

Havnaveien 52

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS

innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

06

Velkommen til Havnaveien 52

22

Beliggenhet

30

Eiendommen

38

Tekniske dokumenter

Havnaveien 52

Prisantydning	2 950 000
Fellesgjeld	6 466
Omkostninger	84 940
Totalpris	3 041 406
Fellesutgifter	1 534 pr. mnd.
Bruksareal	45,0 m ²
BRA-I	45,0 m ²
Soverom	1
Etasje	1
Eiendomstype	Leilighet
Eierform	Selveier
Tomteareal	2 401 m ²
Byggeår	2009

Kontakt vår megler



Lars Ole Wittingsrud

Eiendomsmegler / Partner

+47 948 14 053

low@partners.no

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS
Storgaten 47 3126 Tønsberg





Velkommen til

Havnaveien 52

Velkommen til Havna Hotell og denne superfint beliggende leiligheten i første rekke fra sjøen!

Her har du en sjelden mulighet til å skaffe deg et ferieparadis med en mengde tilbud like i nærheten; Spa avdeling, sandstrand, båthavn, restaurant, minigolf, tennis, boccia m.m.

Leiligheten er tilknyttet hotellet, og leies ut året rundt - i tillegg kan man benytte leiligheten til eget bruk. Se egen avtale.
Gode leieinntekter!

Denne leiligheten oppleves som innbydende og lys, med nydelig utsikt mot sjøen. Helt nytt parkettgulv i hele leiligheten!

Velkommen til en hyggelig visning!

















Beliggenhet

Solrikt og sjønært beliggende i første rekke, i kanskje en av Norges flotteste skjærgårder og båtsund - nemlig Røssesundet. Kort vei til alt du trenger, både sjøveien og langs land, samt kort vei til flotte turområder som den italienske port, Torås fort, Moutmarka naturreservat, Verdens Ende og Hvasser. Det er ca. 7 minutters kjøring (ca. 4,5 km) til Tjøme sentrum som tilbyr en rekke fasiliteter som dagligvareforretningene Spar og Coop Extra, vinmonopol, klesforretninger, Skafferiet, pizzeria, golfbane, skatepark med mer.

Tjøme er en øy med mange flotte friområder for familien å dra på dagsturer både til fots og med båt, Lilleskagen, Sandø, Bolærne, Færder fyr og Hvasser Syd for å nevne noen perler i Færder nasjonalpark. Det er også et meget aktivt vannsport miljø på Tjøme med aktiviteter som kajakkpadling, vindsurfing, seiling og kitesurfing. Fra sandstranden er det også mange som har kajakken lagret for rolige turer rundt de nærmeste øyer. Forøvrig er det en rekke fritidsaktiviteter til både barn som voksne på øyen, populære Rød golfbane, Ridesenter på Verdens Ende, 2 kunstgressbaner og 2 tennisbaner på Ormelet, idrettshall på Lindhøy, Aktiv fritid med zipliner.

I umiddelbar nærhet har man også en rekke fasiliteter relatert til hotellet: SPA-senter, tennisbane, restaurant, bar, sykkelutleie og båtutleie, og for de minste lekeplass, samt sjarmerende landhandleri. Eiere har også fri tilgang til innendørs basseng og treningsrom, og reduserte priser på minigolf, tennis, shuffleboard og restaurant. Hotellet arrangerer også en del aktiviteter for barn og voksne, og sommerrevy og intime utendørskonsserter er gjengangere. Ønsker man derimot å nyte noe av det ypperste av mat som serveres i Norge, så befinner Engø Gård seg lenger opp i Røssesundet.

Havnaveien 52

Avstand til sjø

34 m



Offentlig transport

✈ Sandefjord lufthavn Torp	55 min
🚉 Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	33 min 23.8 km
🚊 Havna Linje 022	9 min 0.8 km
🚊 Treidene Linje 022	15 min 1.4 km

Avstand til byer

Tønsberg	32 min
Skien	1 t 32 min
Oslo	1 t 45 min

Ladepunkt for el-bil

🔌 Kople Verdens ende Tjøme	4 min
🔌 Lindhøy Skole - Færder kommune	5 min

Havner i området



- Scandic Havna Tjøme Gjesteh...
Matvarer
- Kruke Havn
Drivstoff, matvarer
- Ormelet småbåthavn
Drivstoff
- Verdens Ende gjestehavn
Matvarer

Aktiviteter

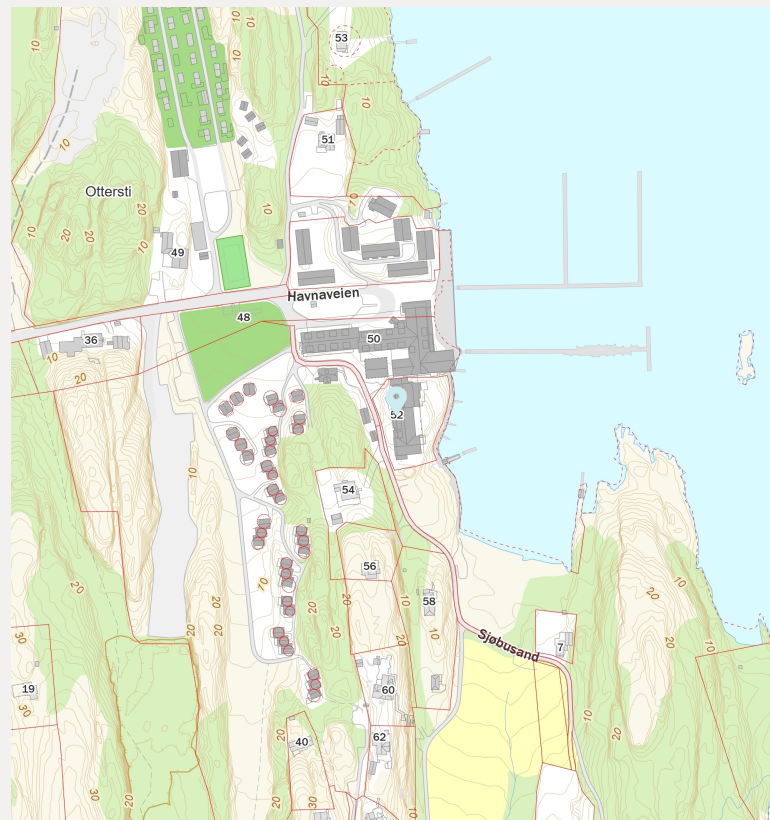
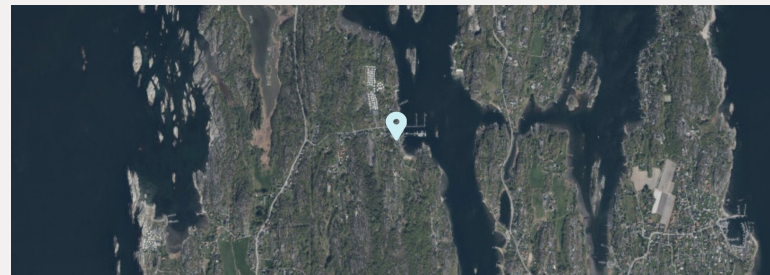
Via Ferrata Tjøme	8 min
Mostranda badeplass	5 min
Besøkscenter Færder nasjonalpark	5 min
Vippefyret	5 min
Tjøme Golfklubb	5 min
Ormllet badeplass	6 min

Sport

🏊 Rica havna hotell Squash-hall Squash	3 min 0.3 km
🏊 Lindøy Skole ballbaner Ballspill	5 min 3.6 km
🏊 Fokus Treningssenter	7 min
🏊 ENERGY Fitness Borgheim	22 min

Dagligvare

Spør Tjøme Søndagsåpent	6 min 4.4 km
Coop Extra Tjøme PostNord, søndagsåpent	7 min 5.3 km



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

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



Innhold

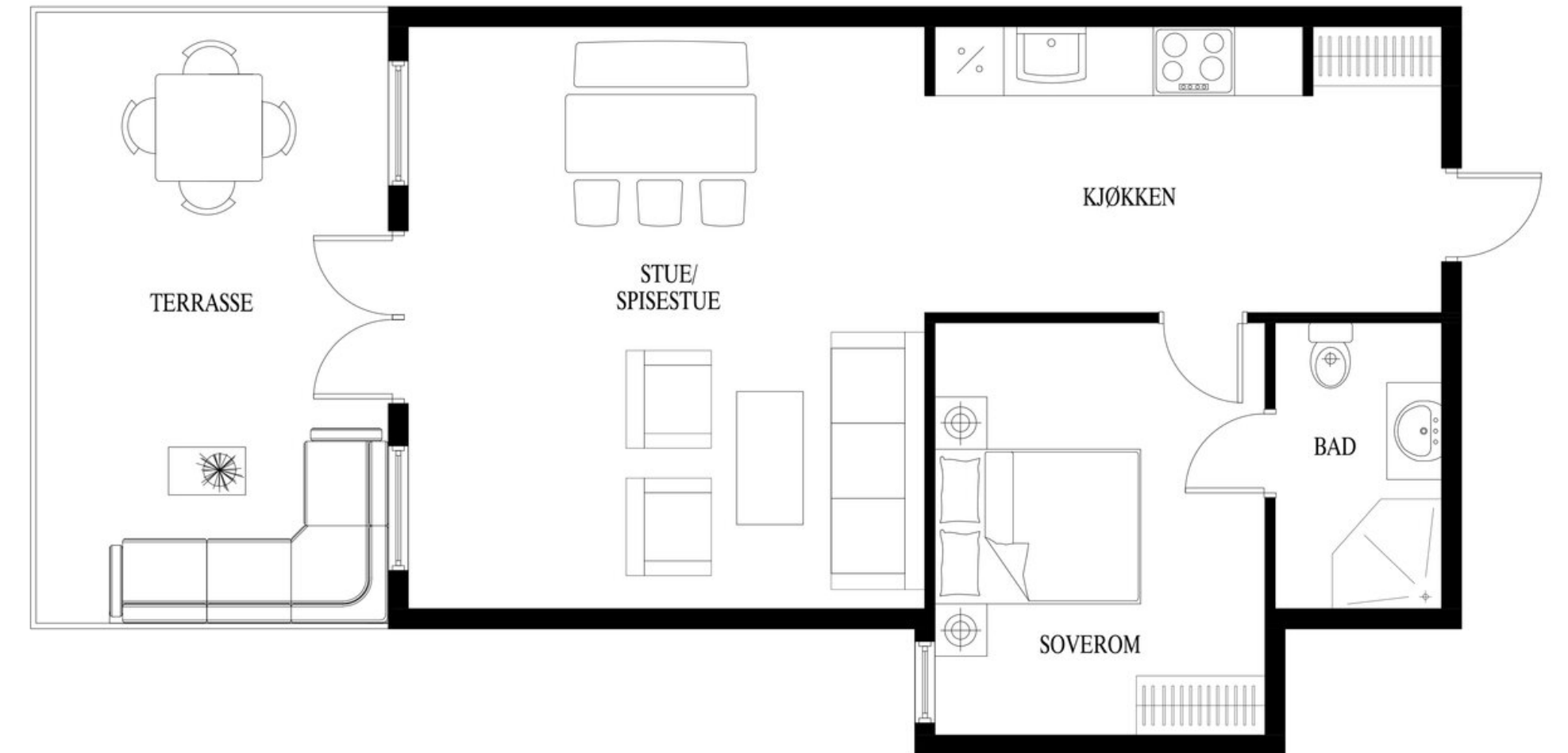
Leilighet i 1. etasje inneholder:
Stue/kjøkken, soverom og bad.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er en hotell-leilighet og at møbler og inventar følger med i sin helhet.

En parkeringsplass pr. leilighet på hotellets uteparkering ved tillatelse av Havna Hotell.

BRA 45,0 m²

BRA-I 45,0 m²



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



Eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 45,0 m²

- BRA-i: 45,0 m²

1. etasje:

BRA-i: 45 m². Følgende rom er oppgitt som internt bruksareal: Stue/kjøkken, soverom og bad.

Takstmannens kommentar til areal i henhold til

tilstandsrapporten:

Inngangsplan på denne delen av bygget..

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

De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport utført av Tønsberg Taksering v/Jon O. Nyvoll avholdt 20.05.2026. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omroteres av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Bakke Sørvik & Partners Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst.

Parkering

En parkeringsplass pr. leilighet på hotellets uteparkering ved tillatelse av Havna Hotell.

Styreleder opplyser at det er mulig for el-billading.

Diverse

Perioder for egen bruk: Eier har rett til selv å benytte seksjonen i sommerperioden fra og med 20. juni til og med 20. august hvert år, i påskeperioden fra og med lørdag før Palmesøndag til og med 2. påskedag samt i høstferien normalt uke 39 eller 40. Det må varsles minst 6 måneder i forveien skriftlig til Eiendomsselskapet om hvilken uke man har høstferie. Det er plikt å varsle Eiendomsselskapet snarest mulig om hvilke perioder som ikke vil bli benyttet slik at seksjonen kan brukes i hotellvirksomhet. Om Eiendomsselskapet har tilstrekkelig ledig romkapasitet og ikke har leid ut seksjonen innen kl. 16:00 onsdag før en helg, kan eier selv av seksjonen disponere den i den påfølgende helgen. Eier er selv ansvarlig for å skaffe seg informasjon om tilgjengelighet og varsle Eiendomsselskapet om ønsket egen bruk. For eiers bruk av seksjonen gjelder tilsvarende regler som for Eiendomsselskapets gjester. (se forøvrig Leieavtale som er tinglyst 31.07.2009 med dagboknr. 561290 som er vedlagt i salgsoppgaven for ytterligere informasjon).

Byggemåte

Leilighet fra 2009 med normal standard og normal slitasje ut fra alder og bruk. Det ble registrert enkelte vedlikeholds- og oppfølgingspunkter, hovedsakelig knyttet til terrasse og våtrom. Terrasse har enkelte fliser med bom og oppsprukne fuger. På bad ble det registrert slitasje på fuger/silikonfuger samt forhold knyttet til

sluk/membran og innebygd susterne. Det vises for øvrig til tilstandsrapportens enkelte punkter og vurderinger. Leiligheten fremstår totalt sett som normalt vedlikeholdt med forventet standard for byggeåret.

Utvendig

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og utvendig aluminiumsbeslag. Bygningen har malt balkongdør i tre med utvendig aluminiumsbeslag, samt brann- og lydklassifisert entrédør. Terrasse bygget på bakken i betong, dekket med steinfliser. Rekkverk i rustfritt stål og glass.

Innvendig

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har trepanel. Innvendige tak har malte plater. Det er montert massive innerdører med malte overflater.

Våtrom

Bad med dusjdører, innebygd wc, baderomsinnredning med servant og speil. Ferdigattest som dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 32 mm. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Rommet ventileres via mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør. Det er foretatt hulltaking i tilliggende konstruksjon uten at det ble påvist fukt. Målt fuktinnhold: 9,9 Wt%. Hulltakingen er foretatt på en tilfeldig valgt plass hvor det vil være sannsynlig at det forekommer fukt, sett opp mot fuktbelastning i våtrommet. Det kan ikke gies noen uforbeholden garanti for øvrige deler av konstruksjonen. Hullet er tatt i "gangen" (bak panelovn) bakenforliggende wc område.

Kjøkken
Kjøkkenet med hvite profilerte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, koketopp og stekeovn. Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

Tekniske installasjoner
Skap for rør-i-rør-system er plassert utenfor leiligheten og var derfor ikke tilgjengelig for inspeksjon. Dette gjelder også stoppekran. Sanitærinstallasjonene fungerte normalt ved befaring. VVS-anlegget er ellers ikke kontrollert for skjulte feil eller mangler. Det anbefales på generelt grunnlag jevnlig ettersyn og kontroll av røropplegget utført av fagperson/rørlegger. Innvendig avløp av plast, fra byggeår. Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover at det fungerte normalt på befaringsdagen. Normal levetid for plast rør er 25-50 år. Boligen har mekanisk ventilasjon. Det er opplyst at varmtvannstank er felles med andre leiligheter. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova §2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet. (Det lokale el-tilsyn) eller registrert elektro virksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
Punktet kan omfatte uteplasser og rekkverk, utvendig og innvendig trapp, radon, brannskiller/brannceller, rømningsveier, brannvernrelaterte forhold, forstøtningsmurer samt risiko knyttet til flom- og rasfare. Innholdet tilpasses den enkelte boligen og det som er

relevant å kontrollere på befaringstidspunktet. Det settes ingen tilstandsgrad på disse forholdene.

Vi gjør oppmerksom på at følgende 5 bygningskonstruksjoner har fått tilstandsgrad 2 - avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger.
- Våtrom > 1-Etasje > Bad > Overflater vegger og himling.
- Våtrom > 1-Etasje > Bad > Overflater gulv.
- Våtrom > 1-Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt.
- Våtrom > 1-Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning.

Selger opplyser om bl.a. følgende i sitt egenerklæringsskjema:

- Det har lekket vann utenfra og inn, ellers er det ikke sett andre tegn til fukt. Dette utbedres av forsikring. Det er pågående skade. (pt utbedret)
- I 2025 er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade. Ukjent hva som er gjort og hvem firma som har gjort arbeidene. Dette gjøres av hotellet.
- For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av Tønsberg Taksering v/Jon O. Nyvoll datert 28.05.2026 som er vedlagt i salgsoppgaven.

Tomt

Denne tomten er felles eiet 2401,90 kvm. Tomten er fellesareal.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest apartmentsleiligheter datert 23.03.2010 og denne er vedlagt i salgsoppgaven. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Tegninger leiligheter 2007 foreligger ved meglers kontor.

Adgang til utleie

Utleie utføres via Havna Hotell. Se utfyllende bestemmelser i vedlagte Leieavtale tinglyst 31.07.2009 med dagboknr. 561290 som er vedlagt i salgsoppgaven.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med varmekabler og panelovn. I beboelsesrom hvor det eventuelt ikke skulle finnes panelovner/andre oppvarmingskilder medfølger dette heller ikke.

Energikarakter: C - Rød.

Energiforbruket vil variere avhengig av antall familiemedlemmer, ønsket innetemperatur etc.

Vestfold Interkommunale Brannvesen opplyser at det ikke er registrert ildsted tilkoblet skorstein. Det er meldeplikt til brannvesenet når det monteres ildsted for fyring med gass, olje og ved. Kjøper overtar ansvaret for forholdene. Ved innmelding av ildsted vil det tilkomme feiegebyr.

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 2 950 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:
73 900,00,- (Dokumentavgift)
9 950,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

3 041 406,- 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.

Kommunale avgifter

Kr. 825,- for 2025.
Kommunale avgift dekker vann og avløp. I tillegg tilkommer forbruk vann og avløp og dette dekkes av felleskostnader. Kommunale avgifter vil kunne variere/øke. Det tas forbehold om endring av avgifter og gebyr.

Formuesverdi

Formuesverdi foreligger ikke. Skatteetaten fastsetter formuesverdi. 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 %). Årstall angir hvilket ligningsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike. Det er vedtatt endringer i beregningsmodellen for formuesverdi fra skatteåret 2026, og endelig formuesverdi kan bli høyere enn det som evnt. er oppgitt.

Forkjøpsrett og styregodkjennelse

Det praktiseres ikke forkjøpsrett/styregodkjennelse. Eierskiftemelding med opplysninger om ny kjøper/eier av seksjonen sendes Eiendomsselskapet.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Gjensidige med polisentr. 87622144.

Gjennomførte- og kommende vedlikeholdsarbeider
Vedlikehold 2025 som skal gjennomføres og er påbegynt i henhold til årsmøte 2025:

- Vask/beis terrasse – 510, 511, 512.
- Hvitevarer – 508.
- Årsservice ventilasjon – Alle.
- Retting avvik ventilasjon – 502, 511, 515.
- Nye rekkverkglass terrasse – Alle.

Utdrag fra kort status fra hotellet i henhold til årsmøte 2025:

- Ny daglig leder for hotellet fra januar: Jose Galvan.
- Kjøkkenet regner de med blir ferdig i september. Deretter begynner de å renovere alle rommene – lik stil som resepsjonen. Sist kommer SPA og Badehuset. Regner med at alt er ferdig innen mai 2026
- Hotellet ønsker vel etterhvert lik stil på leilighetene. Vedlikeholdsdiskusjon for 2026.

Se forøvrigte vedlagte agenda fra årsmøte 2025 etc. som er vedlagt i salgsoppgaven.

Regulering

Eiendommen ligger i et område med reguleringsformål hotell med tilhørende anlegg og buffersone, plannavn

"Havna", vedtatt 14.12.2006 (planID T88 - Rica Havna gnr. 48 bnr. 1). I henhold til kommuneplan vedtatt 06.09.2023 er området eiendommen ligger i avsatt til fritids- og turistformål - nåværende, ras- og skredfare, byggegrense samt byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav.

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 bompengeinnkrevning fra 2026. Det største prosjektet i Bypakken er ny fastlandsforbindelse fra Nøtterøy til Tønsberg i form av veier, tunneler og hengebro fra Smidsrødveien og Kirkeveien til Rambergåsen, og over til Smørberg og videre til Jarlsberg - totalt 6 kilometer. Estimert byggestart er 2026/2027 og ferdigstillelse i 2032. I tillegg består Bypakken av en rekke delprosjekter i Tønsberg, Nøtterøy og Tjøme. Dette er en svært omfattende tiltakspakke og flere av tiltakene er ikke ferdig regulert pt. Interessenter bes undersøke nøye eventuell påvirkning på eiendommen man 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

Vei

Eiendommen er tilknyttet adkomst fra offentlig vei over privat vei.

Vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.
Eiendommen har felles ledninger sammen med andre eiendommer.

Se forøvrig ledningskart og oversiktskart med VA som er vedlagt i salgsoppgaven.

Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

Dnr. 499823, tgl. 08.07.2009 - Seksjonering
SNR: 1
Formål: Næring
Sameiebrøk: 45 / 1081

Dnr. 451597, tgl. 23.06.2009 - Best. om adkomstrett
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 561290, tgl. 31.07.2009 - Leieavtale
Bestemmelser om regulering av leien
Bestemmelser om forlengelse
Bestemmelse om leiebeløp
Kan framleies uten samtykke av hjemmelshaver/utleier
Kan overdras uten samtykke av hjemmelshaver/utleier
Med flere bestemmelser

Dnr. 1781, tgl. 21.05.1964 - Erklæring/avtale
KJØPEKONTRAKT TIL AVTALT PRIS M DIV BEST
RETTIGHETSHAVER: PEDERSEN ODD FRODE
PÅ CA 2 MÅL
BESTEMMELSER OM BÅT OG/ELLER BRYGGEPLASS

MED FLERE BESTEMMELSER
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 4326, tgl. 16.11.1966 - Erklæring/avtale
KJØPEKONTRAKT TIL AVTALT PRIS M DIV BEST
RETTIGHETSHAVER: HEM CATO
GJELDER EN PARSELL HERAV
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 2521, tgl. 02.07.1968 - Erklæring/avtale
KJØPEKONTRAKT TIL AVTALT PRIS M DIV BEST
RETTIGHETSHAVER: RUUD ARNE
PÅ PARSELL
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
BESTEMMELSER OM BÅT OG/ELLER BRYGGEPLASS
MED FLERE BESTEMMELSER
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 26, tgl. 03.01.1969 - Erklæring/avtale
KJØPEKONTRAKT TIL AVTALT PRIS M DIV BEST
RETTIGHETSHAVER: EIVINDVIK ODD
PÅ CA 2 MÅL
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 3188, tgl. 21.02.1986 - Erklæring/avtale
AVTALE MELLOM E AV D E BNR 13 OG 95 ANG
MAKESKIFTE AV
EIENDOMSGRUNN/VEIGRUNN VANN/KLOAKK I
HOVEDBYGN PÅ 48-13
GJERDER BOM PÅ KJØREVEI FRIAREAL PARK M M
TBG BYRETTS DOM AV 22 03 1984 OPPFYLLES AV RICA
DIV ANDRE
BESTEMMELSER
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

Konsesjon og odel

Det er innført boplikt i Færder kommune.
For at eiendommen skal overskjøtes til ny eier må det signeres på egenerklæring om konsesjonsfrihet da fritidsbolig ikke er omfattet av boplikt.

Det er ingen odel knyttet til denne eiendommen.

Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger i handelen:
Integrerte hvitevarer og øvrig møbler som fremvist på visning.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er en hotell-leilighet og at møbler og inventar følger med i sin helhet.

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.

Overtagelse

Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

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

Kjøper er gjort kjent med at selger ikke har tegnet boligselgerforsikring. Selger har utarbeidet et egenerklæringsskjema og innhentet en tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven. I henhold til avhendingsloven anses kjøper kjent med de opplysninger som framgår av et salgsdokument. Kjøper oppfordres derfor til å gjøre seg kjent med denne.

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 budgivernes 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 avhending av fast eiendom (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/styreleder (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag) med mer. 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 Tariq Mahmood.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Havnaveien 52. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 248, bnr. 107 i Færder.

Vårt oppdragsnummer er 28260087.

Megler og meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Om meglers vederlag er det avtalt 1,5% beregnet av salgssummen, dog minimum kr. 40 000,-. I tillegg er det avtalt vederlag for oppgjør kr. 7 900,-, tilrettelegging kr. 16 900,- og internettannonsering kr. 17 990,-. 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 Lars Ole Wittingsrud +47 94 81 40 53/low@partners.no. Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47, 3126 Tønsberg. Org. nr. 916959478.

Dato

29.05.2026

Tekniske dokumenter

Egenerklæring

Havnaveien 52, 3145 TJØME

13 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Eiendomsnummer
Havnaveien 52	Havnaveien 52	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

ca. 2008

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Har du kjennskap til feil 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 selger

Selger

Mahmood, Tariq

Forbehold

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

Boligkjøper anses å kjøpe til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjøpet. 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?

Side 1



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

Beskriv feilen og omfanget

Dette utbedres av forsikring. Det er pågående skade.

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2025

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ukjent hva som er gjort. Dette gjøres av hotellet.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

ukjent. Konferer hotellet og sameiet.

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med lukt, 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

Side 2



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 vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern 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 setlingskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på lldsted 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

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten bruksstillatelse 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 sjenanse for eiendommen eller nabolaget?
 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

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringskjema

Name: **Tariq Mahmood** Date: **2026-05-13**

Identification:  **Tariq Mahmood**

Egenerklæringskjema

Signed by:

Tariq Mahmood	13/05-2026 14:54:44	BankID OIDC High
---------------	------------------------	---------------------

Tilstandsrapport

Havneveien 52, 3145 TJØME
FÆRDER kommune
gnr. 248, bnr. 107, snr. 1



Sum areal alle bygg: BRA: 45 m² BRA-i: 45 m²



Befaringsdato: 20.05.2026 Rapportdato: 28.05.2026 Oppdragsnr.: 20833-1264 Eiendomsverdi ref nr: ON1911

Autorisert foretak: Tønsberg Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Jon O. Nyvoll



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

Norsk takst

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



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

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

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

TØNSBERG TAKSERING AS

Tønsberg taksering as startet opp i 2023 med takseringstjenester. Hovedsakelig tilstandsrapporter på boliger og fritidseiendommer. Hovedvekt er på tilstandsrapporter ved salg. Oppdragsområde er hovedsakelig i Tønsberg kommune og Vestfold fylke.

Tønsberg taksering as har kontor på Revetal, midt i Vestfold. Foreløpig er det ingen andre ansatte enn eier. Jon (eier) startet byggmesterbedrift i 1990 og var daglig leder der frem til 2013. Jon tok tilleggsutdanning på Fagskolen Telemark og ble (fagskole) byggingeniør 2014-2016. Jon har jobbet som lærer en periode på Fagskolen Telemark. Jon har også vært eiendomsutbygger for flere leilighetsprosjekter.

Firmaet har lang erfaring i bygge bransjen, både i tradisjonelle byggprosjekter og større entreprenør prosjekter. Både for private, selskaper og det offentlige som byggherrer.

Jon tok utdanning som takstingeniør i Norsk takst i 2019-2020, og er godkjent for taksering og bolig tilstand etter NS 3600, skadetaksering og skjønn.



Rapportansvarlig

Jon O. Nyvoll

Jon O. Nyvoll
Uavhengig Takstingeniør
jon@tbg-takst.no
990 82 621



Oppdragsnr.: 20833-1264

Befaringsdato: 20.05.2026



Side: 2 av 20

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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

Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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

Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på skadestidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© Verdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 20833-1264

Befaringsdato: 20.05.2026

Side: 3 av 20

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TGO: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet fra 2009 med normal standard og normal slitasje ut fra alder og bruk. Det ble registrert enkelte vedlikeholds- og oppfølgingspunkter, hovedsakelig knyttet til terrasse og våtrom.

Terrasse har enkelte fliser med bom og oppsprukne fuger. På bad ble det registrert slitasje på fuger/silikonfuger samt forhold knyttet til sluk/membran og innebygd systerne. Boligen har mekanisk ventilasjon. Det er opplyst at varmtvannstank er felles med andre leiligheter. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova §2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet. (Det lokale el tilsyn) eller registrert elektro virksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Leiligheten fremstår totalt sett som normalt vedlikeholdt med forventet standard for byggeår.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2009

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og utvendig aluminiumsbeslag. Bygningen har malt balkongdør i tre med utvendig aluminiumsbeslag, samt brann- og lydklassifisert entrédør. Terrasse bygget på bakken i betong, dekket med steinfliser. Rekkverk i rustfritt stål og glass.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innviddig er det gulv av parkett. Veggene har trepanel. Innvendige tak har malte plater. Det er montert massive innerdører med malte overflater.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad med dusjdører, innebygd wc, baderomsinnredning m/ servant og speil. Ferdigattest som dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 32mm. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Rommet ventileres via mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør. Det er foretatt hulltaking i tiliggende konstruksjon uten at det ble påvist fukt. Målt fuktinnhold: 9,9 Wt%.

Hulltakingen er foretatt på en tilfeldig valgt plass hvor det vil være sannsynlig at det forekommer fukt, sett opp mot fuktbelastning i våtrommet. Det kan ikke gies noen uforbeholdne garanti for øvrige deler av konstruksjonen. Hullet er tatt i "gangen" (bak panel oven) bakenforliggende wc område.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet med hvite profilerte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, kokestopp og stekeovn. Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Skap for rør-i-rør-system er plassert utenfor leiligheten og var derfor ikke tilgjengelig for inspeksjon. Dette gjelder også stoppekran.

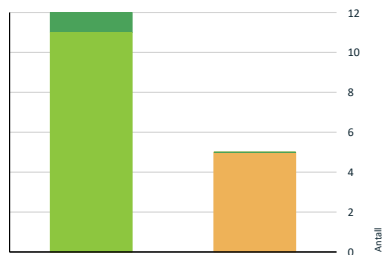
Oppdragsnr.: 20833-1264

Befaringsdato: 20.05.2026

Side: 5 av 20

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

1 Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Flisene har bom (hulrom under) eller er løse. Det ble registrert noe bom under flisene samt fugemasse som sprekker opp.

1 Våtrom > 1-Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er avvik: Silikonfuger i hjørne og ved dusjdører har tegn til aldring/oppsprekking/svertesopp.

1 Våtrom > 1-Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er avvik: Det ble registrert sprekkeformasjoner i fuger, hovedsakelig på vegg ved toalett.

1 Våtrom > 1-Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Membran ble ikke visuelt registrert ved sluk ved befaring. Utførelse og omfang er ikke dokumentert.

1 Våtrom > 1-Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne. Løsningen tilfredsstiller ikke dagens anbefalinger for synliggjøring av lekkasje fra innebygget systerne.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)

Det forutsettes at rapporten gjennomgås av selger før den tas i bruk ved salg. Eventuelle feil eller mangler må meldes til takstmann slik at rettelser kan utføres.

Oppsummering av avvik

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

Oppdragsnr.: 20833-1264

Befaringsdato: 20.05.2026

Side: 6 av 20



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2009

Kommentar

Hentet ifra midlertidig brukstillatelse.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

1 TO 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og utvendig aluminiumsbeslag.

Årstall: 2008

Kilde: Produksjonsår på produkt

1 TO 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre med utvendig aluminiumsbeslag, samt brann- og lydklassifisert entrédør.

Årstall: 2008

1 TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse bygget på bakken i betong, dekket med steinfliser. Rekkverk i rustfritt stål og glass.

Vurdering av avvik:

- Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.

Det ble registrert noe bom under flisene samt fugemasse som sprekker opp.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det bør foretas lokal utbedring av fliser med bom og oppsprekking i fugemasse for å hindre at fliser løsner eller sprekker ytterligere. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til vanninntrengning, frostspreng og økte vedlikeholdskostnader.



Tilstandsrapport



INNVEDIG

1 TO 1 Overflater

Beskrivelse

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



Det ble registrert noe slitasje og avflassing av maling på listverk.

1 TO 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er montert massive innerdører med malte overflater.

VÅTROM

1-ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad med dusjdører, innebygd wc, baderomsinnredning m/ servant og speil. Ferdigattest som dokumentasjon.



Tilstandsrapport



1-ETASJE > BAD

1 TO 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Silikonfuger i hjørne og ved dusjdører har tegn til aldring/oppsprekking/svertesopp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Silikonfugene bør skiftes ut for å hindre videre oppsprekking og svertesoppdannelse, samt for å opprettholde tilstrekkelig fuktsikring.

Dersom tiltak ikke utføres, øker risikoen for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner og videre soppvekst.



1-ETASJE > BAD

1 TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 32mm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert sprekkeformasjoner i fuger, hovedsakelig på vegg ved toalett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekkeformasjoner i fuger bør utbedres for å hindre fuktinntrengning og videre forringelse av konstruksjonen.

Dersom sprekkeformene ikke utbedres, kan det oppstå vannskader og redusert levetid på overflater og tilstøtende konstruksjoner.



Tilstandsrapport



1-ETASJE > BAD

1 TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

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

Membran ble ikke visuelt registrert ved sluk ved befaring. Utførelse og omfang er ikke dokumentert.

Konsekvens/tiltak

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

- Det må gjøres nærmere undersøkelse.

Det bør innhentes dokumentasjon på utført membran og tettesjikt.

Det bør innhentes dokumentasjon på utført membran og tettesjikt.

Det bør innhentes dokumentasjon på utført membran og tettesjikt.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og usikkerhet rundt membranens tilstand er økt risiko for at utførelsen er mangelfull, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

1-ETASJE > BAD

1 TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.

Løsningen tilfredsstillende ikke dagens anbefalinger for synliggjøring av lekkasje fra innebygget susterne.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget susterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Det bør etableres en tilfredsstillende løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygget susterne, for å redusere risikoen for skjulte vannskader og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

1-ETASJE > BAD

1 TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet ventileres via mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør.

1-ETASJE > BAD

1 TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er foretatt hulltaking i tiliggende konstruksjon uten at det ble påvist fukt. Målt fuktinnhold: 9,9 Wt%.
Hulltakingen er foretatt på en tilfeldig valgt plass hvor det vil være sannsynlig at det forekommer fukt, sett opp mot fuktbelastning i våtrommet. Det kan ikke gies noen uforbeholden garanti for øvrige deler av konstruksjonen. Hullet er tatt i "gangen" (bak panel oven) bakenforliggende wc område.



KJØKKEN

1-ETASJE > STUE/KJØKKEN

101 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet med hvite profilerte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøp/fryseskap, oppvaskmaskin, kokestopp og stekeovn.



1-ETASJE > STUE/KJØKKEN

101 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

101 Vannledninger

Beskrivelse

Skap for rør-i-rør-system er plassert utenfor leiligheten og var derfor ikke tilgjengelig for inspeksjon. Dette gjelder også stoppekran. Sanitærinstallasjonene fungerte normalt ved befaring, VVS-anlegget er ellers ikke kontrollert for skjulte feil eller mangler. Det anbefales på generelt grunnlag jevnlig ettersyn og kontroll av røropplegget utført av fagperson/rørlegger.

101 Avløpsrør

Oppdragsnr.: 20833-1264

Befaringsdato: 20.05.2026

Side: 11 av 20

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendig avløp av plast, fra byggeår. Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover at det fungerte normalt på befaringsdagen. Forventet levetid varierer med bruk og belastning.

101 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon.

101 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er opplyst at varmtvannstank er felles med andre leiligheter.

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 etilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig 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

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

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2009 Når leiligheten var ny.

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

- Ekisterer det samsvarserklæring?
Ukjent

- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Etilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

- Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

Oppdragsnr.: 20833-1264

Befaringsdato: 20.05.2026

Side: 12 av 20

Tilstandsrapport

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jernfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringskap

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

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

- 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

Generell kommentar

Skjult elektrisk anlegg. Sikringskapet er plassert i "gangen rett inne for inngangsdøren" Sikringen består av av automatsikringer. Totalt 12 kurser i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Punktet kan omfatte uteplasser og rekkverk, utvendig og innvendig trapp, radon, brannskiller/brannceller, rømningsveier, brannvernrelaterte forhold, forstøttningsmurer samt risiko knyttet til flom- og rasfare.

Innholdet tilpasses den enkelte boligen og det som er relevant å kontrollere på befaringstidspunktet. Det settes ingen tilstandsgrad på disse forholdene.

Oppdragsnr.: 20833-1264

Befaringsdato: 20.05.2026

Side: 13 av 20

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

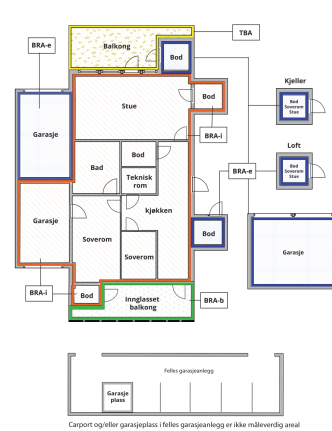
Hva er måleverdig areal?

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 målbar 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.



Innært bruksareal (BRA-i) Arealet innenfor boenheten(e)

Eksternt bruksareal (BRA-e) Areal av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodler

Innglasset balkong mv (BRA-b) Areal av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og balkongareal (TBA) Areal av terrasser, åpne balkonger og åpne altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kuns sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved måling og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Carport og/eller garasjeplass i felles garasjanlegg er ikke måleverdig areal

Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinnndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller eller 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 bygningsakkyndige 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?](#)

Oppdragsnr.: 20833-1264

Befaringsdato: 20.05.2026

Side: 14 av 20

Havnaveien 52, 3145 TJØME
Gnr 248 - Bnr 107
3911 FÆRDER

Tønsberg Taksering AS
Valleåsen 59
3174 REVETAL



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1-Etasje	45			45	22
SUM	45				22
SUM BRA	45				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1-Etasje	Stue/kjøkken, soverom, bad		

Kommentar

Inngangsplan på denne delen av bygget.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det er gitt ferdiggattest 23.03.2010, midlertidig brukstillatelse 14.05.2009.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Oppdragsnr.: 20833-1264

Befaringsdato: 20.05.2026

Side: 15 av 20

Havnaveien 52, 3145 TJØME
Gnr 248 - Bnr 107
3911 FÆRDER

Tønsberg Taksering AS
Valleåsen 59
3174 REVETAL



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.5.2026	Jon O. Nyvoll	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3911 FÆRDER	248	107		1	2402 m ²	Eiendomsverdi, felleseid tomt.	Ikke relevant

Adresse

Havnaveien 52

Hjemmelshaver

Mahmood Tariq

Kommentar

Selveierleiligheten selges som «sale and leaseback», hvor nåværende eier disponerer/leier leiligheten i en bruksperiode på 2 måneder pr. år.

Undertegnede har ikke mottatt ytterligere opplysninger vedrørende sameieforhold, eventuell fellesgjeld eller formuesverdier. Interessenter oppfordres til å kontakte megler og/eller eier for nærmere informasjon.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har attraktiv beliggenhet i Havnaveien 52, i tilknytning til hotell-/resortanlegg ved sjøen. Eiendommen ligger i naturskjønne omgivelser med flotte utearealer og utsikt mot sjøen.

Leiligheten er tilknyttet hotell drift, hvor anlegget administrerer utleie når eier ikke benytter leiligheten selv. Dette gir en praktisk og lettstelt fritidsbolig med tilgang til flere av hotellets fasiliteter og tjenester.

Konseptet er tilrettelagt for enkel fritidsbruk, hvor man kan ankomme en klargjort leilighet uten å måtte tenke på løpende vedlikehold, rengjøring eller utvask. Området byr på gode rekreasjonsmuligheter og nærhet til sjø og kystmiljø.

Adkomstvei

Privat frem til offentlig

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 hotellvirksomhet med tilhørende anlegg iht. reguleringsplan T88 Havna, vedtatt 14.12.2006. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til fritids- og turistformål.

Om tomten

Felles tomtearealer er opparbeidet med internveier, parkeringsarealer, gangsoner, grøntarealer og beplantning. Området fremstår som ryddig og godt vedlikeholdt.

Tinglyste/andre forhold

Selveierleiligheten selges som «sale and leaseback», hvor nåværende eier disponerer/bruksleier leiligheten i en periode på 2 måneder pr. år. Interessenter oppfordres til å kontakte megler vedrørende nærmere opplysninger om gjeldende bruks-, utleie- og tilbakeleievtale.

Oppdragsnr.: 20833-1264

Befaringsdato: 20.05.2026

Side: 16 av 20

Havnaveien 52, 3145 TJØME
Gnr 248 - Bnr 107
3911 FÆRDER

Tønsberg Taksering AS
Valleåsen 59
3174 REVETAL



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.05.2026	
2	28.05.2026	Egenerklæring er gjennomgått.

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 20833-1264

Befaringsdato: 20.05.2026

Side: 17 av 20

Havnaveien 52, 3145 TJØME
Gnr 248 - Bnr 107
3911 FÆRDER

Tønsberg Taksering AS
Valleåsen 59
3174 REVETAL



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PREISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Oppdragsnr.: 20833-1264

Befaringsdato: 20.05.2026

Side: 18 av 20



Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjører: Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

• Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

Oppdragsnr.: 20833-1264

Befaringsdato: 20.05.2026

Side: 19 av 20

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

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetak behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#).

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ON1911>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller



Tilstandsrapportens avgrensninger

oppreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

Tjøme kommune virksomhet teknikk og miljø



OKK Entreprenør AS
Træleborgveien 11
3112 TØNSBERG

Havnaveien - Gbnr 48/107 - Søknad om ferdigattest Rica Havna

Ferdigattest er gitt for	Løpnr
ARKIVSaksnr 07/986	10/2488
Eiendom/byggested Havnaveien 50 - 48/107 - Byggetrinn 1	
Byggingsnummer 24663337	
Vedtatt om tillatelse er fattet av	Gbnr 48/107
	Festestr
	Seksjonsnr
	Vedtatt dato 09.10.2007
	Saksnr 194/07

Ansvarlig søker (navn og adresse)
OKK Entreprenør AS
Træleborgveien 11
3112 TØNSBERG

Tilskshaver (navn og adresse)
Rica Eiendom AS
Karl Johansgate 31
0159 OSLO

Vedtatt/fyllatelse

Tillatelse etter søknad

Søknad datert

Spesifikasjon

Ferdigattesten omfatter

Appartementsleiligheter

Merknader

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltak slik det er beskrevet i tillatelsen.

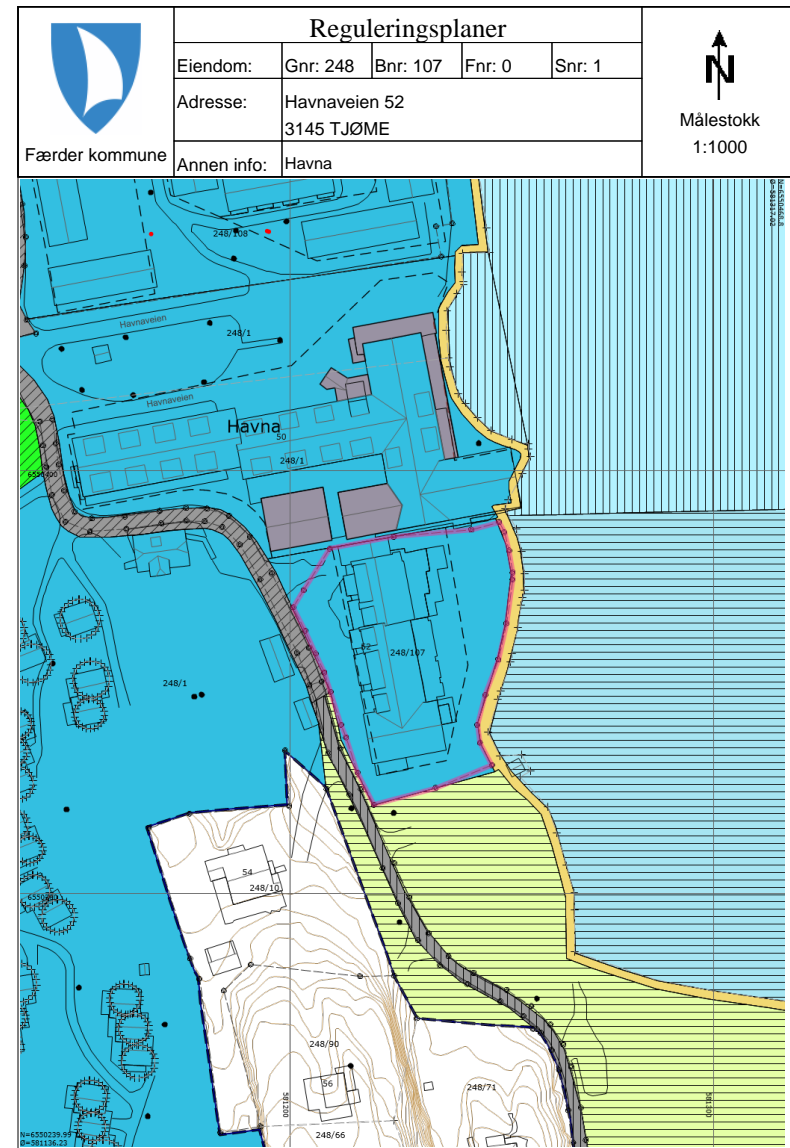
Med hilsen

Hilde Stegen
tekniker

Postadresse: Rodsgate 36, 3145 Tjøme
Besøksadresse: 33 06 78 01
E-post: postmottak@tjome.kommune.no

Telefon: 33 06 78 00
Telefaks: 33 06 78 01
Internett: www.tjome.kommune.no

Bank: 33 06 78 00
Org. nr.: 33 06 78 01



Side 1 av 2

Tegnforklaring		
	Nøyaktig eiendomsgrense	
	Anslått grensepunkt	
	MatrikkelnummermedFnr.	
	Mast	
	Bygningslinje	
	Taksprang	
	Godkjente byggetiltak	
	Husnummer	
	RpFormålgrense	
	Kjøreveg	
	Friluftsområde i sjø og vassdrag	
	Felles avkjørsel	
	Kystkontur	
	Anslått eiendomsgrense	
	RpOmråde vedtatt på bakkenivå	
	Bygg og anlegg	
	Skap	
	Mønelinje	
	Trapp inntill bygg	
	Annet vegareal avgrensning	
	Privatveg gatenavn	
	Byggegrense	
	Privat veg	
	Privat småbåthavn (sjødelen)	
	Felles lekeareal	
	Forsenkningskurve	

11.03.2026 19:11:12 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2

Side 1 av 5

Bestemmelser til reguleringsplan for Rica Havna gnr 48 bnr 1

§ 1 FORMÅL

Reguleringsplanen skal legge til rette for en utvikling av næringsområdet ved Rica Havna, samt å sikre arealer til friluftsmål og fri ferdsel langs kystlinjen.

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

§ 2.1 Utforming

Ny bebyggelse skal, når det gjelder volumer, fasadeutforming, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et helhetlig preg, med god arkitektonisk utforming og med god tilpasning til terreng og landskap. Verdifulle landskapsformer skal i størst mulig grad bevares.

Universell utforming skal vektlegges ved planlegging og prosjektering.

§ 2.2 Rekkefølgebestemmelser

Plankrav

For felt H8 og H9 skal det utarbeides egen bebyggelsesplan.

Utomhusplan

Sammen med søknad om tiltak skal det utarbeides utomhusplan for byggeområdet og tilhørende fellesarealer. Utomhusplanen skal vise plassering av eksisterende og planlagte bygninger og anlegg, eksisterende og fremtidig terreng, gangveier og parkering, HC-parkering, bevaring av eksisterende vegetasjon samt ny vegetasjon.

Utomhusarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 2.3 Bruk av bygninger

For nye leiligheter eller hytter som oppføres i felt H2, H3, H4, H7, H8 og H9 skal leasebackperioden være minst 9 måneder hvert år. Dette skal tinglyses som en heftelse på leilighetene og hyttene.

§ 2.4 Kulturminner – stanse- og meldeplikt

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredede kulturminner eller fremkalle fare for at dette kan skje, må arbeidet straks stanses og Vestfold Fylkeskommune varsles umiddelbart. Ansvar for tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet. Kulturminneforvaltningen avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker – om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan under gitte forhold forlenges.

§ 3 BYGGEOMRÅDE, HOTELL MED TILHØRENDE ANLEGG (H1 – H9)

§3.1 Hotell med tilhørende anlegg (H1)

Felt H1 skal nyttes til hotell med tilhørende anlegg.

Grad av utnyttning skal ikke overstige %-BYA = 45 %.

Side 2 av 5

Gesims- og mønehøyde skal ikke overstige henholdsvis kote 9 og kote 14. Det tillates takoppløft på maksimum 1/3 av takflaten med maks gesimshøyde kote 11 og maks mønehøyde kote 14.

Det skal avsettes 1 parkeringsplass pr 80 m² BRA. Parkering som ikke kan opparbeides på felt Fep1 eller Fep2 skal opparbeides på eget felt.

Det skal legges til rette for fri ferdsel langs sjølinjen.

§ 3.2 Hotell med tilhørende anlegg (H2)

Felt H2 skal nyttes til hotell med tilhørende anlegg. Det tillates leiligheter i tilknytning til hotellet i form av sale leaseback, utleie osv.

Grad av utnyttning skal ikke overstige %-BYA = 35 %.

Gesims- og mønehøyde skal ikke overstige henholdsvis kote 14 og kote 17,5. Takoppløft/ark tillates ikke.

Det skal avsettes 1 parkeringsplass pr leilighet/enhet. Parkering som ikke kan opparbeides på felt Fep1 eller Fep2 skal opparbeides på eget felt.

§ 3.3 Hotell med tilhørende anlegg (H3)

Felt H3 skal nyttes til hotell med tilhørende anlegg. Det tillates leiligheter/hytter i tilknytning til hotellet i form av sale leaseback, utleie osv.

Grad av utnyttning skal ikke overstige %-BYA = 26%.

Maksimal mønehøyder varierer med soner vist på plankartet. Ny bebyggelse skal ha saltak. Takoppløft/ark tillates ikke.

Det skal avsettes 1 parkeringsplass pr leilighet/enhet. Parkering som ikke kan opparbeides på felt Fep1 eller Fep2 skal opparbeides på eget felt.

Det skal legges til rette for fri ferdsel langs sjølinjen.

§ 3.4 Hotell med tilhørende anlegg (H4)

Felt H4 skal nyttes til hotell med tilhørende anlegg. Det tillates leiligheter/hytter i tilknytning til hotellet i form av sale leaseback, utleie osv.

Grad av utnyttning skal ikke overstige %-BYA = 26%.

Mønehøyde skal ikke overstige kote 10. Ny bebyggelse skal ha saltak. Takoppløft/ark tillates ikke.

Det skal avsettes 1 parkeringsplass pr leilighet/enhet. Parkering som ikke kan opparbeides på felt Fep1 eller Fep2 skal opparbeides på eget felt.

§ 3.5 Hotell med tilhørende anlegg (H5)

Felt H5 skal nyttes til lek, rekreasjon og aktiviteter.

Det tillates oppført mindre bygninger i tilknytning til slik virksomhet med maks gesims- og mønehøyde på 5 m.

§ 3.6 Hotell med tilhørende anlegg (H6)

På felt H6 tillates maks to boenheter i tilknytning til hotellet.

G:\Drm\2020\2050107A\Reguleringsarbeid\Reguleringsplan\Vedtatt plan\bestemmelser.doc

G:\Drm\2020\2050107A\Reguleringsarbeid\Reguleringsplan\Vedtatt plan\bestemmelser.doc

I tillegg tillates det forretning/kiosk som ikke overstiger T-BRA = 150 m² og boder/galleri til kunst- og kulturformål på maks T-BRA = 100 m². Maks gesims- og mønehøyde på ny bebyggelse skal ikke overstige henholdsvis 4 m og 6 m.

Grad av utnyttning skal ikke overstige %-BYA = 25%.

Det skal avsettes 1 parkeringsplass pr leilighet/enhet. Parkering skal opparbeides på eget felt. Parkering til forretning og boder som ikke opparbeides på eget felt skal opparbeides på elt Fep2.

§ 3.7 Hotell med tilhørende anlegg (H7)

Felt H7 skal nyttes til hotell med tilhørende anlegg. Det tillates leiligheter/hytter i tilknytning til hotellet i form av sale leaseback, utleie osv.

Utnyttelsen av området skal ikke overstige %-BYA = 10%.

Det tillates oppført ny bebyggelse på områder fra og med kote 19 og lavere. Maksimal tillatt mønehøyde er 6 m regnet fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt den enkelte bygning.

Det skal avsettes 1 parkeringsplass pr leilighet/enhet. Parkering som ikke kan opparbeides på felt Fep1 skal opparbeides på eget felt.

§ 3.8 Hotell med tilhørende anlegg (H8)

Felt H8 kan nyttes til anlegg i tilknytning til hoteldriften. Som grunnlag for utforming av bebyggelsesplan for H8 skal det utarbeides en landskapsanalyse.

§ 3.9 Hotell med tilhørende anlegg (H9)

Felt H9 kan nyttes til anlegg i tilknytning til hoteldriften. Som grunnlag for utforming av bebyggelsesplan for H9 skal det utarbeides en landskapsanalyse.

§ 4 FRIOMRÅDER, TURVEI

Turvegen skal være åpen for fri ferdsel.

§ 5 SPESIALOMRÅDER, LEK (Sp1)

Felt Sp1 skal nyttes til lek, rekreasjon og aktiviteter.

Det tillates oppført mindre bygninger i tilknytning til slik virksomhet med maks gesims- og hønehøyde på 5 m.

§ 6 SPESIALOMRÅDER, FRILUFTSOMRÅDE (Spf1 – Spf3)

Områdene skal være åpne og tilgjengelige for allmennhetens friluftsliv. Det tillates etablert anlegg for lek og rekreasjon. Det er ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg og anlegg som er til hinder for områdets bruk som friluftsområde.

Naturlig vegetasjon og terreng skal beholdes. Skogskjøtsel etc. som styrker områdets rekreasjonskvalitet er tillatt. Flatehogst er ikke tillatt.

Kyststi kan etableres langs sjøkanten, og det tillates enklere tilretteleggingstiltak for egnede fiskeplasser og brygger som kan benyttes av allmennheten.

§ 7 SPESIALOMRÅDER, FRILUFTSOMRÅDE I SJØ (Sfv1)

Området skal være åpent og tilgjengelig for allmennhetens friluftsliv. I området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre anlegg som er til hinder for områdets bruk som friluftsområde.

Eksisterende brygger og båtfester kan opprettholdes og vedlikeholdes i nødvendig grad.

§ 8 SPESIALOMRÅDER, PRIVAT SMÅBÅTANLEGG (Psa1-Psa2)

Området skal benyttes av felt H1. Det skal opparbeides en parkeringsplass pr 3 utleieplasser. Parkering skal opparbeides på felt Fep1.

Det tillates anlagt 2 flytebrygger med tilhørende utstikkere for inntil 210 båter på felt Psa1.

Det tillates etablert brygge på hele felt Psa2.

§ 9 FELLES AVKJØRSEL (Fea1 – Fea4)

Fea1 skal være felles for felt H1 – H4, H7 og H8.

Fea2 skal være felles for feltene H4, H5, H6, H9, C1 og C2.

Fea3 skal være felles for feltene H3 og Spf3.

Fea4 skal være felles for feltene H1, H2 og Spf1.

§ 10 FELLES PARKERINGSPLASS (Fep1 – Fep2)

Fep1 skal være felles for felt H1 – H4, H8 og Psa1.

Fep2 skal være felles for felt H1 – H4 og H6.

§ 11 KOMBINERTE FORMÅL, BYGGEOMRÅDE FOR CAMPINGHYTTER OG SPESIALOMRÅDE CAMPINGPLASS (C1 – C2)

Området skal nyttes til campingplass med mulighet for bygging av faste campinghytter.

Innenfor området er det tillatt med midlertidig plassering av transportable enheter som campingvogner, bobiler eller telt, samt tilhørende permanente servicebygninger og andre bygninger/anlegg som er nødvendige for å drifte området. I tillegg tillates campinghytter på felt C1.

Av hensyn til brann må ingen del av campingenheten (dvs campingvogn, telt mm) anbringes nærmere slik enhet tilhørende annen bruker enn 3,5 m – dvs 1,75 m fra felles grense. Denne regelen er ufravikelig og overordnet alle andre reguleringer i denne paragrafen. Det er mulig å benytte plass mellom to campingenheter til bilplassering dog uten natteopphold. Biler skal nattestid (2300-0700) plasseres på sted avsatt til parkering.

Campingvogner kan være inntil 9,5 m inklusiv drag. Vognene skal være mobile, og kan ikke bygges opp. Det tillates demonterbare plattinger med maks bredde 4,5 m og maks lengde 9,5 m. Bruk av levegger, lette rekkverk skal fortrinnsvis benyttes mot farlig terreng og i begrenset omfang. Lett rekkverk skal maks ha høyde på 1 m. Alle former for midlertidige installasjoner skal fjernes ved

sesongslutt evt ved pålagt brannevakuering. Sesong defineres som den perioden hvor leietaker fritt kan benytte campingenheten, og herunder overmatte og hvor det gis tilgang til strøm og sanitæranlegg. Denne starter 15. mars og avsluttes 15. september.

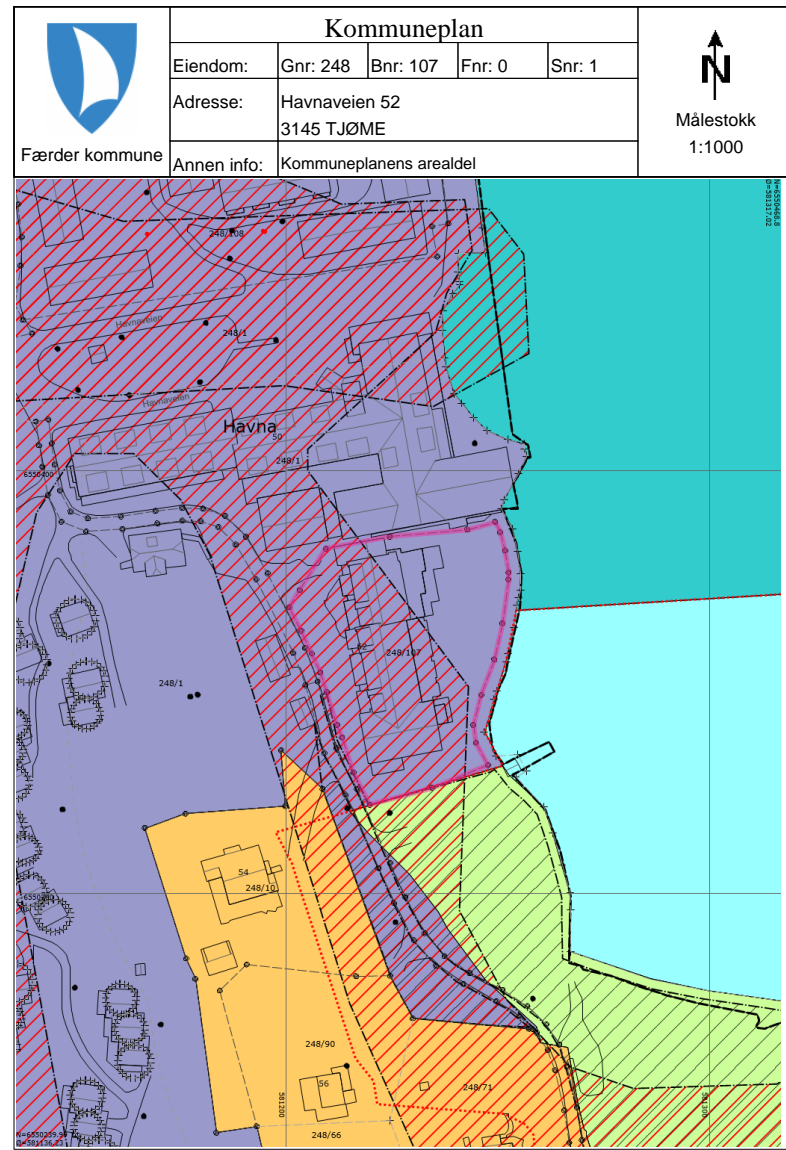
Perioden mellom 16. september og 14. mars defineres som vinteropplag, og vogner og installasjoner skal stå på anvist sted. I denne perioden stenges bommen for adkomst, og det er ikke mulig å koble til strøm eller få tilgang til sanitæranlegg.

Campinghyttene skal ikke overstige T-BRA = 40 m², og maks mønehøyde skal ikke overstige 5,5 m. Utnyttelsesgrad for campinghytter på felt C1 skal ikke overstige %-BYA = 15%.

Service/driftsbygninger med sanitæranlegg og øvrige felles funksjoner kan ha gesimshøyde inntil 4 m og mønehøyde inntil 6 m. Renovasjonsløsning for campingplassen skal sikres et tiltalende utseende ved innbygging eller skjerming med vegetasjon.

På disse feltene skal naturlig vegetasjon og terreng i all hovedsak opprettholdes.

Det skal opparbeides minimum 10 m² lekeareal for hver vognplass / campinghytte.



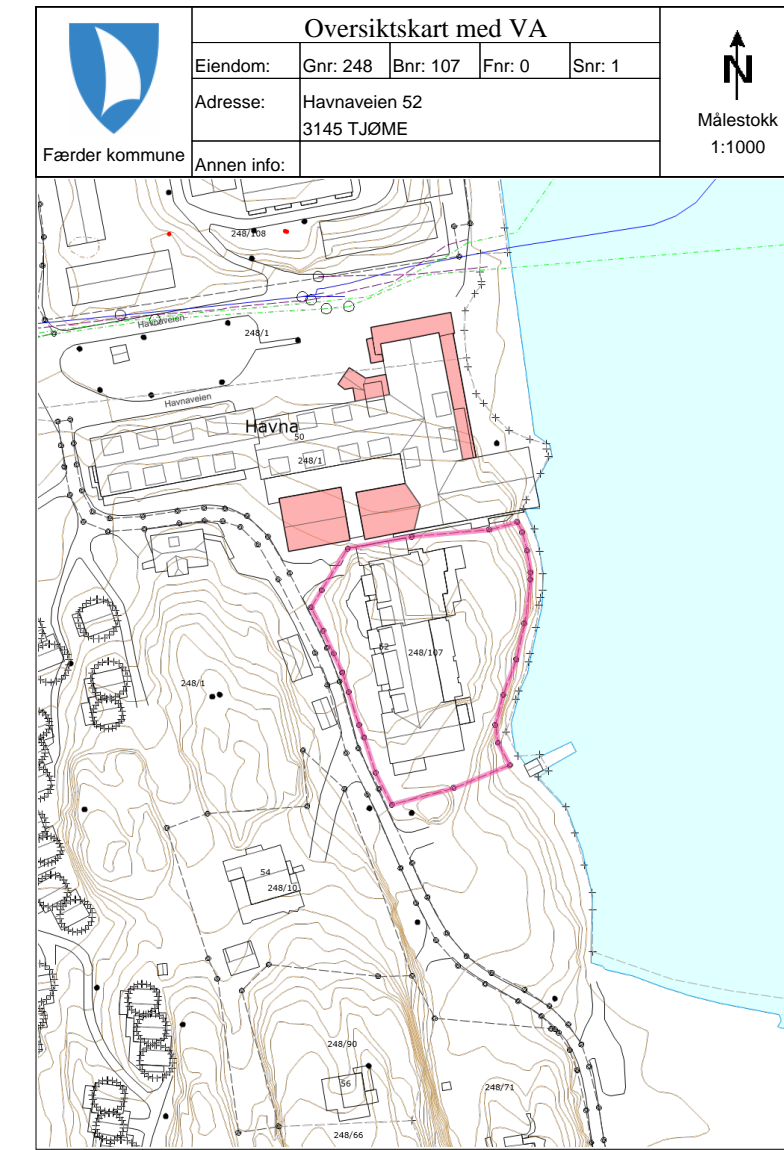
11.03.2026 19:11:26 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2



11.03.2026 19:11:26 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2



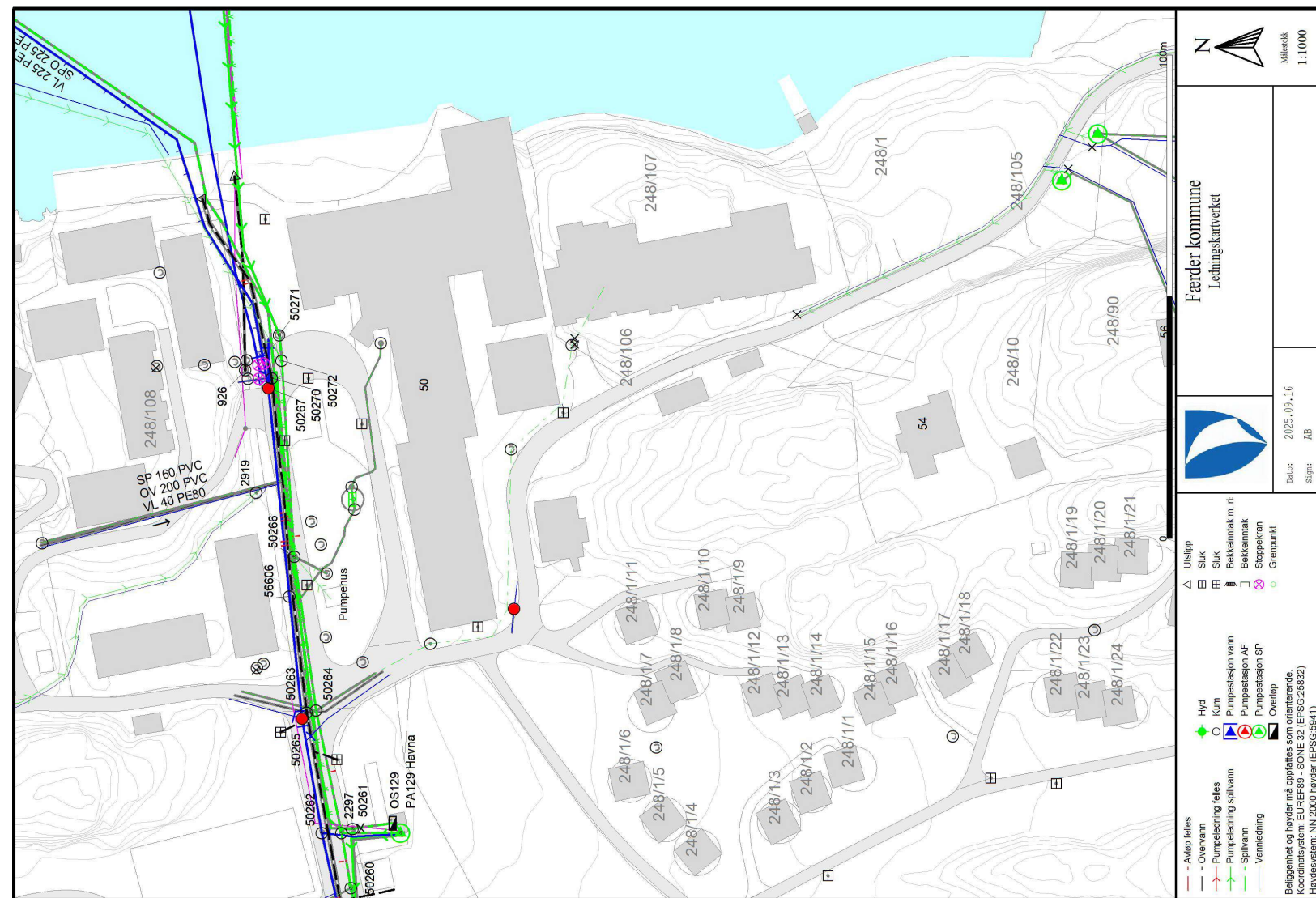
11.03.2026 19:10:15 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2



11.03.2026 19:10:15 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2



Seksjonseier(e):

INFORMASJON OM EIENDOMMEN

Sameiets eiendom gnr./bnr./snr./org.nr gnr. 248 bnr.107 snr 1 org: 9945 64439

Tomten er eid/festet?

Er det mottatt nabovarsel fra nærliggende eiendommer?

Hvis ja, hvem har sendt varsel?

Følger det særskilte forpliktelsel med enheten?

Hvis ja, hvilke?

Sameiets eiendom er forsikret i: Selskap: Gjensidige Polisenr.: 87622144

FELLESUTGIFTER OG ANDRE KOSTNADER

Fellesutg. pr mnd kvart. Kr. 4601,31

Eventuelle restanser pr. dato Kr. -

Fellesutgiftene inkluderer: se regnskap

Felleskostnadenes fordeling på ulike poster pr. mnd

(hvh. renteutgifter, avdrag og driftsutgifter)

Renteutgift: Avdrag: Driftsutgifter:

Andre faste kostnader som ikke inngår i fellesutgiftene kr./hva? Nei

Avregnes fellesutgifter av forretningsfører? JA/NEI

Dersom fellesutgiftene er vedtatt endret eller det er iverksatt tiltak som kan medføre endring av disse ber vi om at ny fellesutgift oppgis i kr, samt når ev. endring trer i kraft?

Er det sikringsfond? JA/NEI Nei

Hvis Ja: Selskap: Avtalen løper til: Oppsigelsesvilkår:

LÅN, ANDEL FELLESGJELD OG FORMUE

Andel fellesgjeld pr. dato/kr 31.12.25 6466 kv.gjed.

Sameiets totale fellesgjeld pr. dato/kr 31.12.25 154.113

Bank: Lånenummer: Nedbet. dato: Rentesats:

Vilkår fellesgjeld

Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden? JA/NEI -

Dersom ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden? -

Dersom nei, når begynner det å løpe avdrag? -

Dersom nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode? -

Felles formue? JA/NEI 31.12.25 339 724

Dersom ja, total formue i kr.? 31.12.25 14.254

Dersom ja, andelens andel formue i kr.?

IN-ORDNING

Har sameiet vedtatt IN-ordning? JA/NEI

Hvis ja, har denne andelen benyttes seg av ordningen? JA/NEI

Hvis ja, beløp kr.?

Har IN-innbetalingen pantsikkerhet i borettsl. eiendom? JA/NEI

POSTER TIL SKATTEMELDINGEN

Andeles renteinntekter kr. 0

Andeles renteutgifter kr. 0

PARKERING OG GARASJE

Medfølger det p-/garasjeplass?

Dersom ja, type

Dersom ja, hvordan blir kjøper eier av plassen?

Er det mulig for el-bil lading?

Dersom ja, ev. ekstra kostnad kr.

DYREHOLD

Er dyrehold tillatt?

Dersom ja, hvordan praktiseres dyreholdet?

GODKJENNELSE/FORKJØPSRETT/UTLEIE

Er det forkjøpsrett? JA/NEI

Dersom ja, antall dagers forkjøpsrett:

Foreligger det spesielle forhold knyttet til utprøvingen av forkjøpsretten, og ev. hvilke?

Er utleie tillatt? JA/NEI

Dersom ja, vilkår for utleie?

Kreves styregodkjenning av ny eier?

Dersom ja, hvor skal søknad sendes?

GEBYR

Opplysninger kr.

Eierskiftegebyr kr. 3000,-

Ev. andre gebyr kr.

Vil vi få oversendt faktura på ovennevnte gebyrer? JA

Dersom nei, hvilken konto skal benyttes for overføring?

ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER AV INTERESSE FOR NY EIER

Årsregnskap for
HAVNA 1 SAMEIE
 994564439
 Regnskapsår
 01.01.2025 - 31.12.2025

HAVNA 1 SAMEIE
 994 564 439

Resultatregnskap

	Note	2025	2024
Driftsinntekter			
Inntekter til dekning av felleskostnader periodisert Q4-2023		0	-110 534
Inntekter til dekning av felleskostnader	1	643 507	552 668
Sum driftsinntekter		643 507	442 135
Driftskostnader			
Felleskostnader fakturert fra Havna Hotell		274 791	321 117
Annen driftskostnad		96 457	139 903
Sum driftskostnader	2	371 248	461 020
Driftsresultat		272 259	-18 885
Finansinntekter			
Annen finansinntekt		4 836	8 835
Sum finansinntekter		4 836	8 835
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		0	2 747
Sum finanskostnader		0	2 747
Netto finans		4 836	6 088
Årsresultat		277 095	-12 797
Overføringer			
Annen egenkapital		185 612	0
Udekket tap		91 483	-12 797
Sum overføringer		277 095	-12 797

HAVNA 1 SAMEIE
 994 564 439

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		101 842	170 938
Andre kortsiktige fordringer		13 883	12 687
Sum fordringer		115 725	183 625
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		223 999	144 444
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		223 999	144 444
Sum omløpsmidler		339 724	328 069
SUM EIENDELER		339 724	328 069

HAVNA 1 SAMEIE
994 564 439

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		185 612	0
Udekket tap		0	91 483
Sum opptjent egenkapital		185 612	-91 483
Sum egenkapital		185 612	-91 483
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld	1	84 113	381 744
Annen kortsiktig gjeld	3	70 000	37 808
Sum kortsiktig gjeld		154 113	419 552
Sum gjeld		154 113	419 552
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		339 724	328 069

Camilla Henriette Aamodt
styrets leder

Anders Formo
styremedlem

Gro Elisabeth Skjerven
styremedlem

Jan Holm Furuheim
styremedlem

Ola Flagstad Bøen
styremedlem

HAVNA 1 SAMEIE
994 564 439

Noter

Arten av virksomhet og hvor virksomheten drives

Boligsameiet ligger i Færder kommune.

Regnskapsprinsipper

Arsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

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

Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

Leieavtaler er ikke balanseført.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2024 til 2025.

HAVNA 1 SAMEIE
994 564 439

Note 1 - Leverandørgjeld

I 2025 er et omtvistet beløp på NOK 201 372 avsluttet av Havna 2 Sameie. Beløpet er inntektsført i 2025 i Havna 1 Sameie, da tilsvarende beløp tidligere er kostnadsført. Beløpet var per 31.12.2024 inkludert i leverandørgjeld og gjaldt fordeling av advokat kostnader.

Note 2 - Driftskostnader

	2025	2024
Fordeling Felleskostnader fra Hotellet	274 791	321 117
Leie datasystemer	8 133	9 870
Data og programvarekostnader	1 613	3 125
Reparasjon og vedlikehold utstyr	-4 317	4 317
Honorar revisjon		7 371
Honorar regnskap	31 422	22 088
Honorar regnskap fra Intunor		37 641
Annen fremmed tjeneste	1 222	
Forsikringspremie	50 748	45 261
Øredifferanser	63	1
Bank og kortgebyrer	7 574	6 449
Annen kostnad, fradragsberettiget		3 781
SUM	371 248	461 020

Note 3 - Bundne bankmidler

Fra og med 01.01.2025 er plasseringskonto/vedlikeholdskonto ikke lenger en del av Havna 1 Sameies regnskap. Ordningen med nettoføring mellom innskudd bank og annen kortsiktig gjeld, slik den var praktisert tidligere år i henhold til avtale med Rica Eiendom AS, er dermed avsluttet.

Vedlikeholdsfondet inngår ikke i balansen per 31.12.2025.

Lena Pedersen-Kjøle

Fra: Camilla Aamodt <camva@equinor.com>
Sendt: fredag 20. mars 2026 11:16
Til: Lena Pedersen-Kjøle
Emne: Informasjon fra sameie Havna 1
Vedlegg: Protokoll Årsmøte Havna 1 sameie 23-07-2025 - Signert.pdf; Leieavtalen med hotellet.pdf; Vedtekter Havna 1 - oppdatert etter Havna 1 sameiemøte 05.11.24.pdf; Årsmøte Havna 1 Sameie 2025.pptx

You don't often get email from camva@equinor.com. [Learn why this is important](#)

Hei

Vedlagt er info du trenger.

Seksjonseier(e):	
INFORMASJON OM EIENDOMMEN	
Sameiets eiendom gnr./bnr./snr./org.nr	
Tomten er eid/festet?	
Er det mottatt nabovarsel fra nærliggende eiendommer?	Ja nabovarsel fra pågående oppussing og bygging fra Havna Hotellet
Hvis ja, hvem har sendt varsel?	
Følger det særskilte forpliktelser med enheten?	Ja, leieavtale med hotellet og sameieregler
Hvis ja, hvilke?	
Sameiets eiendom er forsikret i:	Selskap: Gjensidige Polisenr.: Kun for Sameie 87622144
FELLESUTGIFTER OG ANDRE KOSTNADER	
Fellesutg. pr mnd	Kr. ca 8500 pr kvartal
Eventuelle restanser pr. dato	Kr.
Fellesutgiftene inkluderer:	
Forsikring, strøm, vaktmestertjenester	
Felleskostnadenes fordeling på ulike poster pr. mnd (hvh. renteutgifter, avdrag og driftsutgifter)	Renteutgift: Avdrag: Driftsutgifter:
Andre faste kostnader som ikke inngår i fellesutgiftene kr./hva?	Vedlikehold pr enhet – avtalt direkte med hotellet
Avregnes fellesutgifter av forretningsfører? JA/NEI	JA
Dersom fellesutgiftene er vedtatt endret eller det er iverksatt tiltak som kan medføre endring av disse ber vi om at ny fellesutgift oppgis i kr, samt når ev. endring trer i kraft?	Mulig økt fellesutgifter grunnet noe høyere vedlikehold fremover i sameie. Vanskelig å anslå beløp
Er det sikringsfond? JA/NEI	Selskap: NEI
Hvis Ja:	Avtalen løper til: Oppsigelsesvilkår:
LÅN, ANDEL FELLESGJELD OG FORMUE	
Andel fellesgjeld pr. dato/kr	-
Sameiets totale fellesgjeld pr. dato/kr	-

1

Vilkår fellesgjeld	Bank: Lånenummer: Nedbet. dato: Rentesats:
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden? JA/NEI	NEI
Dersom ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?	
Dersom nei, når begynner det å løpe avdrag?	
Dersom nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?	
Felles formue? JA/NEI	Fellesareal eies av sameiet
Dersom ja, total formue i kr.?	-
Dersom ja, andelens andel formue i kr.?	-
IN-ORDNING	
Har sameiet vedtatt IN-ordning? JA/NEI	NEI
Hvis ja, har denne andelen benyttes seg av ordningen? JA/NEI	
Hvis ja, beløp kr.?	
Har IN-innbetalingen pantessikkerhet i borettsl. eiendom? JA/NEI	
POSTER TIL SKATTEMELDINGEN	
Andeles renteinntekter kr.	
Andeles renteutgifter kr.	
PARKERING OG GARASJE	
Medfølger det p-/garasjeplass?	Ja en parkeringsplass pr leilighet på hotellets parkering
Dersom ja, type	Uteparkering
Dersom ja, hvordan blir kjøper eier av plassen?	Eier kjøper ikke parkering, får tillatelse av hotellet
Er det mulig for el-bil lading?	Ja
Dersom ja, ev. ekstra kostnad kr.	
DYREHOLD	
Er dyrehold tillatt?	Ja
Dersom ja, hvordan praktiseres dyreholdet?	
GODKJENNELSE/FORKJØPSRETT/UTLEIE	
Er det forkjøpsrett? JA/NEI	Nei
Dersom ja, antall dager forkjøpsrett:	
Foreligger det spesielle forhold knyttet til utprøvingen av forkjøpsretten, og ev. hvilke?	
Er utleie tillatt? JA/NEI	Nei, dette må gå gjennom Hotellet
Dersom ja, vilkår for utleie?	
Kreves styregodkjenning av ny eier?	Nei
Dersom ja, hvor skal søknad sendes?	
GEBYR	
	Opplysninger kr. Eierskiftegebyr kr.

2

	Ev. andre gebyr kr.
Vil vi få oversendt faktura på ovennevnte gebyrer? Dersom nei, hvilken konto skal benyttes for overføring?	
ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER AV INTERESSE FOR NY EIER	
	Vannskade i leilighet 501 nylig, dekket mesteparten av forsikringen

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for fellesgjeld/lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Best regards,

—

Camilla Aamodt
Sr. Manager Strategy
CFO COS SE
Equinor ASA

+47 41409501
camva@equinor.com

Visitor address: Martin Linges vei 33, Fornebu, Norway

equinor.com

The information contained in this message may be CONFIDENTIAL and is intended for the addressee only. Any unauthorized use, dissemination of the information or copying of this message is prohibited. If you are not the addressee, please notify the sender immediately by return e-mail and delete this message.
Thank you

3

1

VEDTEKTER

Vedtatt ved seksjoneringen

§ 1 Navn, forretningskontor, formål, antall seksjoner m.v.

Sameiets navn er Sameiet Havna 1 (heretter kalt Sameiet). Sameiet har forretningskontor i Tjøme kommune.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjon av eiendommen gnr. 48, bnr 107 i Tjøme med fellesanlegg av enhver art.

Sameiet består av til sammen 15 næringsseksjoner, etablert i samsvar med reguleringsformålet for eiendommen som er byggeområde for næring; hotell med tilhørende anlegg.

Sameiebrøkene er fastsatt etter areal (bruksenhets hoveddel).

§ 2 Råderett

Hver seksjonseier har hjemmel til sin seksjon, med enerett overfor de øvrige sameiere til bruk av sin bruksenhet. Seksjonseiers egen bruk og disposisjonsrett er begrenset slik som nærmere angitt i leieavtaler (heretter kalt Leieavtalene) mellom de enkelte seksjonseierne og Rica Havna AS, evt. det selskap Rica Havna AS utpeker (heretter kalt Hotellselskapet).

Bruksenhetene og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet for seksjoneringen og i samsvar med reguleringsformålet for eiendommen, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Reguleringsformålet innebærer bl.a. at seksjonene skal utleies og drives i fellesskap som hotell.

Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, Sameiets vedtekter samt generelle ordensregler som måtte fastsettes av Sameiet.

§ 3 Fellesutgifter m.m.

Fellesutgifter er alle utgifter ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Som fellesutgifter regnes for eksempel utgifter til regnskapsføring, revisjon, forretningsfører, forsikringer, vedlikehold av fellesarealer og felles installasjoner, brøyting av veier m.v.

Fellesutgiftene fordeles mellom seksjonseierne i samsvar med sameiebrøken.

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning beslutes gjennomført.

§ 4 Vedlikehold m.m.

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, inklusive tilleggsdel, og også inklusive eventuell tilvist bod, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier. For vann- og avløpsledninger regnes innvendig vedlikehold fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, felles anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er Sameiets ansvar. Som felles utvendig vedlikehold anses også slukene på balkonger/terrassene, uansett om disse er tilleggsdeler til seksjonene eller eventuelt er felles terrasser. De enkelte seksjonseierne er dog forpliktet, som ledd i sitt vedlikeholdsansvar for tilleggsdelene etter § 4 første ledd, til å holde sine balkonger/terrasser, herunder slukene, fri for snø, blader osv.

Vedlikeholdet besørges utført for seksjonseierne/Sameiets regning av Hotellselskapet slik som bestemt i Leieavtalene.

§ 5 Styret

Sameiet skal ha et styre bestående av styreleder og to til fire andre medlemmer, etter sameiermøtets nærmere beslutning. Det kan velges varamedlemmer. Styret velges for to år, med mindre sameiermøtet ved valget bestemmer en annen periode for ett eller flere av medlemmene. Varamedlemmene velges for ett år. Styrets leder velges særskilt av sameiermøtet. Seksjonseierne plikter å stille seg til disposisjon for styreverv.

Styret skal sørge for forvaltningen av Sameiets anlegg og drift av fellesarealer og felles anlegg og installasjoner.

Styret representerer sameierne i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter. Sameierne forpliktes i slike saker ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

Så lenge Hotellselskapet har leieavtaler med seksjonseierne, har Hotellselskapet rett til å være til stede og uttale seg på styremøtene.

§ 6 Sameiermøtet

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst tre seksjonseiere krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte, høyst tju, dager. Saker som ønskes behandlet i sameiermøtet må meldes skriftlig til styret. I innkallingen skal de saker som skal behandles bestemt angis. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt/forslag til årsoppgjør for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Alle beslutninger av sameiermøtet fattes med vanlig flertall, med mindre annet er bestemt i lov eller i vedtektene.

På sameiermøtene har hver seksjon stemmerett i henhold til sin eierbrøk.

Så lenge Hotellselskapet har leieavtaler med seksjonseierne, har Hotellselskapet rett til å være til stede og uttale seg på sameiermøtene.

§ 7 Revisjon og regnskap

Styret skal sørge for at de plikter som følger av «Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)» ivaretas.

§ 8 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører.

§ 9 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av utvendige vinduer og inngangsdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og lignende kan bare skje etter en samlet plan for Sameiet under hensyntagen til byggets/områdets arkitektoniske formspråk samt andre generelle retningslinjer som måtte foreligge for Sameiet og i samsvar med bestemmelsene i Utleieavtalene.

Bygningsmessige arbeider inne i de enkelte seksjoner som forutsetter offentlige tillatelser, må i tillegg til å være i samsvar med Utleieavtalene også godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

§ 10 Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 26.

Advarsel kan gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 11 Fravikelse

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangfullbyrdslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 27.

§ 12 Endring av vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 13 Forholdet til lov om eierseksjoner

For øvrig vises til reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.

Protokoll Årsmøte Havna 1 sameie 23.07.2025

Gjennomgang av Årsregnskap 2024

Må gjøre undersøkelser i forhold til 503 (som er lagt ut for salg) på hvorfor eier ikke har gjort opp fellesutgiftene.

Gjelden som seksjonen har til sameiet er en heftelsen ved salg og spørsmål som må avklares er hvorvidt dette gjør at vi kan stoppe salget før fellesutgiftene er betalt eller om vi må ta dette videre og begjære tvangssalg for å få inn utestående.

Ola ringer Frode Røste for å høre hva motivasjonen er for ikke å betale leien.

Camilla sjekker hva lovverket (sameieloven) sier i forhold til rettigheter sameiet har overfor en enkelteier ifm et salg, når fellesutgiftene ikke er betalt. Anders' advokat må vurderes å benyttes for videre rettslige skritt.

Vi må få skriftlig fra eiendomsmegleren at han er klar over at gammel eier skylder leie til sameiet, og forplikter seg til å opplyse ny eier om dette slik at fordringen overføres ved eventuelt salg hvis den ikke er innfridd ved overtakelsen.

Årsregnskapet ble godkjent

Redegjørelse fra styret

OK ihht utsendt materiale.

Kommentarer:

Diskusjon om vannskader, ved åpent takvindu og ved eventuell vannlekkasje.

Camilla undersøker med Ole om han kan innhente tilbud på vannstoppere til alle seksjonene.

Spesielt ble det gjort en gjennomgang av vedlikeholdskonto og avtalte utgifter.

Styret må ta en diskusjon med hotellet på hvordan de krever inn ekstrautgiftene til vedlikeholdsfondet. Vi betaler ikke fakturaen på 249.683,- før alle eierne har betalt inn til vedlikeholdsfondet. Først når alle sameierne har betalt kan vi faktisk betale fakturaen slik at ikke vi blir kreditor overfor sameierne. Problemet er at det er hotellet ihht kontrakt må ta ansvar for at dette blir betalt av sameierne...

Camilla tar også opp med Ole at han skal få satt i gang bestillingen av gjerde utenfor 506 ihht det vi tidligere har vært enige om.

Foreslått budsjett for 2025 OK

Styret sjekker hva avtalen ift regnskapsførsel er. Vi mener tilbudet var på 25.000 og vi ser

ut til å ende på nærmere 40.000. Hvor forpliktende var tilbudet fra Atenti den gangen dette ble gitt?

Valg av nytt styre

Forslag om at sittende styre fortsetter. Det ble av noen oppfattet at dette ble vedtatt, men det er i etterkant oppstått uenighet om hvorvidt dette er en godkjent avstemning.

Uansett skal trenger det ihht vedtektene ikke gjennomføres valg, siden sittende styre ikke har sittet i 2 år ennå siden forrige valg.

Det er enighet i etterkant om at vi sender ut info på epost om dette, slik at sameierne kan forberede seg for å foreslå eventuelt nytt styre neste år.

Kort status fra hotellet:

Flere som har opplevelser av restauranten som dessverre ikke holder mål. Både vi som eiere og hotellet ville være tjent med at kvaliteten heves.

Jan sender en e-post på vegne av styret til Melanie med kopi til José om egne opplevelser og at han har delt dette med styret hvor det viser seg at det er flere som har dårlige opplevelser.

Eventuelt


Forslag fra Anders:

Årsmøtet er enige om at vi ønsker å få en slangetrommel ved vannkranen som kan stå her ild sommeren som kan brukes for spyling av terrassene. Styret tar kontakt med Ole for å få ordnet dette.

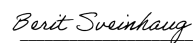
Styret legger frem for hotellet at vi er positive til at de kan leie deler av vår tomt og skjære seg inn i berget for å lage sanitæranlegg/vaskeri for båtgjestene og eventuelt treningssenter. Hvis hotellet ønsker å drifte båthavn og legge til rette for dette. Dette er ikke et tilsagn men et forslag til noe de kan jobbe mot som en mulighet.

Espen espen@fuel-service.no og Berit (Øyvind Abusdal) signerer protokoll.

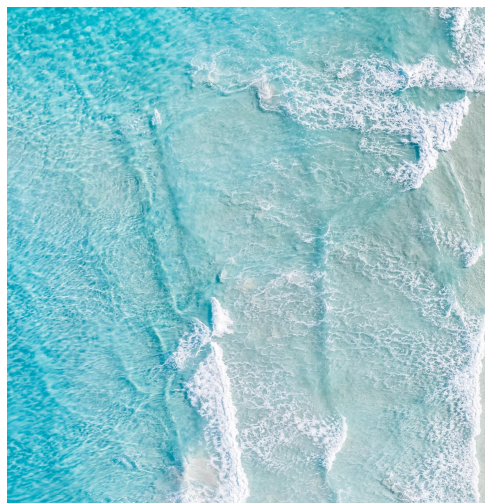
Signatur:

 28.07.2025 - Tjøme

Espen Zubi Dato/Sted

 28.07.2025 - Tjøme

Berit Abusdal Dato/sted



Årsmøte Havna 1 Sameie

23.07.25

Agenda

1700	Velkommen	Camilla
	Gjennomgang av Årsregnskap 2024	Camilla
	Redegjørelse fra styret om arbeidet gjennom året	Styret
	Gjennomgang foreslått budsjett 2025	Camilla
	Valg av styre	Camilla
	AOB – Kort status hotellet & Vannslange	Anders
1900	Møte hevet	Camilla

Årsoppgjør 2024

HAVNA 1 SAMEIE 994 564 439		Resultatregnskap		Note	2024	2023
Driftsinntekter						
Inntekter til dekning av felleskostnader periodisert Q4-2023					-110 534	110 534
Inntekter til dekning av felleskostnader					552 668	331 610
Sum driftsinntekter					442 135	442 144
Driftskostnader						
Felleskostnader fakturert fra Havna Hotell					321 117	190 283
Annen driftskostnad		1			139 903	156 644
Sum driftskostnad					461 020	347 126
Driftsresultat					-18 885	95 018
Finansinntekter						
Annen finansinntekt					8 835	0
Sum finansinntekter					8 835	0
Finanskostnader						
Annen rentekostnad					2 747	2 339
Sum finanskostnader					2 747	2 339
Netto finans					6 088	-2 339
Årsresultat					-12 797	92 678
Overføringer						
Lidelskosttapp					-12 797	92 678
Sum overføringer					-12 797	92 678

Note 1 - Annen driftskostnad

	2024	2023
Fordeling felleskostnader fra hotellet	321 117	190 283
Løst tilbetjening	8 875	10 329
Data og programvarekostnader	3 125	
Reparasjon og vedlikeholdt utstyr	6 217	
Honorar reisebyrå	2 371	37 000
Honorar regnskapsfører	22 088	25 084
Honorar fra Høyre	27 681	42 584
Forsikring transport	40 261	
Skattebetalinger	2	42
Bank og kortoppgjør	6 449	5 492
Annen kostnad, utlagsgjenstand	3 781	-10 011
BLÅA	461 020	347 127

Note 2 - Leverandørgjeld

Inkludert leverandørgjeld er HOK 201 372 til Havna 2 Sameie som styret i Havna 1 Sameie har bestridt. Dato for betaling av leverandørgjeld er ved vedtak i Havna 1 Sameie og Havna 2 Sameie og Plass Eneboen. Restgjeld er ordnet leverandørgjeld.

Redegjørelse fra styret

Fokus: Reduksjon av kostnader

Endring av vedtekter

Forsikring

Vedlikeholdsfond og betaling

Gjerde i bakken – utenfor 506

Eksempler reduksjon kostnader 2025:
 - Utgifter regnskap 65000 til 40000
 - Revisjon = 0
 - Motvirke økning av generelle kostnader

Vedlikehold 2025 som skal gjennomføres og er påbegynt

- Vask/beis terrasse - 510, 511, 512
- Hvitevarer – 508
- Årsservice ventilasjon – Alle
- Retting avvik ventilasjon – 502, 511, 515
- Nye rekkverkglass terrasse – Alle

- Faktureres når alt er utført – slutten av September = **249.683kr**

Oversikt vedlikeholdskonto og avtatte utgifter 25

Unit	Prosjekt	Fund Balance 01.01.25	Inntekter 2025	Owners Payments 2025	Fund balanse 31.05.25	Faktura June 2025	Balance
501	TARIQ MAHMOOD (Leil. nr. 501) -	51,795	183		51,978	22,445	29,533
502	Oslo Eiendomssenter AS (Leil. nr. 502)	15,425	538		15,963	27,373	-11,410
503	Nikolai Paus Grova (Leil. nr. 503) -	-26,829	359		-26,469	29,201	-55,670
504	Espen Zubi (Leil. nr. 504) - Leilighet	13,937	360		14,296	13,951	346
505	Asgeir Haugland (Leil. nr. 505) -	39,847	149		39,996	11,032	28,964
506	Anne Cathrine Holm Furuheim	7,739	-34		7,705	7,620	85
507	Anders Formo (Leil.nr. 507) - Leilighet	-533	-		-533	13,532	-14,066
508	Camilla Henriette Aamodt (Leil. nr.	3,970	-		3,970	19,862	-15,893
509	Ola Bøen (Leil. nr. 509) - Leilighet 509	4,673	530		5,203	14,495	-9,292
510	Hagen og Linstad AS (Leil. nr. 510) -	8,811	372		9,183	23,080	-13,897
511	Anlid Inge Aubert (Leil. nr. 511) -	7,917	112		8,029	21,074	-13,045
512	Øyvind Abusdal (Leil. nr. 512) -	2,944	234		3,177	13,657	-10,480
513	Ingun Løkensgard (Leil. nr. 513) -	-30,020	113	33,141	3,234	13,570	-10,336
514	Gro Elisabeth Skjerven (Leil. nr. 514) -	2,841			2,841	2,057	784
515	Karin Elisabeth Borgen (Leil. nr. 515) -	2,085			2,085	16,736	-14,651
		104,601	2,914	33,141	140,656	249,683	-109,027

Budsjett 2025

Resultatrapport - Havna 1 Sameie

Periode: 202506

23/ Juli 2025

	Budsjett hele året			Totalt		
	Hittil i år 2025	2025	Avvik	2024	2023	2022
3605 Leieinntekt fast eiendom utenfor avgiftsområdet	221,067	442,144	-221,077	442,135	442,144	380,676
Inntekter	221,067	442,144	-221,077	442,135	442,144	380,676
4500 Fordeling felleskostnader fra Hotelet	340,000	340,000	-340,000	321,117	180,203	305,242
6420 Leie datasytemer	3,270	10,000	-6,730	9,870	10,329	6,641
6551 Data og programvarekostnader	1,813	3,500	-1,688	3,125		
6620 Reparasjon og vedlikehold utstyr	-4,317	5,000	-9,317	4,317		
6700 Føretrengselshonorar						23,838
6701 Honorar revisjon				7,371	37,500	8,750
6705 Honorar regnskap	16,066	40,000	-23,934	22,088		2,541
6720 Honorar fra interior				37,641	75,934	41,591
6730 Konsulenthonorar						4,434
6790 Annen fremmed tjeneste						224
7501 Forsikring bygninger	25,374	51,000	-25,626	45,261	42,598	39,607
7740 Økoeffranseer	63	63		2	42	3
7770 Bank og kortgebyrer	3,067	6,800	-3,734	6,449	5,452	3,659
7790 Annen kostnad, tradragsberettiget		5,000	-5,000	3,781	-15,011	-6,443
8020 Annen kvartalsinntekt		-5,000	5,000	-8,835		
8150 Annen rentekostnad		3,000	-3,000	2,747	2,339	92
Kostnader	45,135	459,300	-414,165	454,932	349,466	429,773
Resultat	175,932	-17,156	193,088	-12,797	92,678	-49,097

Valg av styre 2025/26

- Sittende styre:
 - Camilla Aamodt – styreleder
 - Ola Bøen
 - Anders Formo
 - Gro Skjerven
 - Jan Furuheim

Foreslår sittende styre fortsetter, om noen ønsker bidra gi lyd – plass til flere i styre?

AOB - Kort status fra hotellet

- Ny daglig leder for hotellet fra januar: Jose Galvan – intervju i Øyene.no denne uka
- Kunne dessverre ikke delta ikveld. Men jeg møtte han idag og han ga kort status:

- Kjøkkenet regner de med blir ferdig i September
- Deretter begynner de å renovere alle rommene – lik stil som resepsjonenen
- Sist kommer SPA og Badehuset
- Regner med at alt er ferdig innen mai 2026

- (De ønsker vel etterhvert lik stil på leilighetene også- vi hører nok om dette til ny vedlikeholdsdiskusjon for 2026)

AOB - Vannslanger

AOB – Havna sameie 2

- Sameie 2 benytter også Atenti (=Aider) nå også som regnskapsfører
- Anders Brattland er ny styreleder fra i sommer
- Han ville ta en kaffe med meg i sommer – og ber også om at vi eventuelt kunne dekke litt av de pengene de mener vi skylder
- Er det noe eierne ønsker å formidle til Sameie 2?

ADVOKATFIRMAET
KROGH-HANSEN, CRAMER OG JOHNSEN
MEDLEMMER AV DEN NORSKE ADVOKATFORENING

ADVOKAT HARALD KROGH-HANSEN
ADVOKAT GUNNAR CRAMER
ADVOKAT BJØRN JOHNSEN

Storgaten 41, P.B. 458, N-3101 Tønsberg
Telefon: (033) 12 503

Tønsberg,

Dagbok nr. 3188
Tønsberg Byrett
21 FEB. 1986

A V T A L E

Undertegnede parter, Karin Kamfjord, A.W. Kamfjord og Rica Hotell og Restaurantkjede A/S, Rica Havna Hotel, har idag blitt enige om følgende avtale:

1. Karin Kamfjord makeskifter sin eiendomsgrunn/veigrunn beliggende langs hotellbygningen frem til "Rodeveien" med ny grunn, i dag tilhørende Rica, langs sydsiden og vestsiden av den nye hotellbygning som skal føres opp, frem til "Rodeveien."
2. Karin Kamfjords nye eiendomsgrunn blir således veigrunnen langs syd og vestsiden av den nye hotellbygning i 3 meters bredde.
3. Rica opparbeider ny vei med tilfredsstillende bredde og standard.
4. Rica søker om kommunens godkjenning av innlegging av vann- og kloakk i hovedbygningen på Karin Kamfjords eiendom "Knarrevik".
5. Tønsberg byretts dom av 22. mars 1984, oppfylles av Rica.
6. Rica setter opp og bekoster et gjerde langs fjellet på "badehustomten", nederst langs fjellets vestre fot, fra et punkt på fjellet i vannkanten 3 meter nord for den store stenen og sydover i vann/strandkanten til det sydvestre hjørne, og tvers over det merket som idag står i fjellet i sydøstre hjørne på parsellen. Gjerdet skal utformes tilsvarende det gjerdet som idag står på badehustomten. Rica sørger videre for tydelig skilting av hvor veien til den ytre bade plass går.

5. På Karin Kamfjords vei ved hotellet, skal Rica sette opp og bekoste en bom som regulerer kjørende trafikk på veien, hvis eieren av "Knarrevik" på grunn av trafikksituasjonen eller andre forhold finner grunn til å kreve dette.

6. Eierne av gnr. 48 bnr. 1 og 95 ^{ANMØDES OM} ~~forutsettes~~ å respektere fri-areal rett nord for eiendommen gnr. 48 bnr. 13, begrenset mot vest av en rett nord-sydgående linje fra det nordvestre hjørne av eiendommen gnr. 48 bnr. 13.

I området nord for "Knarrevik" frem til stranden skal ikke parkering skje, ei heller planting av trær som vil hindre utsikten fra "Knarrevik".

7. Pkt. 3, altså domsslutningens pkt. IV oppfylles ved kontraktens underskrift, mens domsslutningens pkt. II og pkt. 4 i denne avtale gjennomføres innen 1. juli 1986.

8. Rica dekker Karin Kamfjords omkostninger til juridisk bistand i forbindelse med denne avtale.

9. Denne avtale samt Tønsberg byretts dom av 22. mars 1985, kan tinglyses på begge parters eiendommer hvis en av partene ønsker dette. Tinglysningsutgiftene bæres ^{AV KARIN KAMFJORD} ~~med en halvpart hver~~.

Avtalen gjelder eieren av eiendommene gnr. 48 bnr. 1 og 95 samt gnr. 48 bnr. 13, 18, 25 og 80 i Tjøme kommune.

Oslo, den 11 november 1985

For Rica Hotel- og Restaurantkjede A/S
Jan E. Riveisrud Kåre Vidjeland

A.W. Kamfjord
Karin Kamfjord
Karin Kamfjord

RIKTIG KOPPI BEKREFTES
Advokatfirmaet
Krogh-Hansen, Cramer & Johnsen

Bevnr: Foss & Co orgnr. 979915772

Kan Analyseres
FOSS & CO
Spikkestadveien 54A, PB 82, 3441 Royken
Tlf: 47 74 00, Fax: 31 29 74 09
www.fossc.no

Fred Ivar Myrseth
Eiendomsmegler

LEIEAVTALE
(Sameiet Havna 1)

mellom
Tareg. Mahmood
(som utleier - heretter kalt Eier)
P.Nr.: 300462
og
Rica Havna AS
(som leietaker - heretter kalt Eiendomsselskapet)
O.Nr.: 990 623 295

Doknr: 561290 Tinglyst: 31.07.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Ret kopi bekrefte
Fred Ivar Myrseth
Eiendomsmegler

PKT. 1 BAKGRUNN FOR LEIEAVTALEN

Eiendomsselskapet eier gnr. 48, bnr. 1 i Tjøme som er bebygd med bl.a. et hotell ved navn Rica Havna Hotell (heretter kalt Hotellet). Hotellet drives av Rica Hotels AS (heretter kalt Hotellselskapet) på basis av driftsavtale mellom Eiendomsselskapet og Hotellselskapet. Eiendomsselskapet er også utbygger og selger av næringsseksjoner i leilighetsbygg på tomt under utskillelse fra gnr. 48, bnr. 1 som skal inngå som del av prosjekt "Nye Havna" på Tjøme.

Eier har i dag inngått avtale med Eiendomsselskapet om kjøp av leilighet nr. 501, planlagt næringsseksjon nr. 1. av gnr. 48, bnr. 1 (under fradeling) i Tjøme med tilliggende rettigheter og forpliktelser (heretter kalt Seksjonen). Det vil ved seksjoneringen bli etablert et sameie ved navn Sameiet Havna 1 (heretter kalt Sameiet), som ved etableringen vil bestå av 15 næringsseksjoner.

Gnr. 48, bnr. 1 (heretter kalt Eiendommen) er regulert til byggeområde for næring; hotell med tilhørende anlegg. Dette innebærer at samtlige seksjonseiere, herunder også Eier, er forpliktet til å stille sin seksjon til disposisjon for utleie og drift i fellesskap som hotell. Eier har rett til selv å benytte Seksjonen i de perioder som er nærmere angitt i Leieavtalen.

Utleieferpliktsen er for øvrig også en betingelse for salget av Seksjonen og blir videre tinglyst som heftelse på Seksjonen. Utleieferpliktsen vil således også følge Seksjonen ved eventuelt videresalg og være en forpliktelse for den som til enhver tid er eier av Seksjonen.

Seksjonen leies på denne bakgrunn ut til Eiendomsselskapet. Praktiske og økonomiske forhold knyttet til utleien reguleres av nærværende leieavtale (heretter kalt Leieavtalen). Det inngås tilsvarende leieavtaler med samtlige seksjonseiere på Eiendommen.

I tillegg inngås forretningsføreravtale samt avtale mellom Eiendomsselskapet og Sameiet om tilgang til hverandres fellesarealer.

PKT. 2 Utleieobjekt - Utleieformål - Utleieperiode m.m.

2.1 Objekt og formål

Eiendomsselskapet leier herved fra Eier, og Eier leier herved ut til Eiendomsselskapet, Seksjonen for fremleie av Eiendomsselskapet som ledd i Eiendomsselskapets drift av Hotellet. Eier er innforstått med at all utleie av Seksjonen skal skje gjennom Eiendomsselskapet, også eventuell utleie i periodene avsatt for Eiers egen bruk i pkt. 3.1 nedenfor.

Leieforholdet omfatter ikke Seksjonens bod som beholdes og disponeres av Eier.

2.2 Leieperiode

Eiendomsselskapet leier i første omgang Seksjonen i en periode på 20 år. Leieperioden starter på tidspunktet for Eiers overtakelse av Seksjonen etter kjøpekontrakten.

Ved utløpet av 20 års-perioden forlenges Leieavtalen automatisk for 10 år av gangen, med mindre Eiendomsselskapet senest 6 måneder før utløpet av leieperioden, evt. forlengelsesperioden, skriftlig varsler Eier om at fornyelse ikke ønskes. Da bortfaller Leieavtalen ved utløpet av den aktuelle leie-/forlengelsesperiode.

Partene er enige om at det ikke skal være noen øvre grense for det antall perioder Avtalen kan forlenges på denne måten. Forlengelsene skjer på Leieavtalens vilkår.

Eier er innforstått med at dersom Leieavtalen avsluttes, er Eier selv ansvarlig for å etablere en utleieordning som oppfyller reguleringsformålet, evt. til å søke bruks-/reguleringsendring.

2.3 Eiendomsselskapets virksomhet

Eiendomsselskapet driver Hotellet for egen regning og risiko, på basis av bl.a. innleie av seksjonene. Eier har intet økonomisk ansvar for Eiendomsselskapets virksomhet. Eier oppbeholder de inntekter og dekker de kostnader ved Seksjonen som følger av Leieavtalen.

Eiendomsselskapet er forpliktet til å søke Seksjonen utleid som ledd i sin hotellvirksomhet. Eiendomsselskapet skal sørge for en mest mulig jevn fordeling av utleien av de forskjellige seksjonene. Eiendomsselskapet fastsetter overnattingsprisene.

2.4 Generelt om Seksjonen

Eier har kjøpt Seksjonen fullt utrustet og møblert og skal overlevere Seksjonen til Eiendomsselskapet slik denne er levert i henhold til kjøpekontrakten med bilag, jfr. særlig Bilag 3 og 4.

Alle seksjonene har ensartet utseende, noe som sikrer Eiendommen/Hotellet det nødvendige helhetlige preget. Eier har ikke anledning til å foreta individuell innredning og/eller utrustning av Seksjonen i Leieperioden uten Eiendomsselskapets skriftlige forhåndssamtykke.

Av hensyn til helheten for området, er det heller ikke anledning for Eier/Sameiet til å foreta utvendige arbeider og/eller endringer av noen karakter på seksjonene/fellessarealene i denne perioden uten Eiendomsselskapets skriftlige forhåndssamtykke.

Samtykke skal bare kunne nektes når nektelse har saklig grunn i hotellvirksomheten og/eller hensynet til likebehandling av seksjonseierne. Eiendomsselskapet skal kunne sette vilkår for sitt eventuelle samtykke, f.eks. om på hvilket tidspunkt arbeidene skal utføres, om hvilke konsekvenser dette skal ha for Eiers løpende rett til andel av losjinntektene m.v.

PKT. 3 EIERS EGEN BRUK

3.1 Perioder for egen bruk

Eier har rett til selv å benytte Seksjonen i følgende perioder (heretter kalt Eierperiodene):

2 me
1 per

Sommerperioden: Dvs. i perioden fra og med 20. juni til og med 20. august hvert år

L påskeuken: Dvs. fra og med lørdag før Palmesøndag til og med annen påskedag.

L høstferien: Normalt uke 39 eller 40

Kjøper må minst 6 måneder i forveien skriftlig varsle Eiendomsselskapet om hvilken uke Kjøper har høstferie.

For det tilfelle at Eier ikke skulle ønske å benytte Seksjonen i en eller flere av Eierperiodene, plikter Eier å varsle Eiendomsselskapet om dette snarest mulig, slik at Eiendomsselskapet kan bruke Seksjonen i sin hotellvirksomhet også i slike perioder. Eiendomsselskapet definerer hva som i denne sammenheng er "snarest mulig" og sender melding til Kjøper.

3.2 Eiers disposisjonsrett når Seksjonen ikke er utleid

Dersom Eiendomsselskapet har tilstrekkelig ledig romkapasitet og ikke har leid ut Seksjonen innen kl. 16.00 onsdag før den helg Kjøper eventuelt måtte ønske å bruke Seksjonen, kan Eier selv disponere Seksjonen i den påfølgende helgen. Eier har selv ansvaret for å skaffe seg informasjon om tilgjengelighet og varsle Eiendomsselskapet om ønsket egen bruk.

3.3 Vilkår for Eiers egen bruk – overleveringer mellom Eier/Hotellselskap

For Eiers bruk av Seksjonen gjelder tilsvarende regler som for Eiendomsselskapets gjester. Informasjon om reglene er lagt ut i Seksjonen, eventuelt i resepsjonen på Hotellet.

Eier belastes beleggavhengige kostnader ved egen bruk av Seksjonen. Med beleggavhengige kostnader menes kostnader til utvask, håndklær og sengetøy. Kostnadene betales før avreise. Dersom Eier i et kalenderår bruker Seksjonen i mer enn 105 dager, skal Eier i tillegg til beleggavhengige kostnader også belastes med en andel av hotellets felleskostnader tilknyttet Sameiet.

Eier forplikter seg til å tilbakelevere Seksjonen i ryddiggjort stand og for øvrig med den innredning og utrustning som følger Seksjonen, senest kl. 12.00 på avreisedagen. Eiendomsselskapet foretar rengjøringen. Tilsvarende forplikter Eiendomsselskapet seg til å overlevere Seksjonen til Eier i samme stand kl. 16.00 på ankomstdagen.

Eventuell klage over at Seksjonen ikke er i tilfredsstillende stand eller med den avtalte innredning/utrustning ved levering/tilbakelevering må fremsettes av Eiendomsselskapet/ Eier umiddelbart etter at forholdet ble oppdaget. I motsatt fall regnes forholdet som akseptert.

PKT 4 VEDERLAG TIL EIER

4.1 Vederlagsmodell

Eiers vederlag for utleien skal beregnes og utbetales slik som bestemt i dette punkt 4.

Vederlaget beregnes ut fra de faktiske losjinntekter i hotellvirksomheten som til enhver tid oppnås for Seksjonen. Det gis ingen leieinntektsgaranti eller lignende.

4.2 Beregning av Eiers vederlag

Eiers vederlag for utleien av Seksjonen skal beregnes på følgende måte:

- Eiendomsselskapet skal betale til Eier en leie tilsvarende 40 % av alle netto losjinntekter for Seksjonen. Med losjinntekter menes inntekter som er direkte henførbare til Seksjonen, dvs. eksklusive salg av frokost, minibar, telefon, drikkevarer, mat og lignende. Med netto losjinntekter menes losjinntekter med fradrag for merverdiavgift samt for rabatter og provisjoner som for eksempel salgs-, booking- og kredittkortprovisjoner, samt kosttrekk for ansatte og bedriftsintern representasjon.
- For eventuell utleie i Eiers brukperiode jfr. pkt. 3.1, skal følgende særregel gjelde: Eier honoreres med 50 % av netto losjinntekter for Seksjonen. Særregelen gjelder bare for utleie i Sommerperioden. For utleie i andre eierperioder gjelder første strekpunkt.
- 5 % av leien skal avsettes til vedlikehold, jf punkt 4.3 nedenfor.

4.3 Avsetning til vedlikeholdsfond

Av Eiers vederlag etter pkt. 4.2 skal Eiendomsselskapet årlig gjøre fradrag for og avsette 5% av foregående års netto losjinntekter for Seksjonen til et vedlikeholdsfond, som skal benyttes til å dekke Eiers kostnader til vedlikehold etter pkt. 5.2. Avsetningen gjøres første gang pr. 01.01. året etter leieforholdets start.

Avsetningene skal overføres til særskilt bankkonto som opprettes i Eiendomsselskapets navn, men som skal være merket Vedlikeholdsfond for Seksjonen. Kontoen disponeres i fellesskap av Eiendomsselskapet (eller den Eiendomsselskapet utpeker) og styreformannen i Sameiet. De som disponerer kontoen er forpliktet til å foreta de betalinger som er hjemlet i Leieavtalen.

I den grad de årlige avsetninger ikke er tilstrekkelig, kan Eiendomsselskapet innkalle betalinger til fondet fra Eier.

4.4 Avregnings- og utbetalingstidspunkter

Det skal foretas avregning overfor Eier fire ganger pr. år, henholdsvis pr. 31. mars, 30. juni, 30. september og pr. 31. desember. Avregningen pr. 31. desember skal angi Eiers samlede vederlag for utleien i året.

Eier skal utbetales, innen hhv 30. april, 31. juli og 31. oktober hvert år, et a konto beløp tilsvarende 35 % av sitt netto tilgodehavende for den aktuelle perioden. Avregning for året foretas pr. 31. desember og oppgjør foretas innen 1. mars påfølgende år.

Det forutsettes at losjinntektene for perioden er fullt innbetalt til Eiendomsselskapet innen betalingstidspunktene. Hvis ikke, forskyves betalingstidspunktet tilsvarende og forholdsmessig.

Ved forsinket betaling påløper lovens forsinkelsesrente.

4.5 Innsyn - rapportering

Eiendomsselskapet skal føre eget internerregnskap for Seksjonen. Regnskapstall og bilag skal være tilgjengelig for innsyn fra Eier på Hotellet, på den måte som Eiendomsselskapet bestemmer.

Eiendomsselskapet skal i tillegg foreta halvårlege rapporteringer til Eier. Rapportene sendes ut innen 2 måneder etter utløpet av hvert halvår. Med rapportene skal følge kontoutdrag for vedlikeholdskontoen samt dokumentasjon for at forsikringspremiene er betalt og eventuelt trukket fra vedlikeholdsfondet.

4.6 Skatte- og avgiftsmessige konsekvenser av utleien

Eier er selv ansvarlig for å avklare de skatte- og/eller avgiftsmessige konsekvenser utleien måtte ha for Eier. Eier betaler selv og direkte den inntektskatt som påløper på vederlaget. Det er også Eier som er ansvarlig for å betale eventuell gevinstskatt ved salg av Seksjonen. Eiendomsselskapet har ingen forpliktelser i denne forbindelse.

PKT. 5 DRIFT OG VEDLIKEHOLD – KOSTNADSFORDELING

5.1 Eiendomsselskapet forestår drift og vedlikehold

Eiendomsselskapet forestår – på basis av leieavtalene og for seksjonseierne/Sameiets regning - helårig drift og vedlikehold av seksjonene med tilhørende fellesarealer og felles installasjoner. Dette omfatter så vel utvendig som innvendig vedlikehold, herunder også nødvendig utskiftning av innredning og utrustning samt reparasjoner og utskiftninger for øvrig.

Partene er enige om at det skal foretas løpende vedlikehold for å sikre at standard og kvalitet på Eiendommen til enhver tid er på et for Hotellet tilfredsstillende nivå. Begge parter er innforstått med at dette også er nødvendig for å sikre jevn drift og gode losjinntekter til Hotellet/seksjonseierne.

Eiendomsselskapet skal hvert år innen 15.10 utarbeide forslag til vedlikeholdsprogram og -budsjett for seksjonene for påfølgende år. Forslag sendes seksjonseierne og Sameiet med en måneds frist for uttalelse. Eiendomsselskapet vedtar deretter vedlikeholdsprogrammet og -budsjettet og bemyndiges med dette til å gjennomføre vedlikeholdet. Programmet/budsjettet sendes eierne til orientering så snart det er vedtatt.

5.2 Eiernes vedlikeholdskostnader

Vedlikeholdskostnader knyttet til fellesarealer og felles installasjoner avregnes på hver seksjon forholdsmessig i forhold til eierbrøk. Kostnader til vedlikehold som gjelder enkeltseksjoner tilegnes de aktuelle seksjoner.

Kostnadene skal dekkes av vedlikeholdsfondet etter hvert som de påløper og forfaller.

5.3 Forsikring

Eiendomsselskapet tegner avbruddsforsikring for sin virksomhet og dekker premien selv.

Eiendomsselskapet tegner videre – på Eiers vegne og for Eiers regning – forsikring for den enkelte seksjon med innbo- og løssøre fra og med utleieforholdets start samt forsikring i Sameiets navn for fellesarealene. Premiene fordeles mellom Eiendomsselskapet og Eier slik som bestemt i pkt. 5.5 nedenfor.

5.4 Eventuelle skader

Eier er selv ansvarlig for de skader Eier måtte påføre Seksjonen ved sin bruk og for det inntektstap skaden eventuelt måtte medføre. Eiendomsselskapet skal i en slik situasjon

besørge skaden reparert. Kostnadene kan fratrekkes ved avregning og utbetaling av vederlag til Eier.

Eiendomsselskapet er ansvarlig for de økonomiske konsekvensene av eventuelle skader påført Seksjonen av Hotellets gjester, likevel slik at skadene kan kreves dekket av Seksjonens forsikring. Egenandelen betales av Eiendomsselskapet.

5.5 Øvrige driftskostnader – øvrige felleskostnader til Sameiet

Seksjonseierne skal alene dekke kostnadene Sameiet har til forretningsfører og revisor.

Når det gjelder Seksjonens øvrige driftskostnader samt Seksjonens andel av Sameiets øvrige felleskostnader, er partene enige om følgende:

- Kostnadene skal anses å påløpe jevnt over året
- Eier skal for egen regning dekke kostnadene for 3 måneder
- Eiendomsselskapet skal for egen regning dekke kostnadene for 9 måneder
- Denne fordeling skal gjelde uavhengig av Eiers faktiske egen bruk

Med øvrige driftskostnader og øvrige felleskostnader etter dette punkt menes alle kostnader – uavhengig av om de er knyttet til de enkelte seksjoner eller til fellesarealene på Eiendommen – til elektrisitet, oppvarming, offentlige avgifter til vann, avløp, renovasjon, vaktmesterfjerner, telefon, kabel-TV, datanettverk m.v.

Forretningsfører skal instrueres om å foreta ovennevnte fordeling av den del av kostnadene som utgjør felleskostnader og fakturere henholdsvis Eiendomsselskapet og Eier direkte for deres andel. Når det gjelder de øvrige kostnadene, dekkes de i første omgang av Eiendomsselskapet, som motregner Eiers andel i det vederlag som kommer til utbetaling etter pkt. 4 ovenfor.

PKT. 6 OPPSIGELSE

Eiendomsselskapet har rett til å si opp Avtalen med ett års forutgående skriftlig varsel. Eier har ikke rett til å si opp avtalen i Avtaleperioden.

PKT. 7 MISLIGHOLD

Dersom Eier ikke fristiller eller tilbakelever Seksjonen i samsvar med sine forpliktelser etter Leieavtalen, skal Eier betale en dagmølt stor kr 2.000,- for hvert døgn inntil forholdet bringes i orden. Beløpet skal årlig indeksreguleres i samsvar med økningen i konsumprisindeksen, med utgangspunkt i indeksen 15.05.07. Eiendomsselskapet har rett til å motregne dagmøltken i avregningen overfor Eier, jfr. pkt. 4 ovenfor.

Tilsvarende dagmøltbestemmelse skal gjelde for det tilfelle at Eiendomsselskapet ikke fristiller eller tilbakeleverer Seksjonen til Eier i samsvar med bestemmelsene i Leieavtalen.

Hvis Eier ikke fristiller Seksjonen som avtalt, er Eier i tillegg til dagmøltken ansvarlig for den eventuelle erstatning som må betales til Eiendomsselskapets gjester som følge av dette.

For eventuelle andre misligholdssituasjoner gjelder vanlige regler om erstatning m.v. etter norsk rett.

Ved vesentlig mislighold kan Leieavtalen heves.

PKT. 8 TINGLYSNING

Leieavtalen skal tinglyses på Seksjonen med første prioritet og skal gjelde for den som til enhver tid er eier av Seksjonen.

PKT. 9 OVERDRAGELSE

Eiendomsselskapet har rett til å overdra sine rettigheter og forpliktelser etter Leieavtalen til annet selskap. Avtalen legger heller ingen begrensninger på Eiendomsselskapets rett til å engasjere Hotellselskapet eller andre selskaper til å utføre tjenester omfattet av Leieavtalen på Eiendomsselskapets vegne. Eiendomsselskapet har videre rett til å fremleie Seksjonen.

Eier har kun rett til å overdra sine rettigheter og forpliktelser etter Leieavtalen sammen med Seksjonen. Leieavtalen anses automatisk overført til ny eier ved overdragelse av Seksjonen.

Eiendomsselskapet er imidlertid ikke forpliktet eller berettiget til å forholde seg til nye eier av Seksjonen før Eiendomsselskapet fra tidligere eier har mottatt opplysninger om navn, adresse, personnummer og kontonummer for ny eieren. Inntil denne informasjon er mottatt, anses Eiendomsselskapets eventuelle utbetalinger til Eier som rettmessige. Eiendomsselskapet har da intet ansvar for betalinger som i henhold til underliggende avtaler mellom ny og gammel eier skulle vært foretatt til ny eier. Av praktiske årsaker for Eiendomsselskapet skal skjæringstidspunkt mellom gammel og ny eier når det gjelder inntekter/kostnadsansvar legges til 1. i neste kvartal etter overdragelse/varsel.

PKT. 10 TVISTER

Dersom det skulle oppstå tvist i tilknytning til Leieavtalen, skal tvisten avgjøres ved de vanlige domstoler. Partene vedtar med dette Eiendommens verneting som rett verneting.

...

Denne avtale er utferdiget i 2 likelydende eksemplarer, ett til hver av partene.

Oslø, den 5/11-2007

Oslø, den 4/7-07

Som Eiendomsselskap:
Rica Havna AS

Som Eier:

[Signature]

[Signature]

7 me

ERKLÆRING

Eier av gnr. 48, bnr. 107 i Tjøme kommune erklærer herved at eiendommen gnr. 48, bnr. 1 har følgende rettighet:

Adkomst

Hotellet og hotellets gjester (gnr. 48, bnr. 1) har vederlagsfri rett til bruk av heis/trapperom som ligger på gnr. 48, bnr. 107 i Tjøme kommune.

Oslo, 10/09
Rica Havna AS, OLS.NR. 71063285

[Signature]
JAN E. RIVELSEUD



Doknr: 451597 Tinglyst: 23.06.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett kopi bekreftes

[Signature]

Fred Ivar Myrseth
Eiendomsmedgljer

Roplen 120609
KAN TINGLYSES

FOSS&CO

Spikkestadvn. 94A, PB 62, 3441 Røyken
Tlf: 31 29 74 00, Fax: 31 29 74 09
www.fossco.no

[Signature]

Fred Ivar Myrseth
Eiendomsmedgljer

Retureres etter tinglysing til
 OBOS Eiendomsforvaltning AS
 PB. 6668, St. Olavs Plass
 0129 Oslo

**Begjæring om
 x oppdeling i eierseksjonen
 reseksjonering**

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunens nr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festnr	Snr
0723	Tjøme Kommune	48	107		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Ordmr (11/9 siffer) 2)	Navn	Idéell andel 3)
990 623 295	Rica Havna AS	1/1

Doknr: 499823 Tinglyst: 08.07.2009
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For- mål 4)	Brak- (teller)5)	Ut- leggs- areal (6)	S.-nr	For- mål 4)	Brak- (teller)5)	Ut- leggs- areal (6)	S.-nr	For- mål 4)	Brak- (teller)5)	Ut- leggs- areal (6)	S.-nr	For- mål 4)	Brak- (teller)5)	Ut- leggs- areal (6)
1	N	45		13	N	49									
2	N	83		14	N	44									
3	N	79		15	N	53									
4	N	82													
5	N	82													
6	N	82													
7	N	82													
8	N	82													
9	N	82													
10	N	77													
11	N	79													
12	N	80													
Sum tellere:		1081		= sum nevner:		1081									

4. Supplerende tekst 7)

OBOS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato: Oslo 15-2009 Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er): Rica Havna AS Jan B. Røed

© Seksjoneringsbegjæring Sameie 1 Side 1 av 3

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) Seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen

c) inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) bruksenhetsens formål (boli eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller det foreligger tillatelser til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleied til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøpsrett (§ 14)

g) hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller boligseksjonen er en fritidsbolig, eller alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktige erklæring (stra)

6. tegninger mv

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortøpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæring:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato Oslo 15-2009	Hjemmelshaver (§ 7) Styret (§ 13) Rica Havna AS Jan B. Røed	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameierens reuseres)
----------------------------	---	---

© Seksjoneringsbegjæring Sameie 1 Side 2 av 3

8. Styrets samtykke mv ved reseksjonering

Styrets samtykker til reseksjonering (§ 12), eller Styret erklærer at sameiet har samtykket til restriksjonering (§ 30)

Sted, dato: 07.07.2009 Underskrift: Bent Ole Gjth-Delli

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

Befaring er foretatt

Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt

Tillatelsen er inn tatt nedenfor

Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Festnr	Snr	kommune
48	107			Tjøme Kommune

Dato: 07.07.2009 Stempel og underskrift: Tjøme Kommune Oppmålingsavd. 3145 Tjøme

Noter:

- Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering /reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- B = boligseksjon, N = næringsseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
- Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en samlebrøk med hele tall i teller og nevner.
- Sett B dersom tilleggsareal gjelder bygning, G dersom tilleggsareal gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsareal gjelder både bygning og grunn.
- Det er bare rettastfrelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjoneringsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med pantrett som kommer i tillegg, if § 25 tredje ledd. Pantrett inn tatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i moen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiet samtykker er nødvendig, innstår styret for at samtykket er innhentet, if § 30.
- Kommunen skal legge ved målebrevskart med tinglysingsgjengpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv

Dato: Oslo 15-2009 Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er): Rica Havna AS Jan B. Røed

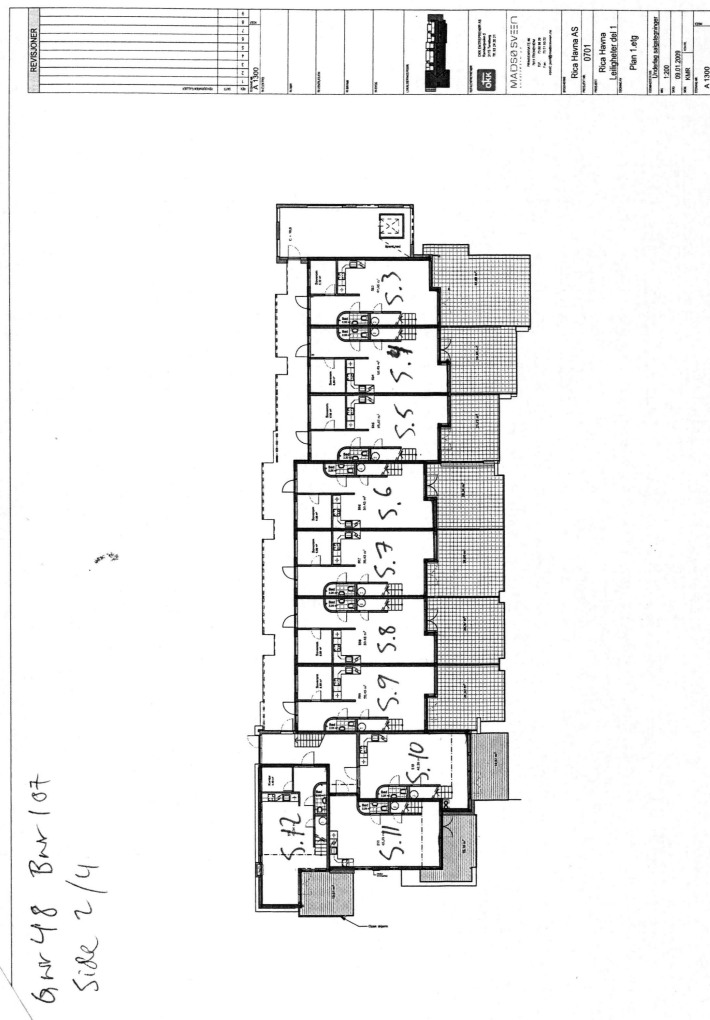
© Seksjoneringsbegjæring Sameie 1 Side 3 av 3

VEDLEGG 1

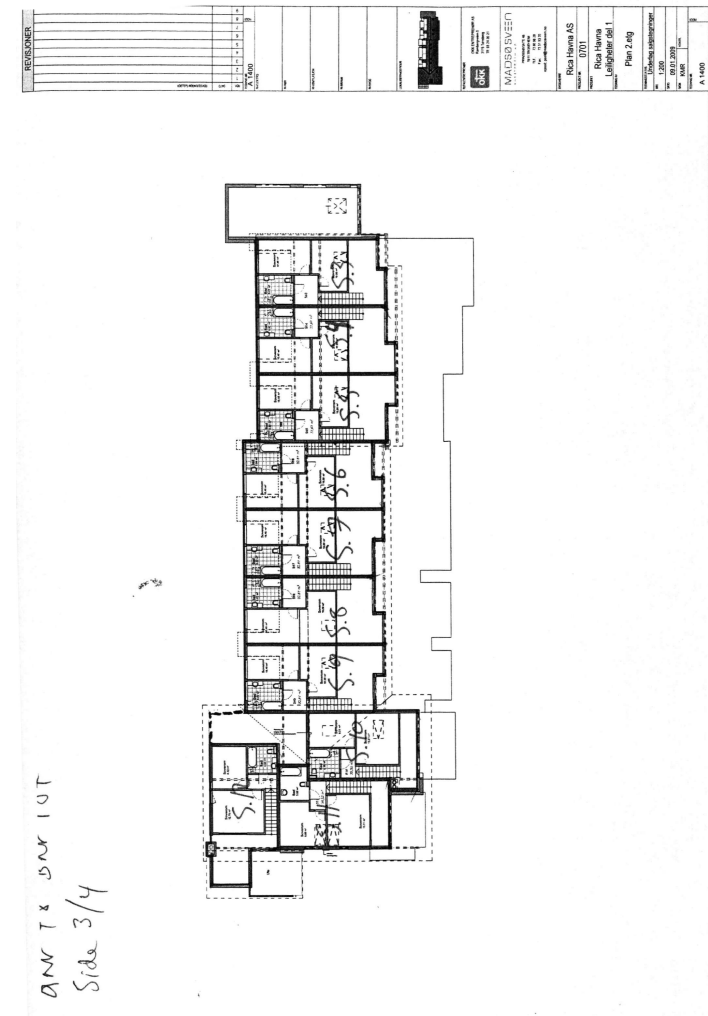
Gnr 48 Bnr 107 Side 1/4

Tjøme Kommune Oppmålingsavd. 3145 Tjøme

© Seksjoneringsbegjæring Sameie 1 Side 4 av 8



Tjøme kommune
Oppmålingsavd.
3145 Tjøme





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 avhendning 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 salgsopp-gaven, 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 salgsopp-gaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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. AVTREKKSUVIFTER 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. Vegg-lamper, krok-hengte lamper, lysekroner, prisme-lamper 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. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

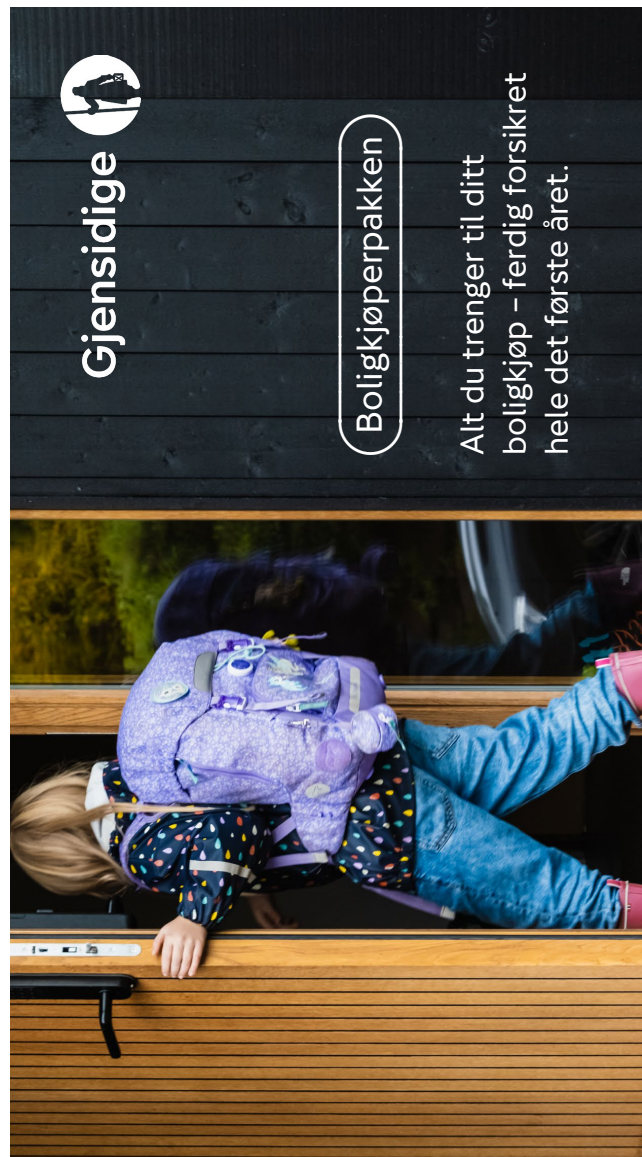
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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



Boligkjøperpakke HUS

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

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningforsikring for hus
- innboforsikring Plus
- 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 Plus
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet 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 bygningforsikring for hytte
- innboforsikring Plus
- 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 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 bygningforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Plus mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt 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!
- Sørg 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.
- Les grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsopp-gaven 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!

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygnings-sakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygnings-sakkyndige 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 må du passe på som kjøper?

- Les tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsopp-gaven 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.

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 bygnings-sakkyndige 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 tilfredsstillende 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 salgsopp-gave og tilstandsrapport.

G-JENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige 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 legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er opplyst for budgivere som benytter e-signatur som feks. BankID eller MiniID.
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.

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 (hemmeilig) 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 budgiver 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 fullmektigt.

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.

BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 28260087
Adresse: Havnaveien 52, 3145 TJØME
Betegnelse: GNR 248, BNR 107, snr 1 i Færder kommune

Bud mottatt: / - kl:

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 besiktiget 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 28.05.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling

av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& BAKKE SØRVIK
PARTNERS**

 www.partners.no