PRIVATMEGLEREN
TØNSBERG

HÅKON GAMLES GATE 6

Vedlegg

Tilstandsrapport

Meglers verdivurdering

Selgers egenerklæring

Energiattest

Opplysningsbrev fra forretningsfører

Årsregnskap / budsjett

Protokoll

Vedtekter og eventuelle husordensregler

Oversiktskart med VA

Tegninger

Ferdigattest

Servitutter

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Håkon Gamles gate 6 , 3111 TØNSBERG

TØNSBERG kommune

gnr. 1002, bnr. 31, snr. 14

Sum areal alle bygg: BRA: 146 m² BRA-i: 129 m²



Befaringsdato: 15.12.2025 **Rapportdato:** 17.12.2025 **Oppdragsnr.:** 21248-1691 **Referansenummer:** OY3486

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS **Sertifisert Takstingeniør:** Olav Rudland Kvilhaug

Drammen[Takstsenter]
Gol | Hønefoss | Vestfold | Sør
"Din eiendomspartner"

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets 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.

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstsenter AS ble etablert i 1998 og er i dag et av de ledende takseringsforetakene innen eiendomstaksering på det sentrale Østlandet. Siden etableringen har vi vokst betydelig og utvidet vårt nedslagsfelt: I januar 2021 etablerte vi avd.Vestfold. I 2022 åpnet vi en egen avdeling i Hønefoss. I februar 2023 fulgte vi opp med en ny avdeling i Hallingdal.
Vi er et tverrfaglig senter med tung fagkompetanse og erfarne takstingeniører som spesialiserer seg innen ulike fagfelt. Hos oss står kvalitet og trygghet i fokus – og du kan være sikker på at vi sender rett fagperson til riktig oppdrag. Våre tjenester omfatter: Tilstandsrapportering, skadetaksering, verditaksering av bolig/ fritidsbolig/ næringstaksering mm.
Alle våre takstfolk har minimum bakgrunn som byggmester, bygningsingeniør eller teknisk fagskole. Den solide erfaringen vi har opparbeidet gjennom mange år i byggebransjen og gjennom tusenvis av takseringsoppdrag, kommer våre kunder til gode-hver eneste dag. Sertifisert, NT



Rapportansvarlig

Olav Rudland Kvilhaug

Uavhengig Takstingeniør

olav@vestfold-takst.no

977 29 852

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

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 faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligkompleks med selveierleiligheter og næringslokaler, oppført i mur- og betongkonstruksjon med utfyllende bindingsverk.
Bygget er opprinnelig fra ca. 1870, mens den aktuelle leiligheten ble etablert i 2004.
Leiligheten består av to tidligere seksjoner som er slått sammen til én større enhet.

Bygget har fire etasjer pluss kjeller, samt felles takterrasse. Den aktuelle leiligheten ligger i 2. etasje. Det medfølger to parkeringsplasser i felles garasjeanlegg og to boder i kjeller.

Leiligheten har en normal standard på overflater og installasjoner sett opp mot alder. For nærmere vurdering av bygningens tekniske tilstand vises det til beskrivelsen av de enkelte bygningsdeler.
Det presiseres at hovedkonstruksjoner og utvendige bygningsdeler som berører bygningskroppen ligger under sameiets vedlikeholdsansvar.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1870

UTVENDIG Gå til side

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass.
Inngangsdøren til leiligheten er brann- og lydklassifisert. (B-30/35dB)
Malte 2-fløyede terrassedører i tre med 2-lags isolerglass.
Veranda på 59 m² med utgang fra stuer. Terrassebord i trykkimpregnert tre over tettesjikt av sarnafil.
Stålrekkverk på 94 cm.
Fellesdeler og bygningsdeler, som yttertak, fasader og utvendige konstruksjoner, hvor ansvar for tilstand, vedlikehold og nødvendige tiltak påhviler sameiet, er ikke tilstandsvurdert og omfattes ikke av denne rapporten. Plan for vedlikehold og utskiftinger på bygningen vurderes der slike planer foreligger.

INNVENDIG Gå til side

Gulver har 3-stavs parkett og flis.
Vegger har malte plater og tapet.
Tak har malte/behandlede plater.
Etasjeskiller består av støpt dekke fra byggeåret, samt bjelkelag av tre under soverom 3 og bod.
Retningavvik er kontrollert i spisestue og stue.
Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
I stuen er det installert en plassbygget gasspeis som er tilkoblet et eget gasskap på yttervegg ved terrassen, for drift med separate gassflasker. Peisen har utlufting direkte gjennom yttervegg. Ifølge fullmakt har gasspeisen ikke vært i bruk i eierens eiertid, og det er ikke gjennomført kontroll eller service på anlegget.
Det er innvendig tretrapp til soverom. Parkett i trinn. Håndløper montert mot vegg.
Det er innvendige malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc/dusj/vaskerom med tilkomst fra entré.
Det er flis på vegg og malt innvendig tak.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er svakt fall mot sluk.
Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse.
Inneholder innredning med servanttopp, vegglimt speil, vegghengt toalett, dusjnisje med glassdør og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk i tak og tilluft under dør.
Hulltaking er foretatt fra stue uten å påvise unormale forhold.

Bad/wc/dusj med tilkomst fra soverom 1.
Det er flis på vegg og malt innvendig tak.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er svakt fall mot sluk.
Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse.
Inneholder innredning med servanttopp, vegglimt speil, vegghengt toalett og dusjnisje.
Det er mekanisk avtrekk i tak og tilluft under dør.
Hulltaking er foretatt fra soverom 2 uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

HTH kjøkkeninnredning med glatte fronter og heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.
Det er integrert platetopp, oppvaskmaskin og to stekeovner.
Frittstående kjøl/fryseskap.
Montert waterguard under kjøkkenbenk.
Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige røropplegg består av plastrør i rør-i-rør-system. Det er besiktiget to rørfordelerskap der ett plassert på bad 1 og ett plassert på soverom 2.
Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.
Innvendig avløp er av plast, innvendig leilighet, mens det er soil mellom etasjene.
Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg og enkelte vinduer med spalteventiler.
Mekanisk avtrekk fra begge bad som styres fra trinnbryter på bad 2.
Leiligheten varmes opp av strøm og gassfyring.
Termostatstyrte varmekabler på begge bad og veggmonterte panelovner.
Gasspeis i spisestue.
Varmtvannsbereder på 281 liter fra 2022, plassert i bod.
Ekspansjonsventil er koblet til avløp.
Leiligheten har to sikringsskap der det ene er plassert i entré og det andre er plassert i boden.
Entré: Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere.
Totalt 8 i henhold til kursfortegnelse, 40A hovedsikring.
Bod: Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 9 kurser i henhold til kursfortegnelse, 40A hovedsikring.
Leiligheten har røykvarslere og brannslukningsapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

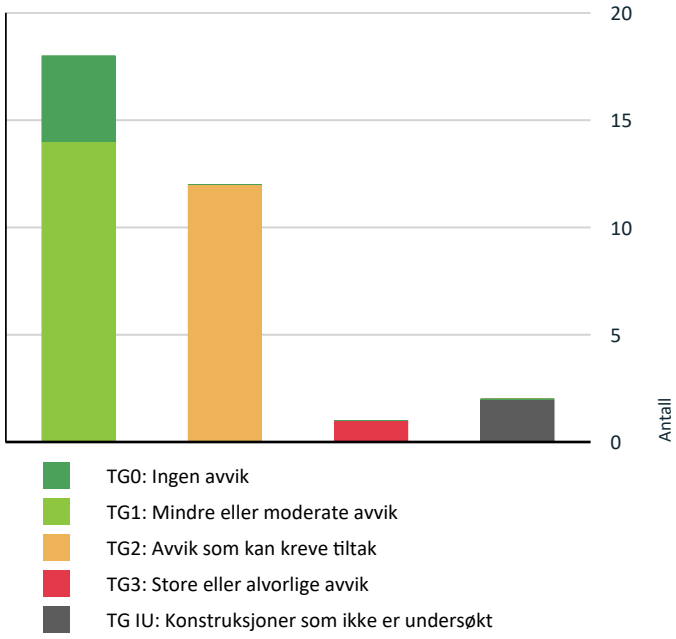
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Plantegninger stemmer med dagens bruk, men bod og hagestue er ikke tegnet inn i godkjente tegninger.

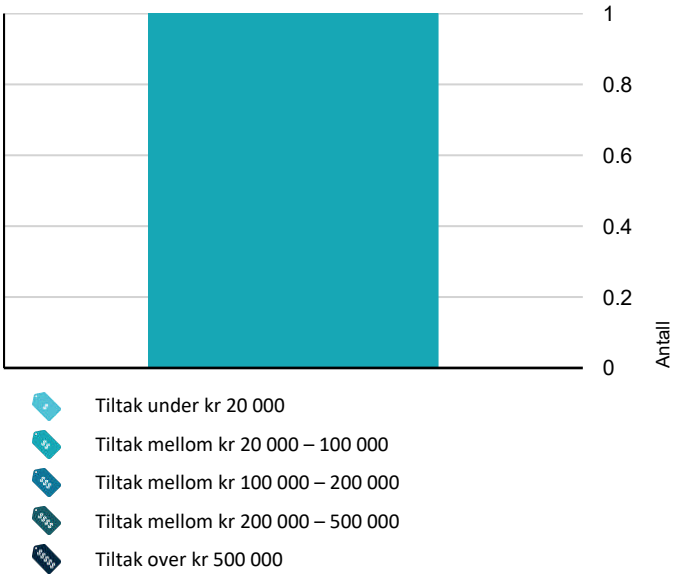
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er et salg via fullmektig. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Oppvarming	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører - 2	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater - 2	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1870

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2004	Ombygging	Leilighet i eldre bygård bygd om til leiligheter mm. i 2004.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass.

Årstall: 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på vinduer.
Enkelte vinduer med noe utvendig værslitt treverk. Vinduer på soverom 2 subber i karm.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vinduer fungerer, men har behov for utvendig vedlikehold og noe justering.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå ytterligere forringelse av treverket, noe som kan medføre behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.
Vinduer bør påregnes utskiftet innen rimelig tid som følge av alder og slitasje.





TG 1 Dører

Inngangsdøren til leiligheten er brann- og lydklassifisert. (B-30/35dB)

TG 2 Dører - 2

Malte 2-fløyede terrassedører i tre med 2-lags isolerglass.

Årstall: 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på terrassedører.
En terrassedør subber i terskel og begge terrassedører har defekte låsekasser.

Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Låsekassene bør skiftes for å gjenopprette låsefunksjonen. Justering av dørblad anbefales for å hindre subbing.
Manglende låsbarhet innebærer redusert sikkerhet og gjør at dørene ikke fungerer etter sin tiltenkte bruk. Subbing mot terskelen kan medføre ytterligere slitasje på både dørblad og terskel, og kan over tid påvirke tetthet og energieffektivitet.
Terrassedørene bør påregnes utskiftet innen rimelig tid som følge av alder og slitasje.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda på 59 m² med utgang fra stuer. Terrassebord i trykkimpregnert tre over tettesjikt av sarnafil.
Stålrekkverk på 94 cm.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk skal ha en høyde på minimum 1,0 meter målt fra ferdig gulvflate til øvre kant av rekkverket etter dagens krav.
Terrassebord er slitte og det er stedvis råte i endeskjøter.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Rekkverkshøyde tilfredsstiller ikke dagens forskriftskrav, men det er ikke krav om utbedring til dagens standard for eldre boliger. Det anbefales likevel å vurdere tiltak for å øke sikkerheten, da lavere rekkverk kan medføre økt risiko for fallskader.
Terrassebordene har behov for vedlikehold/utskifting og tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.



Råte i terrassebord.

TG 2 Andre utvendige forhold

Fellesdeler og bygningsdeler, som yttertak, fasader og utvendige konstruksjoner, hvor ansvar for tilstand, vedlikehold og nødvendige tiltak påhviler sameiet, er ikke tilstandsvurdert og omfattes ikke av denne rapporten. Plan for vedlikehold og utskiftinger på bygningen vurderes der slike planer foreligger.

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

Manglende rapport og/eller vedlikeholdplaner for fellesdelene på bygget tilsier en TG2.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å lukke avviket i henhold til NS 3600:2018 må det utarbeides en tilstandsanalyserapport og/eller vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere, er kostnadsestimat ikke satt. Konsekvensen av manglende rapport og vedlikeholdsplan er økt risiko for uforutsette skader og kostnader, samt redusert kontroll over byggets tilstand og nødvendig vedlikehold.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater - 2

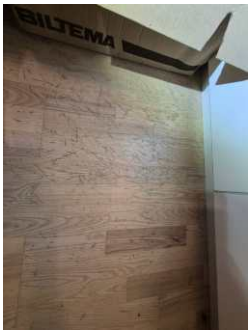
Gjelder deler av overflatene.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er stedvis tydelig bruksslitasje og hakk i parkettgulvet, særlig i kjøkkenområdet.
I stuen mot bad er det tapetsert over et tidligere blendelokk e.l., noe som gir en ujevn overflate og et mindre fagmessig visuelt uttrykk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Gulvflater er stedvis slitte og har behov for utskifting/vedlikehold.
Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.



Parkettgulv kjøkken.

TG 1 Overflater

Gulver har 3-stavs parkett og flis.
Vegger har malte plater og tapet.
Tak har malte/behandlede plater.

Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre.
Mindre overflateavvik anses som normalt ved vanlig bruk.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller består av støpt dekke fra byggeåret, samt bjelkelag av tre under soverom 3 og bod.
Retningavvik er kontrollert i spisestue og stue.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Følgende retningsavvik ble registrert:
40 mm gjennom hele, og 21 mm innenfor 2 m i spisestue.
50 mm gjennom hele, og 30 mm innenfor 2 m i stue.

Forholdene må sees i sammenheng med alder. Dette er ikke å betrakte som et vesentlig konstruksjonsmessig negativt avvik.
Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre er 40 - 80 år.
Normal tid før reparasjon av etasjeskiller av betong og lettbetong er 40 - 80 år.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å oppnå TG1 må høydeforskjeller rettes opp. Det anbefales å utføre nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang før valg av løsning. Typiske tiltak er avretting med flytsparkel og etablering av nye gulvflater. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det medføre redusert bokomfort, økt slitasje på gulv og risiko for videre setningsskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Målt høydefordskjell i stue.



Målt høydefordskjell i stue.

TG 0 Radon

Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG IU Pipe og ildsted

I stuen er det installert en plassbygget gasspeis som er tilkoblet et eget gasskap på yttervegg ved terrassen, for drift med separate gassflasker. Peisen har utlufting direkte gjennom yttervegg. Ifølge fullmakt har gasspeisen ikke vært i bruk i eierens eiertid, og det er ikke gjennomført kontroll eller service på anlegget.

TG 1 Innvendige trapper

Det er innvendig tretrapp til soverom. Parkett i trinn. Håndløper montert mot vegg.

TG 1 Innvendige dører

Det er innvendige malte glatte dører.
Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/wc/dusj/vaskerom med tilkomst fra entré.
For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 som legges til grunn.
Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er flis på vegg og malt innvendig tak.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befaring.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er svakt fall mot sluk.

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

Målt høydeforskjell på 10 mm fra topp slukrist ved vaskemaskin til topp flis ved dørterskel.
Det er enkelte sprekker i mykfug i dusjsonen.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Mykfug i dusjsone bør skiftes ut.
Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
Det anbefales å fjerne pålimt oppkant mot dusjnisje for å tilfredsstille høydeforskjell fra topp slukrist i dusjsone til gulv ved terskel.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Konsekvensen av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er økt risiko for at membranen kan svikte, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
Konsekvensen av manglende dokumentasjon er økt usikkerhet rundt fuktsikringen, noe som kan medføre risiko for fuktinntrengning og skader på konstruksjonen.



Sluk i dusj.



Sluk ved vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med servanttopp, vegglimt speil, vegghengt toalett, dusjnisje med glassdør og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør etableres en løsning som synliggjør eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen, for eksempel ved å montere en drensspalte eller lekkasjesikring. Uten en slik løsning kan lekkasjer forbli uoppdaget over tid, noe som øker risikoen for omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk i tak og tilluft under dør.
Avtrekk fungerte ved test.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra stue uten å påvise unormale forhold.



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad/wc/dusj med tilkomst fra soverom 1.
For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 som legges til grunn.
Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er flis på vegg og malt innvendig tak.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befaring.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er svakt fall mot sluk.

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

Målt høydeforskjell på 15 mm fra topp slukrist under vask til topp flis ved dørterskel.
Sprekk i en gulvflis under vask.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Gulvflis med sprekk bør skiftes ut for å forhindre ytterligere skade.
Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



Sprekk i gulvflis.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Konsekvensen av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er økt risiko for at membranen kan svikte, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
Konsekvensen av manglende dokumentasjon er økt usikkerhet rundt fuktsikringen, noe som kan medføre risiko for fuktinntrengning og skader på konstruksjonen.



Sluk under vask.



Sluk i dusj.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med servanttopp, vegglimt speil, vegghengt toalett og dusjnisje.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Det bør etableres en løsning som synliggjør eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen, for eksempel ved å montere en drensspalte eller lekkasjesikring. Uten en slik løsning kan lekkasjer forbli uoppdaget over tid, noe som øker risikoen for omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk i tak og tilluft under dør.
Avtrekk fungerte ved test.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra soverom 2 uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

HTH kjøkkeninnredning med glatte fronter og heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.
Det er integrert platetopp, oppvaskmaskin og to stekeovner. Frittstående kjøl/fryseskap.
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befaring.
Montert waterguard under kjøkkenbenk.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.
Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige røropplegg består av plastrør i rør-i-rør-system. Det er besiktiget to rørfordelerskap der ett plassert på bad 1 og ett plassert på soverom 2.
Stoppekran for bad 1 er plassert i fordelerskapet på dette badet, mens stoppekran for kjøkken og bad 2 er plassert i fordelerskapet på soverom 2.

Sanitærinstallasjonene fungerte normalt ved befaring, men låsesystemet til rørfordelerskapene er godt brukt og bør skiftes ut.
Vvs anlegget er ellers ikke kontrollert for feil eller mangler under befaring.
Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.

TG 1 Avløpsrør

Innvendig avløp er av plast, innvendig leilighet, mens det er soil mellom etasjene.
Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befaringsdagen.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i vegg og enkelte vinduer med spalteventiler.
Mekanisk avtrekk fra begge bad som styres fra trinnbryter på bad 2.

TG IU Oppvarming

Leiligheten varmes opp av strøm og gassfyring.

Termostatstyrte varmekabler på begge bad og veggmonterte panelovner.

Tilstandsrapport

Gasspeis i spisestue.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 281 liter fra 2022, plassert i bod.
Ekspansjonsventil er koblet til avløp.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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.

Leiligheten har to sikringsskap der det ene er plassert i entré og det andre er plassert i boden.
Entré: Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 8 i henhold til kursfortegnelse, 40A hovedsikring.
Bod: Sikringer består av automatsikringer med jordfeilbrytere. Totalt 9 kurser i henhold til kursfortegnelse, 40A hovedsikring.

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.
   2004 Nyanlegg.

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, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Grunnet manglende dokumentasjon på elanlegget, utelys blinker, og det foreligger ingen tilsynsrapport de siste 5 år, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres med en NEK 405-2-3 rapport.
Stedvise utskiftinger og oppgraderinger kan påregnes som følge av det normale vedlikeholdsbehov.

Generell kommentar

Takstmannen er ikke autorisert på El-anlegg. Kommentarer vedrørende dette punktet er basert på generell kunnskap. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.



Sikringsskap i bod.



Sikringsskap i entré.

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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.

Leiligheten har røykvarslere og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Apparat fra 2016.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

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

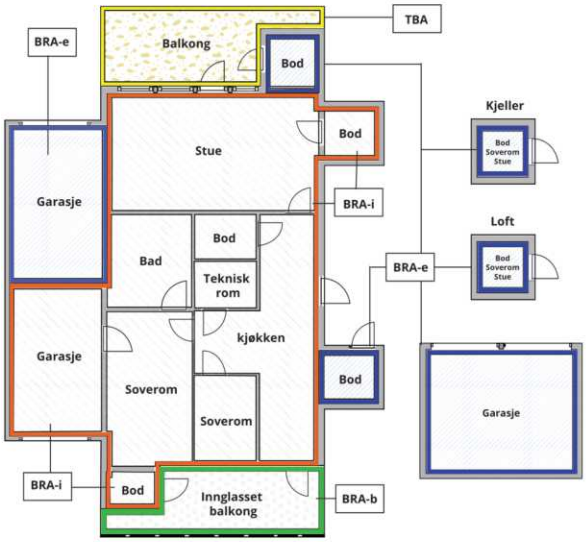
Hva er måleverdig areal?

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 felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 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 kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	129	9		138	59
Kjeller		8		8	
SUM	**129**	**17**			**59**
SUM BRA	**146**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré, bad/vaskerom, spisestue, kjøkken, soverom 1, bad, soverom 2, stue, soverom 3, bod	Utebod, hagestue	
Kjeller		Bod 1, bod 2	

Kommentar

Hagestue på 7 m² og utvendig bod på 2 m² er medregnet i boligens 2. etg. areal som BRA-e.
Bod 1 på 4,2 m² og bod 2 på 4,1 m² er medregnet i boligens kjellerareal som BRA-e.

Innvendig takhøyde er målt fra 2,4 - 3,24 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Plantegninger stemmer med dagens bruk, men bod og hagestue er ikke tegnet inn i godkjente tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	124	22

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter	Innvendig bod, utvendig bod og hagestue er regnet som s-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.12.2025	Olav Rudland Kvilhaug	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	1002	31		14	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Håkon Gamles gate 6

Hjemmelshaver
Jørnsen Vivi Merete

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	17.12.2025		Fremvist		Nei
Fra Infoland	17.12.2025		Fremvist		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	30.09.2005	Det foreligger ferdigattest på leiligheter datert 30.09.2005.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	17.01.2005	Revidert tegning datert 17.01.2005, opprinnelig datert 12.10.2004.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

• Normal 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

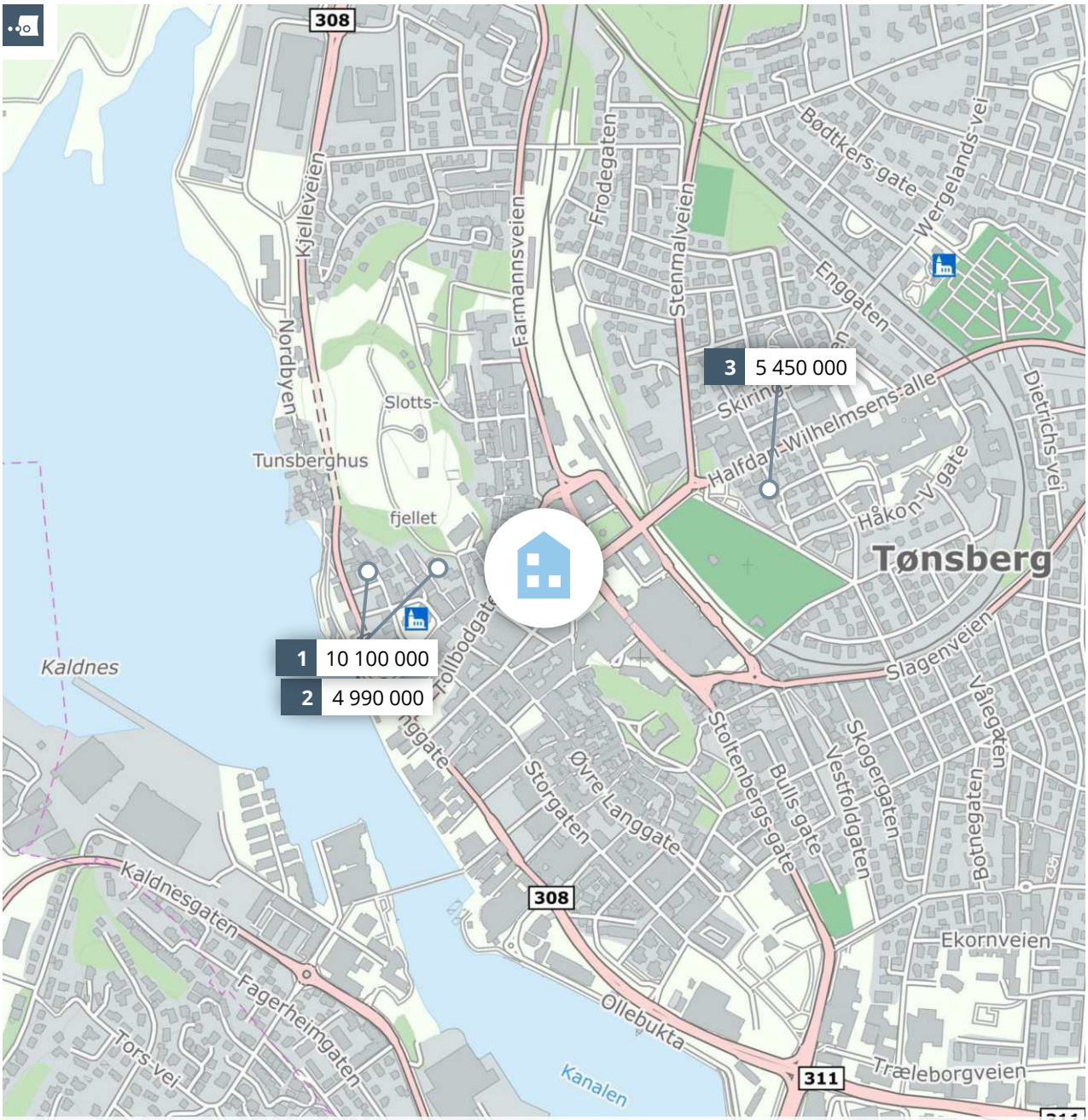
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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 lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/OY3486

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



Meglers verdivurdering

HÅKON GAMLES GATE 6

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Tønsberg den 16.01.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Siri Graf.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Håkon Gamles gate 6, 3111 TØNSBERG

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1870

GNR 1002 BNR 31 FNR 0 SNR 14 KOMMUNE 3905 TØNSBERG GRUNNKRETS Sentrum nord

Verdivurdert til

6 000 000

53 939	6 053 939	46 930
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	129 m²	17 m²	- m²	59 m²	- m²	- m²
Byggeår						1870

Fellesutgifter	3 288
Formue	0
Soverom	3
Etasje	2

Balkong Heis Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Baglergaten 10 C 119 m² 1972 4. etg 2 sov	05.09.2025	10 300 000	**10 100 000**	0	10 100 000	**84 874**
2 Nordbyen 2 B 115 m² 1735 2. etg 3 sov	07.05.2025	4 990 000	**4 990 000**	0	4 990 000	**43 391**
3 Harald Hårfagres gate 2 A 183 m² 1985 1. etg 2 sov	10.11.2025	5 350 000	**5 450 000**	0	5 450 000	**29 781**

Velkommen til Håkon Gamles gate 6 – en stor, vakker og innbydende selveierleilighet. Beliggenheten er både rolig og sentral, med kort vei til tog, buss, sentrum, badesteder og naturskjønne turområder. Leiligheten disponerer to garasjeplasser, og uteærealene inkluderer en lun hagestue og en herlig, delvis overbygd terrasse på ca. 59 kvm.

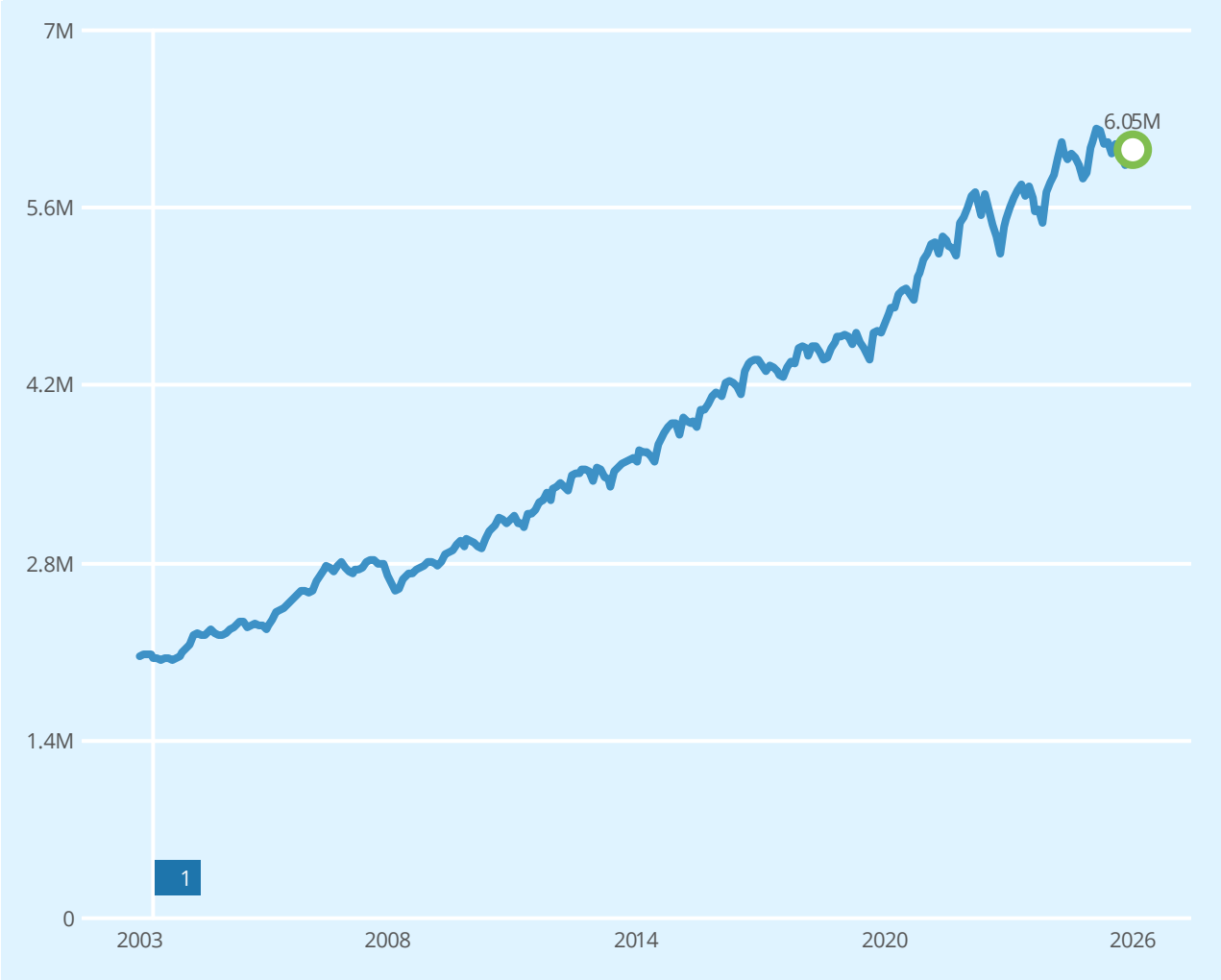
Boligen fremstår med gjennomtenkte farge- og materialvalg, god standard og en spennende planløsning. Her får du en romslig stue og spisestue med gasspeis og flott takhøyde, samt et stilrent HTH-kjøkken med integrerte hvitevarer. Videre inneholder leiligheten et helfliset bad/wc/vaskerom, en pen entré og tre innbydende soverom. Hovedsoverommet har både eget bad og garderobe. I tillegg er det praktisk lagringsplass i innebod, utebod og to disponible kjellerboder.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
04.09.2019		04.09.2019	-	5 500 000	-	5 500 000	2
13.06.2016		13.06.2016	-	4 950 000	-	4 950 000	3
13.08.2015		13.08.2015	-	2 350 000	-	2 350 000	3
21.04.2015		21.04.2015	-	4 700 000	-	4 700 000	3
22.11.2004		22.11.2004	-	3 300 000	-	3 300 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i Sentrum nord grunnkrets nå

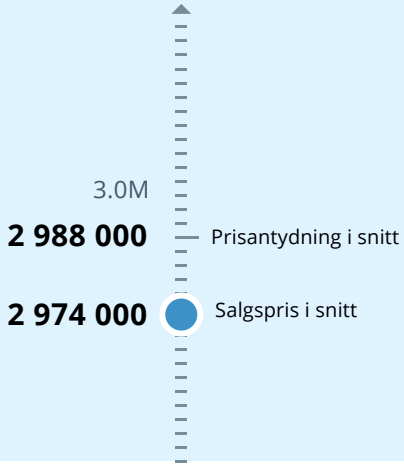
8
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
154
dager

Leiligheter solgt i Sentrum nord grunnkrets siste 9 mnd

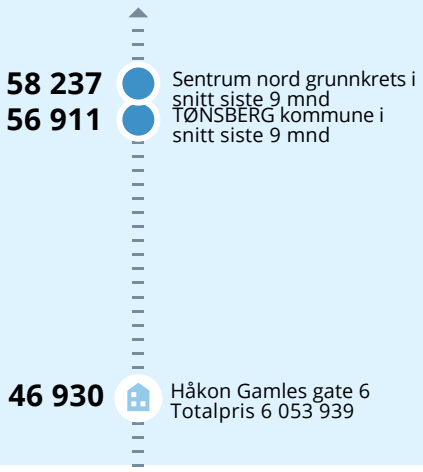
8
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
132
dager

for 0.9% under prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Tønsberg

Oppdragsnr.
13250205

Selger 1 navn
Bjørnar Uri Langaas

Gateadresse
Håkon Gamles gate 6

Poststed	Postnr
TØNSBERG	3111

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Vivi Merete Jørnsen

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 13250205

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 13250205

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bjørnar Langaas	6964d5b2e94ac7ca6cc4a b85f00b60210d66878d	10.01.2026 07:53:39 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 13250205

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

enova

Energiattest



Adresse **Håkon Gamles gate 6, 3111 TØNSBERG**	
Dato for energimerking **15.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-246690**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **162120891**
Gårdsnummer **1002**	Bruksnummer **31**
Seksjonsnummer **13**	Bruksenhetsnummer **H0203**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2004**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **137,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **137,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Gass, Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **157,55 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **162,51 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **22 264 kWh**

Håkon Gamles gate 6, 3111 TØNSBERG

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 utendørs

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 5: 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.

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: 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 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: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

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:

14. mai 2025 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. Styresamarbeid med seksjonseiere
8. Evaluering OBOS forretningsavtale med sameiet
9. Valg av tillitsvalgte

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 [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [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) Årets resultat foreslås overført mot egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat foreslås overført mot egenkapitalen.

Vedlegg

1. Kommentarer til årsregnskapet 1897.pdf
2. Årsregnskap 2024_1897.pdf
3. 1897 Revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 118 000,- .

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 118 000,-

Sak 7

Styresamarbeid med seksjonseiere

Forslag fremmet av:
Sylvia Lisbeth Kinley

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er blant seksjonseierne et savn at man ikke vet hva som skjer i vårt sameie.

Er det mulig å få til en ordning med f.eks et rundskriv/post hvert kvartal som omhandler det som skjer (selvfølgelig med hensyn til personvern).

Forslag til vedtak

Bifalles enstemmig

Sak 8

Evaluering OBOS forretningsavtale med sameiet

Forslag fremmet av:
Anja Bookelmann

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

30. august 2022 inngikk sameiet forretningsavtale med Obos dette for å avlaste styreleder/styre og erstatning for opphørt styresekretærrollen. En del av effektivisering var også innsparing ved bortfall av sekretærlønn. Opplever styret/styreleder god forvaltningsstøtte/sekretariatsstøtte? Har kostnad økt?

Forslag til vedtak

Igangsettelse evaluering

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Tom Backe

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

- Jack Lislebø Inglis
- Petter Tvede

  Bodd her i 20 år, kjenner historikken godt og har sittet i styret tidligere.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

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.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet.

Selskapet hadde ved 31.12 negativ arbeidskapital på kr 44 480,-

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 776 770	1 567 840	1 776 000	1 945 000
Andre inntekter	3	977	3 600	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 777 747**	**1 571 440**	**1 776 000**	**1 945 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-98 334	-46 597	-89 000	-89 000
Styrehonorar	5	-117 500	-78 750	-79 000	-118 000
Revisjonshonorar	6	-6 413	-24 031	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-89 770	-86 156	-90 500	-95 000
Konsulenthonorar	7	-364	-44 518	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-1 438 291	-1 753 315	-295 000	-297 000
Forsikringer		-235 609	-213 926	-230 000	-276 000
Energi/fyring		-85 294	-96 231	-125 000	-125 000
TV-anlegg/bredbånd		-153 483	-131 162	-137 000	-142 000
Andre driftskostnader	9	-163 572	-170 662	-195 000	-198 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 388 630**	**-2 645 348**	**-1 251 500**	**-1 351 000**
DRIFTSRESULTAT		**-610 883**	**-1 073 908**	**524 500**	**594 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	2 807	3 167	0	0
Finanskostnader	11	-187 670	-65 648	-60 000	-178 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-184 863**	**-62 481**	**-60 000**	**-178 000**
ÅRSRESULTAT		**-795 746**	**-1 136 389**	**464 500**	**416 000**
Overføringer:					
Udekket tap		-795 746	-1 115 568		

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		13 667	1 343
Forskuddsbetalte kostnader		50 796	38 486
Driftskonto OBOS-banken		7 771	567 766
Driftskonto OBOS-banken II		9 926	10 001
Skattetrekkskonto OBOS-banken		19 136	0
Sparekonto OBOS-banken		2 024	0
Innestående i andre banker		0	7 364
SUM OMLØPSMIDLER		**103 320**	**624 959**
SUM EIENDELER		**103 320**	**624 959**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-2 762 353	-1 966 607
SUM EGENKAPITAL		**-2 762 353**	**-1 966 607**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	2 717 873	2 232 158
SUM LANGSIKTIG GJELD		**2 717 873**	**2 232 158**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		20 435	24 553
Leverandørgjeld		70 136	328 873
Skyldige offentlige avgifter	14	24 006	1 565
Påløpte renter		25 260	960
Annen kortsiktig gjeld	15	7 963	3 456
SUM KORTSIKTIG GJELD		**147 800**	**359 408**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**103 320**	**624 959**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 25.04.2025Styret 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	836 712
Felleskostnader næring	799 308
TV/Bredbånd	140 750
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 776 770**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Opprydding kundereskontro	77
Nøkler	900
SUM ANDRE INNTEKTER	**977**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-63 700
Påløpte feriepenger	-7 963
Arbeidsgiveravgift	-26 672
SUM PERSONALKOSTNADER	**-98 334**

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 tjenestepensjon.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 117 500.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 121, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 413.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-364
SUM KONSULENTHONORAR	**-364**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 142 723
Drift/vedlikehold VVS	-6 355
Drift/vedlikehold elektro	-33 692
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-51 240
Drift/vedlikehold heisanlegg	-38 186
Drift/vedlikehold brannsikring	-121 645
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-18 700
Egenandel forsikring	-25 000
Kostnader dugnader	-750
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 438 291**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-75 550
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-3 228
Håndverktøy	-4 324
Annet driftsmateriale	-300
Lyspærer og sikringer	-4 199
Renhold ved firmaer	-59 461
Andre fremmede tjenester	-402
Kontor- og datarekvisita	-666
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 215
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 121
Andre kontorkostnader	-1 626
Telefon u/mva	-1 500
Drivstoff	-261
Bank- og kortgebyr	-9 608
Velferdskostnader	-112
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-163 572**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter bank	2 424

Renter av for sent innbetalte felleskostnader	383
SUM FINANSINNTEKTER	**2 807**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-187 361
Renter på leverandørgjeld	-309
SUM FINANSKOSTNADER	**-187 670**

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

Svenska Handelsbanken AB		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 8,10 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2023	-2 237 000	
Nedbetalt tidligere	4 842	
Nedbetalt i år	2 232 158	
		0
Svenska Handelsbanken AB		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 8,10 %. Løpetiden er 29 år.		
Opprinnelig 2024	-2 717 873	
Nedbetalt i år	0	
		-2 717 873
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-2 717 873**

NOTE: 14
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-17 850
Skyldig arbeidsgiveravgift	-6 156
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-24 006**

NOTE: 15
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-7 963
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-7 963**

Resultatanalyse 2024
Sameiet Håkon Gamles Gate 6

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	1 776 770	1 776 000	-770	0 %
Andre inntekter	977	0	-977	100 %
Sum driftsinntekter	**1 777 747**	**1 776 000**	**-1 747**	**0 %**
Driftskostnader				
Personalkostnader	-98 334	-89 000	9 334	-10 %
Styrehonorar	-117 500	-79 000	38 500	-49 %
Revisjonshonorar	-6 413	-6 000	413	-7 %
Forretningsførerhonorar	-89 770	-90 500	-730	1 %
Konsulenthonorar	-364	-5 000	-4 636	93 %
Drift og vedlikehold	-1 438 291	-295 000	1 143 291	-388 %
Forsikringer Energi/	-235 609	-230 000	5 609	-2 %
fyring	-85 294	-125 000	-39 706	32 %
TV-anlegg/bredbånd	-153 483	-137 000	16 483	-12 %
Andre driftskostnader	-163 572	-195 000	-31 428	16 %
Sum driftskostnader	**-2 388 630**	**-1 251 500**	**1 137 130**	**-91 %**
Driftsresultat	**-610 883**	**524 500**	**1 135 383**	**216 %**
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	2 807	0	-2 807	100 %
Finanskostnader	-187 670	-60 000	127 670	-213 %
Res. finansinnt./-kostnader	**-184 863**	**-60 000**	**124 863**	**-208 %**
Årsresultat	**-795 746**	**464 500**	**1 260 246**	**271 %**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
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:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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.

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 sameiet 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
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: IX7KC-SFGJU-BWSLN-FFVQI-2J5IN-65O5A

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
2025-04-28 14:15:31 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: IX7KC-SFGJU-BWSLN-FFVQI-2J5IN-65O5A

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 14.05.25
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 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 2025 for SAMEIET HÅKON GAMLES GATE 6

Organisasjonsnummer: 989849530
Møtet ble avholdt 14. mai kl. 18:00, Bydelshuset.

Antall stemmeberettigede som deltok: 19
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 6

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

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 protokollvitner ble Petter Tvede og Anja Bookelmann foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt. Det ble bemerket 3 ting av seksjonseierne. Det var sendt ut 2 møteinnkallinger som var bittelitt ulike. 1 innkalling ble lagt i 2024-folderen. Årsberetningen/styrets arbeid var ikke lagt ved innkallingen. Årsberetningen ble lest opp og blir selvsagt. distribuert til alle seksjonseiere.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets resultat foreslås overført mot egenkapitalen.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat foreslås overført mot egenkapitalen.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 118 000,- .

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 118 000,-

✓ **Vedtatt.**

7. Styresamarbeid med seksjonseiere

Fremmet av: Sylvia Lisbeth Kinley

Det er blant seksjonseierne et savn at man ikke vet hva som skjer i vårt sameie.

Er det mulig å få til en ordning med f.eks et rundskriv/post hvert kvartal som omhandler det som skjer (selvfølgelig med hensyn til personvern).

Forslag til vedtak:
Bifalles enstemmig

✓ **Vedtatt.**

8. Evaluering OBOS forretningsavtale med sameiet

Fremmet av: Anja Bookelmann

30. august 2022 inngikk sameiet forretningsavtale med Obos dette for å avlaste styreleder/styre og erstatning for opphørt styresekretærrollen. En del av effektivisering var også innsparing ved bortfall av sekretærlønn. Opplever styret/styreleder god forvaltningsstøtte/sekretariatsstøtte? Har kostnad økt?

Forslag til vedtak:
Igangsettelse evaluering

✓ **Vedtatt.**

9. Tollbodgaten 19, seksjon 31 - Nabovarsel

Fremmet av: Henrik Bjørlo, KB arkitekter

Hei.

På vegne av Tiltakshaver Gcb Eiendom AS , sender vi ut nabovarsel på bruksendring av seksjon 31 i Tollbodgaten 19. Se vedlagt.

Fint om de andre i sameiet blir orientert.

Bare å ta kontakt om det er noen spørsmål.

Med vennlig hilsen

Henrik Sverdrup Bjørlo

Sivilarkitekt / partner

Dir/mob.: +47 928 37 352

www.kbarkitekter.no

Styrets innstilling
Søknad om bruksendring fra næring til bolig for eiendommen snr. 31 i Tollbodgaten 19 fremmes som sak for årsmøtet. Det er selvsagt en forutsetning at omgjøringen godkjennes av Tønsberg kommune.

Forslag til vedtak:

✕ **Ikke vedtatt. Samtlige seksjonseiere stemte mot omgjøring fra næring til bolig.**

10. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Victor Immanuel Backe

Følgende stilte til valg:
Victor Immanuel Backe

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Jack Lislebø Inglis

Det ble stemt ved skriftlig avstemning og Jack Lislebø Inglis fikk 10 stemmer og Petter Tvede fikk 9 stemmer.

Følgende stilte til valg:
Jack Lislebø Inglis
Petter Tvede

11. Styrets arbeid

Styrets innstilling
Styrets arbeid ble gjennomgått på årsmøtet, da dette ikke kom med som et eget vedlegg i innkallingen.

Forslag til vedtak:

Gjennomgått

✓ **Vedtatt.**

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.

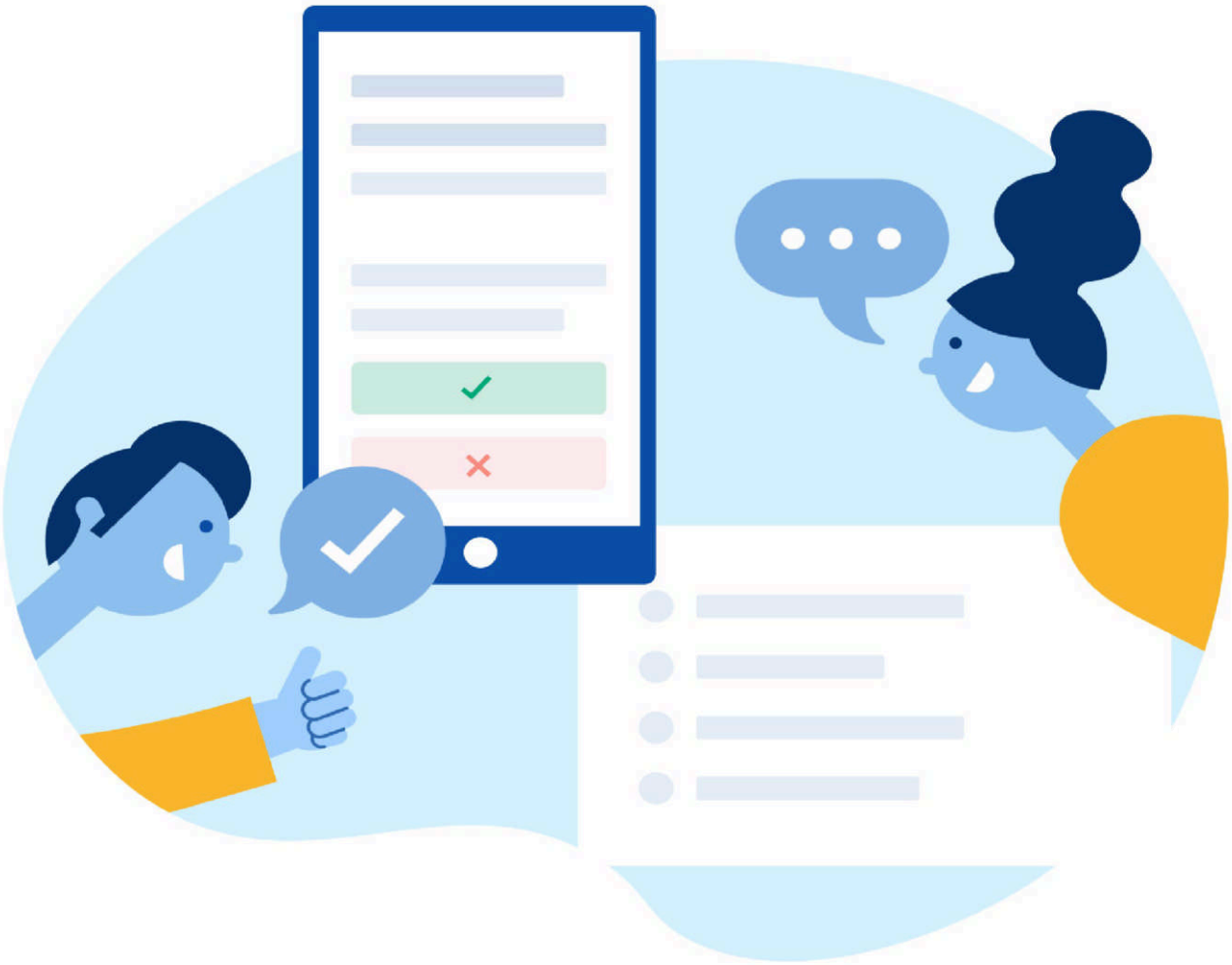
Grøntanlegg/gangveier
Beboerne er pliktig til å holde fellesarealer pent og ryddig for søppel.

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



Ekstraordinært årsmøte 2023

Sameiet Håkon Gamles Gate 6

Digitalt årsmøte avholdes 21. januar - 24. januar 2023

Selskapsnummer: 1897

OBOS

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.

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

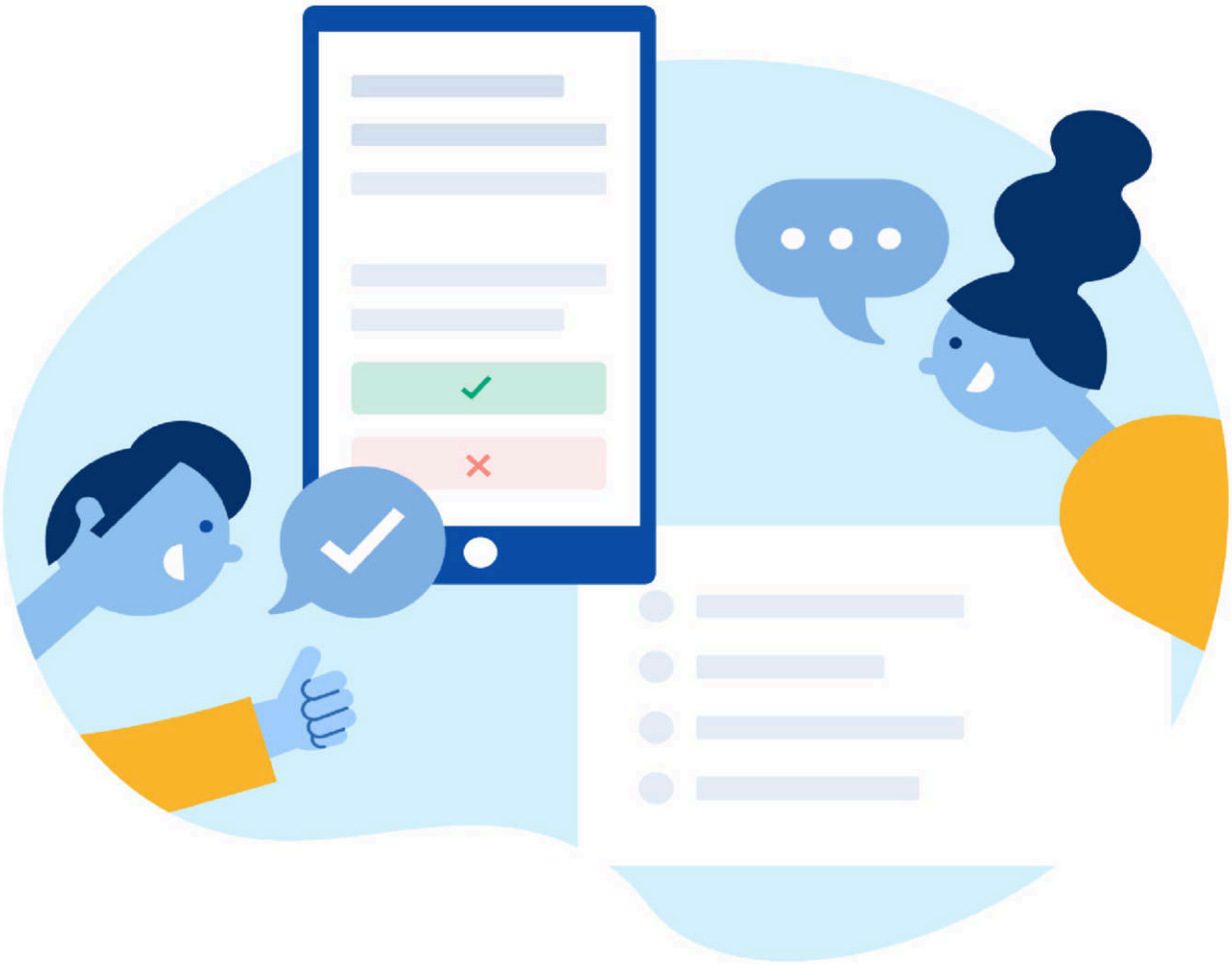
Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Gard Hagen (13 stemmer)
Bernt Andre Pedersen (13 stemmer)

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/



Ekstraordinært årsmøte 2023

Sameiet Håkon Gamles Gate 6

Digitalt årsmøte avholdes 8. juni - 11. juni 2023

Selskapsnummer: 1897

OBOS

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

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*

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

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.

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/

PM Tønsberg AS
Privatmegleren Tønsberg v/Siri Graf Stenberg
Nedre Langgate 43, 3103 TØNSBERG
E-post: siri.graf.stenberg@privatmegleren.no

Deres ref.: 13250205 . Vår ref.: 1897-1-14 Dato: 08.12.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Håkon Gamles Gate 6
Organisasjonsnr:	989849530
Seksjonseier:	Jørnsen, Vivi Merete
Medeier:	
Leilighetsnummer:	14
Adresse:	Håkon Gamles Gate 6, 3111 TØNSBERG
Seksjonsnummer:	14
Gnr.	1002
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: 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 NUF**
Lånenr.:	94817252782
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,65%
Restsaldo	2 692 650,00
Innfrielsesdato:	30.06.2053
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4
Administrasjonsavtale:	Nei

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: 3 186,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostn. bolig	3 186,00	3 287,95 fra 01.01.2026 6 576,15 fra 01.04.2026 3 288,08 fra 01.05.2026

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:	60,-
Fradragsberettigede kostnader:	3 766,-
Annen formue:	0,-
Gjeld:	54 712,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	94817252782
Restsaldo:	53 938,64
Kapitalkostnader:	1 176,87
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 53 938,64,-, 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: 33 30 94 06.

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/Victor Immanuel Backe, e-post: hg6@styrerommet.no
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.
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 gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

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

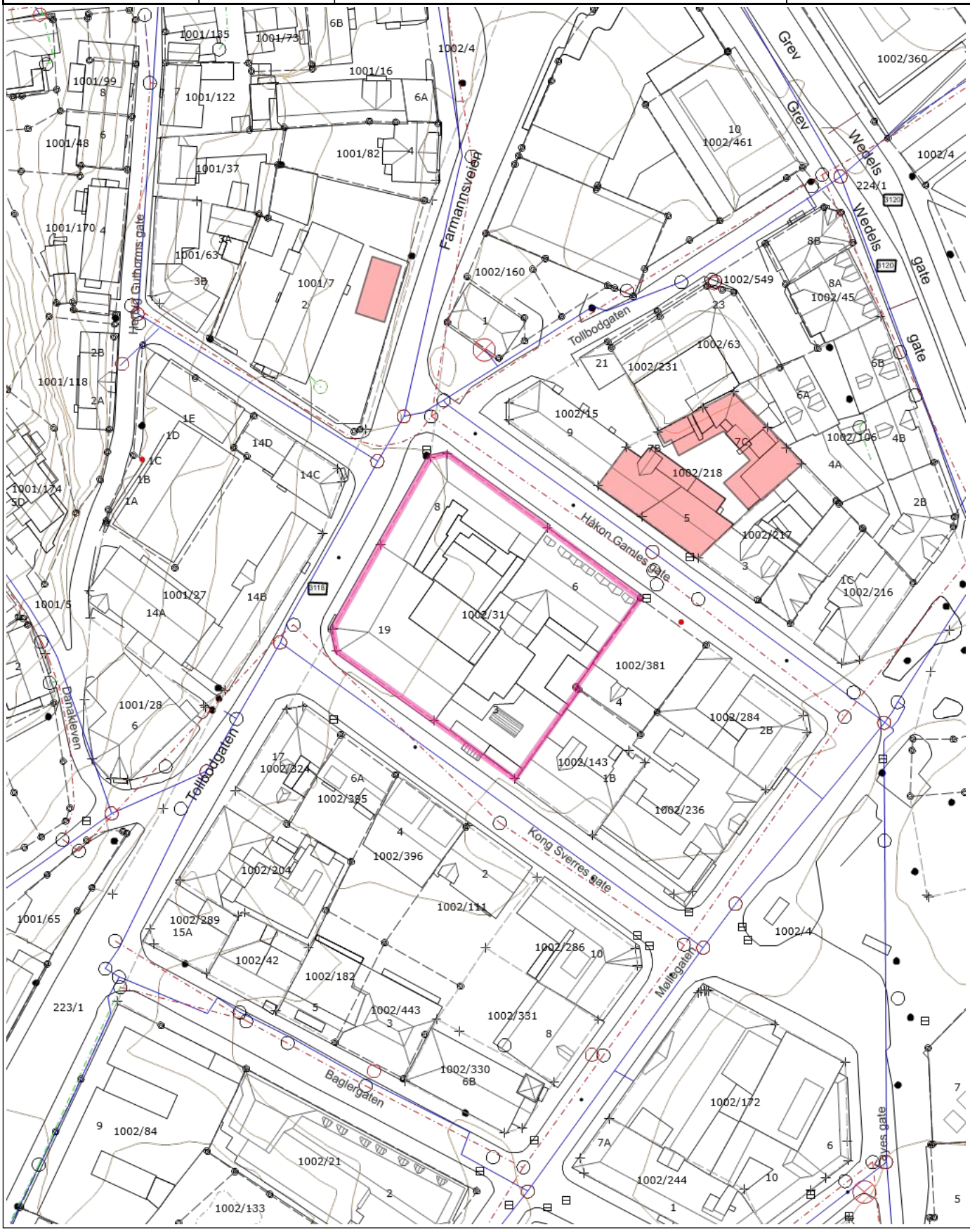
Sist oppdatert 4.12.24

Tønsberg kommune

Oversiktskart med VA

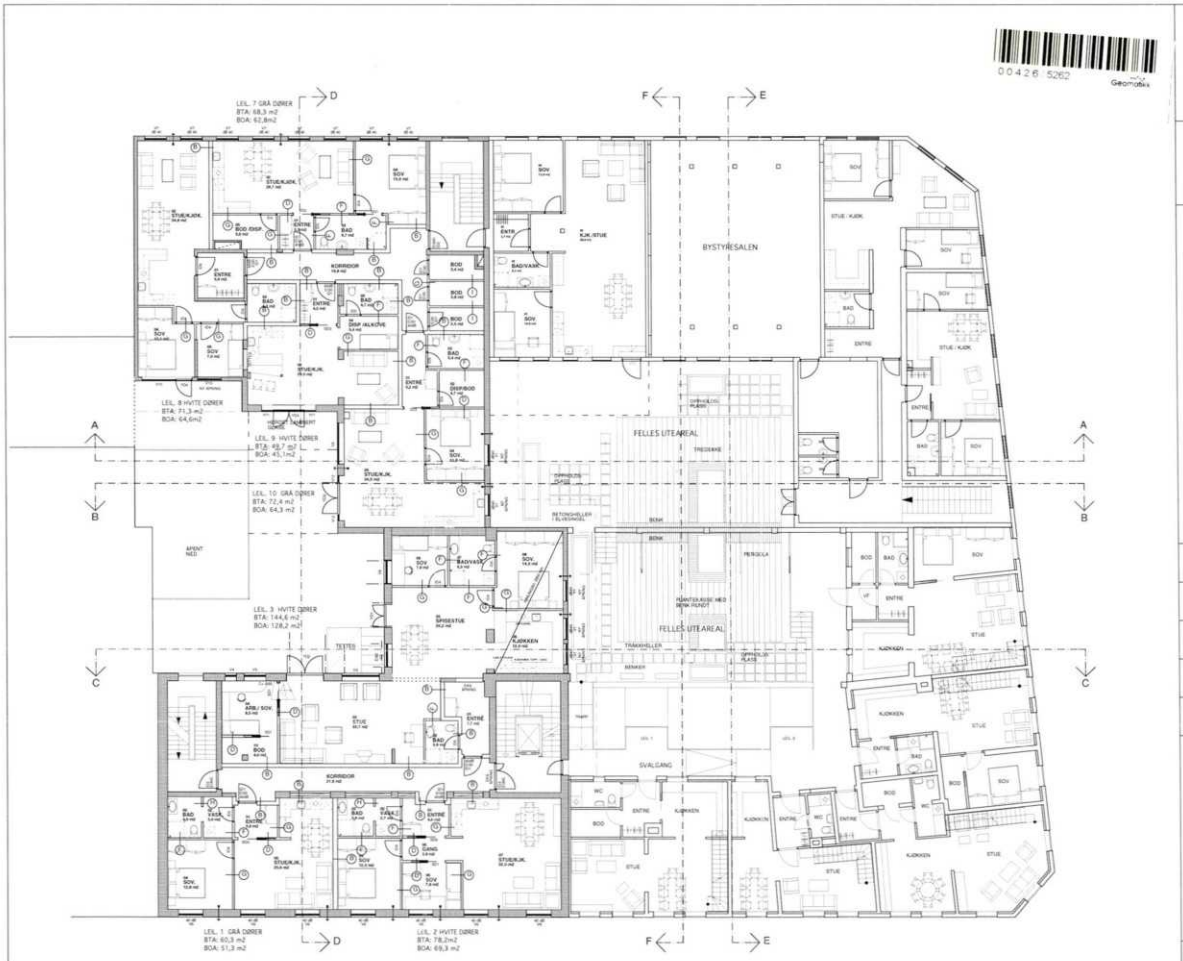
Eiendom:	Gnr: 1002	Bnr: 31	Fnr: 0	Snr: 13
Adresse:	Håkon Gamles gate 6 3111 TØNSBERG			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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



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

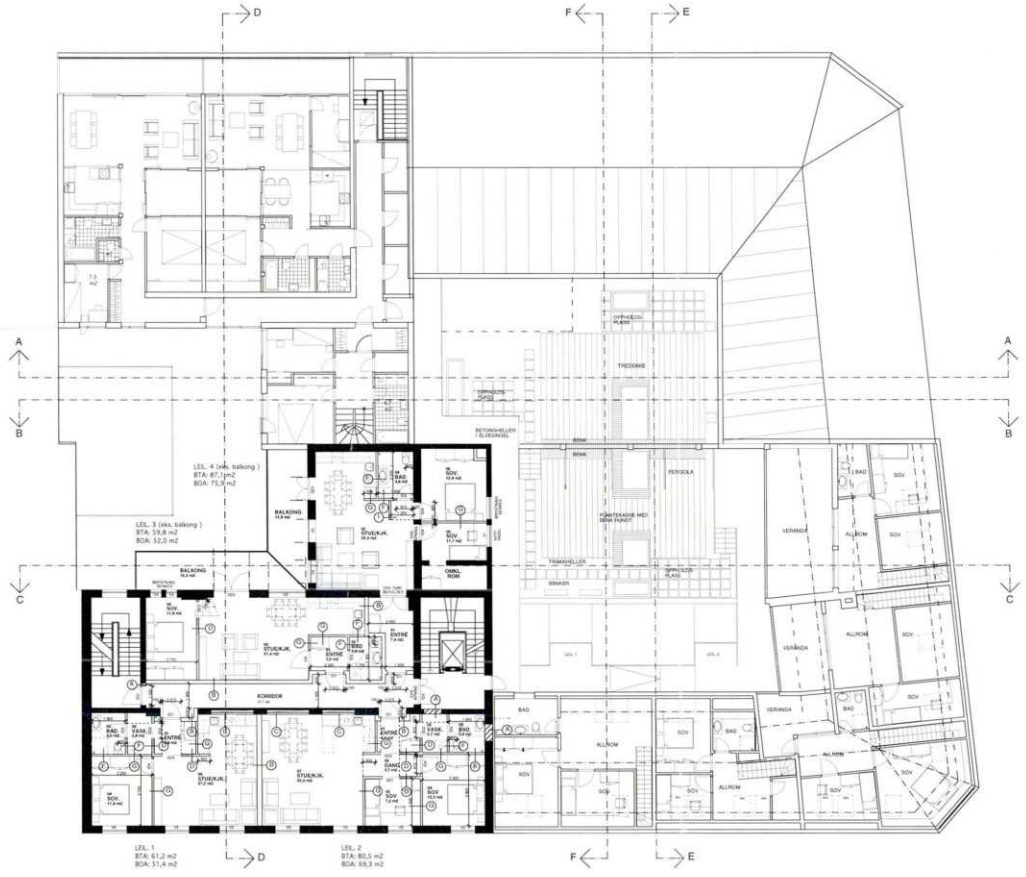
FASE	ENDRINGSMELDING
TYPE	RAMMESfIKNAD
MÅL	1 : 200
DATO	12.10.04
SIGN.	Tfl
FILN.	1530_A-012.LAY
KTRL.	RD

A B E V

SPIR ARKITEKTER AS
MfILLEGT. 8
3111 TfINSBERG
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
DATO	12.10.04
SIGN.	Tfl
FILN.	1510_A-013.LAY
KTRL. SIGN.	RD

A

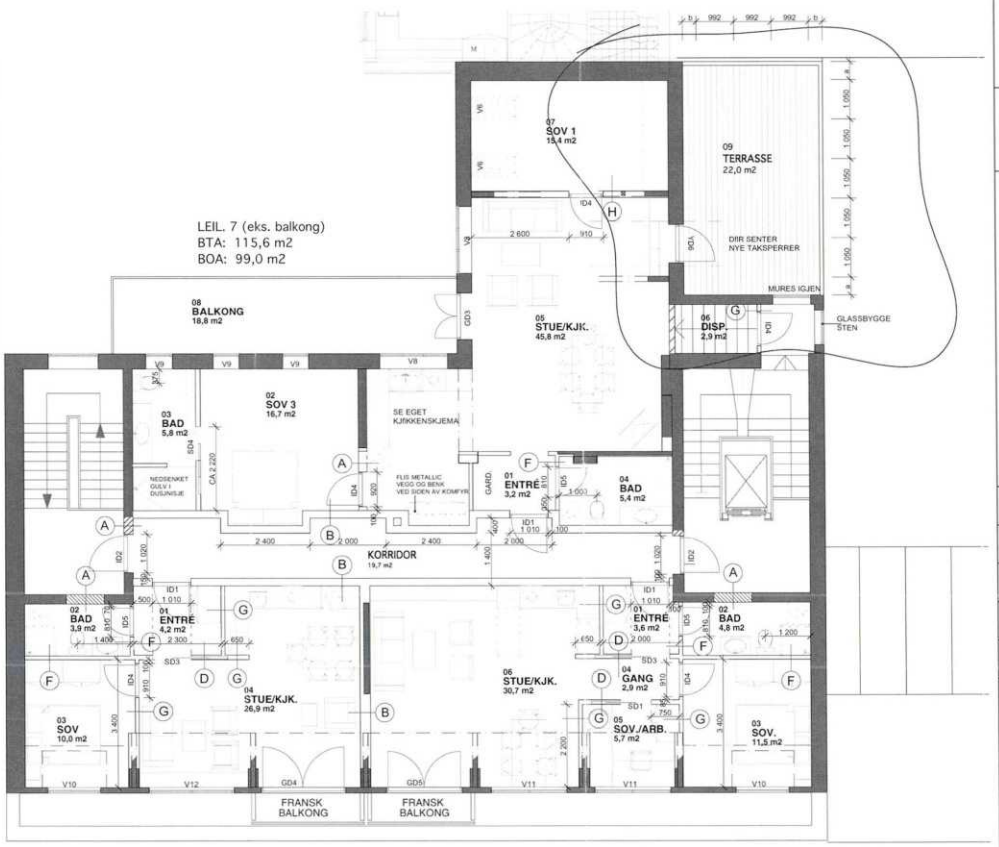
SPIR ARKITEKTER AS
MfILLEGT. 8
3111 TfINSBERG
tlf. 33 38 18 80
fax 33 38 18 81
e-post post@spir.no

B E V

REVIDERT TEGNING
sak 011/05
dato 17/01-05

ARKITEKT

spir ARKITEKTER AS



Håkon Gamles gate

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: RAMMESØKNAD

MÅL: 1 : 100

DATO: 03.06.03 | SIGN.: RD

FILN.: 1520_A-104.LAY | KTRL. SIGN.: SK

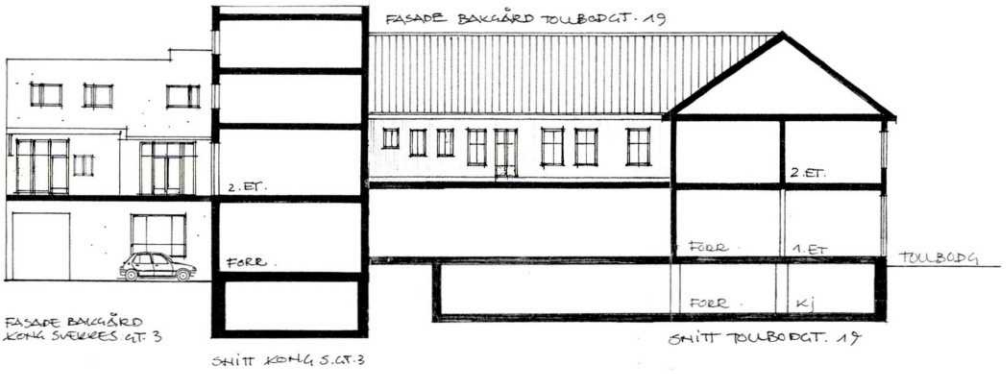
A B E V

SPIR ARKITEKTER AS
MØLLEGT. 8
3111 TØNSBERG
tlf. 33 38 18 80
fax 33 38 18 81
e-post post@spir.no

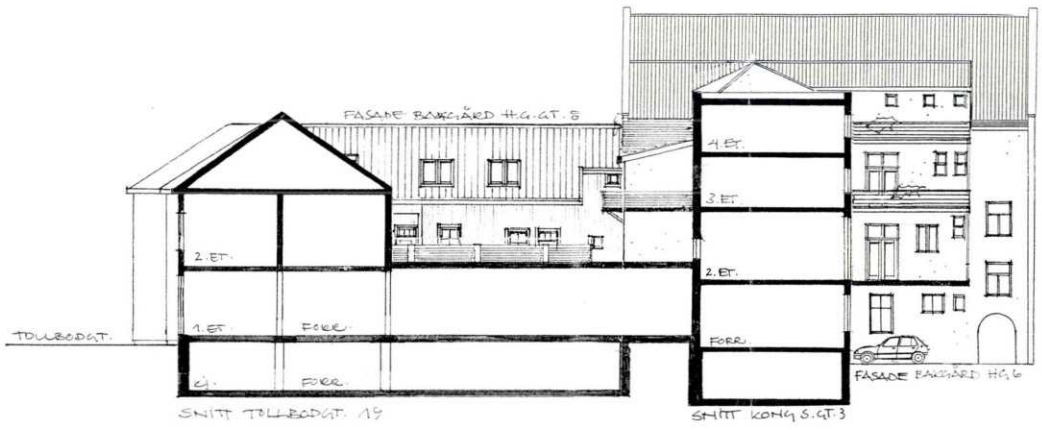
AS OLAUSSEN
R DG. ING. KONTOR
PB 599, 3101 TØNSBERG
tlf. 33 31 64 40
fax 33 31 01 72
e-post firmapost@as-olaussen.no

REVIDERT TEGNING
sak: 011/05
dato: 17/01-06

ARKITEKT: **spir** ARKITEKTER AS



AA



BB

REV.	IND.	DATO	ENDRING	SIGN.	KTRL.
	A	05.10.04	OPPDATERT BTG REV HG. 8+ VERANDA	FD	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
FILN. DATO	09.12.03
KTRL. SIGN.	TØ
	RD

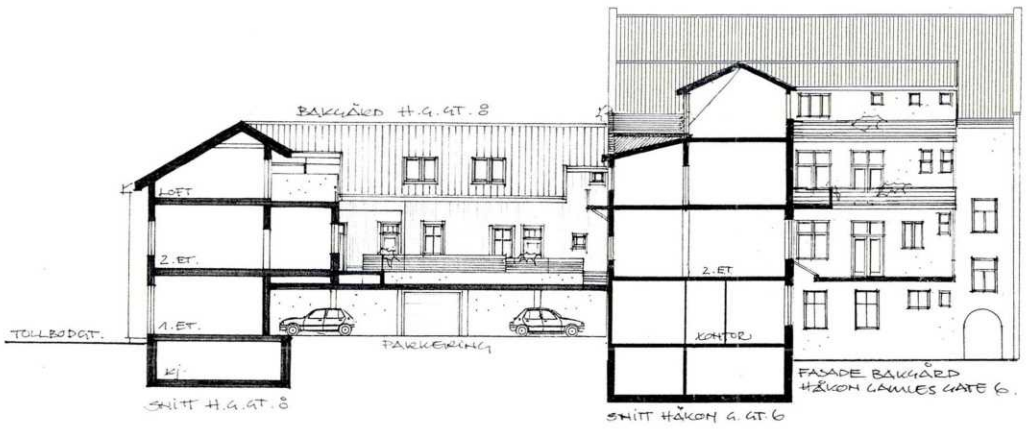
SPIR ARKITEKTER AS
MØLLEGT. 8
3111 TØNSBERG
tlf. 33 38 18 80
fax 33 38 18 81
e-post post@spir.no

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

A B E V

REVIDERT TEGNING
sak 011/05
dato 17/01-05

ARKITEKT **spir** ARKITEKTER AS



REV.	IND.	DATO	ENDRING	SIGN.	KTRL.
	A	05.10.04	OPPDATERT ETTER REV. HG8 + VERANDA	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.	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

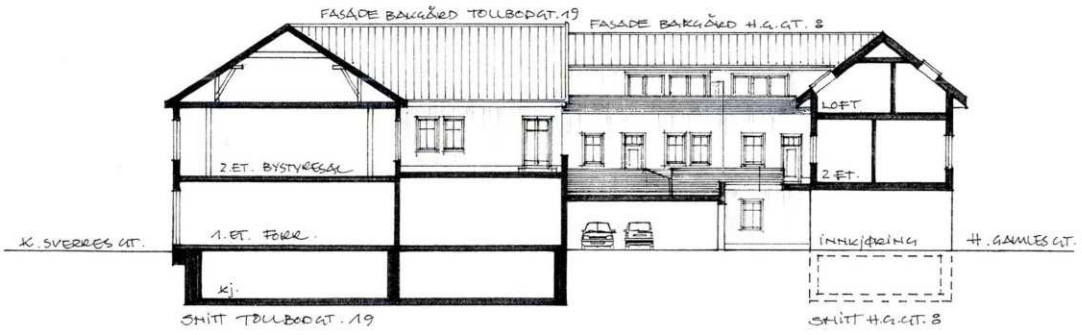
AS OLAUSSEN
RÅDG. ING. KONTOR
PB 599, 3101 TØNSBERG
tlf. 33 31 64 40
fax 33 31 01 72
e-post firmapost@as-olaussen.no

REVIDERT TEGNING
sak 011/05
dato 17/01-05

ARKITEKT **spir** ARKITEKTER AS



DD



EE

REV.	IND.	DATO	ENDRING	SIGN.	KTRL.
	A	05.10.04	OPPDATERT PLS REVIDERT TEGNING	FD	SK

TEGN.NR. **A - 027** A

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
FILN. DATO	09.12.03
SIGN.	TØ
KTRL. SIGN.	RD

A

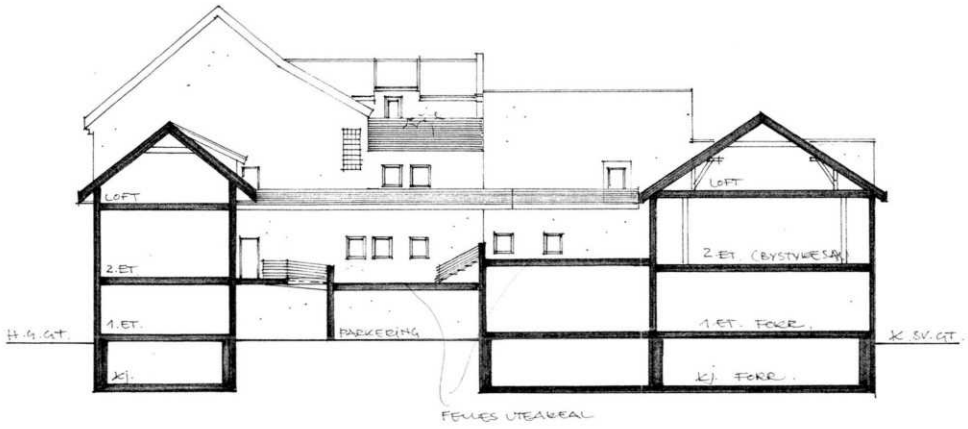
SPIR ARKITEKTER AS
MØLLEGT. 8
3111 TØNSBERG
tlf. 33 38 18 80
fax 33 38 18 81
e-post post@spir.no

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 SIGN.	SK

A
B
E
V

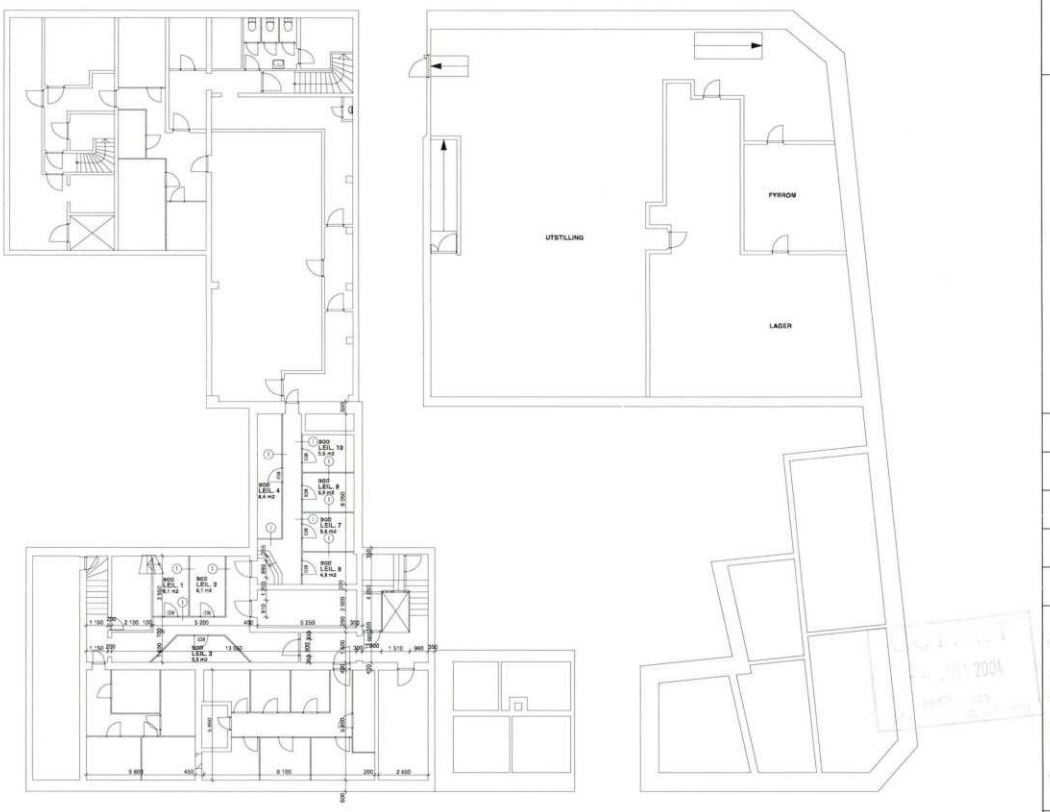
SPIR ARKITEKTER AS
POSTBOKS 398
3101 TØNSBERG
tlf. 33 38 18 80
fax 33 38 18 81
e-post post@spir.no

AS OLAUSSEN
RÅDG. ING.KONTOR
PB 399, 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

E-2



REV.					
	A	13.05.04	TEGN. STATUS ENDRET	TØ	SK
	IND.	DATO	ENDRING	SIGN.	KTRL.

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		SIGN.
27.04.04	KTRL.	TØ
FIL.N. 1530_A-100.LAY	KTRL.	SK

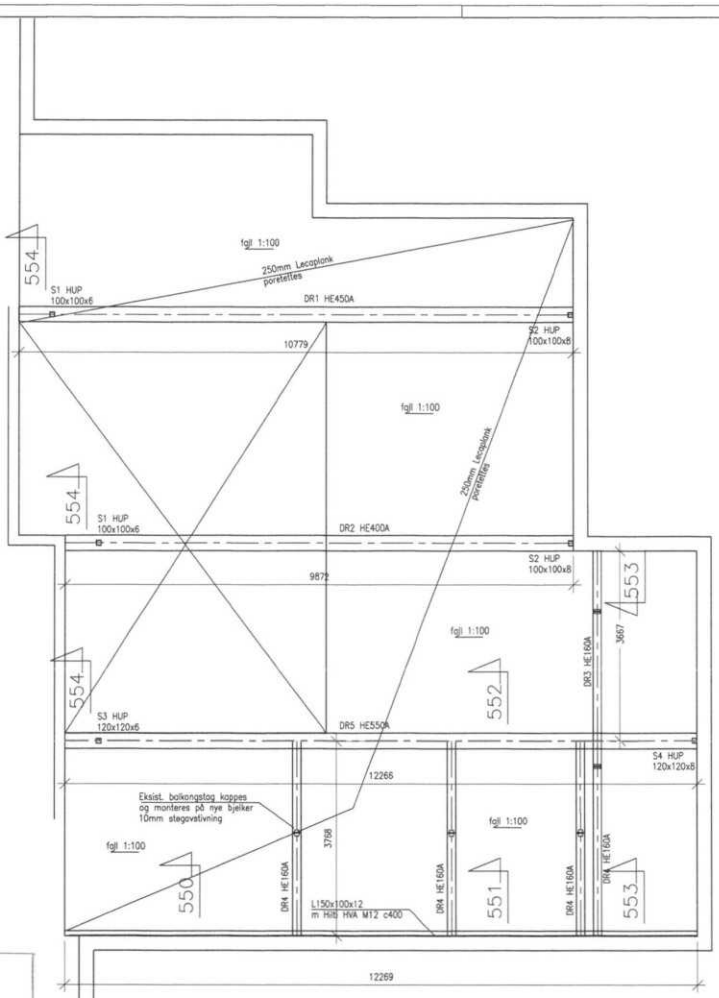
A B T V

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

ARKITEKT **spir** ARKITEKTER AS

E-3



FUP 061/04

REVIDERT TEGNING
sak 311/04
dato 09.09.04

ANMERKNINGER:

PÅLITELIGHETSKLASSE 2
SIKKERHETSKLASSE 2
PROSJEKTERINGSKONTROLL: EGENKONTROLL
BRANNKLASSE R30
MATERIALER, UTFØRELSE OG KONTROLL IHT. NS3472, 3473 og NS 3420 3. UTGAVE.
TOLERANSEKLASSE 2.
NORMAL KONTROLL
BbetongkvalitET C35

ARMERINGSKVALITET BS500C
OVERDEKNING 25mm MOT TERRENG
50mm I UK FUNDAMENTER
STÅLKVALITET: RSt 44 i hulprofiler
St 57-2 i øvrige profiler
KORROSJONSKLASSE 2
KONTROLLKLASSE II
SVEISER RENSES OG PRIMES
STÅLET BRANNMALES

NYTTELASTER: 5,0 kN/m2

RIB **B510-HG6** Rev:

UTOMHUSDEKKE FORM

REVISJONER

REV	DATO	REVISJON	SIGN	KTRL

OPPDRAGSNR.

TUNSBERG HUS AS

NUMMER/PROSJEKTTITTEL/ADRESSE

0401
TUNSBERGHUS-KVARTALET
BYGGETRINN 5
BAKGÅRD HG 6



A	SPIR ARKITEKTER Foyngt. 4, Postboks 398, 3101 Tønsberg post@spir.no	tlf. 33 38 18 80 fax 33 36 18 81
B	as OLAUSSEN RÅDG. ING.KONTOR Øvre Langgate 69, Postboks 190, 3101 Tønsberg firmapost@as-olaussen.no	tlf. 33 31 64 40 fax 33 31 01 73
E		
V		

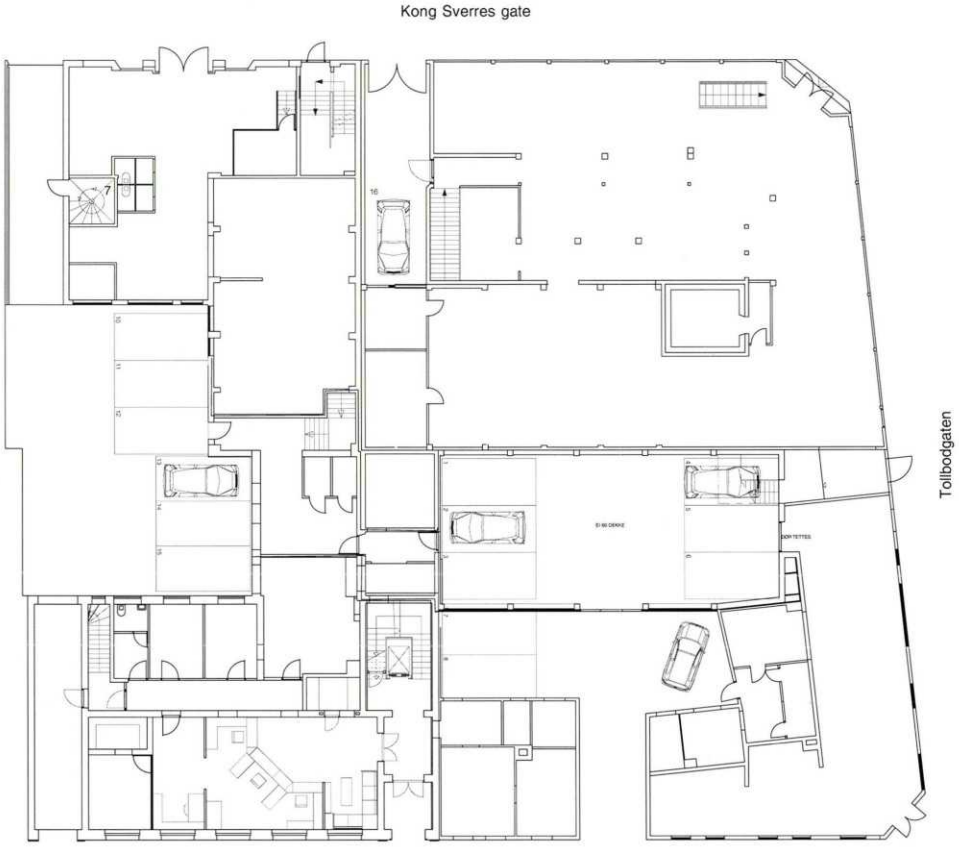
	FORELØPIG
	ANMELDELSE
	PROSJEKTERINGSUNDERLAG
X	ANBUD
	PRODUKSJONSUNDERLAG
	SOM BYGGET

DATO	24.08.04	SIGN. JL	KTRL. JL
FILN.	0401-510	MÅL.	1:50

RIB **UTOMHUSDEKKE FORM** **B510-HG6** Rev:

as Olaussen rådg. ingkr
PROSJEKTADMINISTRASJON
BYGGETEKNIKK

E07



REV.					
	A	24.06.03	IGANGS.SØK TOLLBODGT.19	FD	SK
	IND.	DATO	ENDRING	SIGN.	KTRL.

TEGN.NR. **A - 011 A**

PROSJEKT/TITTEL/VIGNETT

Tunsberghus as

REVIDERT TEGNING
sak 266/03
dato 02/07-03

840
TØNSBERG BLAD KVARTALET

PLAN 1 ET.

FASE	FORPROSJEKT
TYPE	
MÅL	1 : 200
DATO	09.05.03 — KTRL.SIGN. JP
FILN.	840_A-11.LAY — KTRL.SIGN. SK

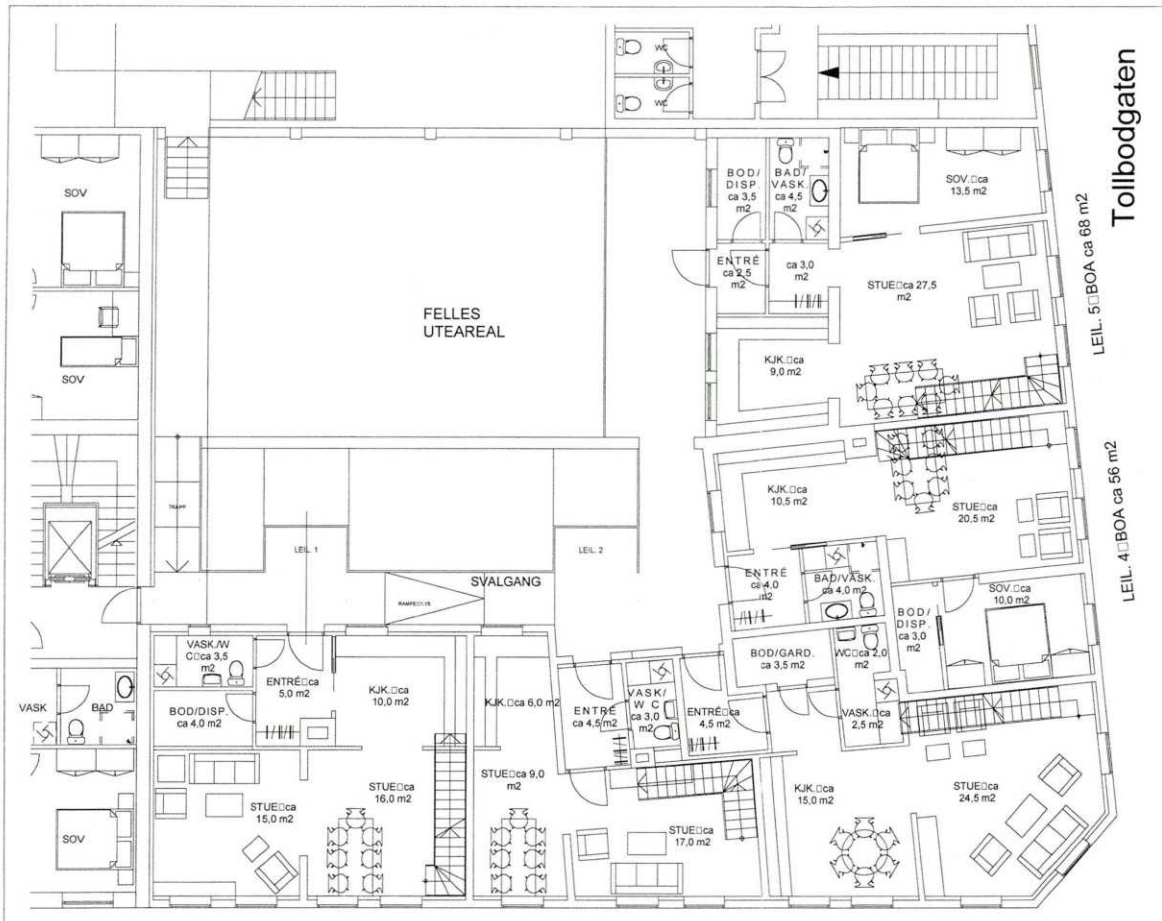
A B T V

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

ARKITEKT **spir** ARKITEKTER AS

E-1



LEIL. 1□BOA ca 58 m2 LEIL. 2□BOA ca 42 m2 LEIL. 3□BOA ca 58 m2

Håkon Gamles gate

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.: SK

ARKITEKT:

SPIR ARKITEKTER AS
POSTBOKS 398
3101 TØNSBERG
tlf. 33 38 18 80
fax 33 38 18 81
e-post post@spir.no

A
B For 061/04
E
V

REVIDERT TEGNING
sak 311/04
dato 09.09.04

spir ARKITEKTER AS

TØNSBERG KOMMUNE
850 - Kommuneutvikling

0262N / 101183 Geomatikk
1002/31/0/0 2000 1 - Ferdigattest

Saksbehandler: Jan Bergan
Direkte innv.: 33348623

Olaussen a/s rådgivende ingeniørkontor

Postboks 399
3101 TØNSBERG -

Tunsberghus AS

Pb 2117
3103 TØNSBERG

Seksjon 11, 12, 13/14 (sammenfoyd)

Deres ref.:	Deres brev av:	Vår ref.: (Oppgis ved svar)	Dato:
		2004/000081 61 1002/0031	30.09.05

Håkon Gamles gate 6 - 1002/0031 – leiligheter - ferdigattest

Gbnr.	:	1002/31
DFUB-sak	:	planutvalget sak nr 61/04
Jnr.	:	2004/00081
Bygningsnr.	:	162120891
Byggets art	:	leilighet nr 1, 2 og 3 i Håkon Gamlesgt 6, 2. etasje.

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

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	05.11.04

Håkon Gamles gate 6 - 1002/0031 – leiligheter – midlertidig brukstillatelse

Gbnr.	: 1002/31
DFUB-sak	: planutvalget sak nr 61/04
Jnr.	: 2004/00081
Byggets art	: leilighet nr 1, 2 og 3 i Håkon Gamlesgt. 6, 2. etasje

MED HJEMMEL I PBL. § 99 NR. 2 UTFERDIGES HERMED MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR OVENNEVNTE BYGGEARBEID.

Dekke i bakgård er ikke etablert. Ferdigstilles innen 01.07.05.

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

162 120891

TØNSBERG KOMMUNE

850 - Kommuneutvikling

Saksbehandler: Jan Bergan
Direkte innv.: 33348623

Olaussen rådgivende ingeniørkontor as

Pb 399
3101 Tønsberg

Tunsberghus AS

Pb 2117
3103 Tønsberg

4, 5, 6
Seksjon 7, 8, 9, 10

Deres ref.:	Deres brev av:	Vår ref.: (Oppgis ved svar)	Dato:
		2002/009627 - 22 61 1002/0031, 0223, 0224	26.04.2004

TUNSBERHUSKVARTALET - HÅKON GAMLESGT. 6 - 1002/31- FERDIGATTEST

Gbnr.	: 1002/31
DFUB-sak	: 191/03
Jnr.	: 2002/009627
Bygningsnr.	: 162120891
Byggets art	: 4+3 leiligheter i hhv 3. og 4. etasje i Håkon Gamlesgt. 6.

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

TØNSBERG KOMMUNE
850 - Kommuneutvikling

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

HÅKON GAMLESGT 6 – 1002/31 – HEIS, SVALGANG. FERDIGATTEST

Gbnr.	:	1002/31
DFUB-sak	:	467/02
Jnr.	:	2002/009627
Bygningsnr.	:	162120891
Arbeidets art	:	heis, svalgang

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

TØNSBERG KOMMUNE
850 - Kommuneutvikling

Saksbehandler: Jan Bergan
Direkte innv.: 33348623

Tunsberghus AS
Pb 2117
3103 Tønsberg

Olaussen rådg. ingeniørkontor AS
Pb 599
3103 Tønsberg

Deres ref.:	Deres brev av:	Vår ref.: (Oppgis ved svar)	Dato:
		2002/009627 61 1002/0031, 0223, 0224	16.01.2004

Håkon Gamlesgt. 6-8, gbnr 1002/31 – midlertidig brukstillatelse – 6 leiligheter

Gbnr. : 1002/31
Jnr. : 2002/009627
DFUB-sak : 191/03
Arbeidets art : 6 – seks - leiligheter i Håkon Gamlesgt. 6-8 (byggetrinn 2 med unntak av leilighet nr 7)

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. balkongdekker er ikke ferdigstilt
2. det mangler en modul til balkong for leilighet nr 4
3. tegninger med referanse til utført branntetting mv

Ferdigstilles innen 15. februar 2004.

Med hilsen

Jan Bergan
konsulent

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

Returneres etter tinglysing til

TINGLYST
26 OKT. 2006
TØNSBERG TINGRETT
DAGBOKNR.: 15888

Begjæring[1] om ~~oppdeling i eierseksjoner~~/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

Rett kopi bekreftes
K. Pettersen

STATENS KARTVERK

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

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]
0,0,1,9,6,1,4,3,1,9,8,0,0,3	TUNSBERGHUS AS	

Doknr: 15888 Tinglyst: 26.10.2006 Emb. 091
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

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	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	1257		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				44				56			
9	B	52		21	B	65		33				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: 3844 = nevner: 3844

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 SNR. 27, ~~ESE~~, TIL SNR 27, 29, 30, 31.

BRØKENE ENDRES PÅ SNR. 15, 16, 17, 18, 19, 28

1-2-3-20-21-24-25-26

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 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 (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
TØNSBERG, 17.10.06	TUNSBERGHUS AS LARS KR. BETTUM H. ULLTVEIT MOE	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☒ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift
TØNSBERG, 09.10.2006	Gunnar Sand

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:

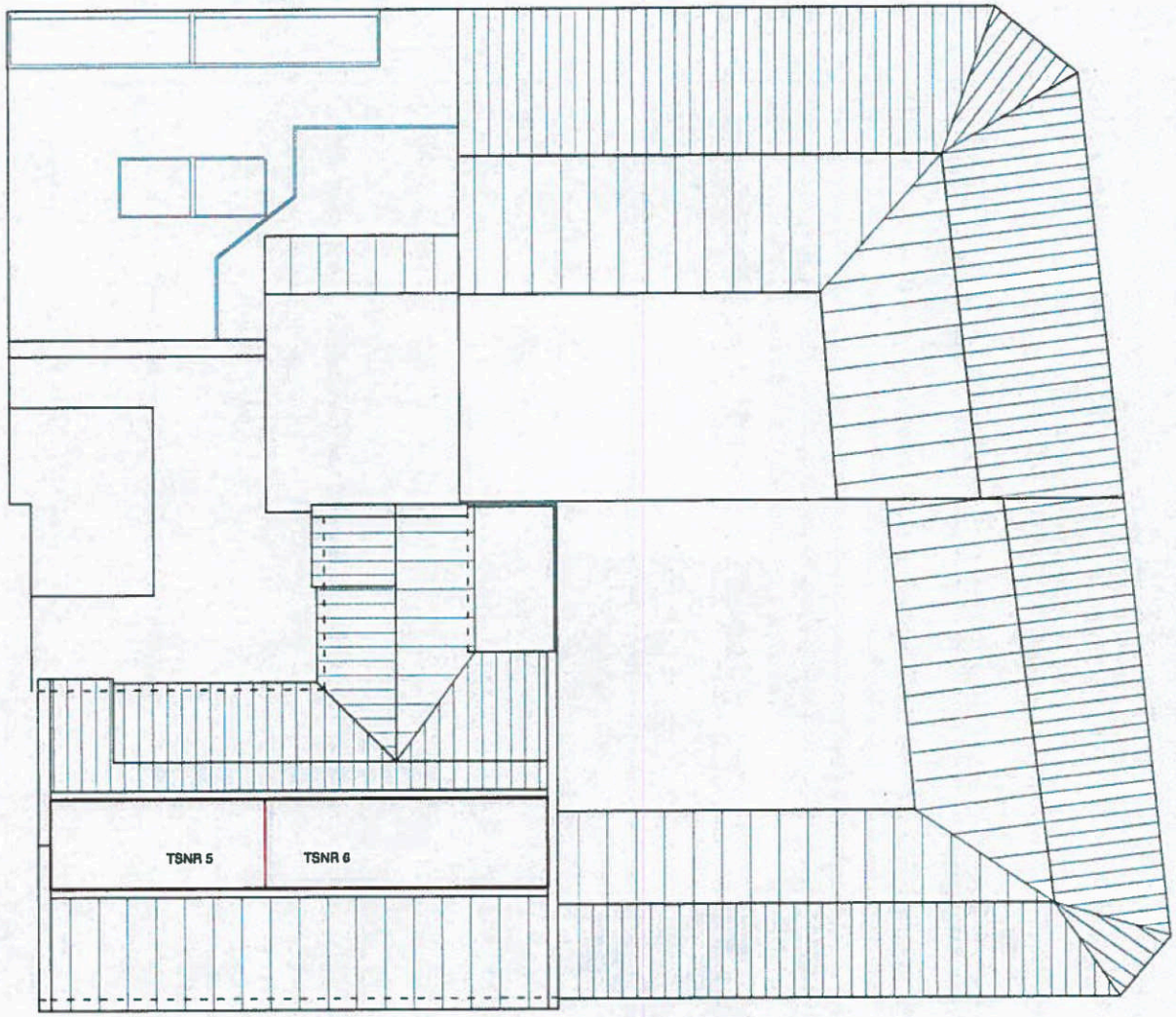
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
1002	31		27	kommune

Dato	Stempel og underskrift
18/10-06	TØNSBERG KOMMUNE OPPMÅLINGSMYNDIGHETEN

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.

STATENS KARTVERK





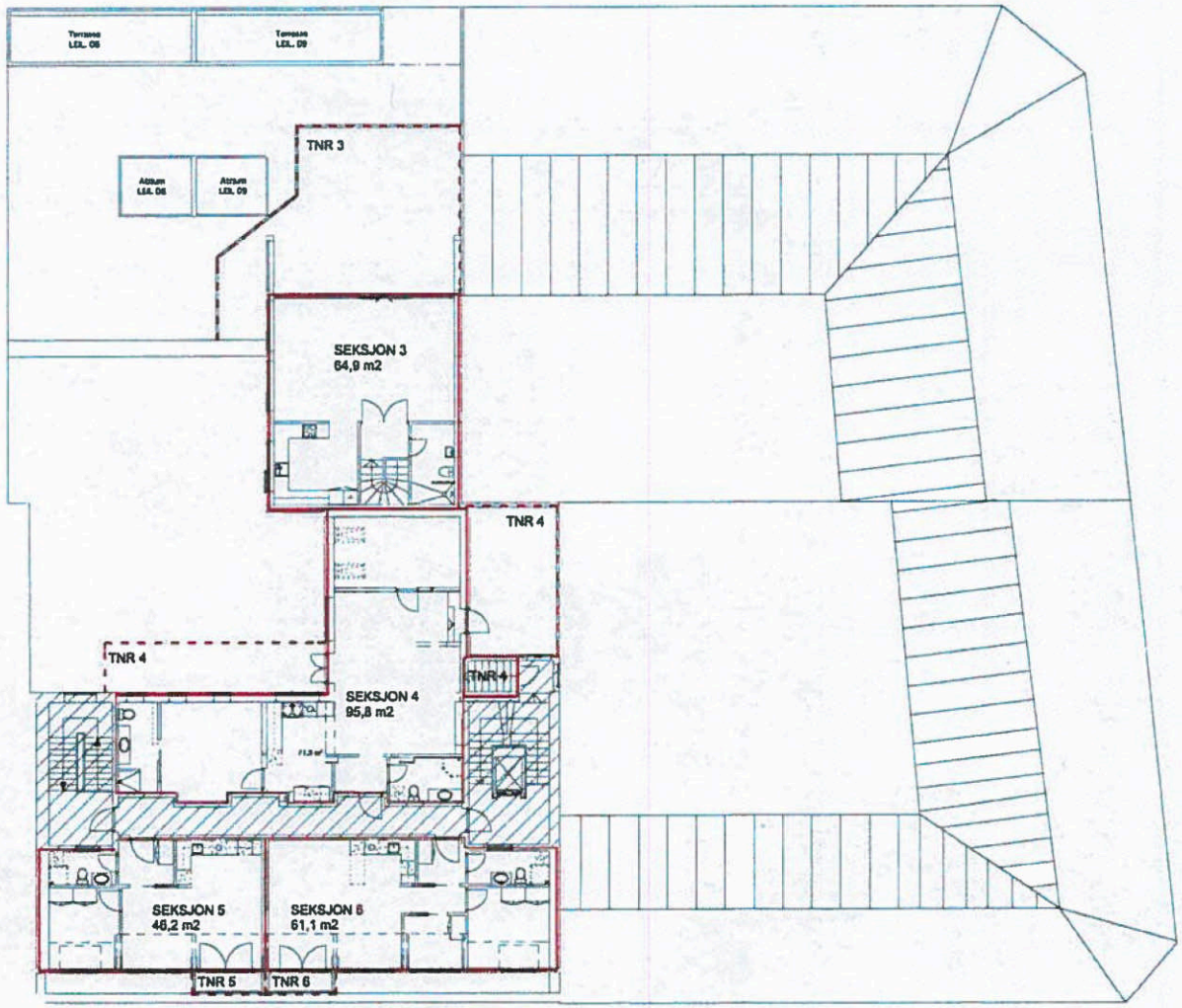
spir ARKITEKTER AS

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:	TYPE:	TITTEL:
17.01.05			OPPDELING I EIERSEKSJONER GNR.1002 BNR.31, 5 ETASJE
MÅL: 1 : 200	SIGN: AG	KTRL: SK	TEGNNR: A - 015 REV:

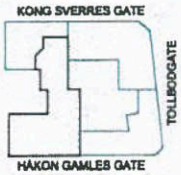


FELLESAREAL

NÆRINGSAREAL

BOLIGAREAL

AREALENE VIST PÅ PLANEN ER BRA. (BRUKSAREAL)





spir ARKITEKTER AS

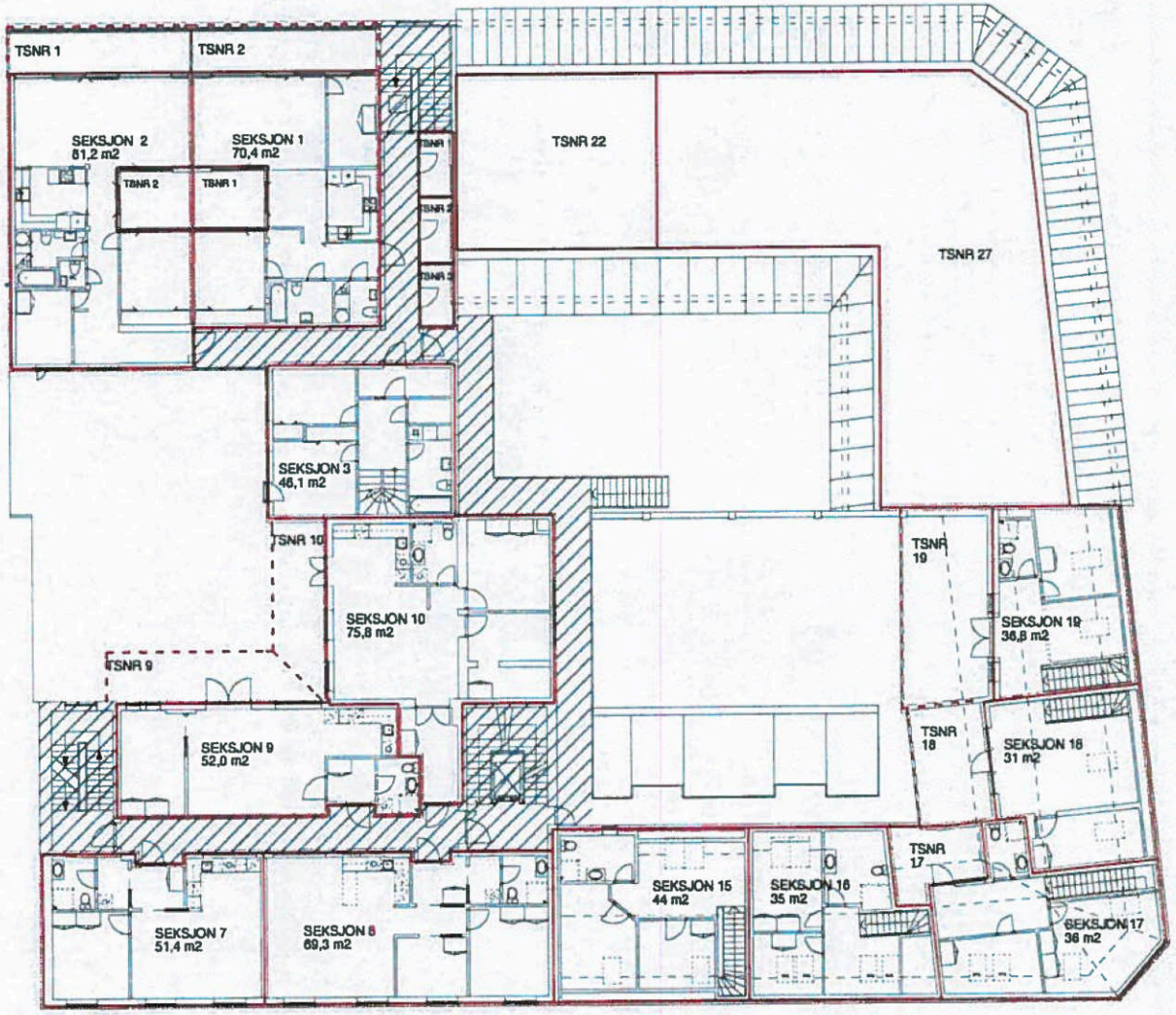
SPIR ARKITEKTER AS
POSTBOKS 398
3101 TØNSBERG

tlf. 33 38 18 80
fax 33 38 18 81
e-post post@spir.no

BOLIGSAMEIET
HÅKON GAMLESGT. 6

DATO:	REV:	TYPE:	TITTEL:
18.02.04			OPPDELING I EIERSEKSJONER GNR.1002 BNR.31, 4 ETASJE

MÅL:	SIGN:	KTRL:	TEGNNR.:	REV:
1 : 200	TØ	SK	A - 014	

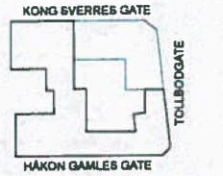


FELLESAREAL

NÆRINGSAREAL

BOLIGAREAL

AREALENE VIST PÅ PLANEN ER BRA. (BRUKSAREAL)



0 10 m

STATENS

spir ARKITEKTER AS

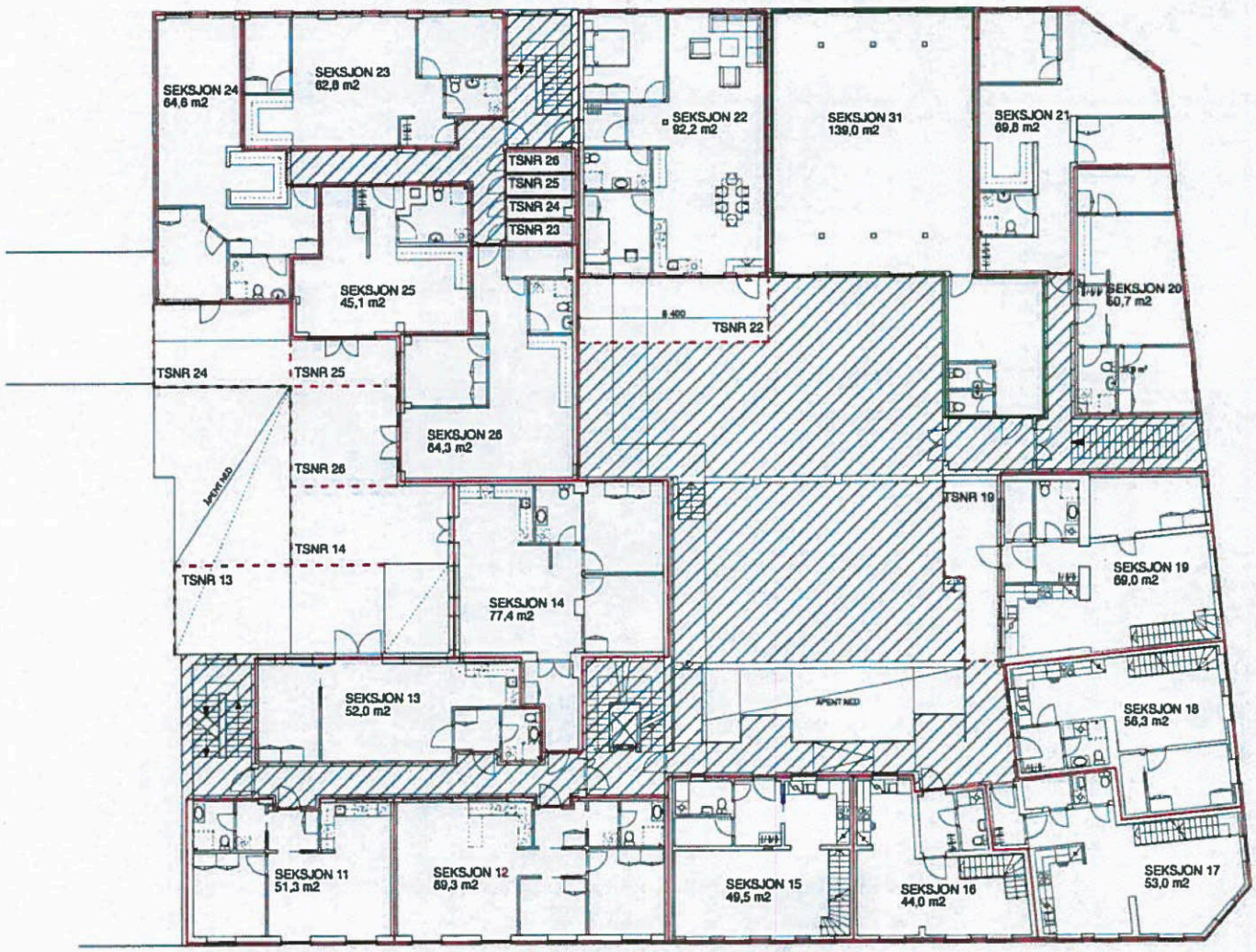
SPIR ARKITEKTER AS
POSTBOKS 398
3101 TØNSBERG

tlf. 33 38 18 80
fax 33 38 18 81
e-post post@spir.no

BOLIGSAMEIET
HÅKON GAMLESGT. 6

DATO:	REV:	TYPE:	TITTEL:
18.02.04	13.10.06		OPPDELING I EIERSEKSJONER GNR.1002 BNR.31, 3 ETASJE

MÅL:	SIGN:	KTRL:	TEGNNR:	REV:
1 : 200	TØ	SK	A - 013	F

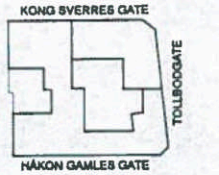


FELLESAREAL

NÆRINGSAREAL

BOLIGAREAL

AREALENE VIST PÅ PLANEN ER BRA. (BRUKSAREAL)



0 10 m

STATENS KARTVERK

spir ARKITEKTER AS

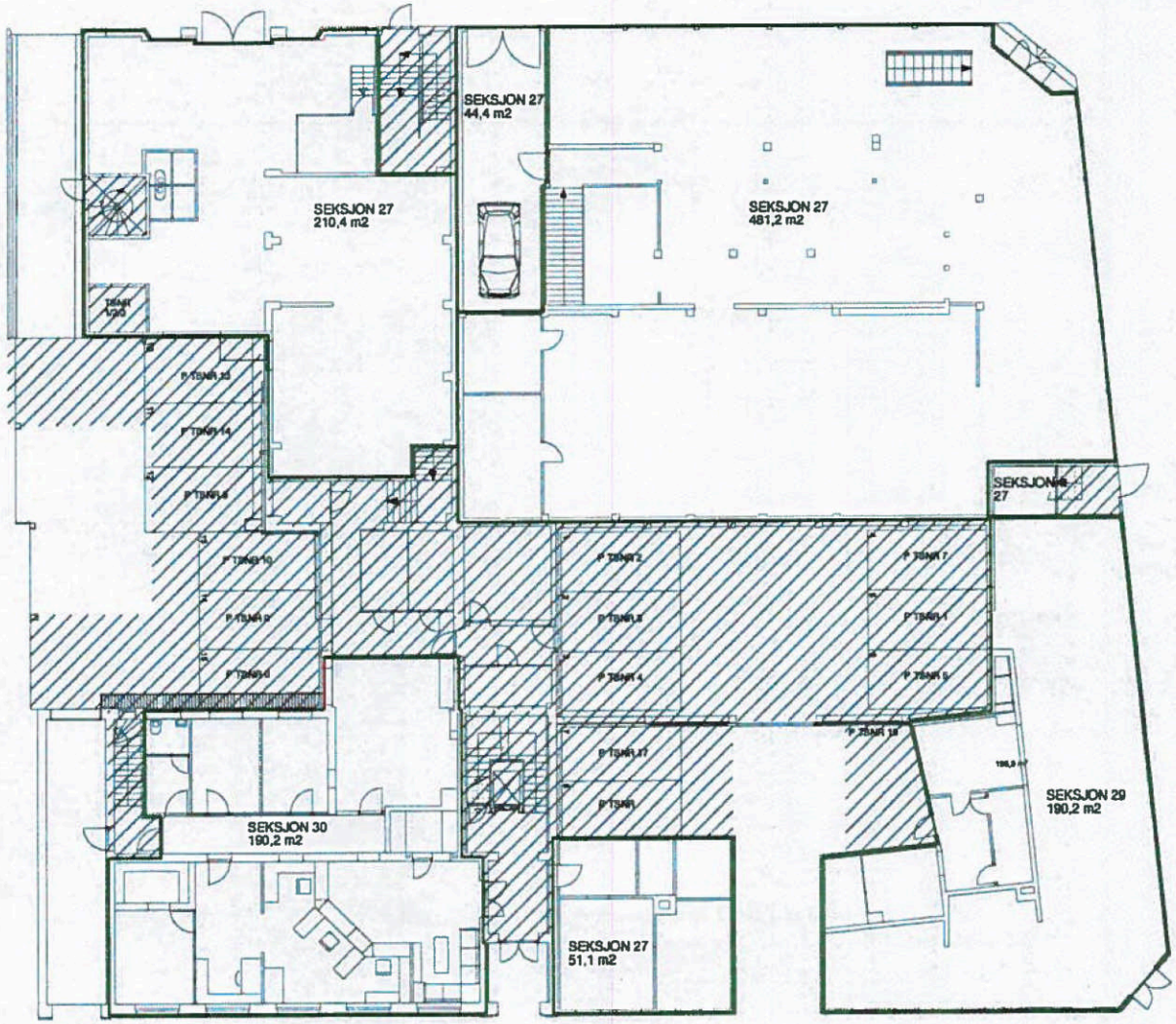
SPIR ARKITEKTER AS
POSTBOKS 398
3101 TØNSBERG

tlf. 33 38 18 80
fax 33 38 18 81
e-post post@spir.no

BOLIGSAMEIET
HÅKON GAMLESGT. 6

DATO:	REV:	TYPE:	TITTEL:
18.02.04	12.10.06		OPPDELING I EIERSEKSJONER GNR.1002 BNR.31, 2 ETASJE

MÅL:	SIGN:	KTRL:	TEGNNR:	REV:
1 : 200	TØ	SK	A - 012	E



FELLESAREAL

NÆRINGSAREAL

BOLIGAREAL

AREALENE VIST PÅ PLANEN ER BRA. (BRUKSAREAL)





spir ARKITEKTER AS

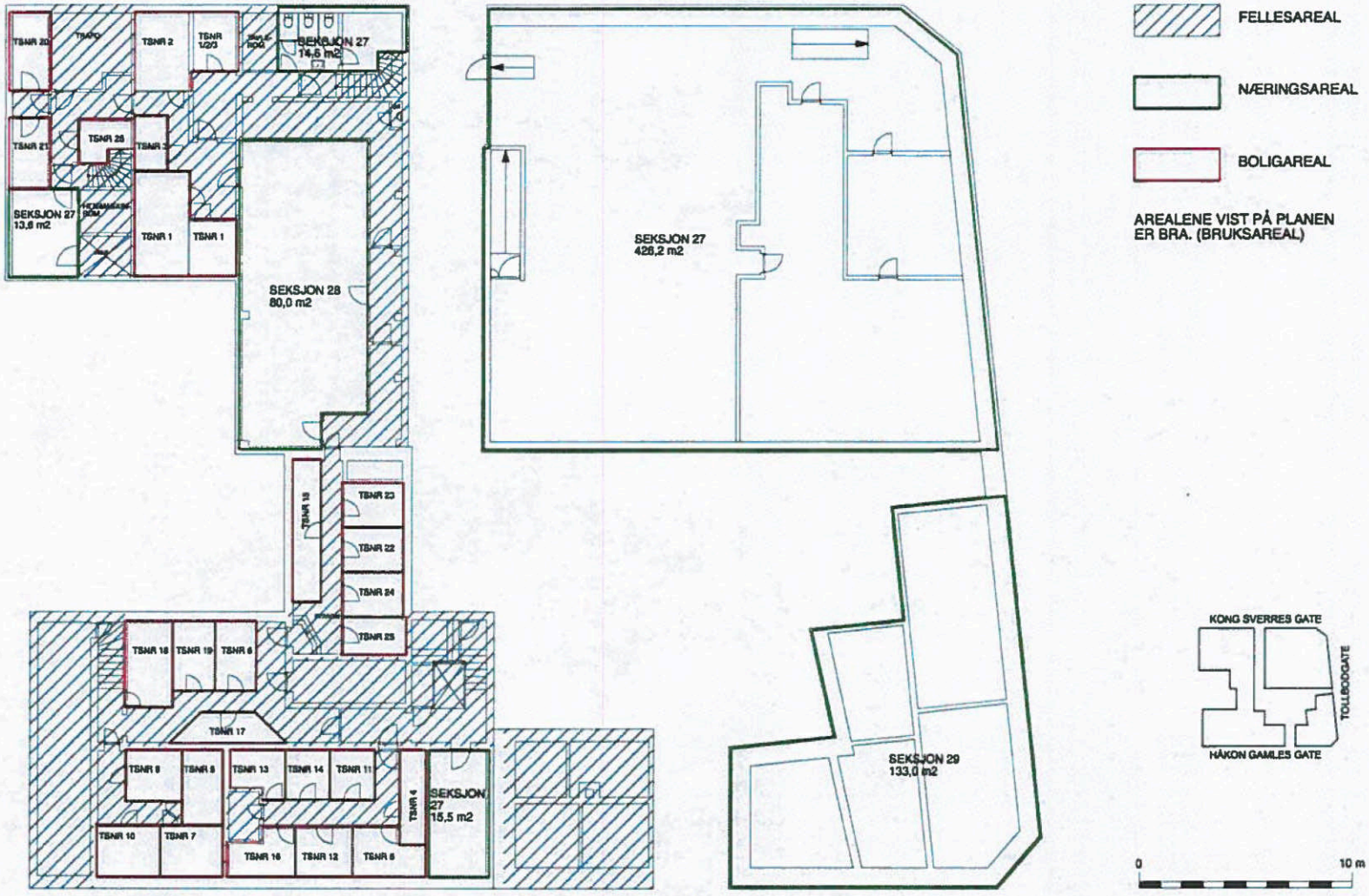
SPIR ARKITEKTER AS
POSTBOKS 398
3101 TØNSBERG

tlf. 33 38 18 80
fax 33 38 18 81
e-post post@spir.no

BOLIGSAMEIET
HÅKON GAMLESGT. 6

DATO:	REV:	TYPE:	TITTEL:
18.02.04	12.10.06		OPPDELING I EIERSEKSJONER GNR.1002 BNR.31, 1 ETASJE
MÅL: 1 : 200	SIGN: TØ	KTRL: SK	TEGN.NR: A - 011 REV: D

STATENS KARTVERK



STATENS KARTVERK

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:	TYPE:	TITTEL:
18.02.04	01.06.06		OPPDELING I EIERSEKSJONER GNR.1002 BNR.31, U. ETASJE

MÅL:	SIGN:	KTRL:	TEGN.NR.:	REV:
1 : 200	TØ	SK	A - 010	D

Nordea

2006-10-13 Vår dato

33 37 27 13 Telefon
33 37 27 45 Faks
tonsberg@nordea.no

Reseksjonering

Det bekreftes med dette at Nordea Bank Norge ASA, som pantehaver, samtykker i reseksjonering av gnr/bnr 1002/31 i Tønsberg kommune

Med vennlig hilsen
for Nordea Bank Norge ASA
Tønsberg

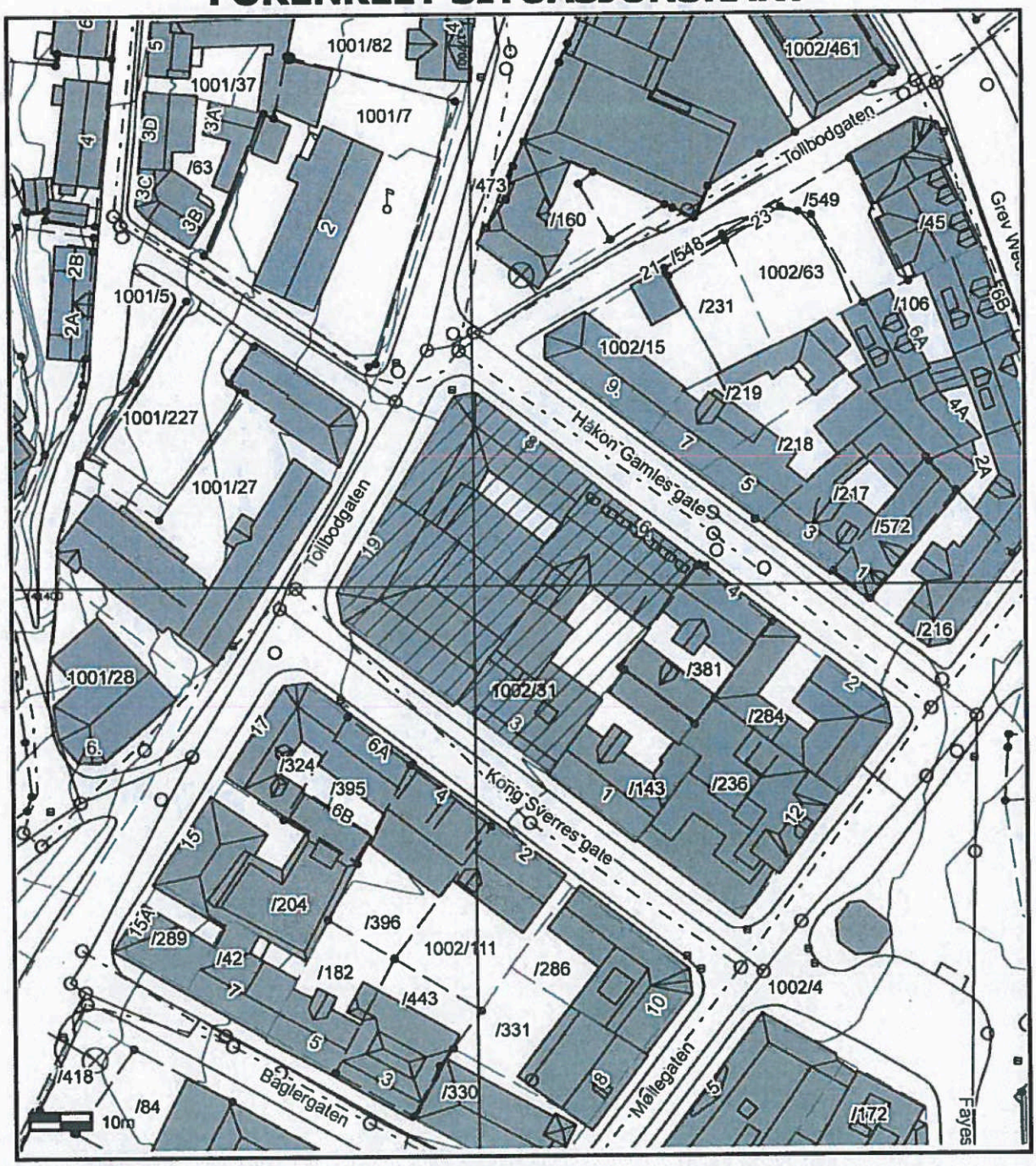
Arne Skarsteen
Banksjef

Ketil Johansen
Assisterende Banksjef

Nordea Bank Norge ASA
Tønsberg
Storgt. 20
Postboks 2150 3103 TØNSBERG
www.nordea.no

STATENS

FORENKLET SITUASJONSKART



©TØNSBERG KOMMUNE

Adresse: TOLLBODGATEN 19 med flere

Dato: 13/10-2006

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 1002/31/0/0

NGO III

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

N

Målestokk 1:1000

Kontroller målestokk, rutenettet skal være 10cm x 10cm. Det tas forebehold om eventuelle feil eller mangler i kartet.

STATENS

Returneres til

Krogsveen Nybygg
Boks 101
1319 Bekkestua

Begjæring[1] om:

☐ Oppdeling i eierseksjoner
☒ Reseksjonering

Rett kopi bekreftes
K. Tollersen

STATENS KARTVERK

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

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

TINGLYST
- 6 APR. 2004
TØNSBERG TINGRETT
DAGBOKNR.: 4919

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
S-00964398003	Tunsberghus A/S	1/1

Doknr. 4919 Tinglyst 06.04.2004 Emb. 091
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

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	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 seksjon 4
seksjon 4 deles i sek 4 - 28
seksjon 1-3 er eksisterende seksjoner (bruksnr endres)

Dato	Partenes underskrift
8/3-04	Tunsberghus A/S

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 samelernes 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 samelebruken reduseres)
Tønsberg, den 8/3-04	Jan Inge Bugaas	

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	Jan Inge Mathiesen

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

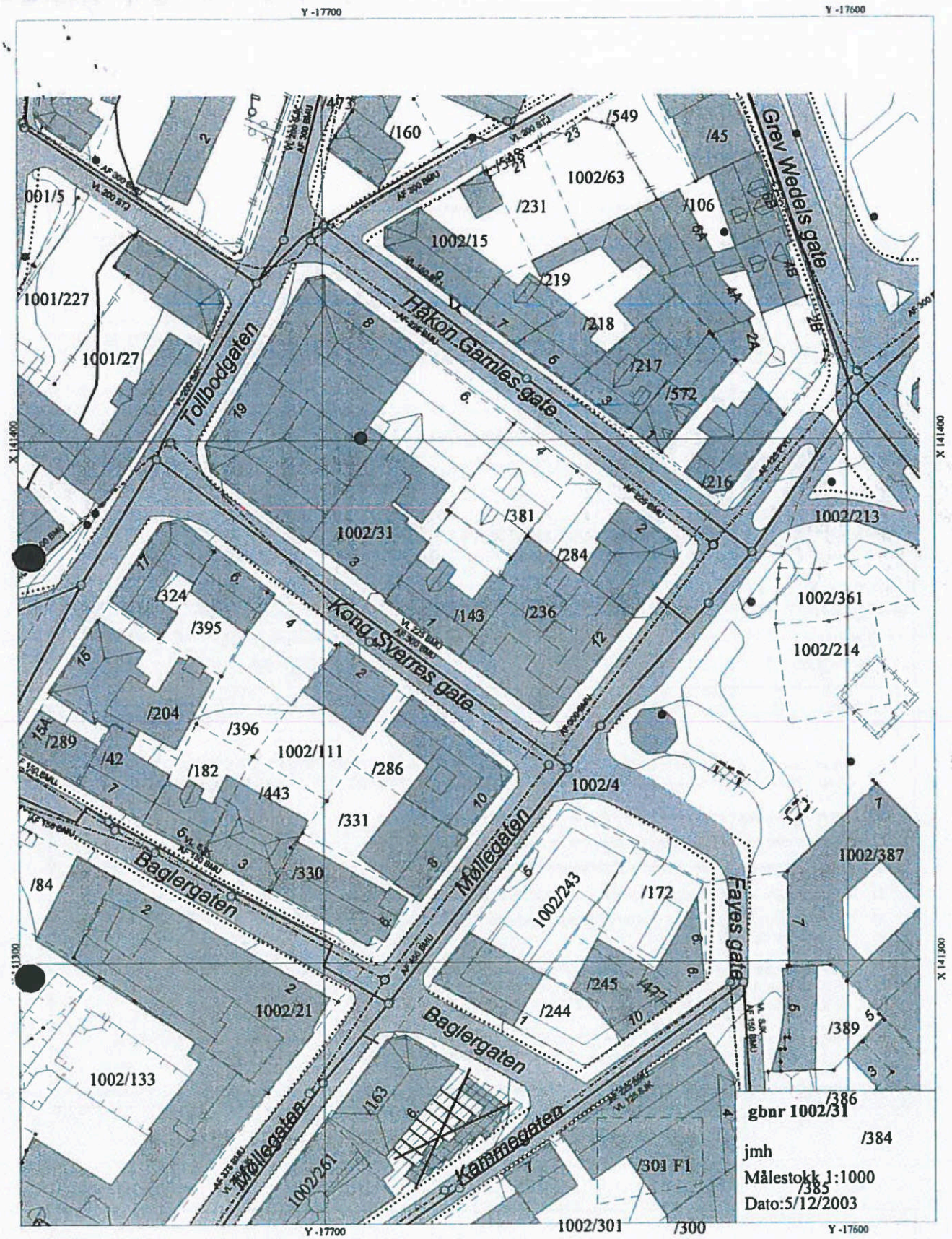
Sted og dato	Stempel og underskrift
27/3-04	TØNSBERG KOMMUNE OPPMÅLINGSMYNDIGHETEN Postboks 2510 3104 TØNSBERG Tlf. 33 34 86 80 Fax 33 34 86 81

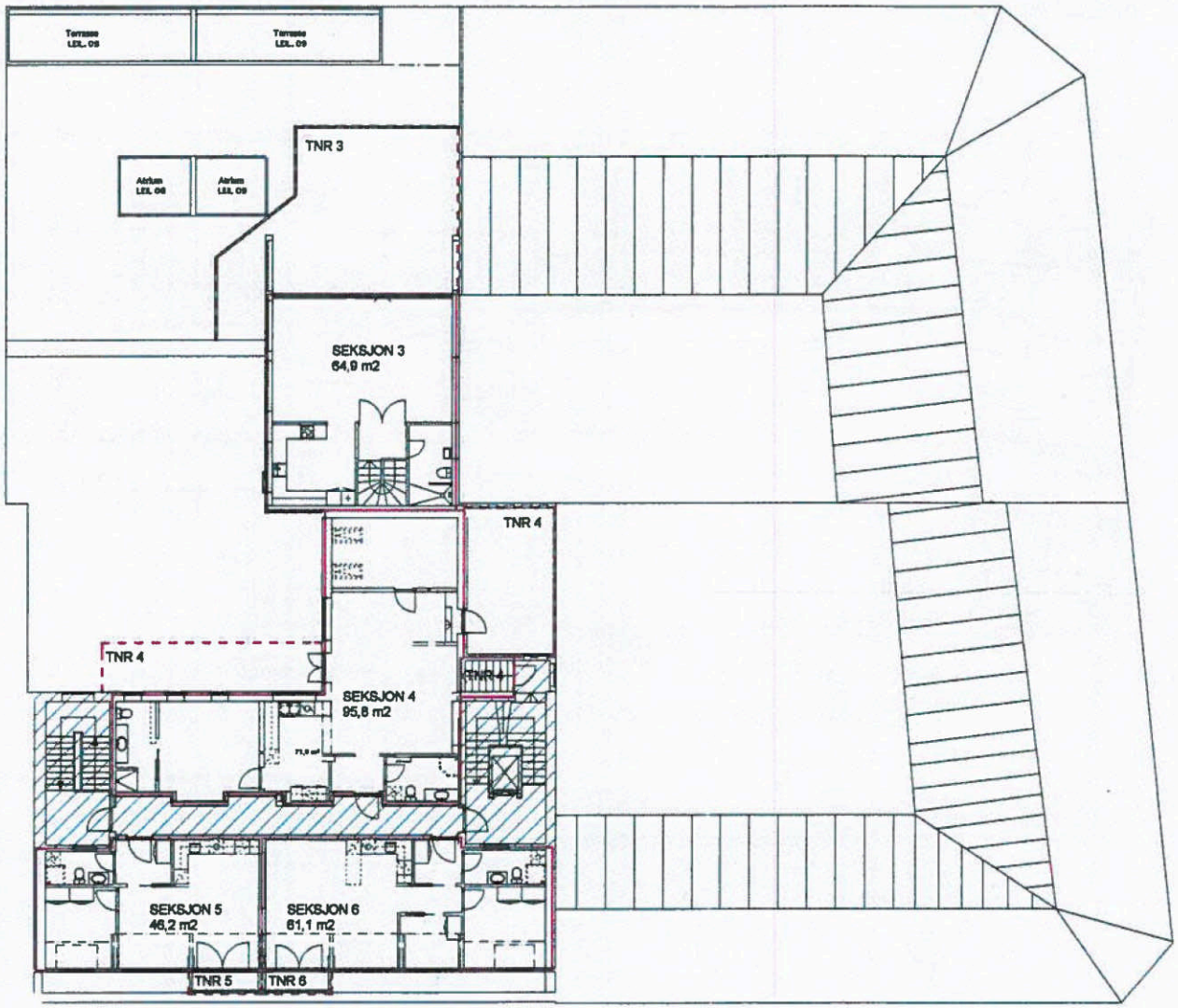
Noter:

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 ideel 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

STATENS KARTVERK


Y -17700
Y -17600
X 141400
X 141300
Grev Wedels gate
Håkon Gamles gate
Tollbodgaten
Kong Svarres gate
Møllegaten
Baglergaten
Fayes gate
Kammergaten
001/5
1001/227
1001/27
1002/63
1002/15
1002/31
1002/213
1002/361
1002/214
1002/4
1002/387
1002/243
1002/21
1002/133
1002/261
1002/301
/473
/160
/549
/45
/231
/106
/219
/218
/217
/572
/216
/381
/284
/143
/236
/324
/395
/204
/396
1002/111
/286
/289
/42
/182
/443
/331
/330
/84
/172
/245
/477
/244
/389
/386
/384
/385
/163
/301 F1
/300
gbnr 1002/31
jmh
Målestokk 1:1000
Dato:5/12/2003

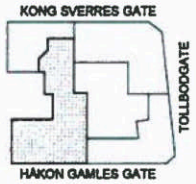


FELLESAREAL

NÆRINGSAREAL

BOLIGAREAL

AREALENE VIST PÅ PLANEN ER BRA. (BRUKSAREAL)





KARTVERK TENS

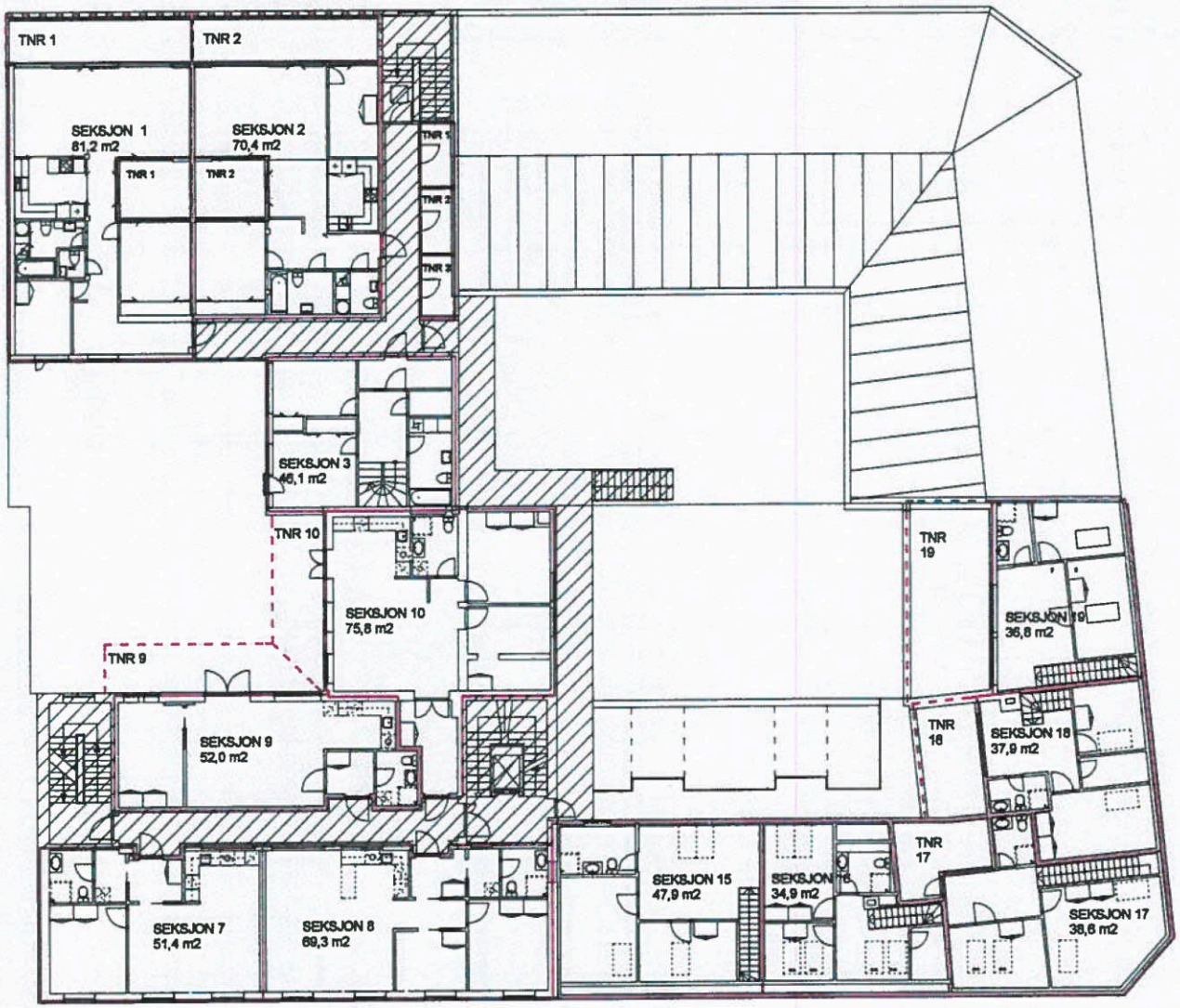
spir ARKITEKTER AS

SPIR ARKITEKTER AS
POSTBOKS 398
3101 TØNSBERG

tlf. 33 36 18 80
fax 33 36 18 81
e-post post@spir.no

BOLIGSAMEIET
HÅKON GAMLESGT. 6

DATO:	REV:	TYPE:	TITTEL:
18.02.04			OPPDELING I EIERSEKSJONER GNR.1002 BNR.31, 4 ETASJE
MÅL: 1 : 200	SIGN: TØ	KTR.: SK	TEGN.NR.: A - 014 REV:



FELLESAREAL

NÆRINGSAREAL

BOLIGAREAL

AREALENE VIST PÅ PLANEN ER BRA. (BRUKSAREAL)



0 10 m

STATENS KARTVERK

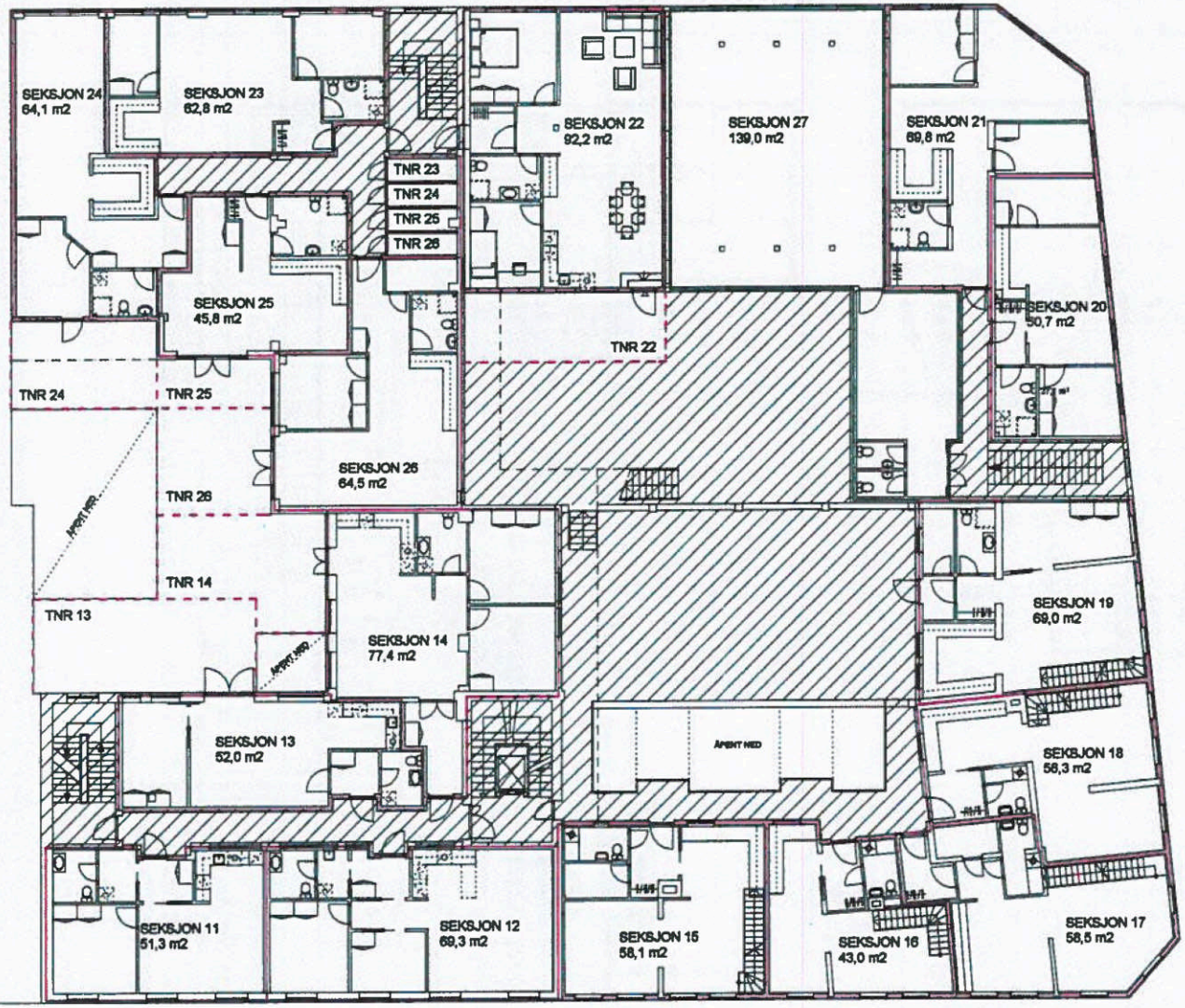
spir ARKITEKTER AS

SPIR ARKITEKTER AS
POSTBOKS 396
3101 TØNSBERG

tlf. 33 38 18 80
fax 33 38 18 81
e-post post@spir.no

BOLIGSAMEIET HÅKON GAMLESGT. 6

DATO:	REV:	TYPE:	TITTEL:
18.02.04	16.03.04	A	OPPDELING I EIERSEKSJONER GNR.1002 BNR.31, 3 ETASJE
MÅL:	SIGN:	KTRL:	TEGN.NR.: / REV:
1 : 200	TØ	SK	A - 013

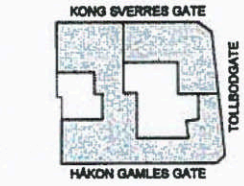


FELLESAREAL

NÆRINGSAREAL

BOLIGAREAL

AREALENE VIST PÅ PLANEN
ER BRA. (BRUKSAREAL)



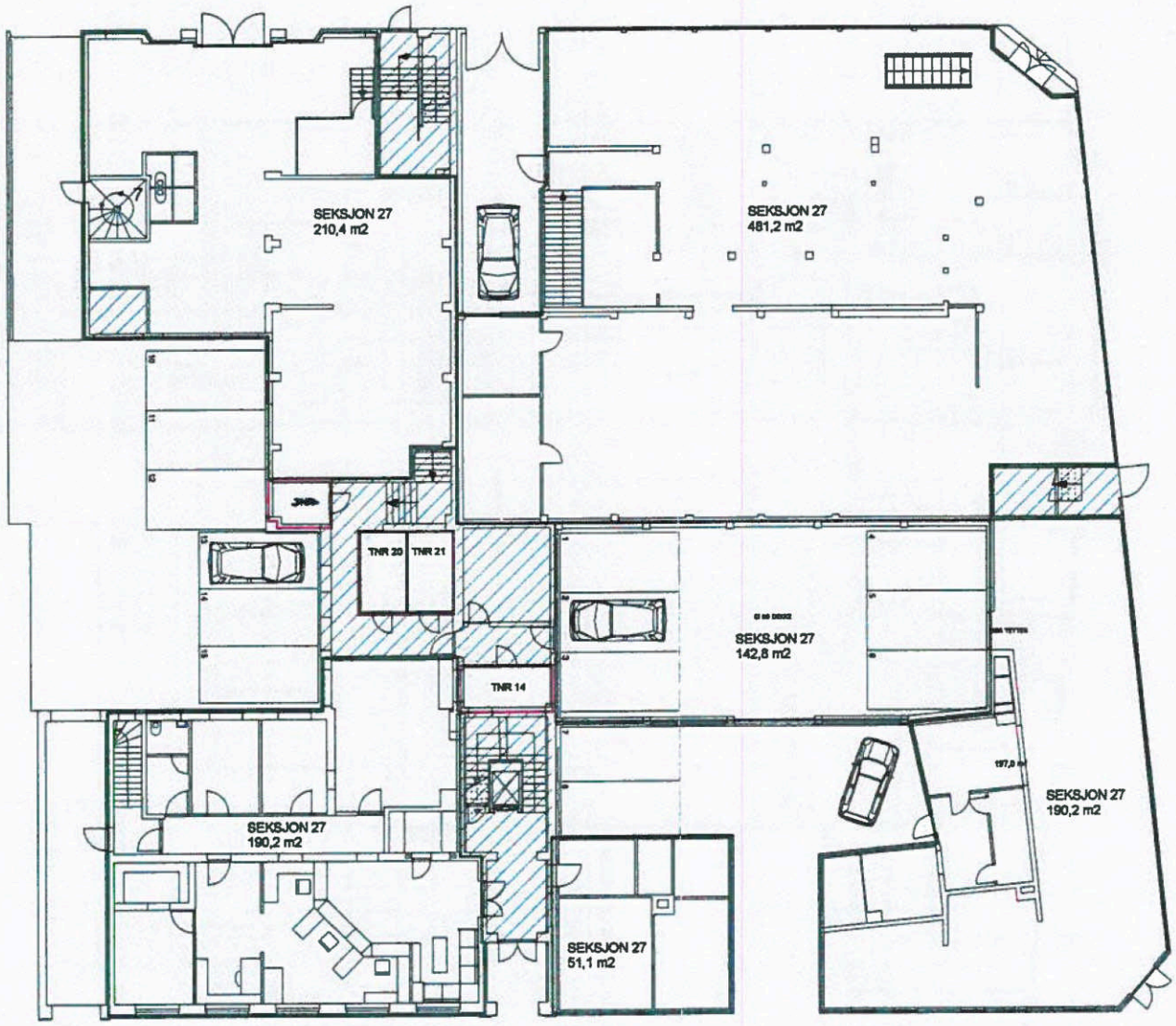
0 10 m

spir ARKITEKTER AS
SPIR ARKITEKTER AS
POSTBOKS 396
3101 TØNSBERG
tlf. 33 38 18 80
fax 33 38 18 81
e-post post@spir.no

BOLIGSAMEIET
HÅKON GAMLESGT. 6

DATO:	REV:	TYPE:	TITTEL:
18.02.04	16.03.04	A	OPPDELING I EIERSEKSJONER GNR.1002 BNR.31, 2 ETASJE

MÅL:	SIGN:	KTRL:	TEGN.NR:	REV:
1 : 200	TØ	SK	A - 012	

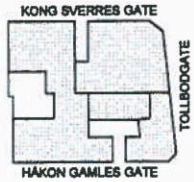


FELLESAREAL

NÆRINGSAREAL

BOLIGAREAL

AREALENE VIST PÅ PLANEN ER BRA. (BRUKSAREAL)



0 10 m

STATENS KARTVERK

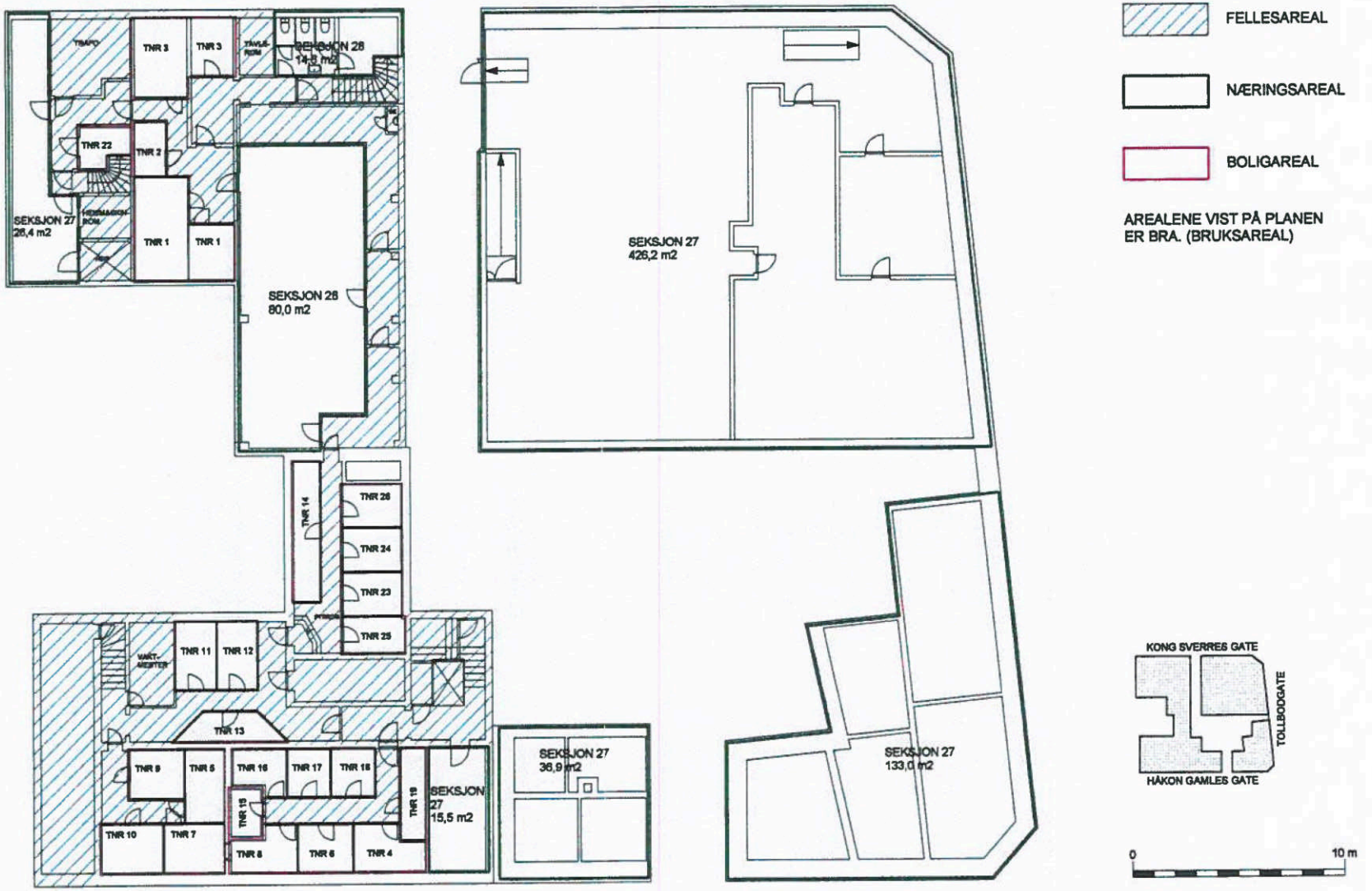
spir ARKITEKTER AS

SPIR ARKITEKTER AS
POSTBOKS 398
3101 TØNSBERG

tlf. 33 36 18 80
fax 33 36 18 81
e-post post@spir.no

BOLIGSAMEIET HÅKON GAMLESGT. 6

DATO:	REV:	TYPE:	TITTEL:
18.02.04			OPPDELING I EIERSEKSJONER GNR.1002 BNR.31, 1 ETASJE
MÅL:	SIGN:	KTR.:	TEGN.NR.: / REV:
1 : 200	TØ	SK	A - 011



STATENS KARTVERK

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:	TYPE:	TITTEL:
18.02.04			OPPDELING I EIERSEKSJONER GNR.1002 BNR.31, U. ETASJE
MÅL: 1 : 200	SIGN: TØ	KTFL: SK	TEGN.NR.: A - 010 REV:

Erklæring. Nr. 14

Efter anmodning av eierne av Haakon d. Gamles gt. nr. 4, Hans Semb, og av Sverres gt. nr. 1. sadelmaker Gram, samtykker herved a/s Tbgr. Aktietrykkeri, som eier av nabogrundene (Haakon d. Gmls.gt.6 og Sverres gt. 3), i, at de bygninger som Semb og Gram nu skal bygge, opföres helt inn i grenselinjen. Samtykket gis under den utrykkelige forutsetning at eierne av Hk.D.Gmls. gt. 6. og Sverresgate 3, i tilfældet nybygning, faar nöiagtig samme rett til bebyggelse av sine tomter mot nevnte naboer. Forövrigt er samtykket gitt overenst. med bygningsloven av 22/2.24, paragraff 75, 2det pkt. og under lovens forutsetning at nerværende erklæring blir tinglest paa nevnte eiendommer.

Tönsberg d. 22 juli 1932
Tönsbergs Aktietrykkeri
"Tönsbergs Blad"

Knut Spören (sign). Haagen H. Cappelen (sign)

Erklæring. Nr. 15

Eieren av Haakon Gamles gate nr. 2 samtykker i at eieren av Möllegaten nr. 12 opfører sine nybygninger i grenselinjen mot vor eiendom i medhold av paragraf 75, andet led i bygningsloven av 22/2 1924. Eieren av Haakon Gamles gate nr. 2 faar samme byggerett mot Möllegaten nr. 12.

Tönsberg den 21/7 1932

Sigurd Bergan (sign) Svend Svendsen (sign)

Erklæring. Nr. 16

Undertegnede, eiere av Möllegaten nr. 12, Haakon Gamles gate nr. 4 og Sverres gate nr. 1, er i medhold av paragraf 75, andet led, og pragraf 84 i bygningsloven av 22/2 1924, blitt enige om at bygge sammen i henhold til vedlagte plan. Planen er aproberet av Tönsbergs Bygningsraad i möte 14/7 1932.

Tönsberg den 21/7 1932

Sigurd Bergan (sign)
Johan Gram (sign)
Hans Semb (sign)

Håkon Gamles gate 6

Nabolaget Tønsberg sentrum - vurdert av 51 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Skagerak Inter. School Tønsberg (1...	3 min	
145 elever, 8 klasser	0.3 km	
Træleborg skole (1-7 kl.)	13 min	
216 elever, 14 klasser	1.2 km	
Byskogen skole (1-10 kl.)	22 min	
538 elever, 61 klasser	1.8 km	
Granly skole (1-10 kl.)	6 min	
174 elever, 18 klasser	2.7 km	
Slottsfjellet videregående Steiner...	3 min	
56 elever, 3 klasser	0.3 km	
Færder videregående skole	20 min	
750 elever	1.7 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Tønsberg stasjon	3 min	
Totalt 12 ulike linjer	0.3 km	
Tønsberg stasjon	4 min	
Linje RE11, RX11	0.3 km	
Sandefjord lufthavn Torp	23 min	

BARNEHAGER

Haugar barnehage (1-5 år)	4 min	
30 barn	0.3 km	
Knapløkka barnehage (0-5 år)	7 min	
104 barn	0.6 km	
Belmar barnehage (0-5 år)	8 min	
74 barn	0.6 km	

DAGLIGVARE

Meny Farmandstredet	4 min
Coop Prix Farmannsveien	5 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Farmandstredet	3 min
Apotek 1 Hvalen Tønsberg	2 min
Tønsberg Vinmonopol	4 min

SPORT

Slottsfjellskolen	3 min
Stoltenberggate Balløkke	9 min
Spenst Tønsberg	6 min
WellnessClub Tønsberg	6 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 82/100

—

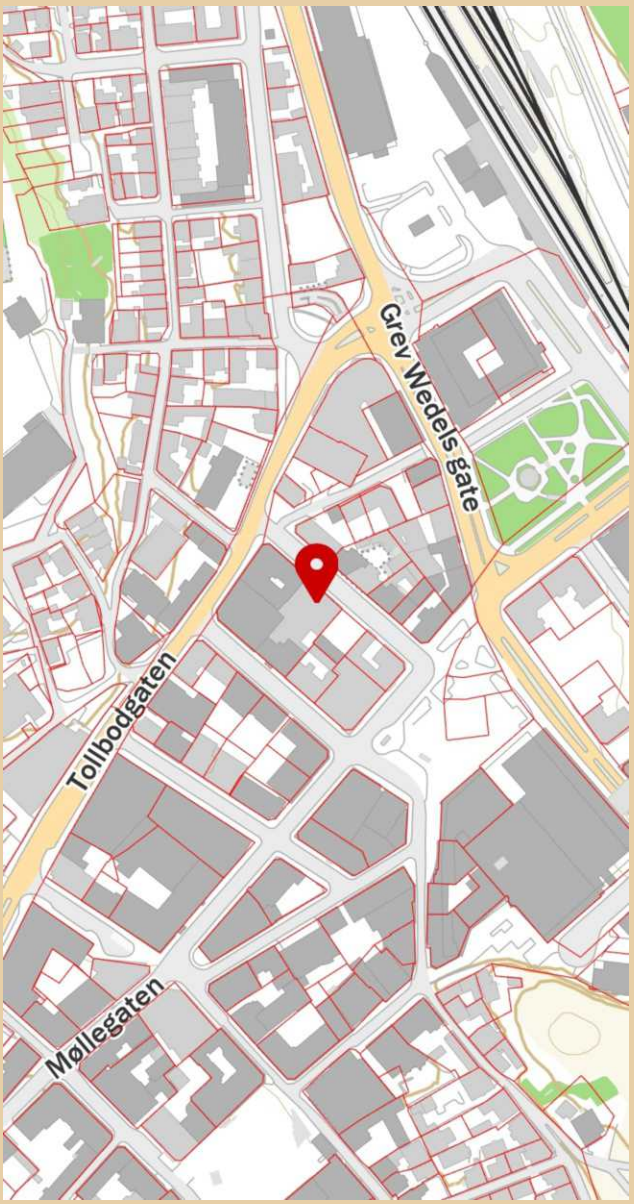
Matvareutvalg
Stort mangfold 79/100

—

Shoppingutvalg
Bra 73/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Håkon Gamles gate 6, 3111 Tønsberg
Gnr. 1002, Bnr. 31, Snr. 14 og Gnr. 1002, Bnr. 31, Snr. 13, Tønsberg kommune.

Oppdragsnummer:
13250205

Meglerforetak: PrivatMegleren Tønsberg

Saksbehandler: Siri Graf

Telefon / Mobil: 40 00 23 25 / 472 02 191

E-post: siri.graf@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning 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.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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

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

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

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