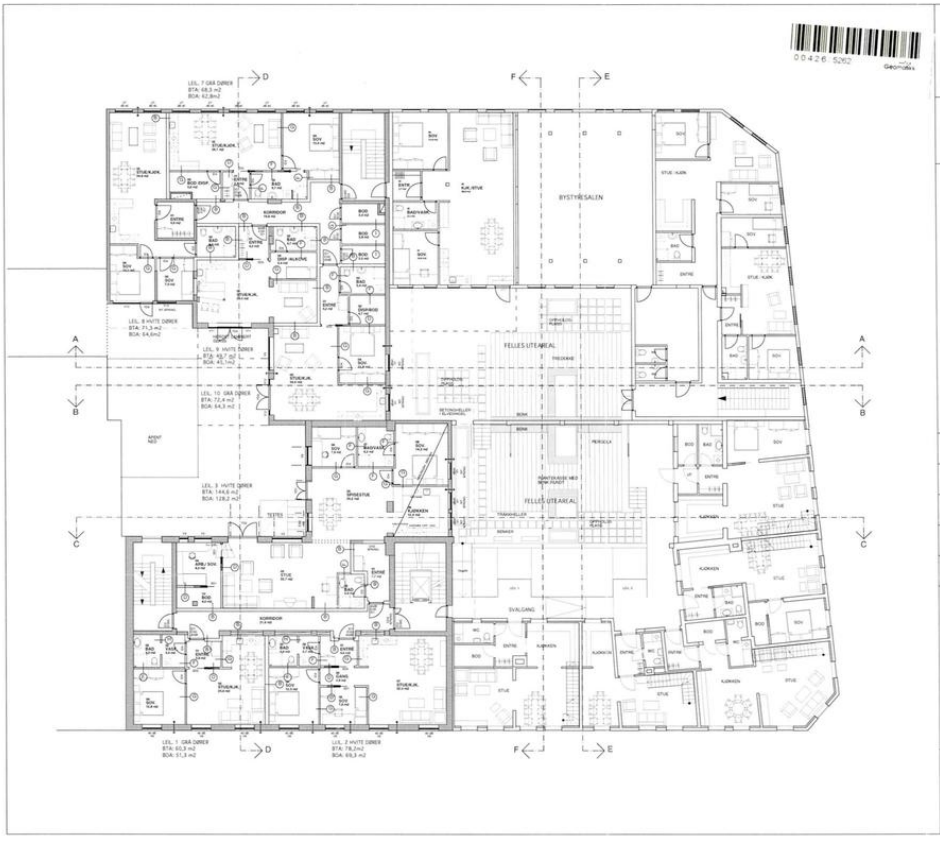
0 2 A 9 T / 109625
1002/31/0/0 2002 6 - Tegninger


A - 202 - a
Tunsberghus as
REVIDERT TEGNING
1530
HÅKON GAMLES GATE 6
SNITT C-C / FASADE
DETALJPROSJEKT
ARBEIDSTEGNING
1 : 100
04.05.04
1530_A_202.LAY
TØ
SK
spir ARKITEKTER AS
KONG SVERRES GATE 3
HÅKON GAMLES GATE 6
PARKERING
HÅKON GAMLES GATE
KJELLER
4 ETASJE
3 ETASJE
2 ETASJE
1 ETASJE
MOTTATT
- 9 JUNI 2004


A - 200
Tunsberghus as
REVIDERT TEGNING
1530
HÅKON GAMLES GATE 6
SNITT A-A / FASADE
DETALJPROSJEKT
ARBEIDSTEGNING
1 : 100
13.05.04
1530_A-200.LAY
TØ
SK
spir ARKITEKTER AS
MOTTATT
- 9 JUNI 2004
GÅRDSROM M / PARKERING


A - 201 - a
Tunsberghus as
REVIDERT TEGNING
ealt. 23/05-04
dato 21.06.04
1530
HÅKON GAMLES GATE 6
SNITT B-B / FASADE
DETALJPROSJEKT
ARBEIDSTEGNING
1 : 100
04.05.04
1530_A_201.LAY
TØ
SK
spir ARKITEKTER AS
MOTTATT
- 3 JUNI 2004


A - 112
1530
HÅKON GAMLES GT. 6
KONG SVERRES GT. 3
TOLLBODGT.
PLAN 2 ETASJE
1 : 100
02.03.04
1530A-112.LAY
TØ
SK
A - 112
spir ARKITEKTER AS
REVIDERT TEGNING
ealt. 23/05-04
dato 23.06.04
BYSTYRESALEN
FELLES UTLEIEAREAL
SVALGANG



REV.

IND.	DATO	ENDRING	SIGN.	KTRL.

TEGN.NR. **A - 012**

PROSJEKT/TITTEL/VIGNETT

Tunsberghus as

1530
TfINSBERG BLAD
KVARTALET

H KON GAMLES GATE 6 /
TOLLBODGT. 19 /
KONG SVERRES GATE 3

PLAN 2. ETASJE

FASE: ENDRINGSMELDING

TYPE: RAMMESfIKNAD

MÅL: 1 : 200

FILN. DATO: 12.10.04 | KTRL. SIGN.: Tfl

FILN.: 1530_A-012.LAY | KTRL.: RD

A B E V

SPIR ARKITEKTER AS
MILLEGT. 8
3111 TØNSBERG
tlf. 33 38 18 80
fax 33 38 18 81
e-post post@spir.no

REVIDERT TEGNING
sak 011/05
dato 17/01-05

ARKITEKT **spir** ARKITEKTER AS



REV.

IND.	DATO	ENDRING	SIGN.	KTRL.

TEGN.NR. **A - 013**

PROSJEKT/TITTEL/VIGNETT

Tunsberghus as

1530
TfINSBERG BLAD
KVARTALET

H KON GAMLES GATE 6 /
TOLLBODGT. 19 /
KONG SVERRES GATE 3

PLAN 3. ETASJE

FASE: ENDRINGSMELDING

TYPE: RAMMESfIKNAD

MÅL: 1 : 200

FILN. DATO: 12.10.04 | KTRL. SIGN.: Tfl

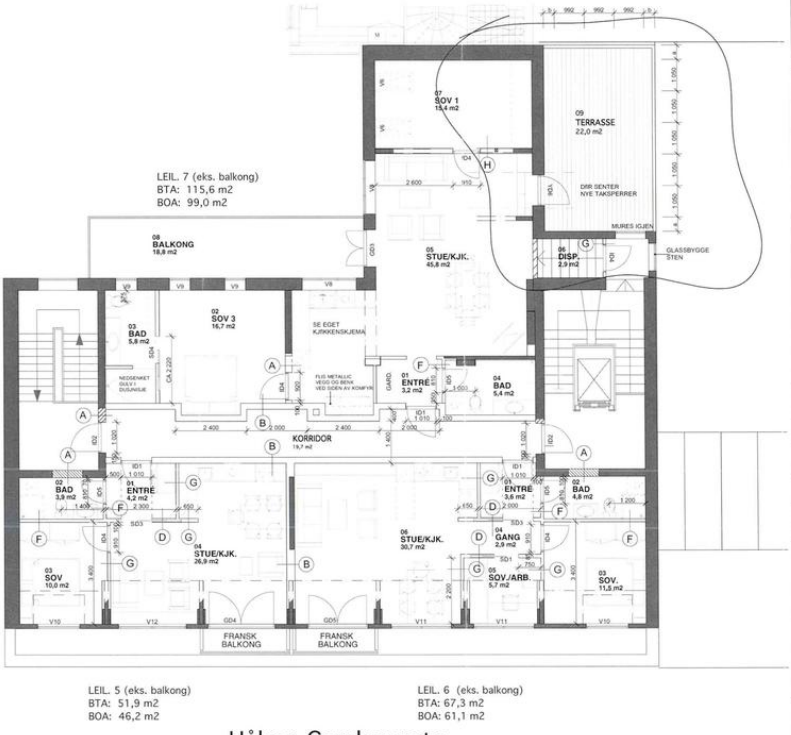
FILN.: 1510_A-013.LAY | KTRL.: RD

A B E V

SPIR ARKITEKTER AS
MILLEGT. 8
3111 TØNSBERG
tlf. 33 38 18 80
fax 33 38 18 81
e-post post@spir.no

REVIDERT TEGNING
sak 011/05
dato 17/01-05

ARKITEKT **spir** ARKITEKTER AS



REV.	IND.	DATO	ENDRING	SIGN.	KTRL.
	H	211004	ENDRINGSMELDING.	AG	SK
	G	040204	JUSTERT BADEROM LEIL. 7	TØ	SK
	F	020204	FLYTTET PLASSERING AV WC	TØ	SK
	E	230104	BAD LEIL. NR. 7 JUSTERT	TØ	SK
	D	151203	KORR. LEIL. 7 NY TERRASSE, SUPPL. PÅ BAD, VEGGER GANG	TØ	SK

TEGN.NR. **A - 104 - H**

PROSJEKT/TITTEL/VIGNETT

Tunsberghus as

1520

H KON GAMLES GATE 6

PLAN 4. ETASJE

FASE: ENDRINGSMELDING

TYPE: RAMMESfIKNAD

MÅL: 1 : 100

DATO: 03.06.03 SIGN. RD

FILN: 1520_A-104.LAY KTRL. SK

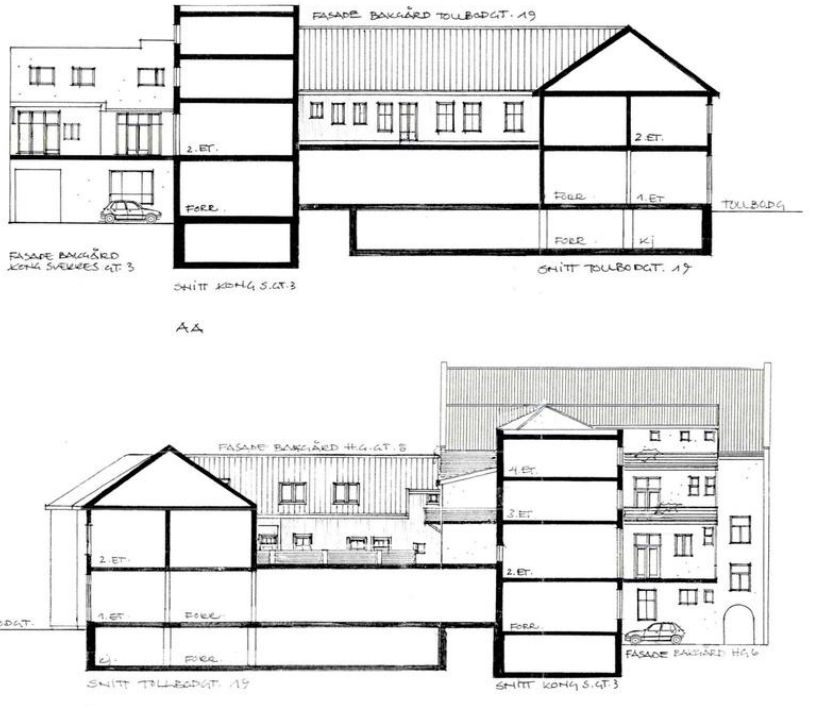
A

SPIR ARKITEKTER AS tlf. 33 38 18 80
MØLLEGT. 8 fax 33 38 18 81
3111 TØNSBERG e-post post@spir.no

AS OLAUSSEN tlf. 33 31 64 40
R DG. ING. KONTOR fax 33 31 01 72
PB 599, 3101 TØNSBERG e-post firmapost@as-olaussen.no

REVIDERT TEGNING
sak 011/05
dato 17/01-05

ARKITEKT **spir** ARKITEKTER AS



REV.	IND.	DATO	ENDRING	SIGN.	KTRL.
	A	05.10.04	UTFØRELSES BTG. REV. HG. 3 + VEGGANDA	PD	SK

TEGN.NR. **A - 025**

PROSJEKT/TITTEL/VIGNETT

Tunsberghus as

1530

TØNSBERG BLAD KVARTALET

HÅKON GAMLES GATE 6 /
TOLLBODGT. 19 /
KONG SVERRES GATE 3

SNITT / FASADE ILLUSTRASJONER
A - A B - B

FASE: ENDRINGSMELDING

TYPE: RAMMESØKNAD

MÅL: 1 : 200

DATO: 09.12.03 SIGN. TØ

FILN. KTRL. RD

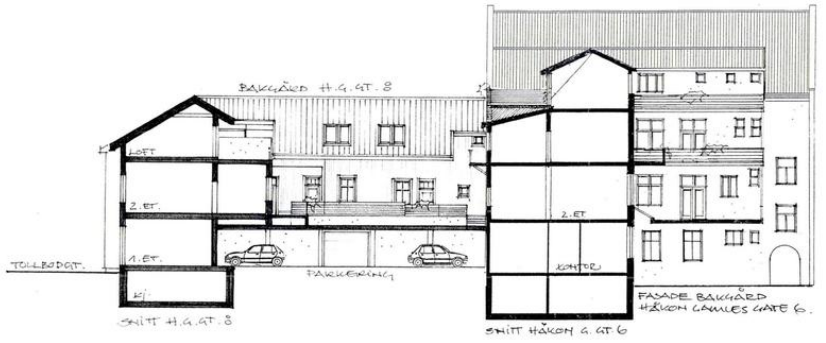
A

SPIR ARKITEKTER AS tlf. 33 38 18 80
MØLLEGT. 8 fax 33 38 18 81
3111 TØNSBERG e-post post@spir.no

AS OLAUSSEN tlf. 33 31 64 40
RÅDG. ING. KONTOR fax 33 31 01 72
PB 599, 3101 TØNSBERG e-post firmapost@as-olaussen.no

REVIDERT TEGNING
sak 011/05
dato 17/01-05

ARKITEKT **spir** ARKITEKTER AS



REV.	IND.	DATO	ENDRING	FD / SIGN.	SK / KTRL.
	A	05.10.04	OPPRETTET REV. 1+3,4 VEDR.	FD	SK

TEGN.NR. **A - 026**

PROSJEKT/TITTEL/VIGNETT

Tunsberghus as

1530
TØNSBERG BLAD
KVARTALET

HÅKON GAMLES GATE 6 /
TOLLBODGT. 19 /
KONG SVERRES GATE 3

SNITT / FASADE ILLUSTRASJONER
C - C

FASE	ENDRINGSMELDING
TYPE	RAMMESØKNAD
MÅL	1 : 200
DATO	09.12.03
SIGN.	TØ
FILN.	
KTRL.SIGN.	RD

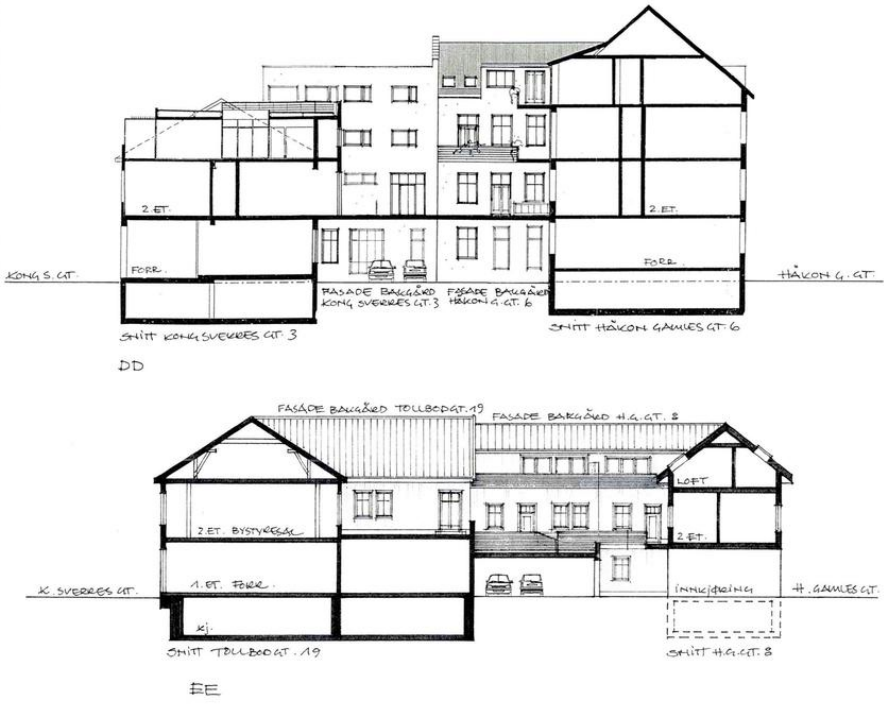
A
B
T
V

SPIR ARKITEKTER AS
MØLLEGT. 8
3111 TØNSBERG
tlf. 33 38 18 80
fax 33 38 18 81
e-post post@spir.no

AS OLAUSSEN
RÅDG. ING. KONTOR
PB 599, 3101 TØNSBERG
tlf. 33 31 64 40
fax 33 31 01 72
e-post firmapost@as-olaussen.no

REVIDERT TEGNING
sak 011/05
dato 17/01 · 05

ARKITEKT **spir** ARKITEKTER AS



REV.	IND.	DATO	ENDRING	FD / SIGN.	SK / KTRL.
	A	05.10.04	OPPRETTET REV. 1+3,4	FD	SK

TEGN.NR. **A - 027**

PROSJEKT/TITTEL/VIGNETT

Tunsberghus as

1530
TØNSBERG BLAD
KVARTALET

HÅKON GAMLES GATE 6 /
TOLLBODGT. 19 /
KONG SVERRES GATE 3

SNITT / FASADE ILLUSTRASJONER
D - D E - E

FASE	ENDRINGSMELDING
TYPE	RAMMESØKNAD
MÅL	1 : 200
DATO	09.12.03
SIGN.	TØ
FILN.	
KTRL.SIGN.	RD

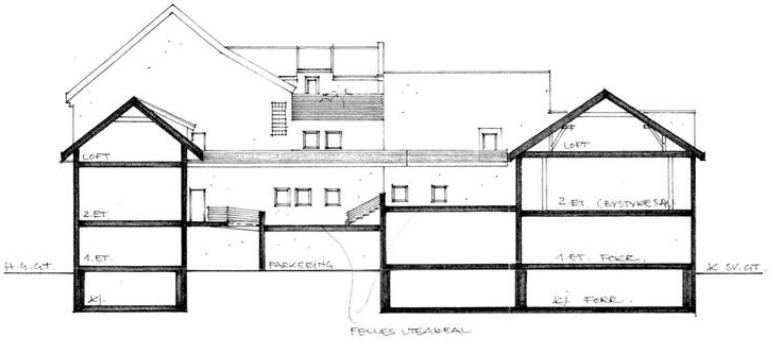
A
B
T
V

SPIR ARKITEKTER AS
MØLLEGT. 8
3111 TØNSBERG
tlf. 33 38 18 80
fax 33 38 18 81
e-post post@spir.no

AS OLAUSSEN
RÅDG. ING. KONTOR
PB 599, 3101 TØNSBERG
tlf. 33 31 64 40
fax 33 31 01 72
e-post firmapost@as-olaussen.no

REVIDERT TEGNING
sak 011/05
dato 17/01 · 05

ARKITEKT **spir** ARKITEKTER AS



REV.	IND.	DATO	ENDRING	SIGN.	KTRL

TEGN.NR. A - 028

PROSJEKT/TITTEL/VIGNETT

Tunsberghus as

1530

TØNSBERG BLAD KVARTALET

HÅKON GAMLES GATE 6/
TOLLBODGT. 19/
KONG SVERRES GATE 3

SNITT / FASADEILLUSTRASJONER
F - F

FASE: ENDRINGSMELDING

TYPE: RAMMESØKNAD

MÅL: 1 : 200

DATO: 05.10.04 SIGN. RD

FILN. KTRL. SK

A
SPIR ARKITEKTER AS tlf. 33 38 18 80
POSTBOKS 398 fax 33 38 18 81
3101 TØNSBERG e-post post@spir.no

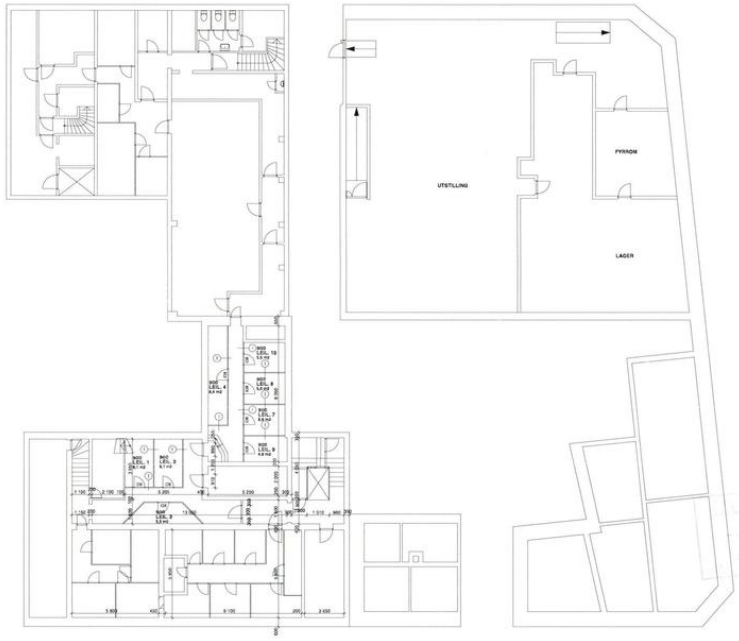
B
AS OLAUSSEN tlf. 33 31 64 40
RÅDG. ING.KONTOR fax 33 31 01 72
PB 399, 3101 TØNSBERG e-post firmapost@as-olaussen.no

E
V

REVIDERT TEGNING
sak 011/05
dato 17/01-05

ARKITEKT: spir ARKITEKTER AS

E-2



REV.	IND.	DATO	ENDRING	SIGN.	KTRL
A	A	13.05.04	TEGN. STATUS ENDRET	TØ	SK

TEGN.NR. **A - 100 - a**

PROSJEKT/TITTEL/VIGNETT

Tunsberghus as

REVIDERT TEGNING
sak 228/04
dato 26.06.04

1530

HÅKON GAMLES GATE 6

PLAN KJELLER

FASE: DETALJPROSJEKT

TYPE: ARBEIDSTEGNING

MÅL: 1 : 200

DATO: 27.04.04 SIGN. TØ

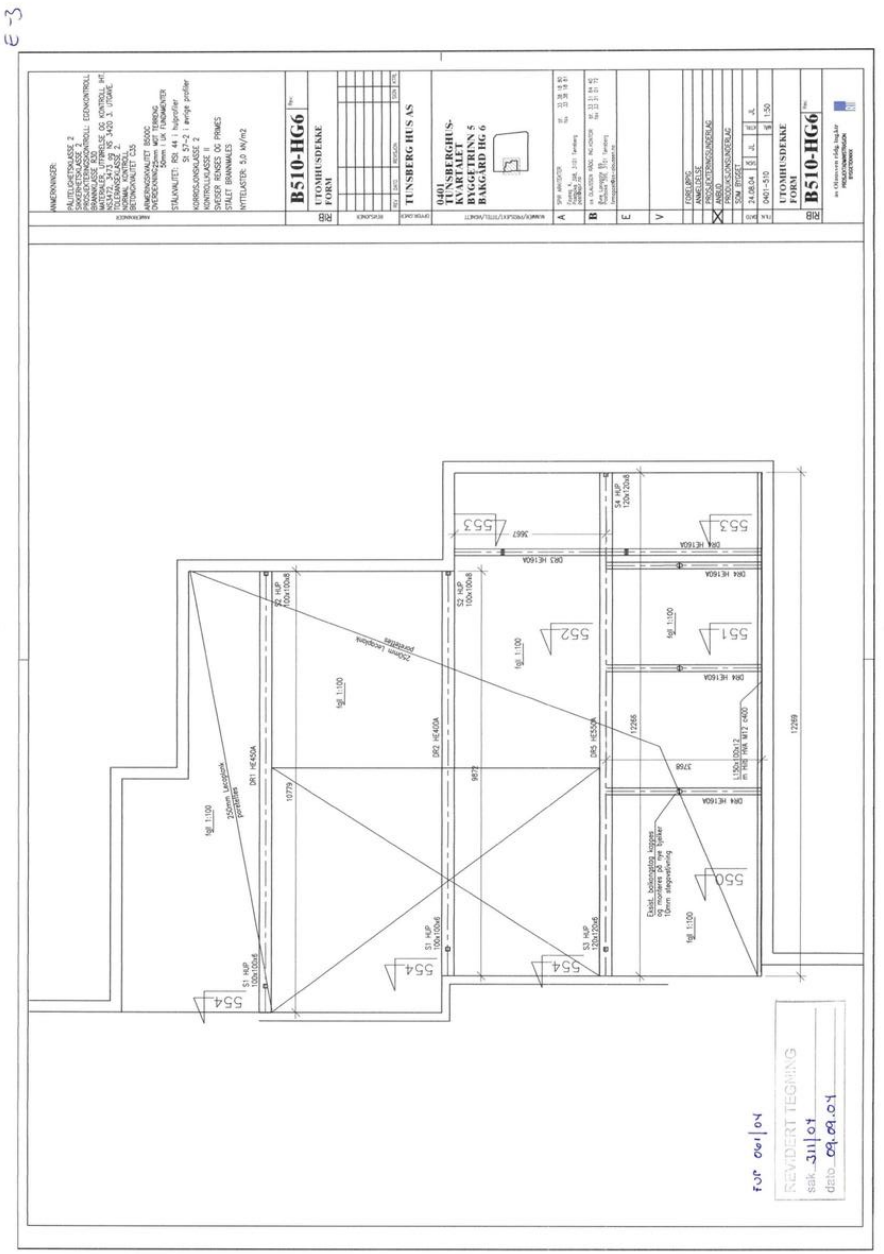
FILN. 1530_A-100.LAY KTRL. SK

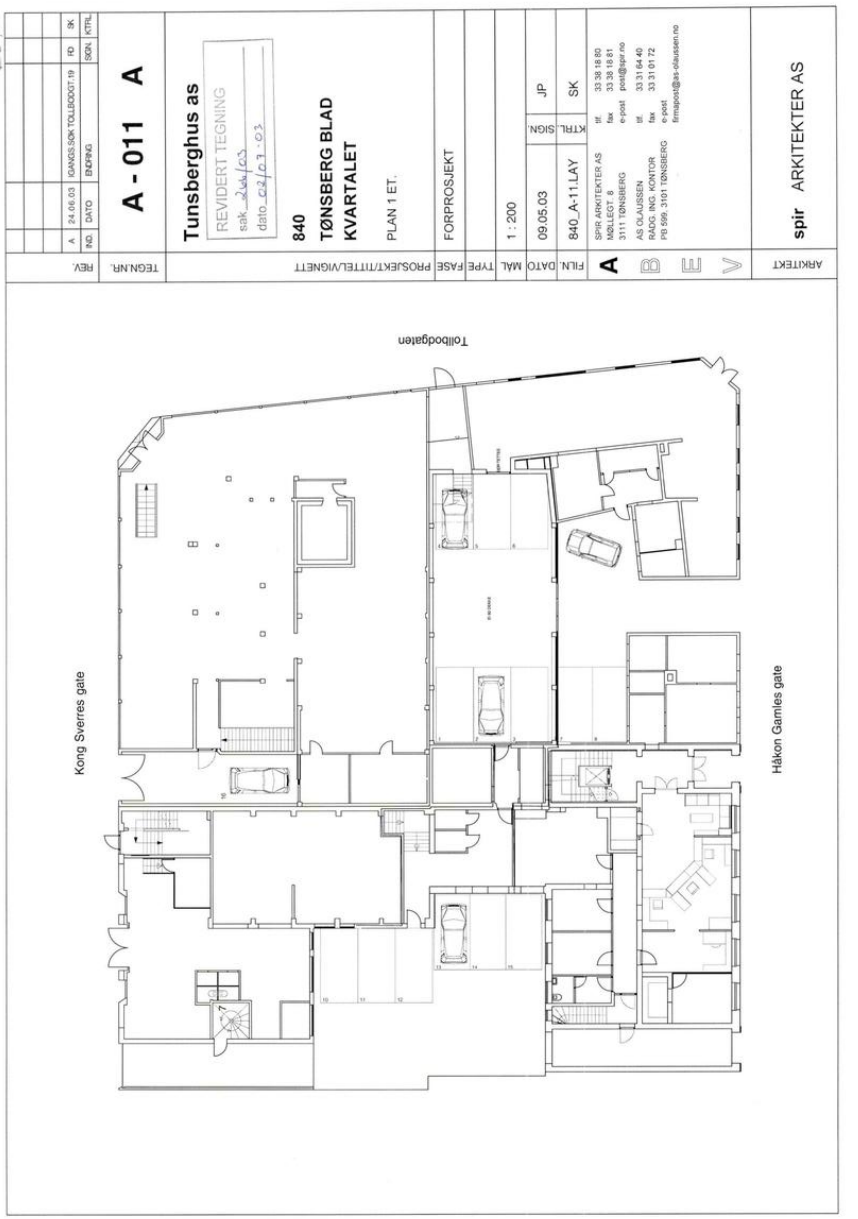
A
SPIR ARKITEKTER AS tlf. 33 38 18 80
MØLLEGT. 8 fax 33 38 18 81
3111 TØNSBERG e-post post@spir.no

B
AS OLAUSSEN tlf. 33 31 64 40
RÅDG. ING. KONTOR fax 33 31 01 72
PB 599, 3101 TØNSBERG e-post firmapost@as-olaussen.no

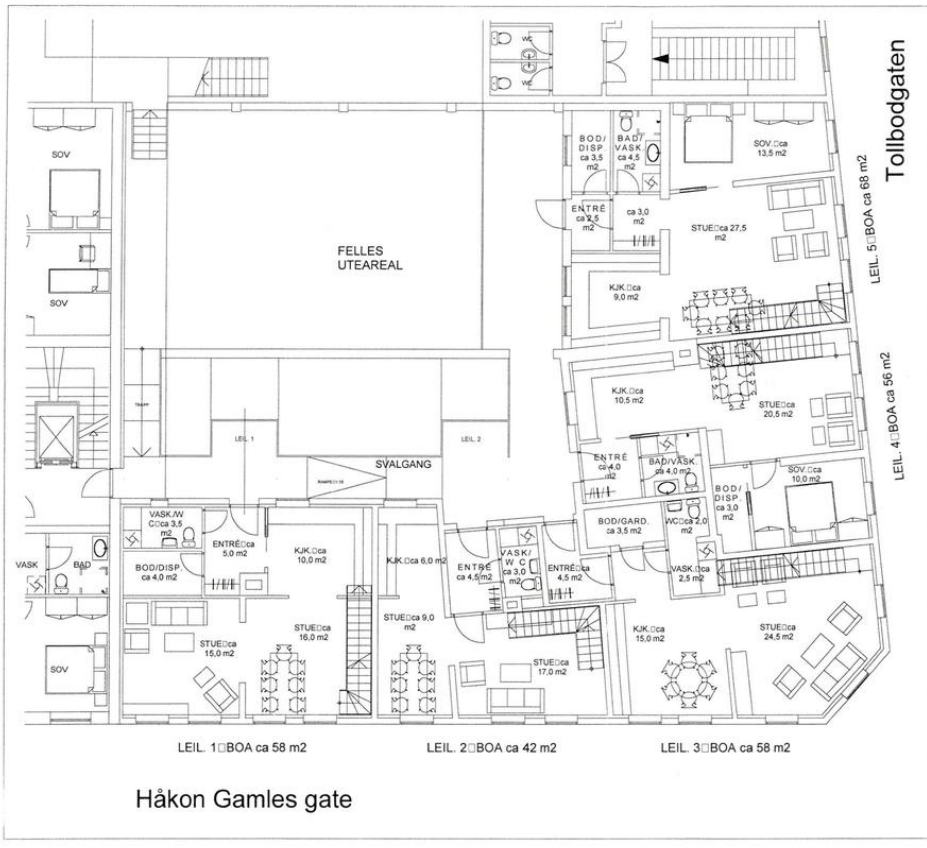
E
V

ARKITEKT: **spir** ARKITEKTER AS


E-3
B510-HG6
UTOMHUSDEKKE
FORM
TUNSBERG HUS AS
0401
TUNSBERGHUS-
KVARTALET
BYGGETRINN 5
BAKGÅRD HG 6
REVIDERT TEGNING
sak 311107
dato 09.01.04
for 08/104


E07
A-011 A
Tunsberghus as
REVIDERT TEGNING
sak 204/03
dato 23/01-03
840
TØNSBERG BLAD
KVARTALET
PLAN 1 ET.
FORPROSJEKT
1 : 200
09.05.03
JP
840_A-11.LAY
SK
spir ARKITEKTER AS
Kong Sverres gate
Tollbodgaten
Håkon Gamles gate

E-1



REV.	IND.	DATO	ENDRING	SIGN.	KTRL
	C	15.06.04	REV. SVALGANG	RD	SK
	B	14.04.04	DIV. REVIDERINGER	RD	SK
	A	10.03.04	NY PLANLØSNING	RD	SK

TEGN.NR. A - 102 C

PROSJEKT/TITTEL/VIGNETT
1510
H. GAMLES GT. 8
TUNSBERGHUSKV. BT 3
PLAN 2. ETASJE

FASE: FORELØPIG TEGNING

TYPE: ARBEIDSTEGNING

MÅL: 1 : 100

DATO: 11.02.04 SIGN. RD

FILN. KTRL. SIGN. SK

A
B
E
V

SPIR ARKITEKTER AS
POSTBOKS 398
3101 TØNSBERG
tlf. 33 38 18 80
fax 33 38 18 81
e-post post@spir.no

For 06/04

REVIDERT TEGNING
sak 31/04
dato 09.09.04

ARKITEKT: spir ARKITEKTER AS

Skatteetaten

Dato
25.02.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3905 TØNSBERG

Gnr 1002 Bnr 31 Fnr 0 Snr 25

Eiendommens adresse:

Kong Sverres gate 3, 3111 TØNSBERG

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 689 869
Som sekundærbolig:	kr 2 759 474

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Vestfold
Interkommunale
VIB Brannvesen IKS

25.02.2025

Feie og tilsynsopplysninger:

3905/1002/31/0/25
Adresse: Kong Sverres gate 3,
3111 TØNSBERG

	Kryss tegn om den ikke er registrert hos oss
Ovennevnte eiendom ligger ikke i vårt dataregister, grunnen kan være at de ikke har ildsted eller at ildstedet ikke er meldt inn til VIB	I vår database er det ikke registrert noe ildsted tilkoblet skorstein i ovennevnt adresse. Det er meldepliktig til brannvesenet når det monteres ildsted for fyring med gass, olje og ved, og vi har ikke mottatt noen melding fra ovennevnte adresse. Så vi er derfor ikke innom denne adressen på verken feiing eller tilsyn. Dersom det allikevel er ildsted tilkoblet, så meld dette på vår hjemmeside Skjema for ildsted

	Ja	Nei
Er det utført tilsyn med fyringsanlegget? Hvis ja sett inn dato.		X

	Dato	Utført	Ikke utført
Siste feiebesøk			X

Postadresse
Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS
Ollebukta 6, 3126 Tønsberg
Tlf 33 00 36 00
E-post: post@vibr.no
Org.nr.: 982 847 796
Bankkonto: 2470.25.42215

Fakturaadresse
Vestfold Interkommunale
Brannvesen
c/o Fakturamottak
Postboks 4228
8608 Mo i Rana
E-post: 4228@invoicecenter.net

Tønsberg brannstasjon
Ollebukta 6, Tønsberg
Faks: 33 00 36 09

Kopstad brannstasjon
Nykirke

Nøtterøy brannstasjon
Kirkeveien 222, Borgheim
Faks: 33 40 22 73

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Tønsberg

Jernbanegaten 3, 3111 TØNSBERG

I Nordvik vet vi hva det er verdt med en trygg og effektiv salgsprosess.
Kontoret består av lokalkjente eiendomsmeglere som kjenner Tønsberg, Færder, Horten og Holmestrand godt. Vi vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

nordvikbolig.no/tonsberg

33 31 31 32

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Til høyre 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.

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.

Oppdragsnummer: 25-0028/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Kong Sverres gate 3 3111 TØNSBERG

Betegnelse: Gnr 1002, bnr 31, snr 25 (ideell andel 1/1) i Tønsberg kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no