

Havegaten 1A

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS

innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

18

Beliggenhet

26

Eiendommen

34

Tekniske dokumenter

Havegaten 1A

Prisantydning	3 650 000
Omkostninger	102 290
Totalpris	3 752 290
Fellesutgifter	3 172 pr. mnd.
Bruksareal	55,0 m ²
BRA-I	50,0 m ²
BRA-E	5,0 m ²
TBA	6,0 m ²
Soverom	2
Etasje	1
Eierform	Eierleilighet
Tomteareal	3 052 m ²
Byggeår	2020

Kontakt vår megler



Benjamin Mehlum Wilhelmsen

Eiendomsmegler

+47 984 90 810

bw@partners.no

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS
Storgaten 47 3126 Tønsberg





Standard

Leiligheten fremstår som moderne, lys og innbydende med gjennomgående gode kvaliteter og en planløsning som utnytter arealet på en svært god måte. Overflatene er nymalt i 2026, noe som gir boligen et fresht og tiltalende preg fra første stund.

Entréen gir et godt førsteinntrykk med lyse flater og plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Herfra ledes man videre inn i boligens naturlige samlingspunkt.

Stuen oppleves som romslig og luftig, med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Den åpne løsningen mot kjøkkenet skaper en sosial og moderne atmosfære, hvor det er god plass til både sofagruppe og spiseplass. Dette er et rom som egner seg like godt til rolige kvelder som til hyggelige sammenkomster.

Kjøkkenet fremstår stilrent og funksjonelt med glatte fronter og gode arbeidsflater. Det er godt med skap- og benkeplass, og kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøl/frys, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. En praktisk og gjennomtenkt løsning som gjør hverdagen enkel. Badet er delikat utført med flislagte overflater og varmekabler i gulv, som gir en lun og komfortabel følelse. Badet er innredet med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjløsning, samt opplegg for vaskemaskin. Utførelsen er i henhold til gjeldende forskrifter fra byggeår. Leiligheten har to gode soverom med plass til både seng og garderobeløsning. Hovedsoverommet har direkte utgang til terrasse, noe som gir en ekstra dimensjon til rommet og skaper en fin overgang mellom inne- og uteareal.

Innvendig er det parkett på gulv og malte flater på vegger og tak, med en helhetlig og moderne stil. Boligen holder generelt en god standard med kun normal bruksslitasje.













Beliggenhet

Bo med sjøen og byen nesten rett utenfor døren! Havegaten på Kaldnes er del av en nyere bydel som vokser frem der Kaldnes skipsverft tidligere var livsnerven i Tønsberg by. Med gammel historie i grunnsteinene bygges nå en ny, urban og levende bydel med gåavstand til både bysentrum og skjærgården. Langs bryggekanalen samles bolig, næring, handel, kafeer og kulturliv. Med gåavstand over gangbroen til Oseberg Kulturhus kan det rike kulturlivet besøkes, lokkende caféer og spisesteder kan nytes og shopping kan utføres i kjøpesenter eller i små og særegne nisjeforretninger. En bryggevandring langs moderne arkitektur på Kaldnes og langs Tønsberg Brygge med det gamle sjøbodkvartalet viser kontraster i tid. En tur langs Kaldnes gir opplevelser, atmosfære og utsikt som gir rom for inspirasjon og kreativitet. Kaldnes har de siste årene blitt et sted hvor flere kunstnere, fotografer og musikere er samlet. Kulturhuset Støperiet, som er eid av Tønsberg Kommune, ligger like ved og gir et godt og variert tilbud hele året. Ellers kan vi nevne at leiligheten ligger i et barnevennlig og etablert boligområde på Kaldnes i Tønsberg kommune, med nærhet til barnehage, skoler, Tønsberg sentrum, Teie torv, samt Teieskogen med flotte tur og friluftsområder, Spar-butikk og Træleborg skole (1-7 kl.) I tillegg ligger den populære restauranten "Kverneriet" like ved. Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, hvorav nærmeste holdeplass er Kaldnes og ligger ca. 100 m fra boligen. Ved å benytte bil tar det ca. 5 min til Tønsberg sentrum, 25 min til Sandefjord og 70 min til Oslo S.

Havegaten 1A

Nabolaget Kaldnes - vurdert av 84 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Enslige**
- **Familier med barn**
- **Etablerere**



Offentlig transport

	Kaldnes Linje 116A, 116B	2 min 	0.2 km
	Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	19 min 	1.5 km
	Sandefjord lufthavn Torp	29 min 	

Skoler

Skagerak Inter. School Tønsberg (1-1... 155 elever, 9 klasser	16 min ★ 1.3 km
Træleborg skole (1-7 kl.) 212 elever, 14 klasser	21 min ★ 1.7 km
Færder videregående skole 750 elever	9 min ★ 0.7 km
Slottsfillet videregående Steinersk... 56 elever, 3 klasser	16 min ★ 1.3 km

Ladepunkt für el-bil

Kaldnes brygge	3 min
Nedre Langgate 20	8 min

Sitat fra en lokalkjent



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og fel eller mangler kan forekomme. Vurderinger og siter er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for fel/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående
3. Sykkel

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

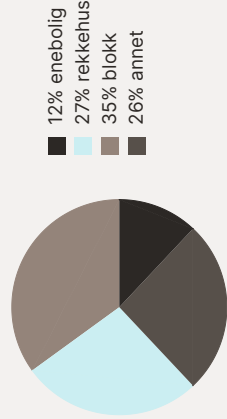
Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100

 Gateparkering
Lett 85/100

Sport

⚽	Kaldnesbanen	7 min ⚽
	Fotball	0.6 km
⚽	Færd VGS - Idrettshall	8 min ⚽
	Aktivitetshall	0.7 km
⚽	Sporty24 Nøtterøy	15 min ⚽
⚽	Sporty24 Nøtterøy	15 min ⚽

Boligmasse

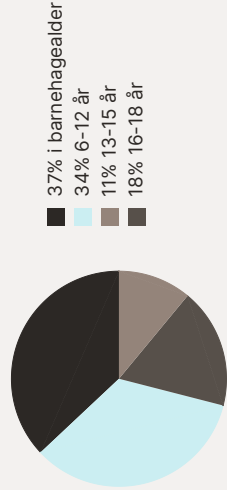


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og fel eller mangler kan forekomme. Vurderinger og slater er innhentet på web og gjennom uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for fel/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Varer/Tjenester

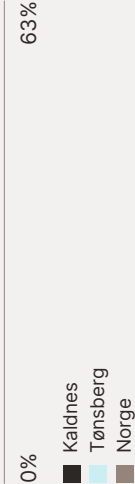
Foyers Senteret	10 min
Apotek 1 Løven Tønsberg	11 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Family Type	Group 1 (%)	Group 2 (%)	Group 3 (%)
Par m. barn	~10	~15	~18
Par u. barn	~25	~30	~30
Enslig m. barn	~5	~10	~10
Enslig u. barn	~100	~85	~80
Flerfamilier	~10	~5	~5

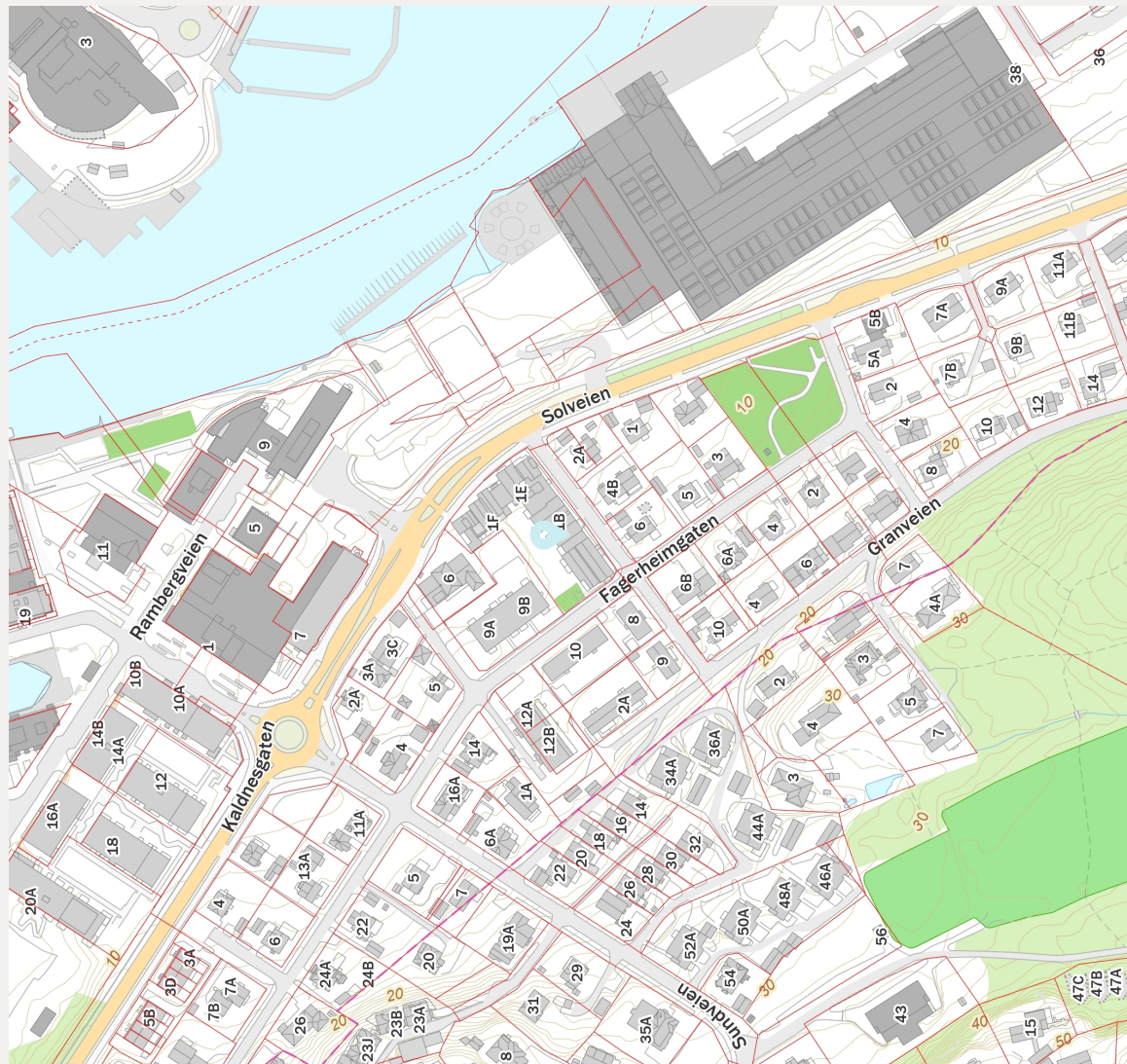
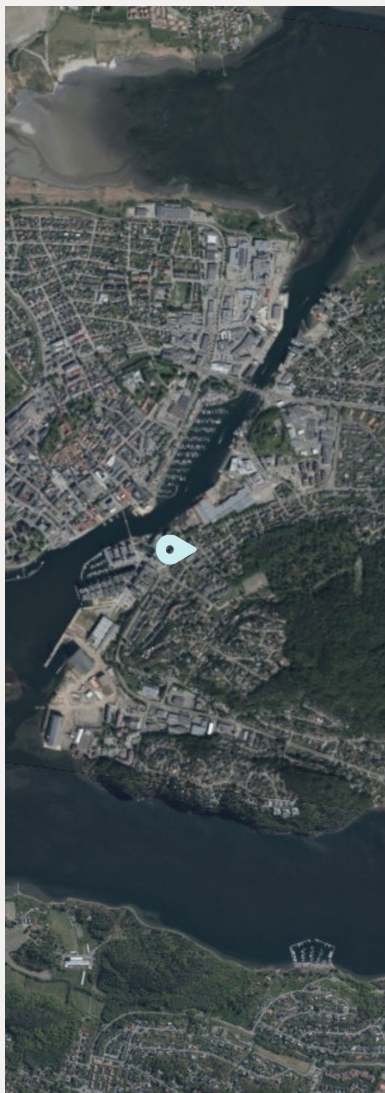


Sivilstand

Gift	26%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	16%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og fel eller mangler kan forekomme. Vurderinger og slater er innhentet på web og gjennom uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for fel/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





Innhold

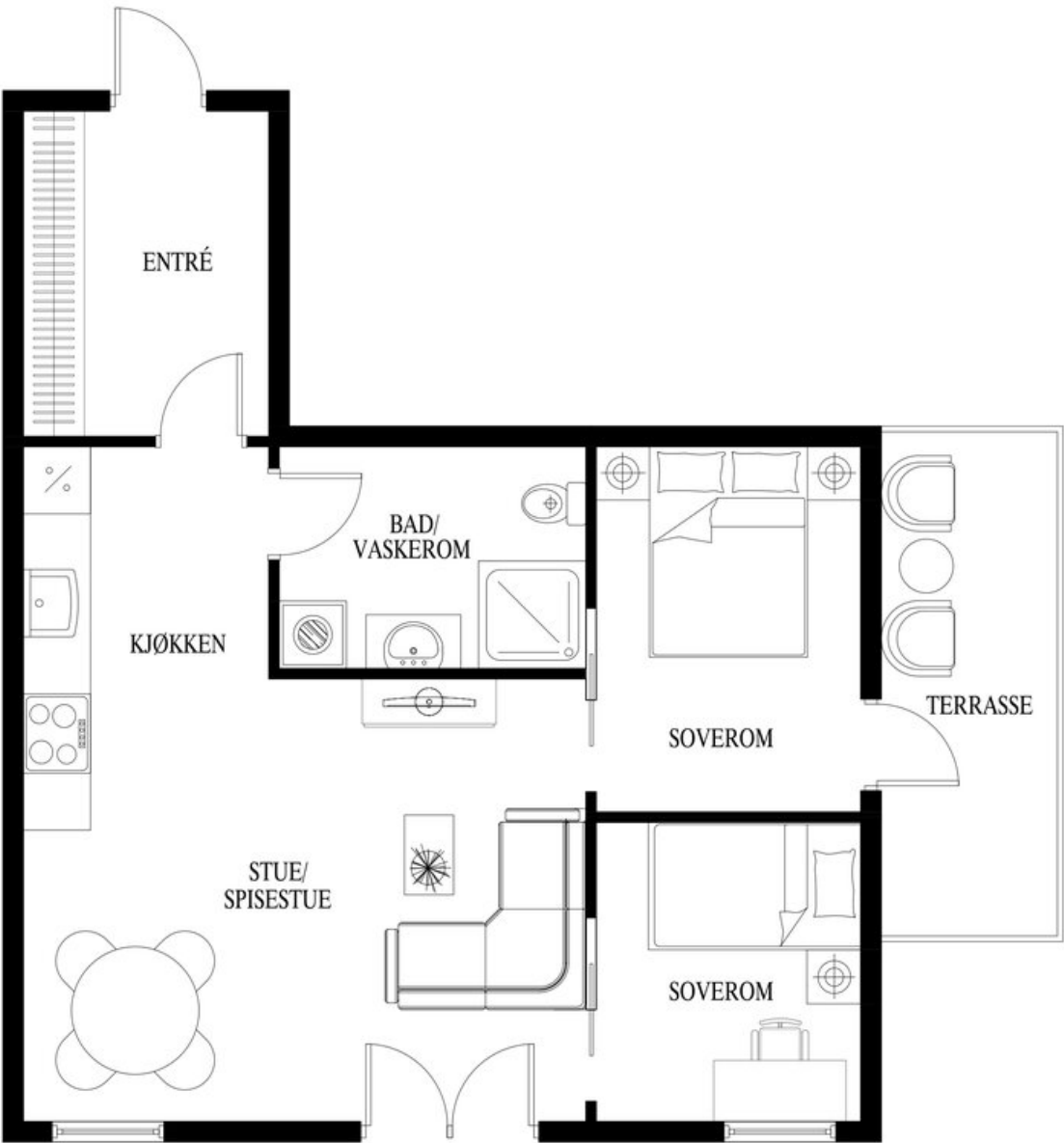
1. etasje med entré, stue/kjøkken, 2 soverom og bad.
Bod i felleskjeller.

BRA 55,0 m²

BRA-I 50,0 m²

BRA-E 5,0 m²

TBA 6,0 m²



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 55,0 m²

- BRA-i: 50,0 m²
- BRA-e: 5,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 6,0 m²

1. etasje:

BRA-i: 50 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i: Entré, stue/kjøkken, 2 soverom og bad.

BRA-e: 5 m². Følgende er oppgitt som BRA-e: Bod i felleskjeller.

TBA: 6 m².

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht. NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport avholdt 17.03.2026, utført av takstmann Bjarne Henry Johansen. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Uteområde

Leiligheten disponerer en hyggelig terrasse med utgang fra soverom, perfekt for morgenkaffe eller rolige stunder utendørs. Bygget har moderne fellesområder og balkonger med rekkverk i stål som gir et stilrent uttrykk.

Området rundt byr på flotte utearealer langs bryggekannten, med gangstier, sitteplasser og nærhet til sjøen. Her bor du i et urbant og levende område med kort vei til både natur og byliv.

Adkomst

Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst. Det vil bli skiltet med &Partners-skilt ved fellesvisning.

Parkering

Parkering etter områdets bestemmelser.

Tønsberg Parkering tilbyr beboerparkeringskort i Tønsberg sentrum, der i blant på Kaldnes. Beboerkortet gir rett til bruk av en 1 parkeringsplass. Prisen for et beboerparkeringskort er p.t. 2 532,- kr/halvår. Følgende kriterier må oppfylles for å kunne få tildelt et beboerparkeringskort: Kjøretøyet må eies av beboer i Tønsberg sentrum, beboer må ha folkeregistrert adresse i Tønsberg sentrum samt av beboer ikke kan inneha parkeringsplass på egen grunn eller i garasje.

Se Tønsberg kommunes hjemmesider for oversikt over hvilke parkeringsplasser beboerparkeringskortet gjelder for.

Byggemåte

Leilighet i bygg fra 2020. Boligen og bygget er i god stand både utvendig og innvendig. Innvendig er det hele og pene overflater med kun normal slitasje som små merker i parketten. Det er en bod i felles bodanlegg i kjelleren tilhørende leiligheten.

Utvendig

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Det er balkong med rekkverk av stål.

Innvendig

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Etasjeskiller er av betongdekke. Innvendig har boligen malte glatte dører.

Våtrom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Kontrollerklæringer. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er balansert ventilasjon. Badet har baderomskabin og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt. Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

Tekniske installasjoner

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er besiktiget i rørskap. Synlige avløpsrør er av plast. Boligen har balansert ventilasjon. Det er sentralanlegg for varmt vann. Leiligheten har vannbåren gulvvarme. Elektrisk anlegg fra byggeår.

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises det til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av takstmann Bjarne Henry Johansen, datert 25.03.2026.

Tomt
Denne tomten er felleseiet - 3052,00 kvm.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest, datert 07.09.2020. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Takstmann opplyser at det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det var opprinnelig ett soverom på tegningen. Soverommet er delt i 2 soverom.

Oppvarming / energiforbruk
Boligen er oppvarmet med vannbåren gulvvarme. Badet har elektriske varmekabler.
Boligen har balansert ventilasjon.

Energikarakter: A - Grønn

Energiforbruk foregående år var 1 400 kwh.
Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 3 650 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

91 250,00,- (Dokumentavgift)
9 950,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

3 752 290,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Felleskostnader
Kr. 3 172,- pr. mnd.

Herav:
Felleskostnader, alle seksjoner, kr. 1 033,-
Felleskostnader, kun bolig, kr. 965,-
TV/bredbånd kr. 584,-
A-konto fjernvarme kr. 563,-
Administrasjonskostnader måler kr. 27,-

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:
TV/bredbånd, a-konto fjernvarme, felles bygningsforsikring, div. honorarer, vedlikehold fellesareal og andre driftskostnader.

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Kommunale avgifter
Kr. 12 089,- for 2026. Dekker vann, avløp og renovasjon. Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Løpende kostnader
Spesifikasjon over løpende kostnader:
TV og internett - inkl. i felleskostnader pr. mnd.
Alarm og innboforsikring kommer i tillegg.
For strømkostnader, se energiforbruk.

Ovenstående er basert på nåværende eiers/husstands senere års forbruk/utgifter. Dette vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd etc.

Andel fellesformue
Andel fellesformue utgjør kr. 30 246,- pr. 31.12.2025.

Formuesverdi
Primær formuesverdi kr. 901 903,00.
Sekundær formuesverdi kr. 3 607 610,00.
Gjeldende for ligningsåret 2025.

Oppgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket ligningsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike. Formuesverdien avhenger blant annet av om boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig. Primærbolig verdsettes normalt til en lavere andel av beregnet markedsverdi (om lag 25 %). For primærbolig kan verdsettelsen variere avhengig av boligens verdi og gjeldende regelverk.

Sekundærbolig verdsettes til en høyere andel (inntil 100 %). Det er vedtatt endringer i beregningsmodellen for formuesverdi fra skatteåret 2026, og endelig formuesverdi kan bli høyere enn oppgitt.

Sameiet
Sameiet Havegaten 1, Orgnr: 925 180 734
Forretningsfører: USBL
Styreleder: Lars Andreas Speilberg

Sameiet består av 57 seksjoner og den aktuelle seksjonen har sameiebrøk 50/5239.

Tinglyst legalpant tilsvarende 2 G for panterett til sameiet.
Iht. lov om Eierseksjonssameier §31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet lovbestemt pantesikkerhet i den enkelte eierseksjon inntil 2 gang folketrygdens grunnbeløp.

- Bl.a. følgende ble vedtatt på årsmøtet i 2025:
- Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått og godkjent. Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.
 - Styrehonorar på kr. 71 480,- ble godkjent.
 - Lars Speilberg ble gjenvalgt som styreleder og Jan-Valter Johansen ble valgt som styremedlem.

Se vedlagte årsberetning for styrets arbeid i 2024/2025.

Forsikring
Eiendommen er forsikret i Protector Forsikring ASA med polisenr. 3808964.

Regnskap
Årsregnskapet for forrige periode (2024) viser: Driftsinntekter kr. 2 010 628,-
Driftskostnader kr. 1 635 963,-
Årsresultat kr. 444 644,-

For nærmere detaljer vises det til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler følger vedlagt i salgsoppgaven.

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som: Alle installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise/screens o.l., samlet plan for utvendig solavskjerming vil bli fastsatt av utbygger, samt oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjon. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

Regulering
Eiendommen er regulert til annen veggrunn - grøntareal, fortau, funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer, kombinert bebyggelse og anleggsformål, lekeplass, rød sone iht. T-1442, uteoppholdsareal og utforming med plannavn "Havegaten", vedtatt 13.09.2017 med planID 20150111. I henhold til kommuneplanens arealdel, vedtatt 03.04.2024, ligger eiendommen i et område avsatt til boligbebyggelse - nåværende, ras- og skredfare samt strandlinje sjø.

- Relaterte planer:
- G/S Banebakken, Solveien og Kaldnesgaten, vedtatt 07.12.1994 med planID 65203
 - Kaldnes felt F og G, vedtatt 01.02.2006 med planID 65215

For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Offentlige planer
Bypakke Tønsberg-regionen ble vedtatt av Stortinget 03.06.2025. Prosjektet vil delvis bli finansiert med bompengeinnkreving fra 2026. Estimert byggestart er 2026/2027 og ferdigstillelse i 2032. Interessenter bes undersøke eventuell påvirkning på eiendommen en vurderer å kjøpe. For komplett oversikt over alle prosjektene så anbefales interessenter å gå inn på nettsiden til Vestfold Fylke: <https://www.vestfoldfylke.no/no/bypakke-tonsberg-regionen/delprosjekter/alle-delprosjektene/>

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Rettigheter og heftelser
Det er registrert følgende servitutter/heftelser som følger eiendommen:

Bestemmelse om kloakkledning, tinglyst 12.08.1943, dagboknr. 2007, gjelder: Tilkobling til kloakkledning.

Bestemmelse om kloakkledning, tinglyst 13.08.1943, dagboknr. 2024, gjelder: Tilkobling til kloakkledning.

Bestemmelse om bebyggelse, tinglyst 16.06.1954, dagboknr. 1378, gjelder: Eier av Havegaten 5 tillater eier av Havegaten 3 å oppføre garasje inntil eiendomsgrense.

Bestemmelse om bebyggelse, tinglyst 29.08.1956, dagboknr. 2266, gjelder: Rett for Havegaten 5 å oppføre garasje mot eiendommen Havegaten 3.

Bestemmelse om gjerde, tinglyst 18.04.1962, dagboknr. 1282, gjelder: Ev. gjerde bekostes av eier.

Bestemmelse om vann- og kloakkledning, tinglyst 10.05.1971, dagboknr. 2157, gjelder: Rett for Kaldnesalleen 4 å tilkoble eksisterende ledninger til nødvendige avløps- og vannledninger i Havegaten 1.

Erklæring/avtale, tinglyst 30.12.1975, dagboknr. 7170, gjelder: Avtaler ang. overdragelse av forretningsbygg i 1975.

Bestemmelse om vann- og kloakkledning, tinglyst 10.03.1988, dagboknr. 3452, gjelder: Plikt til å avstå nødvendig, ubebygget grunn til veiutvidelse, samt fellesarealer, fellesanlegg, ev. nødvendig adkomst for nabotomt og transformatorstasjon. Ved salg av ubebygde, innløste tomter eller deler av samme, har kommunen forkjøpsrett. Rett for kommunen til å legge vann- og kloakkledninger over de innløste tomter uten erstatning til eieren. Det samme gjelder ledninger for elektrisk strøm, telekommunikasjoner, gass m.m., samt rett til nødvendige reparasjoner og utbedringer av disse, og har videre rett til adkomst over de innløste tomter for slikt arbeid.

Seksjonering, tinglyst 14.05.2020, dagboknr. 2458091.

Grunnboken er delt inn etter prioritetsrekkefølge. På bekreftet grunnboks utskrift er alle pengeheftelser og servitutter listet opp etter hverandre under samlebetegnelsen "Heftelser". Heftelsene er ordnet etter tidspunkt for tinglysing. Kjøpers bank får prioritet etter heftelser i eiendommen som ikke skal slettes ved overdragelse, herunder servitutter. Panterett til kjøpers bank vil ha best prioritet av pengeheftelsene, men fremstå med prioritet etter servitutter som allerede hefter i eiendommen.

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. eierseksjonsloven § 31 har sameiet legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenheten vises det til avgivereieiendommen. Slike dokumenter er normalt ikke innhentet i forbindelse med salget.

Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen: Integrerte hvitevarer på kjøkken. Følgende tilbehør medfølger ikke handelen: Gardiner og vaskemaskin.

I salgsoppgaven finner du NEF sin standardliste «Oversikt over løsøre og tilbehør». Listen gjelder med mindre annet er særskilt oppgitt i salgsoppgaven. Dersom noe som står på listen ikke finnes på eiendommen, følger det heller ikke med.

Med mindre annet er opplyst, medfølger integrerte hvitevarer på kjøkken. Alt løsøre og utstyr som medfølger overdras uten garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Kjøper må påregne at det kan være hull og merker etter innredning eller utstyr som ikke følger med.

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

Boligkjøperforsikring

Sammen med Gjensidige har vi skreddersydd et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken.

Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring. Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet. Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått. Budgivere som byr sammen er selv ansvarlige for interne avklaringer og samtykke knyttet til budgivningen.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver.

Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger. Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgivers finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Selger kan ved vurdering av bud også legge vekt på øvrige vilkår og kjøpers status som forbruker eller næringsdrivende, dersom dette har betydning for handelen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper.

Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet. Kjøper uten norsk fødselsnummer må påregne at D-nummer kan være nødvendig for tinglysing og gjennomføring av oppgjør. Dersom dette ikke foreligger i tide, kan overtakelse, tinglysing og utbetaling til selger bli forsinket. Kjøper bærer selv ansvar for nødvendig dokumentasjon og eventuelle merkostnader knyttet til dette.

Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)
Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Sameiet kan pålegge salg / tvangssalg av seksjonen som er ervervet i strid med denne bestemmelsen.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt iht. eierseksjonsloven §24.

Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova)
Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt
Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Bakke Sørvik & Partners sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger
Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på foretakets hjemmeside.

Eier
Eier er Nina Høier.

Dato
09.06.2026

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Eiendommens adresse er Havegaten 1A.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 1003, bnr. 76, snr. 10 i Tønsberg. Sameiebrøk: 50/5239.

Vårt oppdragsnummer er 28260093.

Megler og meglers vederlag
Om meglers vederlag er det avtalt kr. 35 000,-. I tillegg er det avtalt vederlag for oppgjør kr. 7 900,-, tilrettelegging kr. 16 900,- og internettannonsering kr. 24 990,-. Alle tall i dette avsnitt er opplyst inklusive mva.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Ansvarlig megler er Benjamin Mehlum Wilhelmsen / +47 98 49 08 10 / bw@partners.no.
Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47, 3126 TØNSBERG. Org. nr. 916959478.

Tekniske dokumenter

Egenerklæring
Havegaten 1A, 3115 TØNSBERG

13. Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Havegaten 1A	Havegaten 1A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Juli 2020

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.
Leilighet var utleid fra høsten 2020-januar 2025. Jeg har selv disponert og bodd i leiligheten selv siden 1. februar 2025 med adresse der fra 28. februar 2025.

Har du kjennskap til feil/t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Protector Forsikring ASA-24, 3808964

Informasjon om selger

Selger

Hoier, Nina

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
☐ Ja ☒ Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannett), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 27102826

Egenerklæringsskjema

Name

Nina Heier

Date

2026-03-13

Identification

 Nina Heier

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Nina Heier

13/03-2026
21:33:52

BankID OIDC
High



Sum areal alle bygg: BRA: 55 m² BRA-i: 50 m²



Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket

 Tiltak under kr 20 000

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

håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere

betydelig, afhængig af individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøvaktig vurdering av

utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og

gis for TG3, der dette er mulig.

Oppdragsnr: 22008-1385 Befaringsdato: 17.03.2026



Side: 2 av 18

39

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i bygg fra 2020. Boligen og bygget er i god stand både utvendig og innvendig. Innvendig er det hele og pene overflater med kun normal slitasje som små merker i parketten. Det er en bod i felles bodanlegg i kjelleren tilhørende leiligheten.

Leilighet - Byggeår: 2020

UTVENDIG
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Det er balkong med rekkverk av stål.

INNVEDIG
Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett,dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Badet har baderomskabin og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

KJØKKEN
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap,oppvaskmaskin,induksjonstopp,stekeovn,vannstoppsy stem og komfyrvakt.
Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikttet i rørskap.
Synlige avløpsrør er av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Leiligheten har vannbåren gulvvarme.
Elektrisk anlegg fra byggeår.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

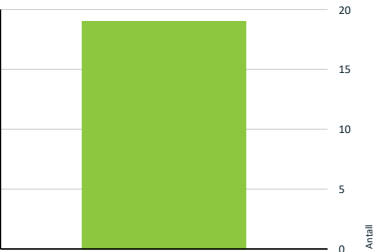
Lovlighet

Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Det var opprinnelig 1. soverom på tegningen. Soverommet er delt i 2 soverom.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
2020
Anvendelse
Bolig
Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.
Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er balkong med rekkverk av stål.

INNVEDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.

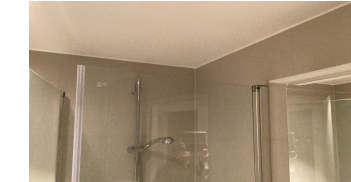


ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.



ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25.

Havegaten 1 A, 3115 TØNSBERG Gnr 1003 - Bnr 76 3905 TØNSBERG	Bjarne Henry Johansen Fonsveien 523 3174 REVETAL	
Tilstandsrapport		
		
ETASJE > BAD		
TO 1 Sluk, membran og tettesjikt		
Beskrivelse Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.		
		
ETASJE > BAD		
TO 1 Sanitærutstyr og innredning		
Beskrivelse Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett,dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.		
ETASJE > BAD		
TO 1 Ventilasjon		
Beskrivelse Det er balansert ventilasjon.		
ETASJE > BAD		
TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom		
Beskrivelse Badet har baderomskabin og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuksøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.		
KJØKKEN		
ETASJE > STUE/KJØKKEN		
Oppdragsnr.: 22008-1385	Befaringsdato: 17.03.2026	Side: 9 av 18

Havegaten 1 A, 3115 TØNSBERG Gnr 1003 - Bnr 76 3905 TØNSBERG	Bjarne Henry Johansen Fonsveien 523 3174 REVETAL	
Tilstandsrapport		
TO 1 Overflater og innredning		
Beskrivelse Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap,oppvaskmaskin,induksjonstopp,stekeovn,vannstoppsystem og komfyrvakt.		
		
ETASJE > STUE/KJØKKEN		
TO 1 Avtrekk		
Beskrivelse Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.		
TEKNISKE INSTALLASJONER		
TO 1 Vannledninger		
Beskrivelse Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.		
TO 1 Avløpsrør		
Beskrivelse Synlige avløpsrør er av plast.		
TO 1 Ventilasjon		
Beskrivelse Boligen har balansert ventilasjon.		
TO 1 Varmtvannstank		
Beskrivelse Det er sentralanlegg for varmt vann.		
TO 1 Vannbåren varme		
Beskrivelse Leiligheten har vannbåren gulvvarme.		
Oppdragsnr.: 22008-1385	Befaringsdato: 17.03.2026	Side: 10 av 18

Havegaten 1 A, 3115 TØNSBERG Gnr 1003 - Bnr 76 3905 TØNSBERG	Bjarne Henry Johansen Fonsveien 523 3174 REVETAL	
Tilstandsrapport		
		
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 bygningsssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.		
Tilstanden 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.		
Beskrivelse Elektrisk anlegg fra byggeår.		
1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)? Nei		
Spørsmål til eier		
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. 2020		
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Ja		
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? 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, branntillop 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 varmtvannsbereeder, jernfryeget punkt under varmtvannstank Nei		
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet? Nei		
Inntak og sikringsskap		
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?		
Oppdragsnr.: 22008-1385	Befaringsdato: 17.03.2026	Side: 11 av 18

Havegaten 1 A, 3115 TØNSBERG Gnr 1003 - Bnr 76 3905 TØNSBERG	Bjarne Henry Johansen Fonsveien 523 3174 REVETAL	
Tilstandsrapport		
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? Nei		
		
Oppdragsnr.: 22008-1385	Befaringsdato: 17.03.2026	Side: 12 av 18

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

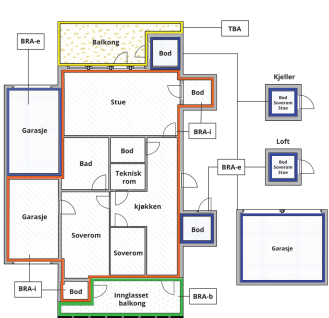
Hva er måleverdig areal?

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.



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 byggningskonstruksjoner 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 byggeteknisk 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?](#)

Arealer

Etasje	Bruksareal BRA m²		SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)		
Etasje	50	5	55	6
SUM	50	5		6
SUM BRA	55			

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, stue/kjøkken, bad, soverom, soverom 2	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det var opprinnelig 1. soverom på tegningen. Soverommet er delt i 2 soverom.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	50	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring		
Dato	Til stede	Rolle
17.3.2026	Bjarne Henry Johansen	Takstingeniør
	Nina Høier	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	1003	76		10	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Havegaten 1 A							
Hjemmelshaver							
Høier Nina							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet i 1. etasje i rolig gate på Kaldnes

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng, asfalt, beplantning,

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.03.2026		Gjennomgått	5	Nei
Kommunal informasjon og tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

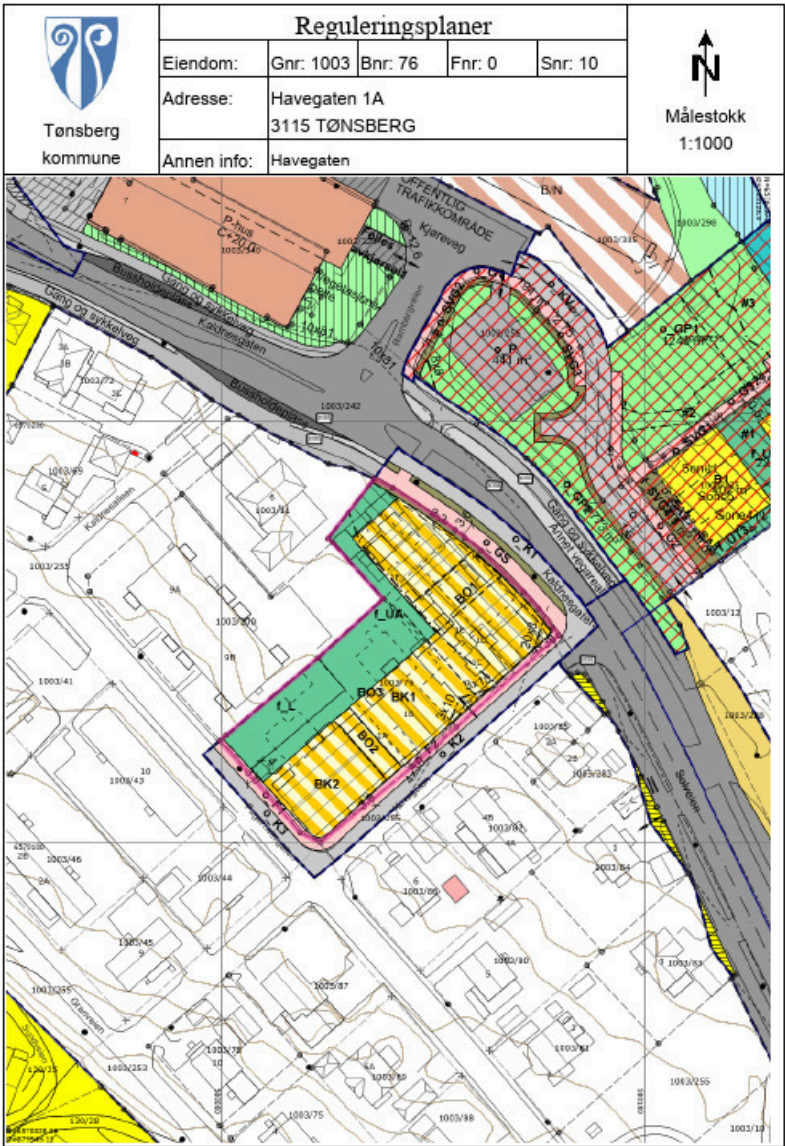
Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- PERSONVERN

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE



Slide 1 of 3

Tegnforklaring

- | | | |
|---------------------------------------|--|--|
| Nøyaktig eiendomsgrense | Anslått eiendomsgrense | Nøyaktig grensepunkt |
| Anslått grensepunkt | RpOmråde detaljregulering/mindre endring | RpOmråde detaljregulering/mindre endring |
| RpOmråde vedtatt på bakkenivå | RpOmråde vedtatt over bakkenivå | Matrikelnummer. |
| Gateløys (belysningspunkt) | Mast | Skap |
| Bygningsdelelinje | Bygningslinje | Bygningsavgrensning tiltak |
| Monelinje | Takkant | Takoverbyggkant |
| Taksprang | Trapp inntill bygg | Veranda |
| Godkjent byggetiltak | Annet vegareal avgrensning | Vegdekkkant |
| Husnummer | Husnummer med bokstav | Fylkesvegboкс |
| Fylkesveg gatenavn | Kommunalveg gatenavn | Privatveg gatenavn |
| RpGrense | RpFormålgrense | Annet kombinert formål |
| RpGrense | RpFormålgrense | Annet kombinert formål |
| RpFareGrense | RpGrense | RpFormålgrense |
| RpSikringGrense | RpStayGrense | RpInfrastrukturGrense |
| RpBestemmelseGrense | Stengning av avkjørsel | Avkjørsel - både inn og utkjøring |
| Eiendomsgrense som skal oppheves | Byggegrense | Bebyggelse som forutsettes fjernet |
| Regulert senterlinje | Frisiktlíne | Regulert kant kjørebane |
| Regulert kjørefelt | Regulert støyskjerm | Måle- og avstandslíne |
| Frisiktsone ved veg | Boligområde | Annet byggeområde |
| Offentlig trafíkkområde | Kjøreveg | Annen vegggrunn |
| Gang-/sykkelveg | Sykkelveg | Gangveg |
| Gatetun | Bussholdeplass | Park |
| Parkbelte industriområde | Privat småbåthavn (sjødelen) | Annet spesialområde |
| Felles avkjørsel | Felles gangareal | Annet kombinert formål |
| Bestemmelsesområde | Ras- og skredfare | Krav vedrørende infrastruktur |
| Frisíkt | Rød sone íht. T-1442 | Gul sone íht. T-1442 |
| Boligbebyggelse-blokkbebyggelse | Uteoppholdsareal | Lekeplass |
| Kombinert bebyggelse og anleggsformål | Veg | Kjøreveg |
| Fortau | Gang-/sykkelveg | Gangveg/gangareal/gågate |
| Annen vegggrunn - grøntareal | Parkeringsplasser | Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk |

Slide 2 of 3



Reguleringsbestemmelser for Detaljregulering av Havegaten, PlanID 0704 20150111.
Dato: 13.09.2017

§ 1 PLANENS HENSIKT

Hensikten med planen er å legge til rette for inntil 55 boenheter med tilhørende uteoppholdsareal og lek på lokk, og tjenesteyting/kontor/næring og parkering i byggets 1. etasje/underetasje. Planen skal ivareta gode støyforhold på uteoppholdsarealene.

§ 2 REGULERINGSFORMÅL, (Pbl § 12-5)

§ 2.1 Bebyggelse og anlegg (§12-5 pkt.1)
Lekeplass (L)
Kombinert bebyggelse- og anleggsformål - Bolig/ Tjenesteyting/ Kontor/ Næring (BK1-2)

§ 2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§12-5, pkt. 2)
Kjøreveg (K1-3)
Fortau (F1-2)
Gang/sykkelveg (GS)
Annen vegggrunn - grøntareal

§ 2.3 HENSYNSSONER, (§ 12-6)
Sliringsone-, støy-, og faresoner
Sliringsone Frisikt (H140)
Støysone - Rød sone (H210)

§ 2.4 BESTEMMELSESOMRÅDER
Bestemmellesområde - Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer BO1-2
Bestemmellesområde – Utforming BO3 – (Parkeringskjeller)

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Energi og miljø (§12-7, 8)
Det skal legges til rette for tilknytning til fjernvarme. Likeverdige alternative energikilder kan brukes, der det kan dokumenteres at bruk av disse vil være energi- og miljømessig likeverdig eller bedre enn tilknytning til fjernvarme.

§ 3.2 Overvannshåndtering (§12-7, pkt. 4, 10 og 12)
Overvann skal fordrøyes innenfor planområdet. Grønne vannveier, regnbed, infiltrasjon og evt. annen naturbasert håndtering av overvann skal fortrinnsvis benyttes.

§ 3.3 Grunnforhold (§12-7)
Alle grunn- og fundamenteringsarbeider må detaljprosjekteres av geoteknisk fagkyndig i henhold til rapport av 21.12.2008 fra geoteknisk konsulent, Grunnteknikk AS. Dette inkluderer også utvidet geoteknisk kontroll/oppfølging i anleggsfasen.

Det må utføres tilstandsregistreringer av nabobygg før anleggsstart, under anleggsgjennomføring og etter anleggsslutt i forbindelse med mulig rystelser og setningsskader.

§ 3.4 Uteoppholdsareal og lek (§12-7, 2)

- Minste uteoppholdsareal pr. boenhet er 33 m², hvorav min. 6m² er privat uteoppholdsareal. MUA kan omfatte kombinasjon av private områder tilknyttet den enkelte boenhet (hage, balkong, terrasse, takterrasse) og fellesarealer for flere boenheter (fellesområder).
- Felles uteoppholdsareal kan ligge på lokk og på tak. Felles uteoppholdsareal på lokk skal ha blågrønn faktor på 0,7 jfr. "Blågrønn faktor, veileder byggesak" Miljødirektoratet/Framtidens byer.
- Det skal opparbeides en områdelekeplass på 750 m². Manglende areal til områdelekeplassen skal løses ved kompenserende tiltak for opprusting av gbnr. 1003/10, 1003/255.

§ 3.5 Utomhusplan
Det skal utarbeides en samlet utomhusplan for hele planområdet i målestokk (1:200) som viser følgende:

- Gang- og kjørearealer inklusiv kryssløsninger for gående
- Eiendomsgrenser
- Lekeplasser/felles uteoppholdsarealer
- Adkomster (inkludert trapper)
- Varelevering
- Beplantning
- Sykkelparkering
- Støytillat
- Renovasjonsløsning
- Belegning og kantstein
- Slukplassering
- Tørreghøyder, eksisterende og framtidig
- Overvannshåndtering
- Sneopplag

Listen er ikke uttømmende.

§ 3.6 Landskapsplan for områdelekeplass
Det skal utarbeides en landskapsplan for opparbeidelse av områdelekeplass og park på gbnr. 1003/10, 1003/255 i målestokk 1:200 som viser følgende:

- Møblering og lekeplassutstyr
- Belegning og beplantning
- Adkomster
- Tørreghøyder, eksisterende og framtidig
- Eiendomsgrenser
- Støyskjerming

Listen er ikke uttømmende.

§ 3.7 Støy (§12-7, 3)
Krav til innendørs og utendørs støynivå skal være oppfylt iht. retningslinje T-1442. Grenseverdier gitt i tabell 3 gjøres gjeldende i plan. Hver boenhet skal ha tilgang til min 6m² privat uteoppholdsareal med utendørs støynivå under

55 dB.

§ 3.8 Parkering (§ 12-7, 7)
Parkering skal ligge i felles anlegg delvis under bakken.

Arealformål	Grunnlag	Antall p-plasser bil/	Sykkel
Bolig	under 60 m ²	min 0,2/maks 0,5	min 1,5
Bolig	over 60 m ²	min 0,5/maks 1	min 3
Kontor/tjenesteyting/næring	100 m ² BRA	min 0,5/maks 1	min 3

10 % av parkeringsplassene skal ha ledepunkt for elbil.
5 % av parkeringsplassene skal være HC-plasser.
60 % av sykkelparkering skal være overdekket.

§ 3.9 Balkonger og utkrager (§12-7, 1)
Det tillates utkrager av balkonger inntil 2m over byggegrensen. Der byggegrensen ligger i formålsgrensen, kan balkonger krages ut inntil 2 m over formålsgrensen. Dersom utkrageren skjer over trafikkareal, gangareal eller areal som skal brytes, skal utkrageren være min. 4m over bakken.

§ 3.10 Automatisk fredete kulturminner (§12-7,6)
Dersom det oppdages automatisk fredete kulturminner i grunnen, skal melding til vedkommende myndighet sendes med det samme, og arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet, jfr. kml § 8 annet ledd.

§ 3.11 Renovasjon (Pbl. §12-7)
Det skal etableres felles renovasjonsløsning for boligene plassert i byggets 1. etasje/underetasje. Avfallet fra næring og husholdningsavfall skal holdes adskilt.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG (Pbl. § 12-5, 1 og 14)

§ 4.1 Bolig/ Tjenesteyting/ Kontor/ Næring (BK 1-2)
Innenfor BK1-2 tillates bolig-blokkbebyggelse. Tjenesteyting/kontor/næring, energisentral, nettstasjon og parkering i tillates i 1. etasje mot Solveien. Plassering av ny nettstasjon skal gjøres i samråd med netteier.

§ 4.1.1 Plassering
Byggets underetasje/1. etasje kan etableres uavhengig av byggegrense.

§ 4.1.2 Byggehøyder og bruksareal

- Det tillates inntil 8000m² BRA
- Bebyggelsen skal plasseres inn i terrenget, slik at parkeringen og deler av byggets 1. etasje kommer under bakken.
- Maksimalt tillatte mønehøyde er kote + 26, maksimal gesimshøyde er kote + 23. For takopplett er maksimal gesimshøyde kote +24.
- For del av bebyggelse nærmest Kaldnes hovedgård jf. prinsippfasade figur 1, er maksimal mønehøyde kote +23,5 og gesimshøyde kote +20. For takopplett er maksimal gesimshøyde kote +21.

§ 4.1.3 Estetikk

- Byggets 1. etg. skal ha aktiv fasade ut mot Solveien (K1). Mot Havegaten skal fasaden brytes opp med variasjon i materialer.
- Innganger skal være tydelige, både fra gateplan og fra uteoppholdsareal på lokk.
- Det tillates saltak og flatt tak. Takform skal primært være saltak, jfr. prinsippfasade figur 1 og 2.
- Bebyggelsen skal brytes opp i forskjellige volumer, og volumene skal ha variasjon i fasademateriale, jfr. prinsippfasade figur 1 og 2. Mot Solveien skal det være sprang i fasadelivet. Hovedfasademateriale skal være tre.
- Sokkel mot nabobebyggelse i nordvest skal utformes som en del av bebyggelsen med tanke på utforming og materialbruk. Deler av terrengspranget skal brytes opp med trapper/sitteamfi og beplantning.



Figur 1 Prinsippfasade for Solveien



Figur 2 Prinsippfasade for Havegaten

§ 4.1.4 Trinnvis utbygging

- Dersom BK1 bygges ut først skal BK2 opparbeides sammenhengende med øvrig uteoppholdsareal på lokk, men kan gi en enklere opparbeidelse. Området skal minimum inneholde plantekasser og sittebenker. Høye kanter skal sikres med gjerde.

- Det skal utarbeides en utomhusplan som viser midlertidig opparbeidelse, bruk, adkomst, beplantning, gjerder, møblering og belegning.

§ 4.2 Lekeplass (L)

- Innenfor området L skal det etableres en nærlekeplass på minimum 275 m2, som er felles for beboerne innenfor planområdet.
- Lekeplassen skal være variert og tilrettelagt for barn i ulik alder. Den skal være beregnet for lek hele året. Det skal etableres benker innenfor arealet.
- Lekeplassen skal etableres i plan med Fagerheimsgaten, og være tilgjengelig herfra.
- Lekeplass (L) skal ligge i stille sone.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§12-5, 2 og 14)

§ 5.1 Kjøreveg (K1-3)

- K1 – K3 er offentlige.

§ 5.2 Fortau (F1-2)

- F1-F2 er offentlige etableres og skal ha min. 2,5 m bredde.

§ 5.3 Gang-/sykkelvei (GS)

- Gang- og sykkelveg er offentlig.

§ 5.4 Annen veggrunn – grønnstruktur (AV)

- Annen veggrunn (AV) er offentlig
- Innenfor AV kan det legges anlegg for teknisk infrastruktur.

§ 6 HENSYNSSONER

§ 6.1 Sikringssone- frisikt, H140 (§ 11-8a)

- I frisiktsoner skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre innretninger med høyde over 0,5m over tilstøtende vegers planum.
- Det tillates en utkraging over frisiktsone fra 3,0m over tilstøtende vegers planum.

§ 6.2 Støysone – rød sone iht. T-1442 (§ 12-8a)

- Alle boenheter med fasade mot støyutsatt side skal være gjennomgående og ha en stille side.
- Minimum 50 % av antall rom til støyfølsomt bruksformål i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Herunder skal minimum 1 soverom ligge mot stille side.
- Alle boenheter, hvor ett eller flere rom med støyfølsomt bruksformål kun har vinduer mot støyutsatt side, må ha balansert mekanisk ventilasjon.
- Støykrav for uteoppholdsarealer skal være tilfredsstillt for minimum 50 % av uteoppholdsarealene. På det øvrige uteoppholdsareal tillates inntil 5 dB høyere støynivå.

§ 7 BESTEMMELSESONRÅDER (§ 12-7)

§ 7.1 Bestemmelsesområde - Funksjons og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og uteareal BO1

- Innenfor BO1 skal det være en passasje gjennom bebyggelsen med minimum 5m høyde og 6 m bredde. BO1 skal være felles forbindelse fra gateplan til uteoppholdsareal på lokk.

§ 7.2 Bestemmelsesområde - Funksjons og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og uteareal BO2

- Innenfor BO2 skal det være en passasje gjennom bebyggelsen med minimum 2,3m høyde og 4 m bredde. BO2 skal være felles forbindelse fra gateplan til uteoppholdsareal på lokk.

§ 7.3 Bestemmelsesområde - Utforming BO3 – (Parkeringskjeller)

- BO3 angir område som skal benyttes til parkering under lokk/ i byggets 1.etasje.

§ 8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER (Pbl. § 12-7, 10)

§ 8.1 Dokumentasjonskrav

- I forbindelse med søknad om rammetillatelse skal følgende dokumentasjon foreligge:

- Plan for teknisk infrastruktur som viser trase for lavspentkabler og plassering av fordelingsskap.
- Planen skal godkjennes av nettleverandør.
- Geoteknisk plan, jfr. § 3.3
- utomhusplan, jfr. § 3.5
- Landskapsplan for områdelekeplass og park, jfr. § 3.8
- Plan for midlertidig bruk av BK2, dersom planområdet bygges ut trinnvis, jfr. § 4.1.4
- Plan for overvannshåndtering, jfr. § 3.2
- Plan for renovasjonsløsning, jfr. § 3.11

§ 8.2 Igangsettingstillatelse

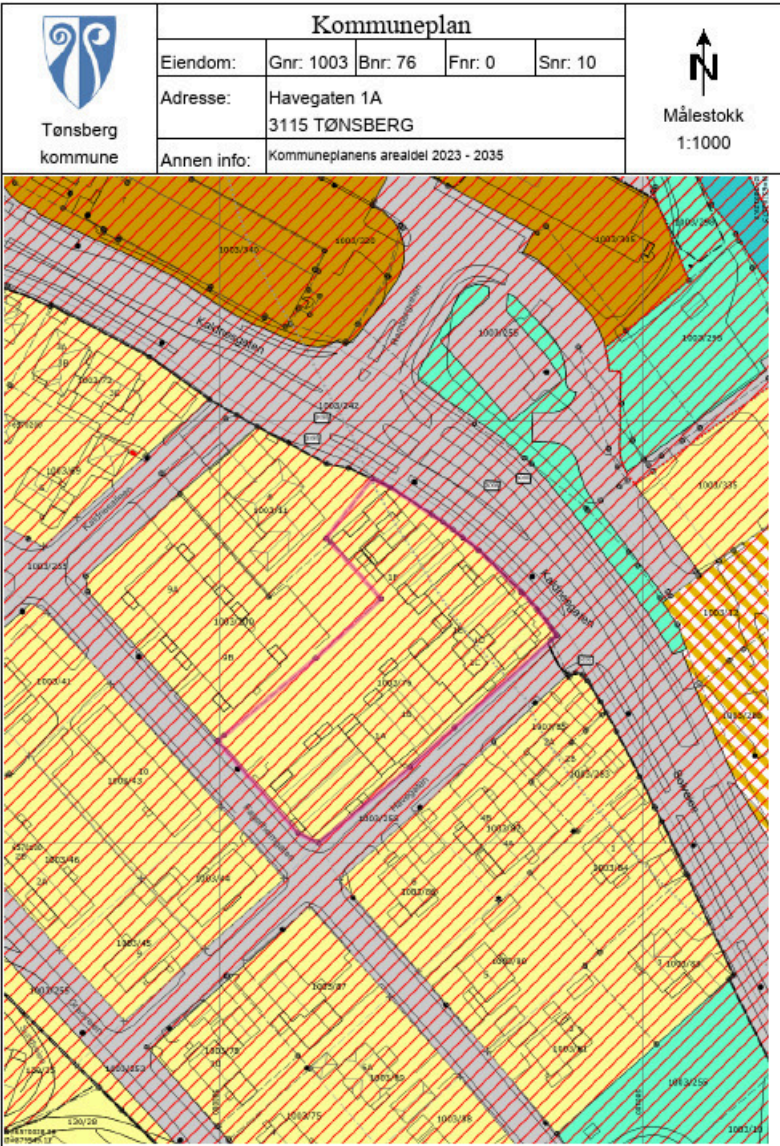
- For det gis igangsettingstillatelse for bebyggelse innenfor BK1 og BK2 skal følgende være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet:

- Områdelekeplass innenfor gbnr. 1003/10, 1003/255.
- Fortau (F1-2) og Annen veggrunn – grøntareal

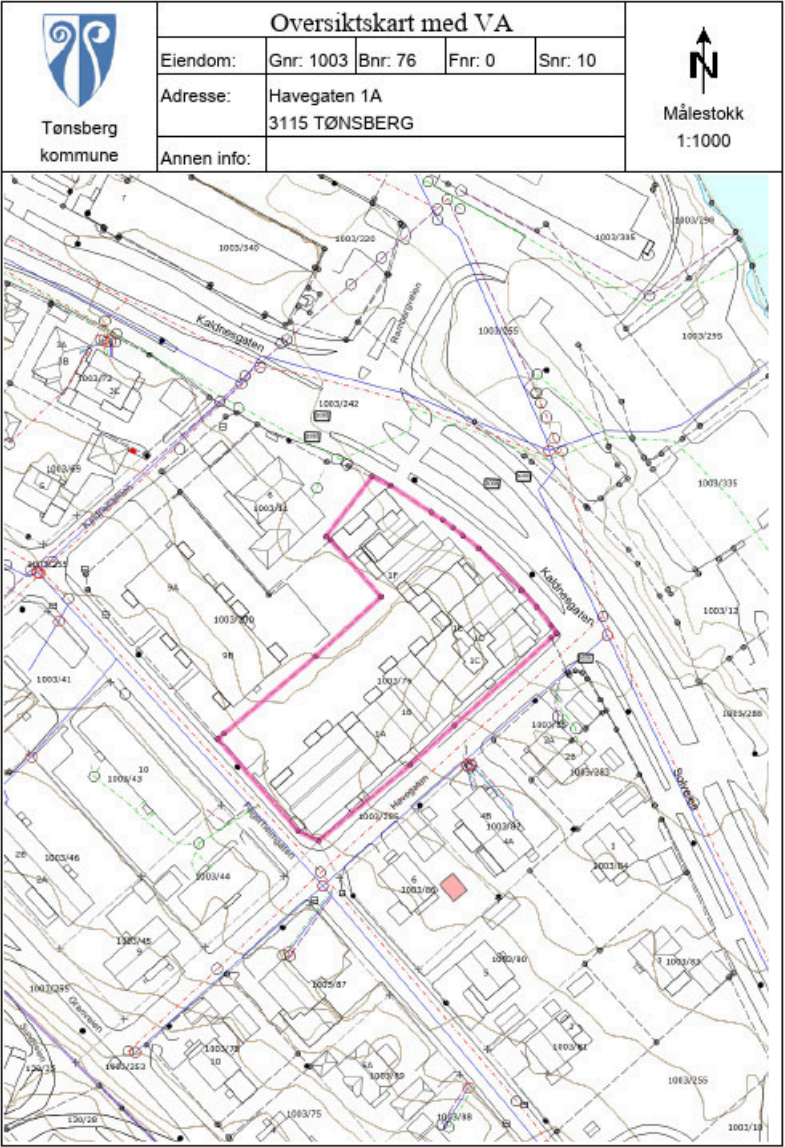
§ 8.3 Brukstillatelse

- For det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse innenfor BK1 og BK2, skal følgende være ferdig opparbeidet:

- Felles uteoppholdsareal på lokk og takterrasser innenfor gjeldende felt.



Tegnforklaring		
	Strandlinje sjø	
	Anslått eiendomsgrense	
	Matrikelnummer.	
	Skap	
	Bygningsavgrensning tiltak	
	Takoverbyggkant	
	Veranda	
	Husnummer	
	Fylkesveg gatenavn .	
	KpBestemmelseGrense	
	KpBestemmelseOmråde	
	Gang-/sykkelveg - På bakken - Náværende	
	Ras- og skredfare	
	Sentrumsformål - Náværende	
	Blå/grønnstruktur - Náværende	
	KpOmråde gjeldende	
	Kystkontur	
	Byggegrense	
	Nøyaktig grensepunkt	
	Gatelys (belysningspunkt)	
	Bygningsdelelinje	
	Mønelinje	
	Taksprang	
	Annet vegareal avgrensning	
	Husnummer med bokstav	
	Kommunalveg gatenavn .	
	KpBestemmelseOmråde	
	Piangrense	
	Grense for arealformål	
	Annen fare	
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Fremtidig	
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Náværende	
	Kommunegrense	
	Høydekurve	
	Nøyaktig eiendomsgrense	
	Anslått grensepunkt	
	Mast	
	Bygningslinje	
	Takkant	
	Trapp inntill bygg	
	Vegdekkekant	
	Fylkesveg boks	
	Privatveg gatenavn .	
	KpBestemmelseGrense	
	Hovedveg - På bakken - Náværende	
	Grense for faresoner	
	Boligbebyggelse - Náværende	
	Veg - Náværende	
	Småbåthavn - Náværende	
	Kystkontur tekniske anlegg	
	Høydekurve	



Tegnforklaring		
	Brannventil	
	Overløp	
	Avløp felles	
	Vannledning uten Vestfold vann	
	Nøyaktig grensepunkt	
	Gatelys (belysningspunkt)	
	Bygningsdelelinje	
	Mønelinje	
	Taksprang	
	Godkjente byggetiltak	
	Husnummer	
	Fylkesveg gatenavn .	
	Kommunegrense	
	Høydekurve	
	Kran	
	Sandfangskum	
	Overvannsledning	
	Nøyaktig eiendomsgrense	
	Anslått grensepunkt	
	Mast	
	Bygningslinje	
	Takkant	
	Trapp inntill bygg	
	Annet vegareal avgrensning	
	Husnummer med bokstav	
	Kommunalveg gatenavn .	
	Kystkontur tekniske anlegg	
	Høydekurve	
	Kum - annen eier	
	Sluk	
	Spillvannsledning	
	Anslått eiendomsgrense	
	Matrikelnummer.	
	Skap	
	Bygningsavgrensning tiltak	
	Takoverbyggkant	
	Veranda	
	Vegdekkekant	
	Fylkesveg boks	
	Privatveg gatenavn .	
	Kystkontur	
	Havflate	



Saksbehandler: Per Olaf Skar
Direkte telefon: 941 75 625

Jørg: 20/110836
Vedtaksdato: 07.09.2020
Saksnummer: 1116/20



Ola Roald AS
Øvre Langgate 50
3110 TØNSBERG

Havgaten 1 - 1003/76 - oppføring av bolig- og næringsbygg - Ferdigattest

Søker: Ola Roald AS, Øvre Langgate 50, 3110 TØNSBERG
Tiltakshaver: Havgaten Eiendom AS, c/o Pilares Eiendom AS Wergelandsveien 7, 0167 OSLO

Byggsnr.:	1003	Bruksnr.:	76
Byggsnummer:	300739679		
Tiltakets formål:	Bolig		
Tiltakets art:	Nybygg		
Arkivsaksnummer:	20/16348		
Vedtaksnummer:	Ramme	DFUB 675/18	
	IG1	DFUB 237/19	
	IG2	DFUB 389/19	
	IG3	DFUB 590/19	
	IG4	DFUB 1085/19	
	Midl. br. till.	DUPB 792/20	

MED HJEMMEL I PLAN- OG BYGNINGSLOVEN § 21-10 UTFERDIGES FERDIGATTEST FOR OVENNEVNT TILTAK

Sted: Tønsberg
Dato: 07.09.2020
Underskrift: Per Olaf Skar
Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.

Boligopplysninger:			
Saksbehandler: Robot Hårtagre		Dato utgitt: 16.03.26 Side 1 av 2	
Sameiet Havegaten 1	Vår ref.:	1950/10	Fødselsdato eller:
Havegaten 1 A	Type:	Boligsameie	26.03.1968
3115 TØNSBERG	Elere:	Nina Haler	
Organisasjonsnr: 925 180 734		Seksjonsnr: 10	

1: Felleskostnader			
Tot. Innv. måned:	9 172		
Fellesskostnader:	Fellesskostnader, alle seksjoner	1 033	
	Administrasjonskostnader målere	27	
	Fellesskostnader, kun bolig	965	
Tilleggsytelser:	TV/bredbånd	584	
Måler:	1950 Arealavregning - Fjernvarme: Enhet: 1950/10 (1950 - 10)	563	

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

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

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

4: Særskilte opplysninger	
Klausuler:	
Styreleder:	Lars Andreas Spillberg
Adresse:	Havegaten 1F
Postnr/postst:	3115 TØNSBERG
Telefon:	Mob.: 90836980
E-post:	lars.spillberg@gmail.com

6: Ligning - 2025			
Annen formue:	30 246	Gjeld:	0
		Andre inntekter:	991
		Utgifter:	0

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

7: Pålydende	
Pålydende:	Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr:	Partialsaksjonsnr:
10	

8: Bygning/eiendom	
Gårdsbruksnr:	1003/76 - seksjon:10
Bygningstype:	Bløkk
Festeleiet tomt:	Eiet

9: Forsikring	
Forsikret i:	Protector Forsikring Asa
Polisnr:	3808964

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger	
---	--

		Oppvarmingstype:		Fjernvarme	
Hels:		Nei			
Parkeringsstype:		Ingen ()			
Systemårs:		Ja		Antall rom: 0	
Husdyrmold:				Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:		Nei		Kategori:	
Fasiliteter:				Leilighet	
Selskapstype: Eierseksjonssameie					
Det innbetales å konto fjernvarme, som avregnes iht. sameiets avtale med Usbl.					
Parkering: se vedtektenes punkt 4 og vedtekter for Havegaten 1 parkeringssameie (vedlegg 1 i boligsameiets vedtekter). Ved salg av boligsaksjon, må megler sørge for overføring av hjemmel for ideell andel i parkeringssameiet (snr. 57). En garasjeplass utgjør 1/46. Dersom parkeringsplass ikke skal følge leiligheten ved salg, så må Usbl få skriftlig beskjed.					

Boligopplysninger:			
Saksbehandler: Robot Hårtagre		Dato utgitt: 16.03.26 Side 2 av 2	
Sameiet Havegaten 1	Vår ref.:	1950/10	Fødselsdato eller:
Havegaten 1 A	Type:	Boligsameie	26.03.1968
3115 TØNSBERG	Elere:	Nina Haler	
Organisasjonsnr: 925 180 734		Seksjonsnr: 10	

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger	
---	--

Kommunale avgifter er ikke inkludert i fellesskostnadene.

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

VEDTEKTER

for

Sameiet Havegaten 1,
(org. nr. 925 180 734)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, endret på årsmøtet 01.06.21, 11.10.21 og 20.05.24.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Havegaten 1. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 14.05.20.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 55 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 1003, bnr. 76 i Tønsberg kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter

- Boder
- Uteplasser

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

Sameiebrøken bygger på BRA. Hems er ikke medtatt.

Sameiernes rettigheter til garasjeeksjonen skal forvaltes av Sameiet Havegaten 1, herunder skal kostnader knyttet til garasjeeksjonen dekkes av boligseksjonene og næringsseksjon 56 i sameiet gjennom fellesskostnadene slik som fremkommer av disse vedtektene.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgner årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgner sammenhengende.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(4) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Disse begrensningene gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

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

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

(3) Verken sameiermøtet eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig måte begrenser eller unødvendig vil vanskeliggjøre lovlig næringsvirksomhet i Næringsseksjon 56.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Næringsseksjon 56 kan brukes til den virksomhet som til enhver tid er tillatt iht. reguleringen, dog ikke virksomhet som er til vesentlig sjenanse for boligseksjonene med hensyn til lukt og støy.

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

- Alle installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise/screens o.l. Samlet plan for utvendig solavskjerming vil bli fastsatt av utbygger.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjon. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

3-2 Enerett til bruk

Følgende seksjoner har sammen enerett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesareal:

Seksjonsnummer 1-55 (boligseksjonene) har sammen enerett til å benytte innvendige og utvendige fellesarealer som utelukkende er beregnet for boligene slik som innganger/trapper/korridorer/heiser til boligseksjonene, samt utearealene mellom og rundt bygningene som er beregnet for boligene. Boligseksjonseierne er kjent med at det under store deler av utearealene er et betongdekke med tilhørende membran som er tak for parkeringskjelleren med boder. Det er dermed begrensninger i hvilke fysiske tiltak som kan gjennomføres på utearealet for ikke å skade betongdekke.

Eierne/brukerne av seksjon 56 og 57 (næringsseksjonene) skal likevel ha tilgang til arealene som boligseksjonene er gitt eksklusiv bruksrett til dersom det er nødvendig for å få tilgang til næringsseksjonen eller det er nødvendig for å sikre brannadkomst til næringsseksjonen. Næringsseksjonen har også rett til å benytte fellesareal, bl.a. for persontransport, levering av tjenester o.l. Næringsseksjonen har rett til å ha sine tekniske installasjoner, ventilasjonsrør, avtrekk/tilluft mm. liggende ved garasjekjelleren, avfallspunktet samt over tak på bolighusene.

Endring i allerede etablerte eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

3-3 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet/seksjonseierne disponerer 46 parkeringsplasser. Alle disse ligger i næringsseksjon 57 garasjen.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

Alle plasser eies av seksjonseiere i Sameiet Havegaten 1. Rettigheter og plikter fremgår av næringsseksjon 57 sine vedtekter, se vedlegg 1.

4-3 Vedlikeholdsansvar

Sameiet Havegaten 1 er ansvarlig for innvendig vedlikehold og drift av garasjeseksjonen, herunder:

- snørødding/feiling
- vask av garasjekjeller
- reparasjon og service av garasjeport og parkeringssystem
- strøm, evt. andre kostnader til oppvarming
- annet

4-4 Felleskostnader

Det er til sammen 46 parkeringsplasser i seksjonen. Garasjeseksjonen skal dekke kostnader med et månedlig beløp pr parkeringsplass fastsatt av styret i Sameiet Havegaten 1.

4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Sameiet har 3 parkeringsplasser som er definert som og tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevnen (HC-plasser). Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare

dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har veto rett mot endringen.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører (se dog punkt 5-1 (3)). Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

(3) Næringsseksjon 56 sin vedlikeholdsplikt omfatter også vedlikehold og utskifting av vinduer til seksjonen, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdør(er) til seksjonen, samt vedlikehold av fasade som i det vesentlige benyttes eller har tilknytning til næringsseksjonen.

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligseksjonene eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnader er alle kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, andre arealer seksjonseier har enerett til å bruke eller som seksjonseier har ansvar for å vedlikeholde. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseiere slik det fremgår av dette punktet. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Felleskostnadene under er ikke uttømmende oppregnet, og eventuelle andre felleskostnader vil bli fordelt etter samme prinsipp. Dette innebærer at kostnad som kan tilbakeføres til en bestemt seksjonstype (næringsseksjon 56 eller boligseksjonene) skal belastes der, mens andre kostnader fordeles på begge seksjonstyper etter fordelingsnøkkel slik som angitt nedenfor. Hvis en kostnad bare eller i det vesentligste betjener Næringsseksjonen (seksjon 56), skal eieren av denne seksjonen belastes for kostnaden. Hvis en kostnad bare eller i det vesentligste betjener boligseksjonene, skal eierne av boligseksjonene belastes for kostnaden.

”Næringsseksjonen (seksjon 56)” med de installasjoner og fellesarealer som naturlig hører til seksjonen, betegnes i det følgende som næringsdelen.

”Boligseksjonene” med de installasjoner og fellesarealer som naturlig hører til seksjonene, betegnes i det følgende som boligdelen.

- (3) Følgende felleskostnader skal kun dekkes av næringsseksjonen (seksjon 56):
- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste betjener næringsseksjon 56
 - Vedlikehold av fasade som i det vesentlige benyttes eller har tilknytning til næringsseksjon 56
 - Kommunale avgifter som gjelder næringsseksjon 56
 - Andre særkostnader

- (4) Følgende felleskostnader skal kun dekkes av boligseksjonene:
- All strøm i fellesarealer
 - All gatevarme
 - Kostnader forbundet med vedlikehold og drift av gatevarme
 - Vaktmestertjeneste som betjener boligdelen
 - Vedlikehold av eiendommen med unntak av det som er beskrevet i avsnittet over.
 - Vedlikehold av uteareal som boligseksjonene har enerett til å bruke
 - Trappevask som betjener boligdelen
 - Serviceavtaler som gjelder boligdelen
 - Heiser i boligdelen
 - Andre særkostnader

Fordeelingen mellom eierne av boligseksjonene skal skje ved at 40 % av kostnadene fordeles med like store beløp på hver seksjon, mens resterende 60 % fordeles på hver seksjon etter sameierbrøken til boligene.

- (5) Følgende felleskostnader skal dekkes av alle seksjonene:
- Snømaking av alt uteareal, inkl. utearealet som boligseksjonene har enerett til å bruke
 - Sprinkel- og brannvarslingsanlegg
 - Revisjonskostnader og kostnader til forretningsførsel
 - Styrehonorar
 - Forsikring

Fordeelingen mellom seksjonseierne skal skje ved at 40 % av kostnadene fordeles med like store beløp på hver seksjon, mens resterende 60 % fordeles på hver seksjon etter sameierbrøken.

- (6) Følgende kostnader skal fordeles etter faktisk forbruk/nytte
- Fjernvarme fordeles etter sameierbrøken for boligseksjonene og næringsseksjon 56.
 - TV/Bredbånd skal fordeles med like store beløp på hver boligseksjon
 - Kostnader til drift og innvendig vedlikehold av garasjen fordeles iht vedtektenes punkt 4-4.

(7) Det skal føres et avdelingsregnskap for sameiet.

(8) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektenes fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1)-(6).

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

6-5 Egenandel ved forsikringsskade

Egenandelen ved skade som har oppstått inne i en boenhet, og som dekkes over sameiets bygningsforsikring, fordeles 50/50 mellom sameiet og den aktuelle seksjonseier. Dersom plikten til vedlikehold etter vedtektenes punkt 5-1 ikke er oppfylt, dekker seksjonseieren selv egenandelen.

Egenandelen ved skade inne i en boenhet som skyldes forhold utenfor boenheten, og som dekkes over sameiets bygningsforsikring, dekkes av sameiet.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for odeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal i tillegg ha 2 eller 4 styremedlemmer og 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

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

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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, herunder forvaltning av garasjeeksjonen.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsførerene.

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til

å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, med unntak av næringsseksjon 57 garasjen som ikke har stemmerett. Flertallet regnes etter antall stemmer.

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det

tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

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

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike

- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

9-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

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

HUSORDENSREGLER

Sameiet Havegaten 1

Vedtatt av styret i sameiet – 11. desember 2025

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

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

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som medfører støy eller er forstyrrende for naboene på annen måte:

- Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal utføres til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. Berørte naboer varsles alltid i forkant. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.
- Den som arrangerer selskaper og fester som kan medføre støy skal varsle naboene i god tid
- Selv ved varslede fester skal lydnivået holdes på et moderat nivå

Etter klokken 23:00 (klokken 24:00 på fredager og lørdager) skal det unnsatt være nattero i bygget

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaet
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages skadedyr eller -insekter i boligen
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene.

Av hensyn til sikkerhet og fremkommelighet er det ikke lov å sette fra seg og forlate ting i innendørs fellesarealer (garasje, trappeganger o.l.) over tid.

Utendørs fellesarealer skal holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Sykler låses til tilegnede stativer i bakgård eller sykkelstall.

Søppel kildesorteres etter avfallsselskapet sine retningslinjer. Kategoriene «papir», «matavfall», «glass/metall» og «restavfall» kastes i respektive beholdere i avfallsrommet. Plast samles i plastsekker og legges ved avfallsbeholderne. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

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

Fellesdører skal alltid være låst.

5. Solskjerming, samt vind- og innsynsvern på balkonger og terrasser

- Tiltak skal godkjennes av styret før montering.
- Monterte innretninger som ikke er godkjent kan kreves fjernet av styret.
- Sameiet har en rammeavtale for solskjerming med Fasadeprodukter AS. Avtalen gir kollektiv rabatt til andelshaverne og skal benyttes.
- Den enkelte seksjonseier som installerer solskjerming er fullt ut ansvarlig for evt. skade på fasadene som forårsakes av montering og bruk av solskjermingen. Reparasjoner skal initieres og betales av seksjonseier selv.
- Følgende typer solskjerming tillates:
 - Vinduer generelt:
 - Screens
 - Over balkonger og terrasser
 - Markiser
 - Pergola der dette er naturlig (dvs. markise med ekstra støtte. Benyttes ved lite mulighet for fall og/eller utilstrekkelige forankringsmuligheter på vegg)
 - Parasoller. NB! Over bakkenivå skal disse av sikkerhetshensyn være av en type som er beregnet for fastmontering på gitter-rekkverket på balkongen. Monteringen skal inspiseres og godkjennes av styret.
 - Farger
 - Rammeverk/kassetter/støtteben til screens/markiser/pergola skal utføres i antrasitt, farge RAL 7016 så langt det lar seg gjøre (alt. svart der RAL 7016 ikke leveres)
 - Duk til screens skal være i fargen 118118 black
 - Markiseduk skal være mørk grå – Fasadeprodukters type/farge 385 910 120
 - Parasoller skal være mørk grå/antrasittgrå

- Som vern mot vind på balkonger kan det monteres klart, ufarget glass på innsiden av gitter-rekkverket, slik det allerede finnes på balkonger som vender ut mot Havegaten.

- Som innsynsvern på balkonger og terrasser kan det benyttes utemøbler, planter/blomsterkasser eller andre flyttbare innretninger uten særskilt godkjenning av styret. Faste eller uttrekkbare le-vegger eller liknende fastmonterte innretninger tillates ikke.

6. Andre bestemmelser

Bruk av åpen ild i sameiet er ikke tillatt. Således er bruk av kullgrill, engangsgrill, bålpanne o.l. ikke lov. Bruk av elektrisk grill og lukket gassgrill er tillatt. Den som griller må allikevel ta hensyn til brannfaren, og sørge for at naboer ikke sjeneres

Dyrehold må ikke påføre andre beboere unødig sjenanse, spesielt med hensyn til støy og hygiene

Beboerne må ikke på eget initiativ gjøre endringer på tekniske installasjoner og annet utstyr i fellesarealene. Behov for justeringer meldes til styret

7. Brudd på ordensreglene

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

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Havegaten 1 mandag 05.05.2025 kl. 19:00 - Digitalt møte på usbl.no/min-side.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Linda Brattebråten Hagen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Linda Brattebråten Hagen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Lars Andreas Spellberg

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 20

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 20

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vi justerer styrehonoraret etter KPI, med utgangspunkt i 60 000,- i starten på første styreperiode, juli 2020. Honoraret justeres til nærmeste 1000,-

Pr. juli 2024 er dermed honoraret for 2024-2025 beregnet til kr. 71 480,-

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 71 480,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av leder
Lars Spellberg er på valg og stiller til gjenvalg for 1 år

Vedtak:
Valgt ble: Lars Spellberg for 1 år.

5.2 Valg av 1 medlem til styret

Ulrik Lislott er på valg. Han stiller ikke til gjenvalg.

Jan-Valter Johansen er forespurt om å stille til valg som styremedlem for 2 år. Han svarte ja, og presenterer seg selv slik:

Nylig ble jeg spurt om å stille til valg for et styreverv i sameiet vårt. Dette har jeg sagt ja til. Da kan det jo være på sin plass å presentere (noe av) meg selv; Jeg er pensjonist. Opprinnelig fra Natterøy (Uløv / Knarberg). Høsten 2024, etter 10 år på Ringshaug, flyttet fruene (Tone) og jeg hit til Havegaten 1 (B308) høsten Jeg har tjent til livets opphold innen industri og maritim virksomhet (skip og rigger). Elektro automasjon har vært faget mitt. Har syslet med konstruksjon, produksjon , drift og vedlikehold av tekniske anlegg på sjø og land. Litt erfaring med boligsameier fikk jeg da jeg som styreleder var med på å etablere styret og dets arbeid i to nye selskaper boligsameier (2010-15). Håper nå å kunne bli et positivt bidrag til forvaltningen av våre felles verdier her i Sameiet Havegaten 1. Dette siste om «sameiermøtet» velger meg til et styreverv.

Vedtak:
Valgt ble: Jan-Valter Johansen for 2 år.

5.3 Valg av 2 varamedlemmer til styret
Erik Aas Asphaug og Jens Eckell er på valg og stiller til gjenvalg for 1 år.

Vedtak:
Valgt ble: Erik Aas Asphaug for 1 år.

Valgt ble: Jens Eckell for 1 år.

Årsmelding 2024 - Sameiet Havegaten 1

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Lars Andreas Spellberg
Styremedlem, Lars Morten Skøllerud
Styremedlem, Ulrik Lislott
Varamedlem, Jens Eckell
Varamedlem, Erik Aas Asphaug

Styret i Sameiet Havegaten 1 består av ingen kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Sameiet Havegaten 1 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Havegaten 1 ligger i Tønsberg kommune, og har organisasjonsnummer 925180734

Sameiet Havegaten 1 består av 55 boliger og 2 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Havegaten 1 er fullverdiforsikret i Protector Forsikring Asa, avtalennr 3808964. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Sameiet Havegaten 1 bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

I tillegg til generell HMS-oppfølgning gjennomfører vi halvårlige legionella-flushing av anlegget. Beboerne i sameiet varsles på forhånd, og det er viktig for egen sikkerhet at man skyller gjennom sin egen leilighet ved å la varmtvannet renne i fem minutter mens den sentrale flushingen pågår.

Det har vært en årlig gjennomgang av brannvarslingssystemet inkludert nødlys av Nortek. Det er også foretatt en brannalarmtest. Her ble det avdekket at det manglet summer i bodområdet og dette blir montert for å tilfredstille rapporten.

I september 2024 ble det gjennomført en røyktest i utvalgte leiligheter hvor en tidligere kontroll avdekket at røykdetektorene var plassert for nær deler av ventilasjonsanlegget. Av de ni testede leilighetene viste resultatene at varslingen ikke var tilstrekkelig i to av dem. Dette ble behandlet som en reklamasjonssak og utbedret av Five.

Styret minner om at det er strengt forbudt å manipulere, fjerne eller på annen måte tukle med brannsensorer i både leiligheter og fellesområder.

Styrets arbeid

Styret leder, og har ansvaret for, den daglige driften av Sameiet Havegaten 1. I tillegg utfører også styret en del av oppgavene knyttet til driften. Etter snart fem år har rutiner og den daglige driften satt seg.

Styret har hatt fokus på å avdekke og følge opp reklamasjonssaker ovenfor utbygger siden vi er inne i vårt siste år med reklamasjonsrett. Det siste året har det blant annet blitt fikset dørpumper, utendørs belysning, skiftet kurser for utvendige varmekabler og bevegelsessensorer i gang.

Styret og noen beboere har i 2024 lagt merke til at rengjøringen av fellesarealene som har vært utført av Cares AS ikke har vært på det nivået vi ønsker. Etter en kartlegging og sjekk av referanser er det inngått ny avtale for rengjøring og bytte av matter med selskapet Enklere Miljø AS. Byttet er motivert av kvaliteten på arbeidet - prisen er som før. Enklere Miljø tar over fra 1. april 2025.

Vi har dessverre igjen opplevd innbrudd i sykkelstallen, til tross for tidligere tiltak for å forhindre dette. Som respons har vi forsterket døren ved å punktsveise hengslene og sikre muttere som tidligere var enkle å fjerne med verktøy eller for hånd.

For å øke sikkerheten ytterligere har styret installert en bevegelsessensor på lyset inne i sykkelstallen, slik at området ikke forblir mørkt og uoversiktlig. I tillegg er det montert en "blitzalarm" som blinker ved bevegelse i stallen om natten. Strøm er også lagt opp i sykkelboden, og et overvåkingskamera vil bli installert for kontinuerlig filming.

Styret håper at disse tiltakene vil gjøre det både vanskeligere og mindre fristende å bryte seg inn i sykkelstallen fremover.

Beplantning i blomsterkasser på takterrassen er stadig et tema som må tas tak i. I samråd med gartnerne i Håkonsen & Sukke vil det byttes til en mer motstandsdyktig plantesort, og en av kassene vil fjernes i sin helhet og gi plass til mer plen.

Som i fjor endte regnskapet på A-konto fjernvarme i pluss. Dette blir tilbakeført andelseierne i løpet av april/mai 2025.

Vi følger utviklingen og vurderer kontinuerlig om a-konto beløpet må/bør endres.

Ved utarbeidelse av budsjett for sameiet er noen poster økt ganske betydelig, spesielt knyttet til økte avsetninger til vedlikehold. På bakgrunn av at reklamasjonsretten utløper i sommer, ønsker styret at det bygges egenkapital til reparasjoner, vedlikehold og eventuelle større endringer som vil behøves i fremtiden. Styret har byttet forsikringsselskap til Protector fra IF da sistnevnte varslet en betydelig økning i premien fra nyttår.

Gjennom året har styret hatt 4 ordinære styremøter, samt møter med forretningsfører, samarbeidspartnere og leverandører. Styret har fulgt opp sameiets økonomi, samt utarbeidet budsjett for 2025. Medlemmer i styret har utover dette lagt ned mange timers arbeid til beste for sameiet.

Garasjen

Styret i Sameiet Havegaten 1 har også ansvar for garasjen, som er en egen næringsseksjon. Den daglige driften av garasjeanlegget har nå stabilisert seg, og antall stopp grunnet brukerfeil har gått betydelig ned.

En vedvarende utfordring, særlig om vinteren, er mengden snø og is som dras med inn i garasjen. Siden garasjen mangler sluk, fører dette til opphopning av vann og fuktighet. Vi

Videre ønsker vi å mne om at vektgrensen for plattformene i garasjeanlegget er 2.000 kg. Det har vært tilfeller der for tunge kjøretøy har blitt parkert på enkelte plattformer, noe som kan føre til skader. Dersom en oppgradering til en høyere vektgrense (2.600 kg) ønskes, må kostnaden dekkas av den enkelte bruker. Per nå er prisen for en slik oppgradering 35.000 kr, ifølge gjeldende prisliste fra Metrisk.

Årsmeldingen er godkjent av styret 02.04.2025

Tinglysingsrekvisenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Tønsberg Kommune	Postboks 2410,3104 Tønsberg	Bent Gunnar Nass

Feilteit skal fyllas ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3803	Tønsberg kommune	1003	76	-

[illegible]

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
 Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

[illegible]

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift
17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 1



Havgaten 1	Tosnberg kommune G.nr: 1003 / B. nr: 76	Tegningsnr.: A22 02 203	Type tegning: Plan 2, del C	
Arkitekt:  OLA ROALD	Tittel/overskrift: PILARES	Mål/Format: 1:200 / A4	Dato: 28.02.20	Rev



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. AVTREKKSVENTILER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjegge

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidseilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisondelt tomamsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningforsikring må du kontakte Gjensidige. Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjopperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

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

Hva må du passe på som kjøper?

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

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer	boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen	ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.
---	---	--

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg
Norsktakst.no
NEFno
Forbrukerrådet.no
EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlig bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig informasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er opplyst for budgivere som benytter e-signatur som faks. BankID eller MinID.

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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



FORBRUKERRÅDET



BUDSKJEMA

Oppdragsnr:

Adresse:

undefined, undefined undefined

Betegnelse:

GNR undefined, BNR undefined i undefined kommune

Gis herved bud stort kr.

skriver

Budet er bindende til dato

/

-

kl:

ønsket overtagelse:

☐

Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐

Uten forbehold

☐

Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital

Kr

Lån (bank og saksbehandler)

Kr

Til sammen

Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig:

☐

Kontanter

☐

Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivning og at jeg/vi har besøktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1:

PERSONNR:

NAVN 2:

PERSONNR:

ADR:

POSTNR/STED:

E-POST 1:

MOBIL 1:

E-POST 2:

MOBIL 2:

STED/DATO/KL:

UNDERSKRIFT:

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

Bakke Sørvik & Partners, Tønsberg Tlf: 333 11 333

Salgsoppgaven er opprettet 26.03.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

&BAKKE SØRVIK
PARTNERS

