PRIVATMEGLEREN
TØNSBERG

HAVEGATEN 1 F

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Servitutter

Reguleringskart og -bestemmelser

Meglers verdivurdering

Nabolagsprofil

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Tønsberg

Oppdragsnr.
13260061

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Mia Baglo Skotte	Alexander Dahl Henriksen

Gateadresse
Havegaten 1 F

Poststed	Postnr
TØNSBERG	3115

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Protector Forsikring

Polise/avtalenr.: 3808964

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 13260061

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: En mindre glippe i parkett utenfor bad/toalett. Mindre sprekker i himling, som følge av at bygget er i normal bevegelse, spesielt rett etter oppføring, men dette er utbedret gjennom garantien og av utbygger.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Etablert på egen regning under eiertiden

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 13260061

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Det er regulert og vedtatt bygging av boliger på den andre siden av bilveien fra sameiet Havegaten og langs fjorden retning sør-øst, men det vil ikke bli bygd boliger i synsfeltet til Havegaten og således ikke hindre utsikten mot byfjorden. Prosjektet vurderes av oss som eiere som meget positivt, da området innen rimelig tid vil få et løft og derfor bli å anse som velutviklet med antakeligvis en rekke servicetilbud. Videre vil det i sammenheng med det nevnte prosjektet bli utviklet en park og grøntområde rett ovenfor Havegaten, og dette vil trolig kunne åpne opp utsikten mot fjorden ytterligere.

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Det ble i januar 2023 oppdaget skjegg-/sølvkre i noen enkelte få leiligheter, og som følge av det iverksette styret en kollektiv plan med å utplassere feller i flere leiligheter. Anticimex har uttalt at slike tilfeller er normalt i relativt nye boligbygg. Vår leilighet skal ikke være rammet av dette.

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 13260061

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 13260061

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mia Baglo Skotte	22377da939e9660d17a2a fe428bc4d8457d462ab	13.04.2026 18:15:34 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Alexander Dahl Henriksen	170911cc35bc147eb55b3a 74c315567a7583ea28	13.04.2026 18:13:55 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 13260061

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Havegaten 1 F, 3115 TØNSBERG

TØNSBERG kommune

gnr. 1003, bnr. 76, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 103 m² BRA-i: 90 m²



Befaringsdato: 17.04.2026 **Rapportdato:** 01.05.2026 **Oppdragsnr.:** 11569-1101 **Referansenummer:** FQ6356

Autorisert foretak: Trio Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Shaho Amin

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

Norsk takst

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

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

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

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

Trio Takst AS

Rapportansvarlig



Shaho Amin

post@triotakst.no

906 47 212

Trio Takst AS
Stalsbergsveien 16 B
3128 NØTTERØY

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Trio Takst AS
Stalsbergsveien 16 B
3128 NØTTERØY

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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.



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 beliggende i 1.etasje i flermannsbolig oppført i 2020 på Kaldnes i Tønsberg.
Kort vei til Tønsberg med alle sentrumsfasiliteter.
2 soverom, stue/kjøkken, bad og vaskerom/teknisk rom.

Parkett på de fleste gulvflater. Flis på gulv i entré, bad og vaskerom.
Malte gipsplater på vegger og himlinger.
Bad og vaskerom fra 2020.
Grå, slett kjøkkeninnredning fra 2020. Benkeplate i hvit kompaktlaminat. Integrerte hvitevarer.

Garasjeplass i felles parkeringskjeller.
Felles innendørs sykkelparkering.
Bod i kjeller på 5m2.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2020

UTVENDIG Gå til side

Aluminiumsvinduer med energiglass.
Brann -og lydklassifisert entrédør.
Garasjeplass i felles parkeringskjeller.
Adkomst til kjeller via trappeløp og personheis.
Max. vektbelastning 2600kg på bilheis/skinner.

Sportsbod 5m2 i kjeller.

Felles innendørs sykkelparkering.

INNVENDIG Gå til side

Parkett på gulv.
Flis på gulv i entré.
Malte gipsplater på vegger og himlinger.

Våtrom er flislagt på gulv og vegger.

Stedvis småriss i fuge mellom vegg og himling.

Normal bruksslitasje på overflatene.
Betongdekke i etasjeskiller.
Hvite, slette dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Våtrom fra 2020.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse.
Flislagte gulv og vegger.
Elektriske varmekabler i gulv.
Ukjent membranløsning.
Downlights innfelt i himling.
Baderomsinnredning med servant.
Innebygget badekar med dusjvegg.
Vegghengt toalett.

Flis på vegg.
Malt innvendig himling.
Flis på gulv.
Elektriske varmekabler.

Det kan ikke utelukkes stillestående vann på flis, da badet kun har ett sluk, og dette ligger under innebygget badekar.
Plastsluk under badekar. Tilkomst via inspeksjonsluke under badekar
Ukjent membran.
Baderomsinnredning med servant.
Vegghengt toalett.
Innebygget badekar med dusjvegg i glass.
Inspeksjonsluke.
Det er etablert 3 hull på innebygget badekar for å sikre god luftsirkulasjon.
Balansert ventilasjonsanlegg.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.
Flislagt vaskerom i tilstøtende rom.
Tilstandsgrad er basert på alder, forventet tilstand og kjent materialbruk.

Vaskerom/Teknisk rom
Vaskerom fra 2020.
Flislagt gulv med varmekabler.
Flislagte vegger. Det er usikkert om det er lagt membran bak veggflis på vaskerom.
Opplegg for vaskemaskin.
Liten vaskeromsinnredning med nedfelt stålvask.
Tekniske installasjoner som; fordelerskap for vannbåren gulvvarme, rør-i-rør, balansert ventilasjonsanlegg og sikringsskap.
Flis på vegger. Det er ikke kjent om det er benyttet membran på vegger i vaskerom.
Malte gipsplater i himling.
Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Ukjent membranløsning.
Plastsluk.
Opplegg for vaskemaskin.
Vaskeromsinnredning med vask.
Balansert ventilasjonsanlegg.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.
Flislagt våtrom i tilstøtende rom.
Tilstandsgrad er basert på alder, forventet tilstand og kjent materialbruk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med grå, slette fronter.
Hvite benkeplater i kompaktlaminat.
Kjøkkenøy med dobbel kjøkkenvask i stål.
Integrerte hvitevarer; kjøl/fryseskap, microbølgeovn, induksjonstopp, stekeovn. Vannstoppsystem og komfyrvakt.

Normal bruksslitasje.
Uttrekkbar kjøkkenventilator med avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med servant og vegghengt toalett.
Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Malte gipsplater på vegger.
Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger i plast, rør-i-rør.
Rørskap på vaskerom.

Det er ikke funnet tegn til lekkasje eller tegn til fuktvandring.
Avløpsrør av plast.
Det er ikke funnet tegn til lekkasje eller tegn til fuktvandring.
Balansert ventilasjonsanlegg.
Vannbåren gulvvarme.
Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.
Elektriske varmekabler i gulv på våtrom.
Sentralt anlegg for varmtvann.
Elektrisk anlegg med automatsikringer installert i 2020.

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

Ingen anmerkinger hva gjelder helse, miljø og sikkerhet.
Bygget er oppført med radonsperre.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

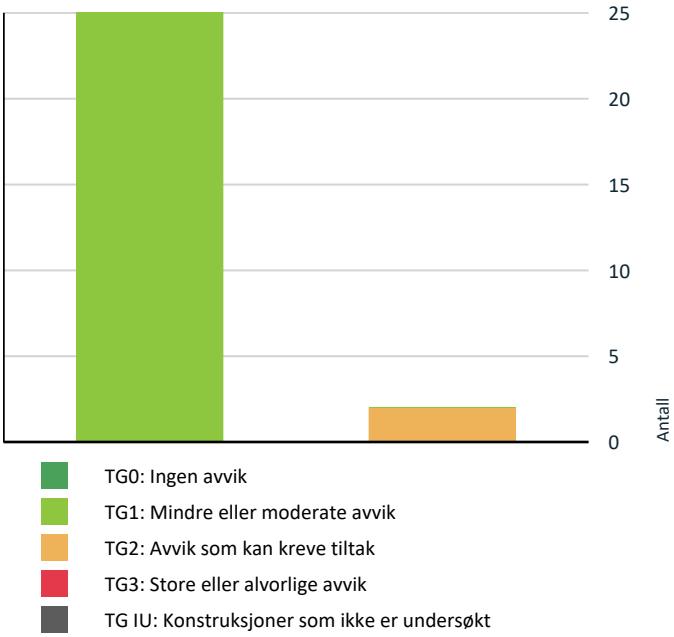
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Bygningsmassen er fra 2020.

Trio Takst AS
Stalsbergsveien 16 B
3128 NØTTERØY

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner.
Takstmannen tar forbehold om skjulte feil, mangler og avvik og forutsetter at bygningen er godkjent slik som den fremstod på befaringsdagen.
Takstmann er ikke el.fagkyndig og el.anlegg er ikke vurdert.

Det bemerkes spesielt at dette er en forenklet rapport beregnet på leiligheter i borettslag og sameier. Det er kun observasjoner som gjøres inne i leiligheten som legges til grunn i rapporten. Utvendige konstruksjoner, boder, garasjer, fellesarealer, loft og kjeller er ikke vurdert.

Det meste av datagrunnlaget i denne rapporten kommer fra Statens Kartverk og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon. Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour eller det kan forekomme feil.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > Etasje > Vaskerom/Teknisk rom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Vaskerom/Teknisk rom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2020

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Aluminiumsvinduer med energiglass.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Brann -og lydklassifisert entrédør.

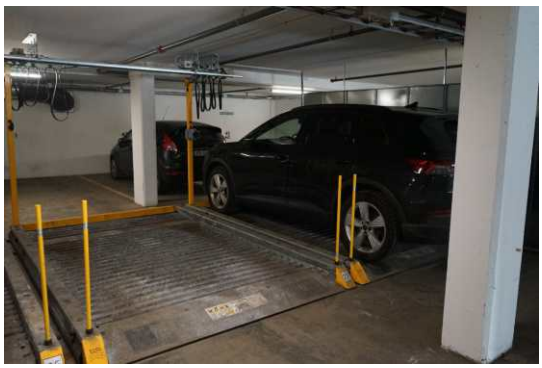
TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Garasjeplass i felles parkeringskjeller.
Adkomst til kjeller via trappeløp og personheis.
Max. vektbelastning 2600kg på bilheis/skinner.

Sportsbod 5m2 i kjeller.

Felles innendørs sykkelparkering.





INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Parkett på gulv.
Flis på gulv i entré.
Malte gipsplater på vegger og himlinger.

Våtrom er flislagt på gulv og vegger.

Stedvis småriss i fuge mellom vegg og himling.

Normal bruksslitasje på overflatene.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Betongdekke i etasjeskiller.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite, slette dører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrom fra 2020.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse.
Flislagte gulv og vegger.
Elektriske varmekabler i gulv.
Ukjent membranløsning.
Downlights innfelt i himling.
Baderomsinnredning med servant.
Innebygget badekar med dusjvegg.
Vegghengt toalett.



ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Flis på vegg.
Malt innvendig himling.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flis på gulv.
Elektriske varmekabler.
Det kan ikke utelukkes stillestående vann på flis, da badet kun har ett sluk, og dette ligger under innebygget badekar.

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk under badekar. Tilkomst via inspeksjonsluke under badekar.
Ukjent membran.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med servant.
Vegghengt toalett.
Innebygget badekar med dusjvegg i glass.
Inspeksjonsluke.
Det er etablert 3 hull på innebygget badekar for å sikre god luftsirkulasjon.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg.

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.
Flislagt vaskerom i tilstøtende rom.
Tilstandsgrad er basert på alder, forventet tilstand og kjent materialbruk.

ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra 2020.
Flislagt gulv med varmekabler.
Flislagte vegger. Det er usikkert om det er lagt membran bak veggflis på vaskerom.
Opplegg for vaskemaskin.
Liten vaskeromsinnredning med nedfelt stålvask.
Tekniske installasjoner som; fordelerskap for vannbåren gulvvarme, rør-i-rør, balansert ventilasjonsanlegg og sikringsskap.

ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegger. Det er ikke kjent om det er benyttet membran på vegger i vaskerom.
Malte gipsplater i himling.

ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Ukjent membranløsning.
Plastsluk.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke utført fagmessig.

Det er ikke montert klemring ved installasjon av sluk.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Tilstandsrapport



ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin.
Vaskeromsinnredning med vask.

ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg.

ETASJE > VASKEROM/TEKNISK ROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.
Flislagt våtrom i tilstøtende rom.
Tilstandsgrad er basert på alder, forventet tilstand og kjent materialbruk.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med grå, slette fronter.
Hvite benkeplater i kompaktlaminat.
Kjøkkenøy med dobbel kjøkkenvask i stål.
Integrerte hvitevarer; kjøl/fryseskap, microbølgeovn, induksjonstopp, stekeovn. Vannstoppsystem og komfyrvakt.

Normal bruksslitasje.







ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Uttrekkbar kjøkkenventilator med avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med servant og vegghengt toalett.
Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Malte gipsplater på vegger.
Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger i plast, rør-i-rør.
Rørskap på vaskerom.

Det er ikke funnet tegn til lekkasje eller tegn til fuktvandring.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.
Det er ikke funnet tegn til lekkasje eller tegn til fuktvandring.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Vannbåren gulvvarme.
Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.
Elektriske varmekabler i gulv på våtrom.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Sentralt anlegg for varmtvann.

TG 1 Vannbåren varme

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg med automatsikringer installert i 2020.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2020

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Installasjon.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Tilstandsrapport



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 bygningssakkyndige 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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Ingen anmerkinger hva gjelder helse, miljø og sikkerhet.
Bygget er oppført med radonsperre.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

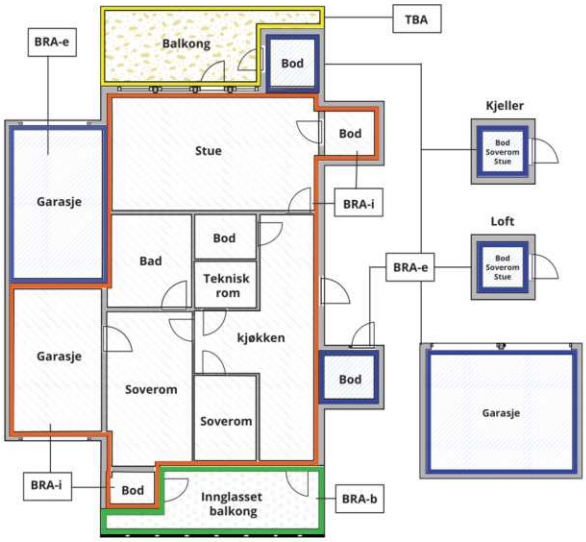
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	90	13		103	
SUM	**90**	**13**			
SUM BRA	**103**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, gang, bad, vaskerom/teknisk rom, 2 soverom, stue/kjøkken, toalettrom	Kjellerbod, garasjeplass	

Kommentar

Leilighet på 90m2
Sportsbod på 5m2
Garasjeplass på 8m2

= totalt areal 103m2

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Bygningsmassen er fra 2020.

Nyere håndverkstjenester

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

Trio Takst AS
Stalsbergsveien 16 B
3128 NØTTERØY

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.4.2026	Shaho Amin	Takstingeniør
	Alexander Dahl Henriksen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3905 TØNSBERG	1003	76		2	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Havegaten 1 F

Hjemmelshaver
Henriksen Alexander Dahl, Skotte Mia Baglo

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral beliggenhet på Kaldnes i Tønsberg.
Kort vei til Tønsberg og Teie med sentrumsfasiliteter.
Gangavstand til Brygga i Tønsberg.
Gode bussforbindelser.
Ca.15minutter gangavstand til Tønsberg Jernbanestasjon.

Adkomstvei

Adkomst via kommunal vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet kommunal vannledning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Tilknyttet kommunal avløpsledning via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.04.2026		Gjennomgått	5	Nei

Trio Takst AS
Stalsbergsveien 16 B
3128 NØTTERØY

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Trio Takst AS
Stalsbergsveien 16 B
3128 NØTTERØY

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i 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 tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en 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: “Delen 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 takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/FQ6356

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

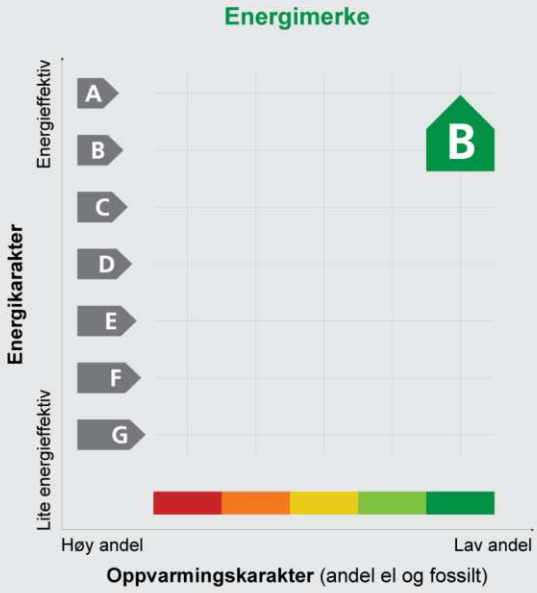
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

ENERGIATTEST

Adresse	Havegaten 1F
Postnr	3115
Sted	Tønsberg
Leilighetsnr.	
Gnr.	1003
Bnr.	76
Seksjonsnr.	2
Festenr.	
Bygn. nr.	300739697
Bolignr.	H0102
Merkenr.	A2020-1132630
Dato	17.05.2020



Innmeldt av	Termoenergi Norge AS v/ SFM

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2020	
BRA:	98,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	26.02.2020	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2016	Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.014

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Havegaten 1F
Postnr/Sted: 3115 Tønsberg
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0102
Dato: 17.05.2020 18:49:43
Energimerkenummer: A2020-1132630
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Termoenergi Norge AS v/ SFM

Gnr: 1003
Bnr: 76
Seksjonsnr: 2
Festenr:
Bygnnr: 300739697

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentId	
ByggIdentId	
BruksenhetsIdentId	
AdresseIdentId	
VegAdresseIdentId	
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	3803
Gnr.	1003
Bnr.	76
Snr.	2
Fnr.	
Gateadresse	Havegaten 1F
Postnummer	3115
Poststed	Tønsberg
Bygningsnr.	300739697
Bolignr.	H0102
Beskrivelse bolig/bygning	L202
Dato fil opprettet	17.05.2020
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2020
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	69 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	18 m²
Oppvarmet BRA	98 m²
Totalt BRA	98 m²
Oppvarmet luftvolum	245 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,00 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	17,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	56,1 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,40 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	26.02.2020
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	85 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	85 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,26 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	82 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	35 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,67
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,12
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,85
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,880
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Sandefjord (Torp) (MeteoNorm)
Dato for beregning	17.5.2020
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,014
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Termoenergi Norge AS
Navn person	SFM

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	30,8

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	2,4
Varmtvann	29,8
Vifter	4,6
Pumper	1,1
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	97,6

Beregnet levert energi ved normalisert klima	10283 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	104,92 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	6893 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	98,73 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	9676 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3849 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	6434 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	10283 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	25,1 %

Informasjon i forbindelse med salg av selveierbolig

Eierskiftemelding og bruk av Ambita Samhandling Forretningsfører

Ved eierskifte skal nødvendig dokumentasjon sendes til Usbl. Hvordan dette gjøres avhenger av om meglerkontoret har aktivert tjenesten *Ambita Samhandling Forretningsfører*.

Meglerkontorer som har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører

Fra 1. desember er det obligatorisk å bruke den digitale løsningen fullt ut.
Dette innebærer:

- Alle salgsmeldinger skal sendes via Ambita Samhandling Forretningsfører.
- Henvendelser som sendes direkte på e-post vil **ikke** bli behandlet.

Meglerkontorer som ikke har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører

Henvendelser skal sendes på e-post til eierskifte@usbl.no og må inneholde:

- Kontaktopplysninger til megler
- Kontaktopplysninger til selger og kjøper (navn, adresse, telefonnummer og e-post)
- Opplysninger om boligen (navn på sameiet og seksjonsnummer)
- Opplysninger om kjøpekontrakten (tidspunkt for budaksept, avtalt pris og overtakelsesdato)

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis per e-post. Vi ber derfor om at e-postadressene til alle medeiere oppgis.

Gebyrer til Usbl

1. Boligopplysninger:
   - **Full pakke**, ref. Infoland
   - **Kun boligrapport**, ref. Infoland
2. Eierskiftegebyr:
   - **kr 6.725,-** inkl. mva.
     Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
     Forfall er 1 md. etter overtagelse.
3. Eierskiftegebyr garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag:
   - **Kr. 1.408,-** inkl. mva.
     Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
     Forfall er 1 md. etter overtagelse.

   Dersom selger leier en p-plass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

Felleskostnader

Ta kontakt med Usbl på epost restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

Viktig informasjon

Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette

meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

SIST ENDRET 02.01.2026



INNKALLING 2025

Sameiet Havegaten 1

Mandag 05.05.2025 kl. 19:00
Digitalt møte på usbl.no/min-side

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Havegaten 1

Tid og sted: Mandag 05.05.2025 kl. 19:00 - Digitalt møte på usbl.no/min-side

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Havegaten 1

Møtet avholdes som et digitalt møte på usbl.no/min-side

Møtet innledes med en høringsperiode. I høringsperioden kan seksjonseierne stille spørsmål til styret om de sakene som legges frem, kommentere saker, fremme alternative forslag til vedtak til saker, samt foreslå andre kandidater til verv. Når høringsperioden er over, vil det etter et lite opphold åpnes for avstemming.

Høringsperiode: 05.05.2025 19:00 - 08.05.2025 12:00
Stemmeperiode: 08.05.2025 16:00 - 12.05.2025 19:00

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av leder
- 5.2 Valg av 1 medlem til styret
- 5.3 Valg av 2 varamedlemmer til styret

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Frist for å kreve fysisk årsmøte er satt til 5 dager før mandag 05.05.2025 kl. 19:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

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

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

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

Forslag til vedtak: Samlet styrehonorar på kr 71 500,- for styreperioden 2024-2025 godkjennes.

5. Valg

Sittende styre består av og følgende er på valg (markert med 'x'):

x - Styreleder - Lars Andreas Speilberg

x - Styremedlem - Ulrik Lislott

o - Styremedlem - Lars Morten Skollerud

x - Varamedlem - Erik Aas Asphaug

x - Varamedlem - Jens Eckell

- Lars Speilberg har vært leder i forrige periode, og er villig til å fortsette ett år
- Lars Morten Skollerud har ett år igjen av sin periode
- Ulrik Lislott går ut av styret. Jan-Valter Johansen er forespurt om å gå inn i styret etter Ulrik og har sagt seg villig til det.
- Erik Aas Asphaug og Jens Eckell var vararepresentanter i inneværende periode. Begge er villige til å ta ett år til.

5.1 Valg av leder

Lars Speilberg er på valg og stiller til gjenvalg for 1 år

Forslag til vedtak: Lars Speilberg velges til leder for en periode på ett år

5.2 Valg av 1 medlem til styret

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

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

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

Forslag til vedtak: Jan-Valter Johansen velges som styremedlem for en periode på 2 år.

5.3 Valg av 2 varamedlemmer til styret

Erik Aas Asphaug og Jens Eckell er på valg og stiller til gjenvalg for 1 år.

Forslag til vedtak: Erik Aas Asphaug og Jens Eckell velges som vara for en periode på 1 år.

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**1 570 928**	**1 230 756**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	444 644	340 172
B. Endring arbeidskapital	**444 644**	**340 172**
C. Arbeidskapital	**2 015 571**	**1 570 928**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	2 961 024	2 575 630
Kortsiktiggjeld	-945 453	-1 004 703
C Arbeidskapital	**2 015 571**	**1 570 928**

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

Resultatregnskap 2024 Sameiet Havegaten 1

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	4	1 998 420	1 844 576	1 998 765	2 197 300
Sum leieinntekt		**1 998 420**	**1 844 576**	**1 998 765**	**2 197 300**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	5	12 208	9 065	0	0
Sum annen inntekt		**12 208**	**9 065**	**0**	**0**
Sum inntekt		**2 010 628**	**1 853 641**	**1 998 765**	**2 197 300**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	6	9 870	9 306	10 000	11 000
Styrehonorar	6	70 000	66 000	70 000	72 000
Driftskostnad					
Energikostnad		108 891	132 777	135 000	145 000
Kostnad eiendom/lokaler	7	314 501	326 967	334 000	358 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	8	6 893	6 598	7 000	8 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	6 480	3 233	7 000	8 000
Reparasjon og vedlikehold	10	468 157	383 905	732 170	936 996
Revisjonshonorar		6 769	6 465	7 000	8 000
Forretningsførerhonorar		101 678	96 244	102 000	106 000
Andre honorar	11	21 883	6 669	24 400	24 900
Kontorkostnad		348	319	1 348	1 400
TV/bredbånd		335 940	344 422	346 665	356 000
Kontingenter og gaver		0	280	0	0
Forsikringer		180 953	172 012	181 000	149 664
Andre kostnader	12	3 601	1 868	11 000	11 420
Sum kostnad		**1 635 963**	**1 557 064**	**1 968 583**	**2 196 380**
Driftsresultat		**374 666**	**296 577**	**30 182**	**920**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		69 978	43 594	0	0
Netto finansposter		**-69 978**	**-43 594**	**0**	**0**
Årsresultat		**444 644**	**340 172**	**30 182**	**920**
Overført sameiekapital		444 644	340 172	0	0
SUM OVERFØRINGER		**444 644**	**340 172**	**0**	**0**

Balanse 2024 Sameiet Havegaten 1

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		4 517	10 705
Kostnader til avregning		530 387	542 981
Andre kortsiktige fordringer		6 828	120
Forskuddsbetalte kostnader		207 824	107 207
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		2 211 468	1 914 618
Sum omløpsmidler		**2 961 024**	**2 575 630**
SUM EIENDELER		**2 961 024**	**2 575 630**

Balanse 2024 Sameiet Havegaten 1

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Øremerket avsetning		0	109 965
Annen egenkapital		2 015 571	1 460 963
Sum opptjent egenkapital		**2 015 571**	**1 570 928**
Sum egenkapital	**13**	**2 015 571**	**1 570 928**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		7 103	0
Leverandørgjeld		272 672	235 608
A konto til avregning		587 423	687 412
Annen kortsiktig gjeld		78 254	81 682
Sum kortsiktig gjeld		**945 453**	**1 004 703**
Sum gjeld		**945 453**	**1 004 703**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 961 024**	**2 575 630**

Sted:_____ Dato:_____

Lars Andreas Speilberg Styreleder	Ulrik Lislott Styremedlem	Lars Morten Skollerud Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Egenkapitalkonter på avd.nivå er slått sammen pr.31.12.2024

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges
driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

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

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet består av 55 boligseksjoner.
Sameiet er oppført på gnr. 1003 b.nr 76 i Tønsberg kommune.
Eiertomt på 3 052,9 kvm
Sameiets eiendommer er forsikret i IF Skadeforsikring polise nr. SP3222495.

Boligselskapet har avdelingsregnskap, og inntekter og kostnader bokføres etter vedtekter og føres på avd. 036 felles,
039 bolig og 671 garasje
Resultatet for de forskjellge avdelingen finner dere etter prinsippnoten

Målingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner fjernvarme, og eier betaler kun for eget forbruk.
I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning».
Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A konto til avregning».
Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet."

Note 1 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 036

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT				
Leieinntekt				
Innkrevd felleskostnad	671 112	659 988	671 300	696 300
Sum leieinntekt	**671 112**	**659 988**	**671 300**	**696 300**
Andre inntekter				
Diverse inntekt	11 208	0	0	0
Sum annen inntekt	**11 208**	**0**	**0**	**0**
Sum inntekt	**682 320**	**659 988**	**671 300**	**696 300**
KOSTNAD				
Lønnskostnad				
Lønnskostnad	9 870	9 306	10 000	11 000
Styrehonorar	70 000	66 000	70 000	72 000
Driftskostnad				
Kostnad eiendom/lokaler	147 131	181 263	173 000	193 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6 834	6 598	7 000	8 000
Reparasjon og vedlikehold	188 599	98 961	89 300	114 000
Revisjonshonorar	6 769	6 465	7 000	8 000
Forretningsførerhonorar	101 678	96 244	102 000	106 000
Andre honorar	21 289	6 669	24 400	24 900
Kontorkostnad	319	319	1 348	1 400
Kontingenter og gaver	0	280	0	0
Forsikringer	180 953	172 012	181 000	149 664
Andre kostnader	3 601	1 868	6 000	8 000
Sum kostnad	**737 043**	**645 985**	**671 048**	**695 964**
Driftsresultat	**-54 722**	**14 003**	**252**	**336**
FINANSPOSTER				
Renteinntekt	69 978	43 594	0	0
Netto finansposter	**-69 978**	**-43 594**	**0**	**0**
Årsresultat	**15 256**	**57 598**	**252**	**336**
Overført sameiekapital	15 256	57 598	0	0
SUM OVERFØRINGER	**15 256**	**57 598**	**0**	**0**

Note 2 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 039

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT				
Leieinntekt				
Innkrevd felleskostnad	1 175 508	1 074 188	1 175 665	1 266 000
Sum leieinntekt	**1 175 508**	**1 074 188**	**1 175 665**	**1 266 000**
Andre inntekter				
Diverse inntekt	0	9 065	0	0
Sum annen inntekt	**0**	**9 065**	**0**	**0**
Sum inntekt	**1 175 508**	**1 083 253**	**1 175 665**	**1 266 000**
KOSTNAD				
Driftskostnad				
Energikostnad	108 891	132 777	135 000	145 000
Kostnad eiendom/lokaler	121 337	98 880	111 000	115 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	59	0	0	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6 480	3 233	7 000	8 000
Reparasjon og vedlikehold	211 874	224 878	543 500	638 000
Andre honorar	594	0	0	0
Kontorkostnad	29	0	0	0
TV/bredbånd	335 940	344 422	346 665	356 000
Andre kostnader	0	0	5 000	3 420
Sum kostnad	**785 203**	**804 189**	**1 148 165**	**1 265 420**
Driftsresultat	**390 305**	**279 064**	**27 500**	**580**
Årsresultat	**390 305**	**279 064**	**27 500**	**580**
Overført sameiekapital	390 305	279 064	0	0
SUM OVERFØRINGER	**390 305**	**279 064**	**0**	**0**

Note 3 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 671 Garasje

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT				
Leieinntekt				
Innkrevd felleskostnad	151 800	110 400	151 800	235 000
Sum leieinntekt	**151 800**	**110 400**	**151 800**	**235 000**
Andre inntekter				
Diverse inntekt	1 000	0	0	0
Sum annen inntekt	**1 000**	**0**	**0**	**0**
Sum inntekt	**152 800**	**110 400**	**151 800**	**235 000**
KOSTNAD				
Driftskostnad				
Kostnad eiendom/lokaler	46 034	46 824	50 000	50 000
Reparasjon og vedlikehold	67 684	60 066	99 370	184 996
Sum kostnad	**113 717**	**106 890**	**149 370**	**234 996**
Driftsresultat	**39 083**	**3 510**	**2 430**	**4**
Årsresultat	**39 083**	**3 510**	**2 430**	**4**
Overført sameiekapital	39 083	3 510	0	0
SUM OVERFØRINGER	**39 083**	**3 510**	**0**	**0**

Note 4 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Felleskostnader bolig	829 008	721 308
3601 Felleskostnader alle	654 984	659 988
3609 Leie parkering	151 800	110 400
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	346 500	352 880
3626 Adm. gebyr målere	16 128	0
Sum	**1 998 420**	**1 844 576**

Note 5 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	11 208	9 065
3992 Salg av nøkler, låser o.l.	1 000	0
Sum	**12 208**	**9 065**

Note 6 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	9 870	9 306
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	70 000	66 000
Sum	**79 870**	**75 306**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 7 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	98 872	158 688
6341 Brannalarm	2 016	2 456
6360 Annet renhold	49 916	0
6361 Fast renhold	74 376	84 114
6362 Skadedyrutryddelse	899	4 000
6364 Matteleie	16 327	14 766
6391 Snømåking/strøing/feiing	23 296	4 716
6392 Containerleie/tømming	3 455	0
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	45 344	58 227
Sum	**314 501**	**326 967**

Note 8 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisenser/ Bevar HMS/Vedlikehold	6 893	6 598
Sum	**6 893**	**6 598**

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	5 287	0
6540 Inventar	0	664
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	1 193	1 937
6552 Driftsmateriell	0	632
Sum	**6 480**	**3 233**

Note 10 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	76 288	0
6602 Vedlikehold VVS	6 746	24 121
6605 Vedlikehold fellesanlegg	54 000	57 134
6611 Vedlikehold heiser	104 556	73 132
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	40 337	42 194
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	157 807	132 503
6630 Egenandel forsikring	10 000	0
6641 Malerarbeider	2 090	1 838
6643 Glassarbeid/Vindu	0	23 125
6648 Vedlikehold dører og porter	16 334	29 859
Sum	**468 157**	**383 905**

Note 11 - Andre honorarer

	2024	2023
6711 Adm. gebyr målere	14 758	0
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	7 125	6 669
Sum	**21 883**	**6 669**

Note 12 - Andre kostnader

	2024	2023
7770 Betalingskostnader	1 115	1 135
7773 Omkostninger innkreving	2 487	733
7795 Husleietap	-1	0
Sum	**3 601**	**1 868**

Note 13 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	1 102 830	-1 102 830	0
Fond	109 965	-109 965	0
Årets inn/ utbetalinger	279 064	-279 064	0
Årets resultat	79 069	1 936 502	2 015 571
Sum opptjent egenkapital	**1 570 928**	**444 643**	**2 015 571**
Sum egenkapital	**1 570 928**	**444 643**	**2 015 571**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Havegaten 1.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Havegaten 1

Styreleder	Lars Andreas Speilberg (sign.)	24.03.2025
Styremedlem	Ulrik Lislott (sign.)	20.03.2025
Styremedlem	Lars Morten Skollerud (sign.)	23.03.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Sameiet Havegaten 1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Havegaten 1 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

Penneo Dokumentnøkkel: HUI64-CGKXY-QJBSN-OX3LA-0611L-LJ8ER

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: HUI64-CGKXY-QJBSN-OX3LA-0611L-LJ8ER

PENNEO

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

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

Nyberg, Daniel Walstad
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-887536
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-25 13:28:36 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: HUI64-CGKXY-QJBSN-OX3LA-0611L-LJ8ER

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

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

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

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

Årsmelding 2024 - Sameiet Havegaten 1

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Lars Andreas Speilberg
Styremedlem, Lars Morten Skollerud
Styremedlem, Ulrik Lislott
Varamedlem, Jens Eckell
Varamedlem, Erik Aas Asphaug

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

Virksomhetens art

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

Sameiet Havegaten 1 består av 55 boliger og 2 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

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

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

HMS/Internkontroll

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

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

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

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

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

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

Styrets arbeid

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Garasjen

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

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

oppfordrer derfor alle brukere til å børste godt av bilen før de kjører inn. For å håndtere problemet har vi avtalt med vaktmestertjenesten at de vil utføre oppsuging av vann gjennom vinteren. Dette medfører kostnader, så vi ber alle bidra til å redusere behovet for denne tjenesten. Sameiet har i vinter hatt en større vifte gående innerst i garasjen for å øke luftsirkulasjonen og naturlig fordamping. Dette ser ut til å ha hatt ønsket effekt. Vannsuger er på vinterstid plassert i garasjen slik at alle kan ta del i arbeidet med å suge vann ved behov - vannsugeren tømmes på fortau eller vei på utsiden av garasjen.

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

Til slutt vil vi påpeke at det ikke er tillatt å parkere eller hensette kjøretøy eller gjenstander utenfor egen parkeringsplass, da dette har ført til at beboere har blitt parkert inne. Vi ber alle respektere denne regelen for å sikre en velfungerende garasje for alle.

Årsmeldingen er godkjent av styret 02.04.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 05.05.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Lars Andreas Speilberg

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 20

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 20

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

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

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

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

5. Valg

5.1 Valg av leder

Lars Speilberg er på valg og stiller til gjenvalg for 1 år

Vedtak:
Valgt ble: Lars Speilberg for 1 år.

5.2 Valg av 1 medlem til styret

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

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

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

Vedtak:

Valgt ble: Jan-Valter Johansen for 2 år.

5.3 Valg av 2 varamedlemmer til styret

Erik Aas Asphaug og Jens Eckell er på valg og stiller til gjenvalg for 1 år.

Vedtak:

Valgt ble: Erik Aas Asphaug for 1 år.

Valgt ble: Jens Eckell for 1 år.

Protokoll for Sameiet Havegaten 1

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Linda Brattebråten Hagen (sign.)	19.05.2025
Protokollvitne	Lars Andreas Speilberg (sign.)	14.05.2025

V E D T E K T E R

for

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

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

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Havegaten 1. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 14.05.20.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 55 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 1003, bnr. 76 i Tønsberg kommune.

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

- Boder
- Uteplasser

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

Sameiebrøken bygger på BRA. Hems er ikke medtatt.

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

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

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

- Alle installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise/screens o.l. Samlet plan for utvendig solavskjerming vil bli fastsatt av utbygger.

- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjon. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

3-2 Enerett til bruk

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

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

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

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

3-3 Ordensregler
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser
Sameiet/seksjonseierne disponerer 46 parkeringsplasser. Alle disse ligger i næringsseksjon 57 garasjen.

4-2 Rettslig disposisjonsrett
Alle plasser eies av seksjonseiere i Sameiet Havegaten 1.
Rettigheter og plikter fremgår av næringsseksjon 57 sine vedtekter, se vedlegg 1.

4-3 Vedlikeholdsansvar
Sameiet Havegaten 1 er ansvarlig for innvendig vedlikehold og drift av garasjeseksjonen, herunder:

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

4-4 Felleskostnader
Det er til sammen 46 parkeringsplasser i seksjonen. Garasjeseksjonen skal dekke kostnader med et månedlig beløp pr parkeringsplass fastsatt av styret i Sameiet Havegaten 1.

4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
Sameiet har 3 parkeringsplasser som er definert som og tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevnen (HC-plasser). Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare

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

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnader er alle kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, andre arealer seksjonseier har enerett til å bruke eller som seksjonseier har ansvar for å vedlikeholde. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne slik det fremgår av dette punktet. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

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

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

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

(3) Følgende felleskostnader skal kun dekkes av næringsseksjonen (seksjon 56):

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste betjener næringsseksjon 56
- Vedlikehold av fasade som i det vesentlige benyttes eller har tilknytning til næringsseksjon 56
- Kommunale avgifter som gjelder næringsseksjon 56
- Andre særkostnader

(4) Følgende felleskostnader skal kun dekkes av boligseksjonene:

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

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

(5) Følgende felleskostnader skal dekkes av alle seksjonene:

- Snømåking av alt uteareal, inkl. utearealet som boligseksjonene har enerett til å bruke
- Sprinkel- og brannvarslingsanlegg
- Revisjonskostnader og kostnader til forretningsførsel
- Styrehonorar
- Forsikring

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

(6) Følgende kostnader skal fordeles etter faktisk forbruk/nytte

- Fjernvarme fordeles etter sameiebrøken for boligseksjonene og næringsseksjon 56.
- TV/Bredbånd skal fordeles med like store beløp på hver boligseksjon
- Kostnader til drift og innvendig vedlikehold av garasjen fordeles iht vedtektenes punkt 4-4.

(7) Det skal føres et avdelingsregnskap for sameiet.

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

6-2 Betaling av felleskostnader
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

6-5 Egenandel ved forsikringsskade
Egenandelen ved skade som har oppstått inne i en boenhet, og som dekkes over sameiets bygningsforsikring, fordeles 50/50 mellom sameiet og den aktuelle seksjonseier. Dersom plikten til vedlikehold etter vedtektenes punkt 5-1 ikke er oppfylt, dekker seksjonseieren selv egenandelen.

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

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

7-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal i tillegg ha 2 eller 4 styremedlemmer og 2 varamedlemmer.

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

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

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

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet, herunder forvaltning av garasjeseksjonen.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, med unntak av næringsseksjon 57 garasjen som ikke har stemmerett. Flertallet regnes etter antall stemmer.

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

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

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

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

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

9-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

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

Vedtekter

for

Havegaten 1 parkeringssameie

Vedtektene er fastsatt og godkjent på sameiermøte den 15.05.2020 og endret på sameiermøte 11.10.2021

1. Garasjeanlegg

Sameiets navn er Havegaten 1 parkeringssameie.

Sameiet omfatter av garasjeseksjonen, snr. 57 i gnr. 1003 bnr. 76 i Tønsberg Kommune, opprettet ved seksjonsbegjæring, tinglyst 14.05.2020.

Sameiet har til formål å eie og forvalte fellesinteresser av enhver art for parkeringssameie til beste for sameierne. Sameierne bruker parkeringen til eget bruk.

2. Organisering

Sameierne eier en ideell andel av sameiets eiendom, og er iht. vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter.

Sameiet er organisert som sameie mellom eierne av parkeringsplassene. Sameiet består av 46 ideelle sameieandeler. Til hver andel er det knyttet eksklusiv bruksrett til én parkeringsplass. Sameiets anlegg skal utelukkende nyttes til parkeringsformål til beboerne.

3. Rettslig rådighet

Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Den enkelte sameier kan ikke overdra sin sameieandel til andre enn andre boligseksjonseiere eller eier av næringsseksjon 56 i gnr. 1003 bnr. 76 i Tønsberg Kommune. Den enkelte sameieandel kan ikke pantsettes uten at dette skjer sammen med sameiers boligseksjon eller næringsseksjon 56 i gnr. 1003 bnr. 76 i Tønsberg Kommune. Dersom eier av sameieandel overdrar sin boligseksjon eller næringsseksjon 56 og flytter fra gnr. 1003 bnr. 76 i Tønsberg Kommune uten samtidig å overdra sin andel i sameiet, kan sameiets styre når som helst senere kreve at vedkommende sin andel i parkeringssameiet selges.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass iht. §4 under. Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameieloven §§ 14 og 15.

Utleie av parkeringsplass kan kun skje til seksjonseiere/beboere i Sameiet Havegaten 1.

4. Fysisk bruk av sameieandeler/parkeringsplasser og fellesarealer

Hver sameier har enerett til bruk av en bestemt parkeringsplass i garasjeseksjonen. Fordelingen av parkeringsplassene fremgår av parkeringsplan, jf. vedlegg 1. Seksjonseierne har lik rett til å utnytte garasjeseksjonens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendig på grunn av seksjonseieren eller husstandsmedlemmenes nedsatte

funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger saklig grunn. I styrets vurdering skal i utgangspunktet en legeattest som begrunner nedsatt funksjonsevne legges til grunn. Alle seksjonseiere er i så tilfelle forpliktet til å akseptere bytte av parkeringsplasser. Parkeringsplanen skal oppdateres ved slike endringer. Utover dette kan det ikke fattes vedtak i sameiet om å endre parkeringsfordelingen uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke.

Styret skal sikre, gjennom en bytteordning eller på annen måte at parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, gjøres tilgjengelige for disse. En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelser. Vedtektene må registreres i Foretaksregisteret.

5. Ordensregler
Sameiermøte kan med alminnelig flertall fastsette ordensregler for bruken av eiendommen innenfor rammen av sameiets formål.

6. Drift og vedlikehold
Den enkelte sameier plikter å unngå at det oppstår skade eller ulempe for andre sameiere som følge av bruk av eiendommen. Styret har rett til å gi den enkelte sameier pålegg om å fjerne avfall, oljesøl og lignende fra sin parkeringsplass. Styret har videre rett til å forestå nødvendig vedlikeholds- og reparasjonsarbeider.

Sameier kan ikke oppføre faste innretninger på sin (-e) parkeringsplass (-er) uten at dette på forhånd er skriftlig godkjent av styret.

7. Felleskostnader m.m.
Felleskostnader er kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold etter sameieandelen dvs. 1/46 andel pr. plass av kostnadene. Eierne av andel i garasjeseksjonen betaler felleskostnader til Sameiet Havegaten 1 i tråd med vedtektene til Sameiet Havegaten 1.

Dersom det i tillegg til dette er kostnader som skal betales av sameierne, fordeles dette på sameierne ut fra sameieandelen. Sameiermøte kan vedta at det skal etableres et fond med avsetninger til dekning av påkostninger og andre fellestiltak på eiendommen.

Den enkelte sameier skal betale kostnadene direkte til Sameiet Havegaten 1 hver måned.

Søknad om etablering av uttak til lading av el-bil må sendes sameiets styre, og arbeidet med og etableringen av uttaket må i sin helhet dekkes økonomisk av sameier. Dersom sameier må bytte parkeringsplass, vil den som forårsaker byttet måtte dekke utgiftene ved omkobling i strømmåler til ny besitter av parkeringsplassen.

8. Sameiermøte
Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet. Alle sameiere har rett til å delta med forslags-, tale- og stemmerett. En sameier kan møte med fullmektig og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Sameiermøte avholdes når styret finner det nødvendig, eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om dette, og samtidig oppgir hvilke saker som ønsker behandles.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 dager og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være gjengitt i innkalling. Bare saker som er nevnt i innkalling kan behandles av sameiermøtet.

9. Sameiermøtets vedtak
Hver sameieandel gir en stemme. Blanke stemmer regnes ikke som avgitt. Beslutninger treffes med simpelt flertall med mindre annet følger av vedtektene.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om:
1. endring i vedtektene
2. ombygging, påbygging eller andre endringer i bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning og vedlikehold
3. andre rettslige disposisjoner som går ut over vanlig forvaltning
4. tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende vedtak krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:
1. innføring eller endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader,
2. endring av den bestemte parkeringsplassen den enkelte sameier disponerer annet enn det som er bestemt i vedtektene, eller
3. endring av denne bestemmelse.

Sameiermøtet kan ikke treffes beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

10.Styret
De styrerepresentantene som er valgt av seksjonene i Sameiet Havegaten 1 utgjør også styret for Havegaten 1 parkeringssameie.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på sameiermøtet.

Havegaten 1 parkeringssameie tegnes av to styremedlemmer i fellesskap.

11.Sameieloven
Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

HUSORDENSREGLER

Sameiet Havegaten 1

Vedtatt på ordinært årsmøte 2022

1. Formål og omfang

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

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

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal utføres til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. Berørte naboer varsles alltid i forkant. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

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

4. Fellesarealer

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

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

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

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

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

Fellesdører skal alltid være låst.

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

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

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

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

6. Andre bestemmelser

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

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

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

7. Brudd på ordensreglene

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

HUSORDENSREGLER

Sameiet Havegaten 1

Vedtatt av styret i sameiet – 11. desember 2025

1. Formål og omfang

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

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

2. Aktiviteter og støynivå

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

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

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

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

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

4. Fellesarealer

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

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

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

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

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

Fellesdører skal alltid være låst.

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

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

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

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

6. Andre bestemmelser

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

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

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

7. Brudd på ordensreglene

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

Boligopplysninger:

Sameiet Havegaten 1		Vår ref.:	1950/2	Fødselsdato eier:	24.11.1989
Havegaten 1 F		Type:	Boligsameie	Fødselsdato medeier:	20.04.1992
3115 TØNSBERG		Eiere:	Alexander Dahl Henriksen, Mia Baglo Skotte		
Organisasjonsnr:	925 180 734	Seksjonsnr:	2		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 5 141

Felleskostnader:	Felleskostnader, alle seksjoner	1 532
	Administrasjonskostnader målere	27
	Felleskostnader, kun bolig	1 435
Tilleggsytelser:	TV/bredbånd	584
Måler:	1950 Arealavregning - Fjernvarme: Enhet: 1950/2 (1950 - 2)	1 103
Objekt:	1950/02 Garasjeplass (4853 - 2)	460

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

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

3: Fellesgjeld

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Lars Andreas Speilberg
Adresse:	Havegaten 1F
Postnr/-sted:	3115 TØNSBERG
Telefon:	Mob.: 90836980
E-post:	lars.speilberg@gmail.com

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	1 944
Annen formue:	59 282	Utgifter:	0		

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

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	2	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	1003/76 - seksjon:2
Bygningstype:	Blokk
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring Asa	Polisenr:	3808964

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0102

Etasje:		Oppvarmingstype:	Fjernvarme
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Ja	Antall rom:	0
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

Selskapstype: Eierseksjonssameie

Det innbetales à konto fjernvarme, som avregnes iht. sameiets avtale med Usbl.

Boligopplysninger:

Sameiet Havegaten 1	Vår ref.:	1950/2	Fødselsdato eier:	24.11.1989
Havegaten 1 F	Type:	Boligsameie	Fødselsdato medeier:	20.04.1992
3115 TØNSBERG	Eiere:	Alexander Dahl Henriksen, Mia Baglo Skotte		
Organisasjonsnr: 925 180 734				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Parkering: se vedtektenes punkt 4 og vedtekter for Havegaten 1 parkeringssameie (vedlegg 1 i boligsameiets vedtekter). Ved salg av boligseksjon, må megler sørge for overføring av hjemmel for ideell andel i parkeringssameiet (snr. 57). Én garasjeplass utgjør 1/46. Dersom parkeringsplass ikke skal følge leiligheten ved salg, så må Usbl få skriftlig beskjed.

Kommunale avgifter er ikke inkludert i felleskostnadene.

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

Seksjonsnummer	Leil.nr.	H-nummer	P-plass
1	201	H0101	40
2	202	H0102	28
3	203	H0103	41
6	206	H0106	27
9	209	H0109	44
11	211	H0111	42
13	213	H0113	26
14	214	H0114	39
15	215	H0115	25
17	301	H0201	38
18	302	H0202	24
19	303	H0203	14
21	305	H0205	37
22	306	H0206	23
23	307	H0207	21
24	308	H0208	22
25	309	H0209	35
26	310	H0210	36
28	312	H0212	34
30	314	H0214	20
31	315	H0215	17
32	316	H0216	19
33	401	H0301	8+46
34	402	H0302	18
35	403	H0303	33
36	404	H0304	31
37	405	H0305	16
38	406	H0306	30
39	407	H0307	29
40	408	H0308	43
41	409	H0309	7
42	410	H0310	15
43	411	H0311	6
44	412	H0312	13
45	413	H0313	5
46	501	H0401	12
47	502	H0402	4
48	503	H0403	3
49	504	H0404	11
51	506	H0406	2
52	507	H0407	10
53	508	H0408	1
54	509	H0409	9
55	510	H0410	32
56			45

Kartverket

PRIVATMEGLEREN TØNSBERG
NEDRE LANGGATE 43
3126 TØNSBERG

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 13-21-0036 (Siri Kjendseth)
Vår referanse: 2412519/14812275
Bestilling: C3 2021-02-17 (4) 35

Dato
17.02.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1282	91	18.4.1962	BESTEMMELSE OM GJERDE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3803 TØNSBERG	1003	76	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Skjl. kr. 120.- ...4 1 192,
og sorensk., ikke kjøpekontrakt.

Avskrift av dagbok nr. 1282.
Vedlegg til
Tønsberg sorenskriverembete 18 APR. 1962
Til innhefting i panteboka.

Rett kopi bekreftes
Kristin Petterson
STATENS KARTVERK

Skjøte.

Undertegnede Lars O. Netland

født 2/12 1891 *(Datum og årstall)*

skjøter og overdrar herved til Tønsbergs sparebank

født *(Datum og årstall)*

min/vår eiendom "KALDNES ALLEEN 4."

g.nr. *br.nr.* *av skyld mk.* *i* *herred*[1])

matr.nr. *i* [1])

for en kjøpesum stor kr. 12,544,20.-(tolvtusenfemhundreogfireogfirti-kroner 0/20)

som er avgjort på omforenet måte.

Eventuelt gjerde bekostes av kjøperen.

Tønsberg den 16/4 - 1962.

Lars O. Netland

(Utstederens underskrift)

~~Vi~~ *jeg bekrefter herved at* Lars O. Netland *har underskrevet dokumentet i vårt / mitt nærvær og at underskriveren er over 21 år.*

Henry Svendsen Autr. eiendomsmegler

(Attesten undertegnes, enten av to vitterlighetsvitner eller av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig eller autorisert eiendomsmekler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. I, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

den

Til vitterlighet:

1.

2.

---

[1]) *Det som ikke passer strykes.*

NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

STATENS KARTVERK
Kartverkets originale dokument
Kan kopi. Dekker ikke

Kartverket

PRIVATMEGLEREN TØNSBERG
NEDRE LANGGATE 43
3126 TØNSBERG

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 13-21-0036 (Siri Kjendseth)
Vår referanse: 2412518/14812270
Bestilling: C3 2021-02-17 (4) 37

Dato
17.02.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2266	91	29.8.1956	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3803 TØNSBERG	1003	11	0	9

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Rett kopi bekreftes
Kristin Petterson

Avskrift av Vedlegg III dagbok nr. 2266 29 AUG 1956
Tønsberg sorenskriverembete

Naboerklæring for Wilhelm Nilsen, Havegaten 5, Tönsberg.

Gir herved Wilhelm Nilsen tillatelse til og opföre garasje mot min Eiendom.

Tönsberg 14/7-56.

Kalnes Hovedgaard. Havegt. 3.

Lars A. Netland. Ole Kr. Holth.

Kaldnesalleen 6.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN TØNSBERG
NEDRE LANGGATE 43
3126 TØNSBERG

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 13-21-0036 (Siri Kjendseth)
Vår referanse: 2412521/14812285
Bestilling: C3 2021-02-17 (4) 30

Dato
17.02.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2157	91	10.5.1971	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3803 TØNSBERG	1003	76	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Dagbok nr. 2157
Tønsberg sorenskriverembete 10 MAI 1971

Rett kopi bekreftes
Kristin Petterson

STATENS KARTVERK

Erklæring

Undertegnede eier av Havegaten 1, Tønsberg, gir herved Tønsbergs Sparebank tillatelse til for sitt nybygg på Kaldnesalleen 4 å tilkoble mine eksisterende ledninger de nødvendige avløps- og vannledninger.

Tønsberg, den 8. mai 1971.

Til vitterlighet:

.....

Jan Arne Jørgensen (sign)

Kartverket

PRIVATMEGLEREN TØNSBERG
NEDRE LANGGATE 43
3126 TØNSBERG

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 13-21-0036 (Siri Kjendseth)
Vår referanse: 2412522/14812290
Bestilling: C3 2021-02-17 (4) 31

Dato
17.02.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
7170	91	30.12.1975	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3803 TØNSBERG	1003	76	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Dagbok nr. 1140. ØDES. 1975
Tønsberg sorenskriverembete

Rett kopi bekreftes
Kristin Petterson

STATENS KARTVERK

Overenskomst.

Mellem undertegnede H. M. Johannessens dødsbo v/advokat Leif Kilde Evensen som bobestyrer og gjenlevende hustru på den ene side og Bikuben Supermarked A/S på den annen side er inngått følgende overenskomst i forbindelse med overdragelse av forretningsbygget med festerett til tomten Havegaten 1 i Tønsberg:

1. Ved salget har kjøperen av Havegaten 1 og senere eiere ikke bare overtatt tomt efter oppmålingsforretning, men i tillegg hertil rett til å disponere den del av tomten til Havegaten 3 som grenser mot Havegaten 1 til en rett linje parallelt med husveggen mot Havegaten 3 i en avstand av 1 - en - meter fra husveggen på Havegaten 1.
2. Den omhandlede rettighet skal også gjelde ved eventuell reparasjon eller gjenoppførelse av den nuværende bebyggelse på Havegaten 1 efter brann eller ødeleggelse på annen måte.
3. Nærværende overenskomst forutsettes forelagt Tønsberg Kommune som grunneier til godkjennelse.
4. Ved overdragelse av Havegaten 3 til andre enn selgerens arvinger skal underretning meddeles eieren av Havegaten 1 med anledning til å gi bud på eiendommen, på like fot med andre kjøpere.

Tønsberg, den november 1975.

Som eier av Havegaten 1:

BIKUBEN SUPERMARKED A/S:

Som eier av Havegaten 3:

For H. M. Johannessens dødsbo:

Leif Kilde Evensen
bobestyrer.

Gjenlevende ektefelle.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN TØNSBERG
NEDRE LANGGATE 43
3126 TØNSBERG

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 13-21-0036 (Siri Kjendseth)
Vår referanse: 2412517/14812265
Bestilling: C3 2021-02-17 (4) 33

Dato
17.02.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1378	91	16.6.1954	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3803 TØNSBERG	1003	76	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Avskrift av
Vedlegg til dagbok nr. 1378
Tønsberg sorenskriverembete
16 JUN 1954

Rett kopi bekreftes
Kristin Petterson
STATENS KARTVERK

Naboerklæring.

Undertegnede har intet å bemerke mot oppførelse av garasje i Havegaten 3, inntil vår grense i Havegaten 5.

For min mann Vilhelm Nilsen:
Fru Margit Nilsen.
Wilhelm Olaf Nilsen.

Undertegnede har intet å bemerke til ovenstående naboerklæring.
Syvert Olsen.
Den norske stats Husbanks
Takstbestyrer, Tønsberg Takstdistrikt.

Dok. avg. kr. 2-870,-

Dagbok nr. 3452
Tønsberg Byrett 10 MARS 1988

SKJØTE

Tønsberg kommune skjøter og overdrar herved eiendommen Havegaten 1, gnr. 1003, bnr. 76 til Bikuben A/S for kr. 115.666,- som er innbetalt. Overdragelsen skjer i henhold til f.sak 418/87 og på følgende vilkår fastsatt av bystyret:

- Kjøperen plikter å avstå nødvendig, ubebygget grunn til veiutvidelse samt fellesarealer, fellesanlegg, eventuell nødvendig adkomst for nabotomt og transformatorstasjon.
  Avståelsen skjer mot erstatning. I mangel av enighet om erstatningenes størrelse avgjøres spørsmålet ved etterfølgende rettslig skjønn eller voldgift etter tvistemålslovens kap. 32 etter kommunens valg.
- Ved salg av ubebygde, innløste tomter eller deler av samme, har kommunen forkjøpsrett til pristakst eller etter tilsvarende offentlig takst til enhver tid hvis pristakstordningen endres.
- Kommunen har rett til å legge vann- og kloakkledninger over de innløste tomter uten erstatning til eieren. Det samme gjelder ledninger for elektrisk strøm, telekommunikasjoner, gass m. m., i alle tilfeller mot istandsetteing av tomten, og har rett til nødvendige reparasjoner og utbedringer av disse, og har videre rett til adkomst over de innløste tomter for slikt arbeid.

Erik Carlsen
ordfører

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00229094	28.04.2026	13260061

Ident
1988/3452/91

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.

Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613148913
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
921383681	TØNSBERG KOMMUNE	Postboks 2410, 3104 TØNSBERG

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
915178693	HAVEGATEN EIENDOM AS		c/o Pilares Eiendom AS, Wergelandsveien 7, 0167 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3803	1003	76

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3803	1003	76	0	1	101 / 5239	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	1003	76	0	2	98 / 5239	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	1003	76	0	3	72 / 5239	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	1003	76	0	4	48 / 5239	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	1003	76	0	5	56 / 5239	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	1003	76	0	6	72 / 5239	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	1003	76	0	7	49 / 5239	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	1003	76	0	8	47 / 5239	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	1003	76	0	9	51 / 5239	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	1003	76	0	10	50 / 5239	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	1003	76	0	11	79 / 5239	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	1003	76	0	12	55 / 5239	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	1003	76	0	13	53 / 5239	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	1003	76	0	14	43 / 5239	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	1003	76	0	15	41 / 5239	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	1003	76	0	16	39 / 5239	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	1003	76	0	17	101 / 5239	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	1003	76	0	18	98 / 5239	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	1003	76	0	19	72 / 5239	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3803	1003	76	0	53	74 / 5239	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	1003	76	0	54	72 / 5239	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	1003	76	0	55	80 / 5239	Boligseksjon	Ja	Nei
3803	1003	76	0	56	178 / 5239	Næringsseksjon	Nei	Nei
3803	1003	76	0	57	1093 / 5239	Næringsseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

TINGLYST
DOKUMENTNR 2458091
14 MAI 2020

Søknad om seksjonering

TØNSBERG KOMMUNE
23. APR. 2020

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Tønsberg Kommune	Postboks 2410,3104 Tønsberg	Britt Jorunn Nøss

1. Opplysninger om innsenderen

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

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Stian Jonskås		sj@pilares.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
C/O Pilares, Wergelandsveien 7	0167	Oslo	41 14 03 52

2. Opplysninger om eiendommen

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

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
915178693	Havegaten Eiendom AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

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

Seksjonsnummer
Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring
Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	101	B	13	B	53	B	25	B	58	B	37	B	72	B	49	B	56	B
2	B	98	B	14	B	43	B	26	B	61	B	38	B	55	B	50	B	56	B
3	B	72	B	15	B	41	B	27	B	50	B	39	B	87	B	51	B	60	B
4	B	48	B	16	B	39	B	28	B	79	B	40	B	58	B	52	B	113	B
5	B	56	B	17	B	101	B	29	B	55	B	41	B	61	B	53	B	74	B
6	B	72	B	18	B	98	B	30	B	65	B	42	B	115	B	54	B	72	B
7	B	49	B	19	B	72	B	31	B	43	B	43	B	74	B	55	B	80	B
8	B	47	B	20	B	48	B	32	B	39	B	44	B	65	B	56	N	178	
9	B	51	B	21	B	56	B	33	B	137	B	45	B	84	B	57	N	1093	
10	B	50	B	22	B	72	B	34	B	128	B	46	B	138	B	58			
11	B	79	B	23	B	55	B	35	B	106	B	47	B	101	B	59			
12	B	55	B	24	B	87	B	36	B	105	B	48	B	78	B	60			
Sum tellere:		5239				Nevner =		5239											

Dato	Innsenderens underskrift
23/3-20	

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

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

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

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
23/3-20	

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Drammen 24/3-20		Havegaten Eiendom AS, Håkon Arnstorp
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
		(prokura)
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3803	TØNSBERG	1003	76	

Dato	Underskrift	Stempel
06/05-20		TØNSBERG KOMMUNE MATRIKKELMYNDIGHETEN Postboks 2410 3104 TØNSBERG

Dato	Innsenderens underskrift
23/3-20	

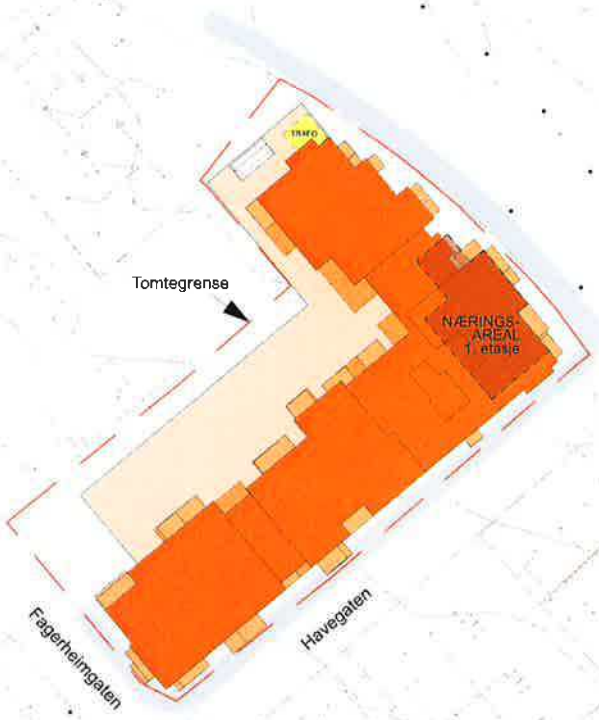
4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer	**Seksjonens formål** **B** = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) **N** = næringsseksjon **SB** = samleseksjon bolig **SN** = samleseksjon næring	**Sameiebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	**Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. **B** = tilleggsareal i bygning **G** = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) **BG** = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61	-	-	-	85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:						Nevner =													

Dato	Innsenderens underskrift
23/3-20	



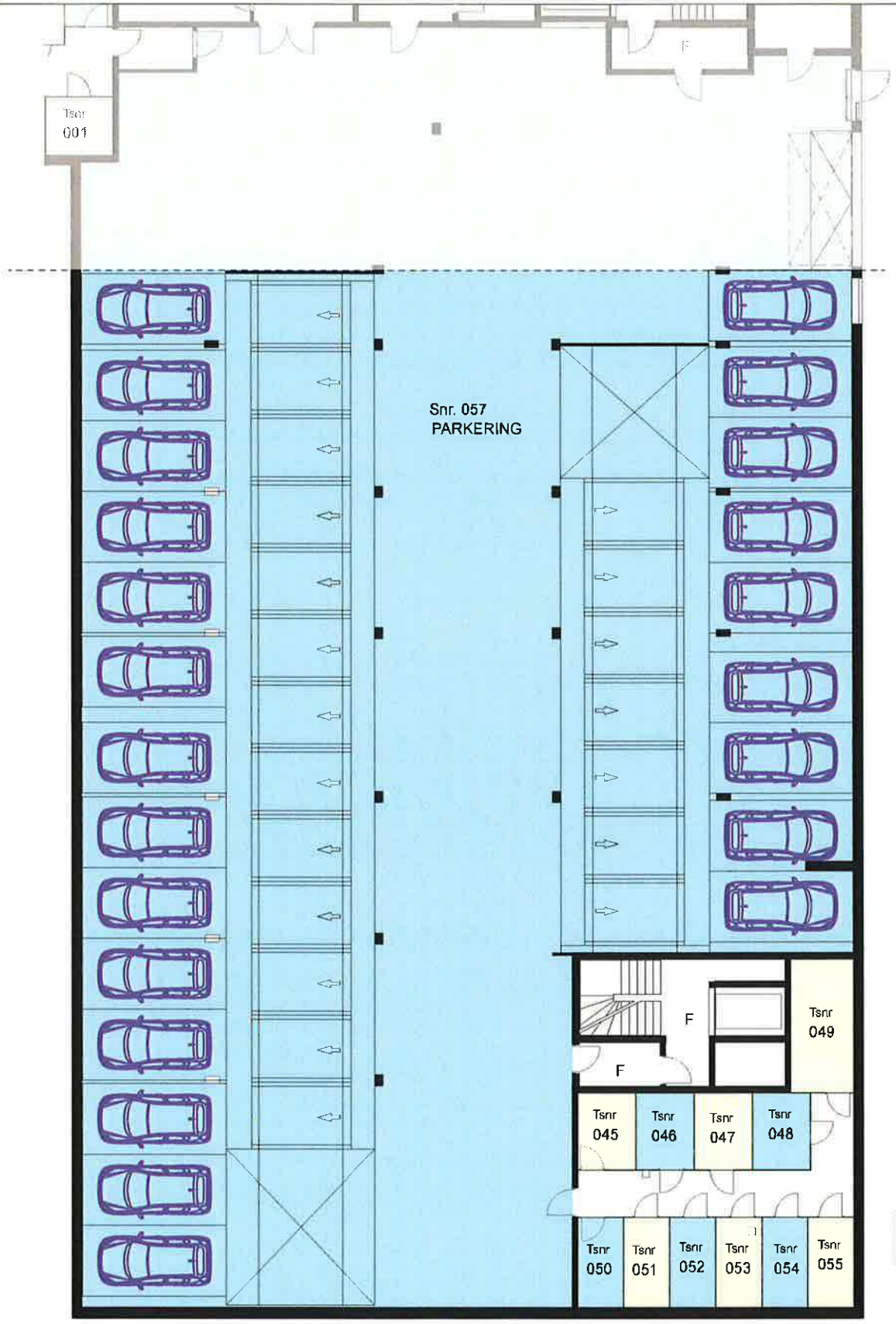
Havegaten 1	Tønsberg kommune G.nr: 1003 / B. nr: 76	Tegningsnr.: A10-02	Type tegning: **Situasjonsplan seksjonering**
Arkitekt: OLA ROALD	Tiltakshaver: PILARES	Mål/format: 1: 1000 / A4	Dato: 24.03.20

Rev



Havegaten 1	Tønsberg kommune G.nr: 1003 / B. nr: 76	Seksjoneringstegning	Tegningsnr.: A22 01 101	Type tegning: **Plan 1 , del A**
Arkitekt: OLA ROALD	Tiltakshaver: PILARES		Mål/format: 1:200 / A4	Dato: 20.03.20

Rev





Snr. Seksjonsnummer

Tsnr Tilleggs seksjonsnummer

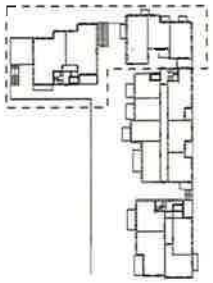
F Fellesareal

Seksjoneringstegning

Havegaten 1	Tønsberg kommune G.nr: 1003 / B. nr: 76	Tegningsnr.: A22 01 102	Type tegning: **Plan 1 , del B**
Arkitekt: OLA ROALD	Tiltakshaver: PILARES	Mål/format: 1:200 / A4	Dato: 20.03.20

Rev

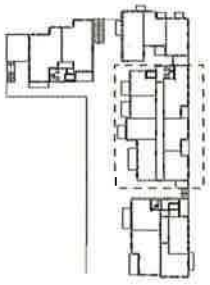




Snr.	Seksjonsnummer for bolig
KJ.	Kjøkken
F	Fellesareal

Havegaten 1	Tønsberg kommune G.nr: 1003 / B. nr: 76	Seksjoneringstegning	Tegningsnr.: A22 02 201	Type tegning: **Plan 2 , del A**
Arkitekt: OLA ROALD	Tiltakshaver: PILARES		Målformat: 1:200 / A4	Dato: 28.02.20 / Rev



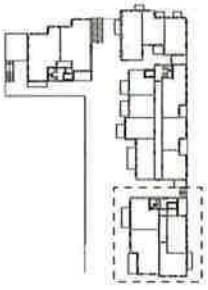


Seksjoneringstegning

Snr.	Seksjonsnummer for bolig
KJ.	Kjøkken
F	Fellesareal

Havegaten 1	Tønsberg kommune G.nr: 1003 / B. nr: 76	Tegningsnr.: A22 02 202	Type tegning: **Plan 2, del B**	
Arkitekt: OLA ROALD	Tiltakshaver: PILARES	Målformat: 1:200 / A4	Dato: 28.02.20	Rev





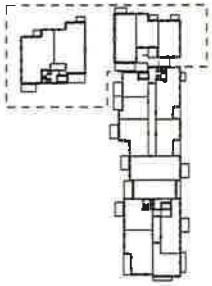
Snr.	Seksjonsnummer for bolig
KJ.	Kjøkken
F	Fellesareal

Seksjoneringstegning

Havegaten 1	Tønsberg kommune G.nr: 1003 / B. nr: 76	Tegningsnr.: A22 02 203	Type tegning: **Plan 2, del C**	
Arkitekt: OLA ROALD	Tiltakshaver: PILARES	Mål/format: 1:200 / A4	Dato: 28.02.20	Rev



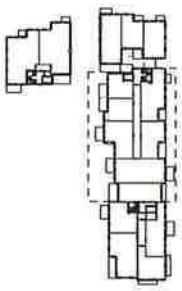




Snr.	Seksjonsnummer for bolig
KJ.	Kjøkken
F	Fellesareal

Havegaten 1	Tønsberg kommune G.nr: 1003 / B. nr: 76	Seksjoneringstegning	Tegningsnr.: A22 03 301	Type tegning: **Plan 3 , del A**	
Arkitekt: OLA ROALD	Tiltakshaver: PILARES		Målformat: 1:200 / A4	Dato: 28.02.20	Rev



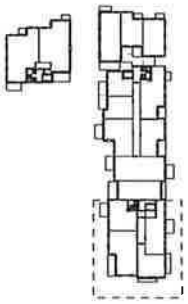


Snr.	Seksjonsnummer for bolig
KJ.	Kjøkken
F	Fellesareal

Seksjoneringstegning

Havegaten 1	Tønsberg kommune G.nr: 1003 / B. nr: 76	Tegningsnr.: A22 03 302	Type tegning: **Plan 3, del B**	
Arkitekt: OLA ROALD	Tiltakshaver: PILARES	Mål/format: 1:200 / A4	Dato: 28.02.20	Rev





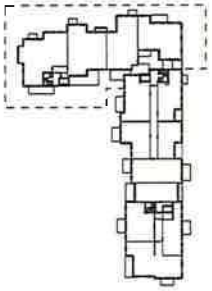
Snr.	Seksjonsnummer for bolig
KJ.	Kjøkken
F	Fellesareal

Seksjoneringstegning

Havegaten 1	Tønsberg kommune G.nr: 1003 / B. nr: 76	Tegningsnr.: A22 03 303	Type tegning: **Plan 3, del C**
Arkitekt: OLA ROALD	Tiltakshaver: PILARES	Målformat: 1:200 / A4	Dato: 28.02.20

Rev

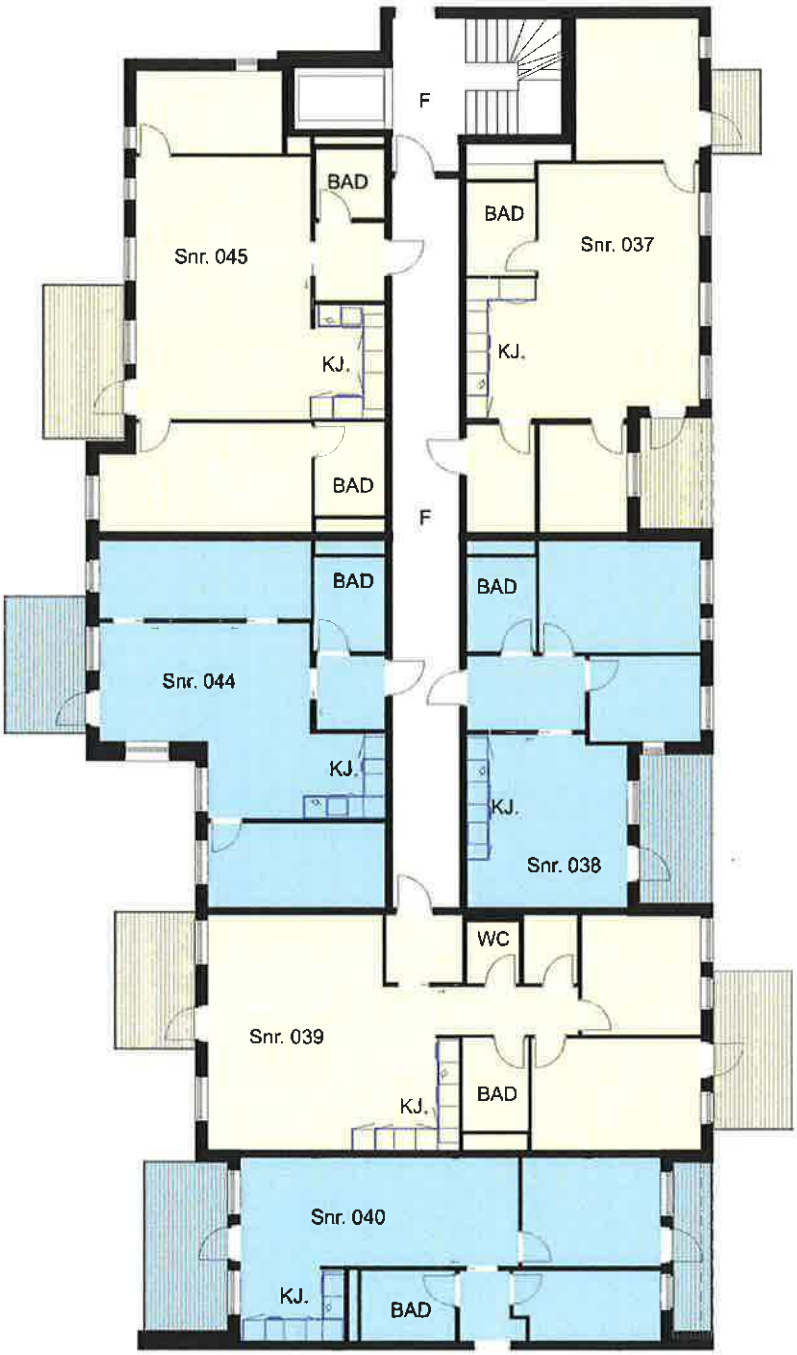


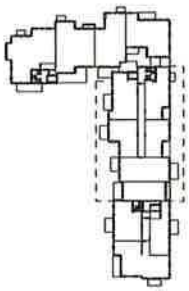


Snr.	Seksjonsnummer for bolig
KJ.	Kjøkken
F	Fellesareal

Havegaten 1	Tønsberg kommune G.nr: 1003 / B. nr: 76	Seksjoneringstegning	Tegningsnr.: A22 04 401	Type tegning: **Plan 4, del A**
Arkitekt: OLA ROALD	Tiltakshaver: PILARES		Mål/format: 1:200 / A4	Dato: 28.02.20

Rev





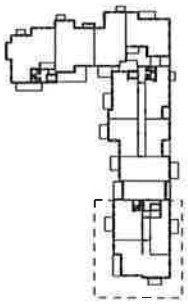
Snr.	Seksjonsnummer for bolig
KJ.	Kjøkken
F	Fellesareal

Seksjoneringstegning

Havegaten 1	Tønsberg kommune G.nr: 1003 / B. nr: 76	Tegningsnr.: A22 04 402	Type tegning: **Plan 4, del B**
Arkitekt: OLA ROALD	Tiltakshaver: PILARES	Mål/format: 1:200 / A4	Dato: 28.02.20

Rev



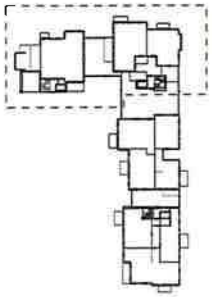


Snr.	Seksjonsnummer for bolig
KJ.	Kjøkken
F	Fellesareal

Seksjoneringstegning

Havegaten 1	Tønsberg kommune G.nr: 1003 / B. nr: 76	Tegningsnr.: A22 04 403	Type tegning: **Plan 4, del C**	
Arkitekt: OLA ROALD	Tiltakshaver: PILARES	Mål/format: 1:200 / A4	Dato: 28.02.20	Rev





Snr.	Seksjonsnummer for bolig
KJ.	Kjøkken
F	Fellesareal

Havegaten 1	Tønsberg kommune G.nr: 1003 / B. nr: 76	Seksjoneringstegning	Tegningsnr.: A22 05 501	Type tegning: **Plan 5, del A**
Arkitekt: OLA ROALD	Tiltakshaver: PILARES		Mål/format: 1:200 / A4	Dato: 28.02.20

Rev





Snr.	Seksjonsnummer for bolig
KJ.	Kjøkken
F	Fellesareal

Seksjoneringstegning

Havegaten 1	Tønsberg kommune G.nr: 1003 / B. nr: 76	Tegningsnr.: A22 05 502	Type tegning: **Plan 5, del B**	
Arkitekt: OLA ROALD	Tiltakshaver: PILARES	Mål/format: 1:200 / A4	Dato: 28.02.20	Rev





Snr.	Seksjonsnummer for bolig
KJ.	Kjøkken
F	Fellesareal

Seksjoneringstegning

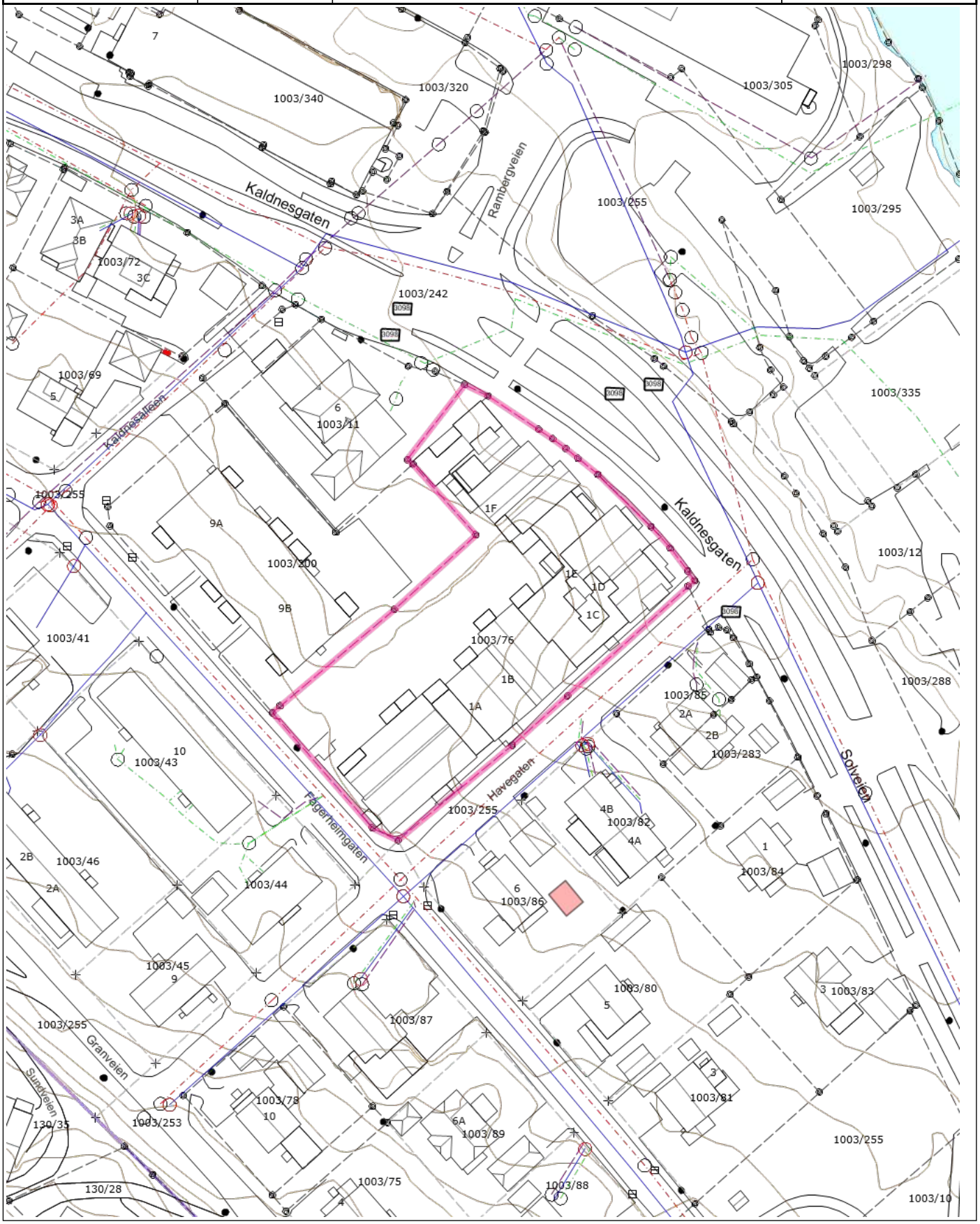
Havegaten 1	Tønsberg kommune G.nr: 1003 / B. nr: 76	Tegningsnr.: A22 05 503	Type tegning: **Plan 5, del C**	
Arkitekt: OLA ROALD	Tiltakshaver: PILARES	Mål/format: 1:200 / A4	Dato: 28.02.20	Rev

Tønsberg kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 1003	Bnr: 76	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Havegaten 1F 3115 TØNSBERG			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

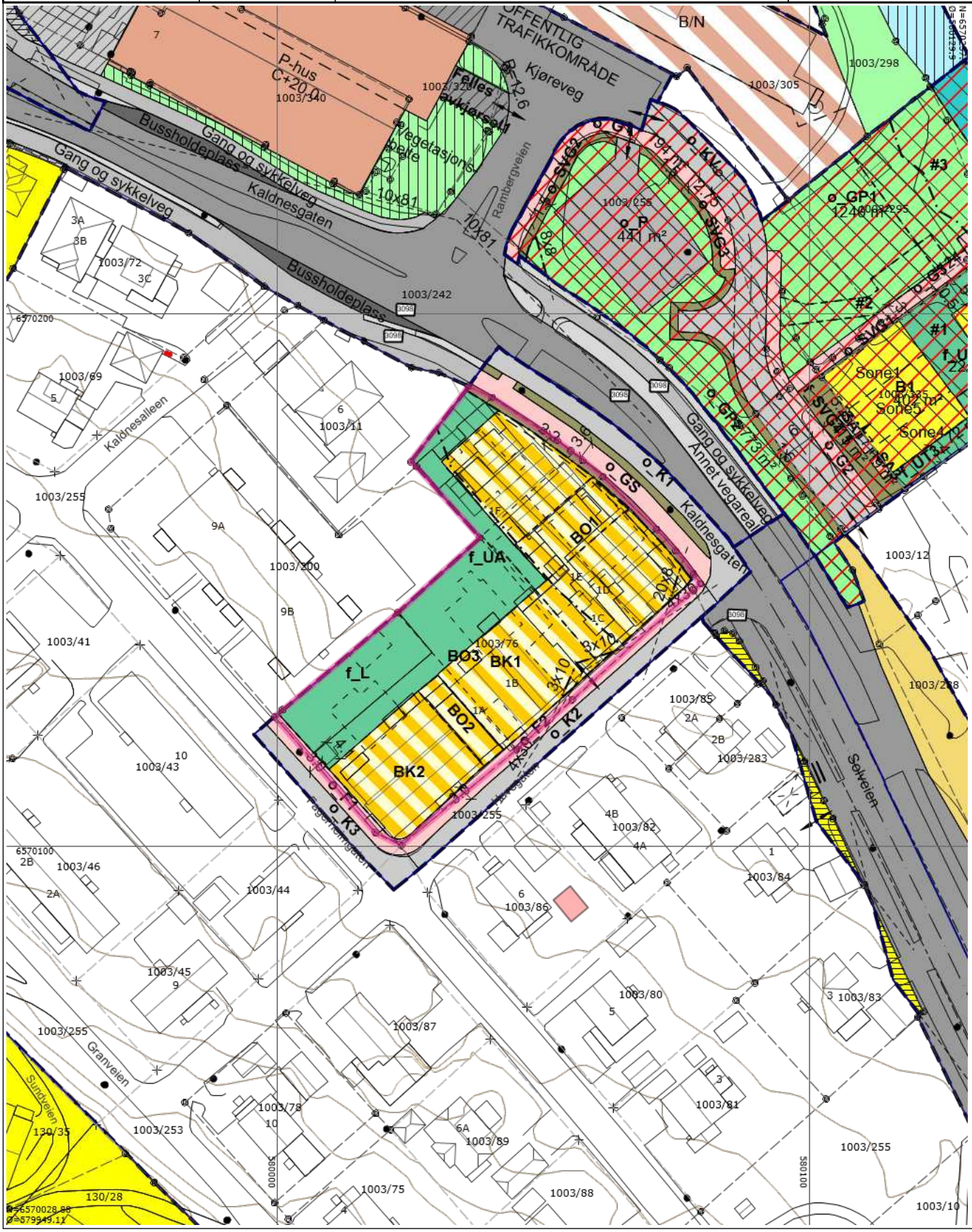
Brannventil	Kran	Kum - annen eier
Overløp	Sandfangskum	Sluk
Avløp felles	Overvannsledning	Spillvannsledning
Vannledning uten Vestfold vann	Nøyaktig eiendomsgrense	Anslått eiendomsgrense
Nøyaktig grensepunkt	Anslått grensepunkt	Matrikkelnummer.
Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Skap
Bygningsdelelinje	Bygningslinje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

Tønsberg kommune

Reguleringsplaner

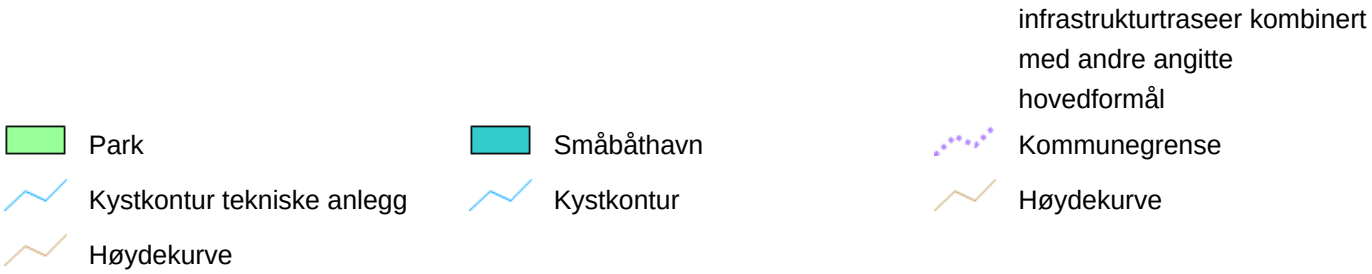
Eiendom:	Gnr: 1003	Bnr: 76	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Havegaten 1F 3115 TØNSBERG			
Annen info:	Havegaten			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

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


infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte hovedformål
Park
Småbåthavn
Kommunegrense
Kystkontur tekniske anlegg
Kystkontur
Høydekurve
Høydekurve

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

§ 1
PLANENS HENSIKT

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

§ 2
REGULERINGSFORMÅL, (Pbl § 12-5)

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

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

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

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

§ 3
FELLESBESTEMMELSER

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

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

§ 3.3 Grunnforhold (§12-7)
Alle grunn- og fundamenteringsarbeider må detaljprosjekteres av geoteknisk fagkyndig i henhold til rapport av 21.12.206 fra geoteknisk konsulent, Grunnteknikk AS. Dette inkluderer også utvidet geoteknisk kontroll/oppfølging i anleggsfasen.

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

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

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

§ 3.5 Utomhusplan

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

- Gang- og kjørearealer inklusiv krysssløsninger for gående
- Eiendomsgrenser
- Lekeplasser/felles uteoppholdsarealer
- Adkomster (inkludert trapper)
- Varelevering
- Beplantning
- Sykkelparkering
- Støytiltak
- Renovasjonsløsning
- Belegning og kantstein
- Slukplassering
- Terrenghøyder, eksisterende og framtidig
- Overvannshåndtering
- Snøopplag

Listen er ikke uttømmende.

§ 3.6 Landskapsplan for områdelekeplass

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

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

Listen er ikke uttømmende.

§ 3.7 Støy (§12-7, 3)

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

55 dB.

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

Arealformål	Grunnlag	Antall p-plasser bil/	Sykkel
Bolig	under 60 m2	min 0,2/maks 0,5	min 1,5
Bolig	over 60 m2	min 0,5/maks 1	min 3
Kontor/tjenesteyting/næring	100 m2 BRA	min 0,5/maks 1	min 3

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

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

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

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

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

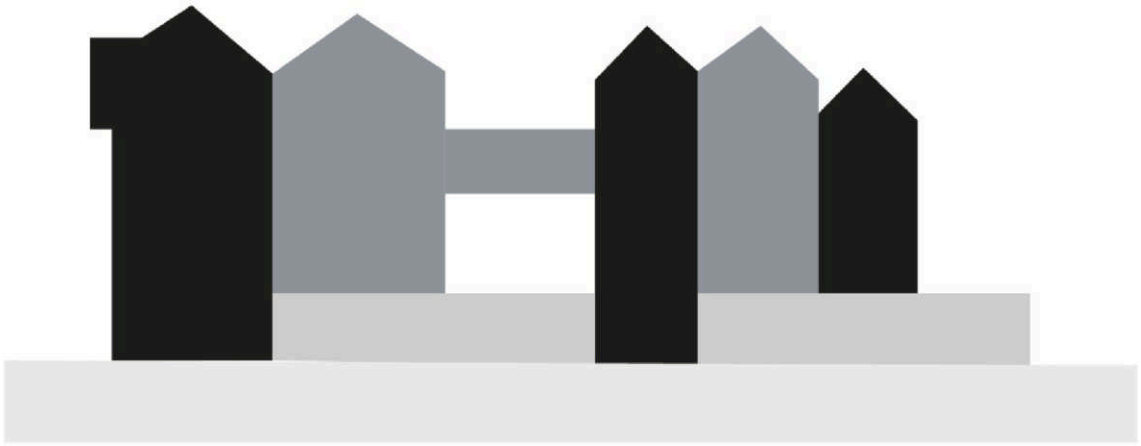
§ 4.1 Bolig/ Tjenesteyting/ Kontor/ Næring (BK 1-2)
Innenfor BK1-2 tillates bolig-blokkbebyggelse. Tjenesteyting/kontor/næring, energisentral, nettstasjon og parkering i tillates i 1. etasje mot Solveien.
Plassering av ny nettstasjon skal gjøres i samråd med netteier.

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

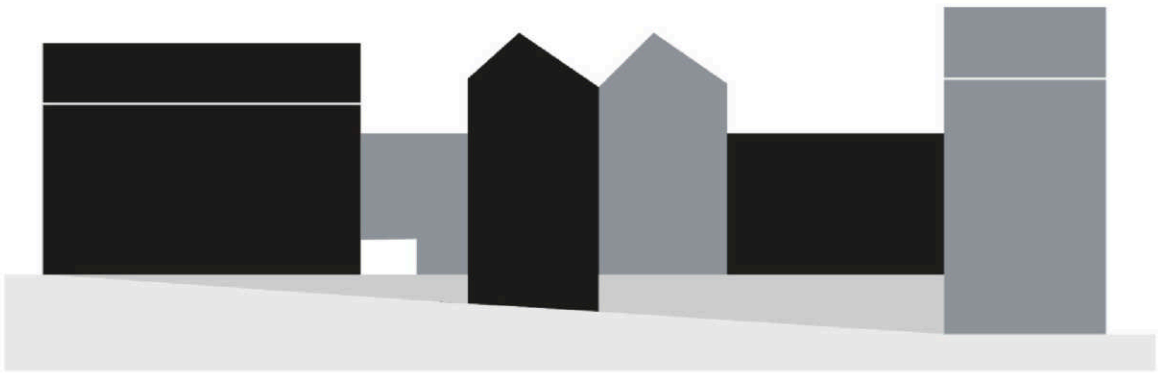
§ 4.1.2 Byggehøyder og bruksareal
- Det tillates inntil 8000m2 BRA
- Bebyggelsen skal plasseres inn i terrenget, slik at parkeringen og deler av byggets 1. etasje kommer under bakken.
- Maksimalt tillatte mønehøyde er kote + 26, maksimal gesimshøyde er kote + 23. For takopplett er maksimal gesimshøyde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

§ 4.1.3 Estetikk

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



Figur 1 Prinsippfasade for Solveien



Figur 2 Prinsippfasade for Havegaten

§ 4.1.4 Trinnvis utbygging

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

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

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

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

§ 5.1 Kjøreveg (K1-3)
K1 – K3 er offentlige.

§ 5.2 Fortau (F1-2)
F1-F2 er offentlige etableres og skal ha min. 2,5 m bredde.

§ 5.3 Gang-/sykkelvei (GS)
Gang- og sykkelveg er offentlig.

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

§ 6 HENSYNSSONER

§ 6.1 Sikringssone- frisikt, H140 (§ 11-8a)
- I frisiktsoner skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre innretninger med høyde over 0,5m over tilstøtende vegers planum.
- Det tillates en utkraging over frisiktsone fra 3,0m over tilstøtende vegers planum.

§ 6.2 Støysone – rød sone iht. T-1442 (§ 12-8a)
- Alle boenheter med fasade mot støyutsatt side skal være gjennomgående og ha en stille side.
- Minimum 50 % av antall rom til støyfølsomt bruksformål i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Herunder skal minimum 1 soverom ligge mot stille side.
- Alle boenheter, hvor ett eller flere rom med støyfølsomt bruksformål kun har vinduer mot støyutsatt side, må ha balansert mekanisk ventilasjon.
- Støykrav for uteoppholdsarealer skal være tilfredsstilt for minimum 50 % av uteoppholdsarealene. På det øvrige uteoppholdsareal tillates inntil 5 dB høyere støynivå.

§ 7 BESTEMMELSESOMRÅDER (§ 12-7)

§ 7.1 Bestemmelsesområde - Funksjons og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og uteareal BO1
Innenfor BO1 skal det være en passasje gjennom bebyggelsen med minimum 5m høyde og 6 m bredde. BO1 skal være felles forbindelse fra gateplan til uteoppholdsareal på lokk.

§ 7.2 Bestemmelsesområde - Funksjons og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og uteareal BO2
Innenfor BO2 skal det være en passasje gjennom bebyggelsen med minimum 2,3m høyde og 4 m bredde. BO2 skal være felles forbindelse fra gateplan til uteoppholdsareal på lokk.

§ 7.3 Bestemmelsesområde - Utforming BO3 – (Parkeringskjeller)
BO3 angir område som skal benyttes til parkering under lokk/ i byggets 1.etasje.

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

§ 8.1 Dokumentasjonskrav
I forbindelse med søknad om rammetillatelse skal følgende dokumentasjon foreligge:

- Plan for teknisk infrastruktur som viser trase for lavspentkabler og plassering av fordelingsskap. Planen skal godkjennes av nettleverandør.
- Geoteknisk plan, jfr. § 3.3
- utomhusplan, jfr. § 3.5
- Landskapsplan for områdelekeplass og park, jfr. § 3.6
- Plan for midlertidig bruk av BK2, dersom planområdet bygges ut trinnvis, jfr. § 4.1.4
- Plan for overvannshåndtering, jfr. § 3.2
- Plan for renovasjonsløsning, jfr. § 3.11

§ 8.2 Igangsettingstillatelse
Før det gis igangsettingstillatelse for bebyggelse innenfor BK1 og BK2 skal følgende være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet:

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

§ 8.3 Brukstillatelse
Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse innenfor BK1 og BK2, skal følgende være ferdig opparbeidet:

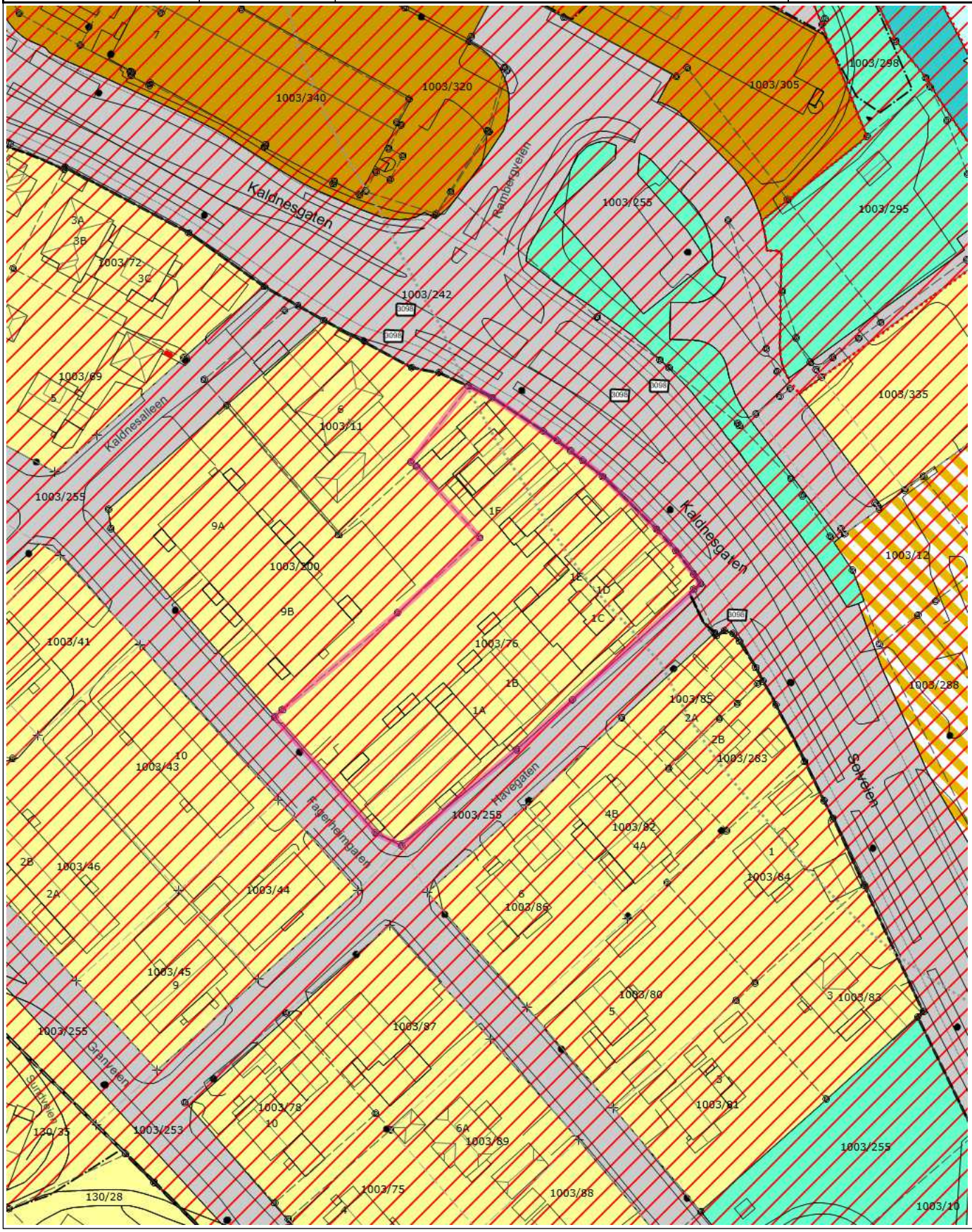
- Felles uteoppholdsareal på lokk og takterrasser innenfor gjeldende felt.

Tønsberg kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 1003	Bnr: 76	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Havegaten 1F 3115 TØNSBERG			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

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

Tønsberg kommune
Byggesak

Saksbehandler: Per Olaf Skar
Direkte telefon: 941 75 625

JpID: 20/110836

Vedtaksdato	Saksnummer
07.09.2020	1116/20

Ola Roald AS
Øvre Langgate 50
3110 TØNSBERG

0 5 J G F 258495
1003/76:0:0 2018 1 - Ferdigattest
braArkiv Tønsberg

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

Søker:	Ola Roald AS, Øvre Langgate 50, 3110 TØNSBERG	
Tiltakshaver:	Havegaten Eiendom AS, c/o Pilares Eiendom AS Wergelandsveien 7, 0167 OSLO	
	Gårdsnr.	**Bruksnr.**
	1003	76
Bygningsnummer:	300739679	
Tiltakets formål:	Bolig	
Tiltakets art:	Nybygg	
Arkivsaksnummer:	20/16348	
Vedtaksnummer:	Ramme	DFUB 675/18
	IG1	DFUB 237/19
	IG2	DFUB 389/19
	IG3	DFUB 590/19
	IG4	DFUB 1085/19
	Midl. br. till.	DUPB 792/20

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

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

Tønsberg kommune
Byggesak

Saksbehandler: Per Olaf Skar
Direkte telefon:

JpID: 20/56964

Vedtaksdato	Saksnummer
15.06.2020	792/20

Ola Roald AS
Øvre Langgate 50
3110 TØNSBERG

Havegaten 1 - 1003/76 - oppføring av bolig- og næringsbygg - Midlertidig brukstillatelse

Søker:	Ola Roald AS, Øvre Langgate 50, 3110 TØNSBERG	
Tiltakshaver:	Havegaten Eiendom AS, c/o Pilares Eiendom AS Wergelandsveien 7, 0167 OSLO	
	Gårdsnr. 1003	**Bruksnr.** 76
Bygningsnummer:	300739697	
Bruksenhet:	Til sammen 57 seksjoner	
Tiltakets formål:	Boligblokk	
Tiltakets art:	Nybygg	
Arkivsaksnummer:	20/16348	
Vedtaksnummer:	Ramme	DFUB 675/18
	IG1	DFUB 237/19
	IG2	DFUB 389/19
	IG3	DFUB 590/19
	IG4	DFUB 1085/19

MED HJEMMEL I PLAN- OG BYGNINGSLOVEN 2008 § 21-10 UTFERDIGES MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR OVENNEVNTE TILTAK.

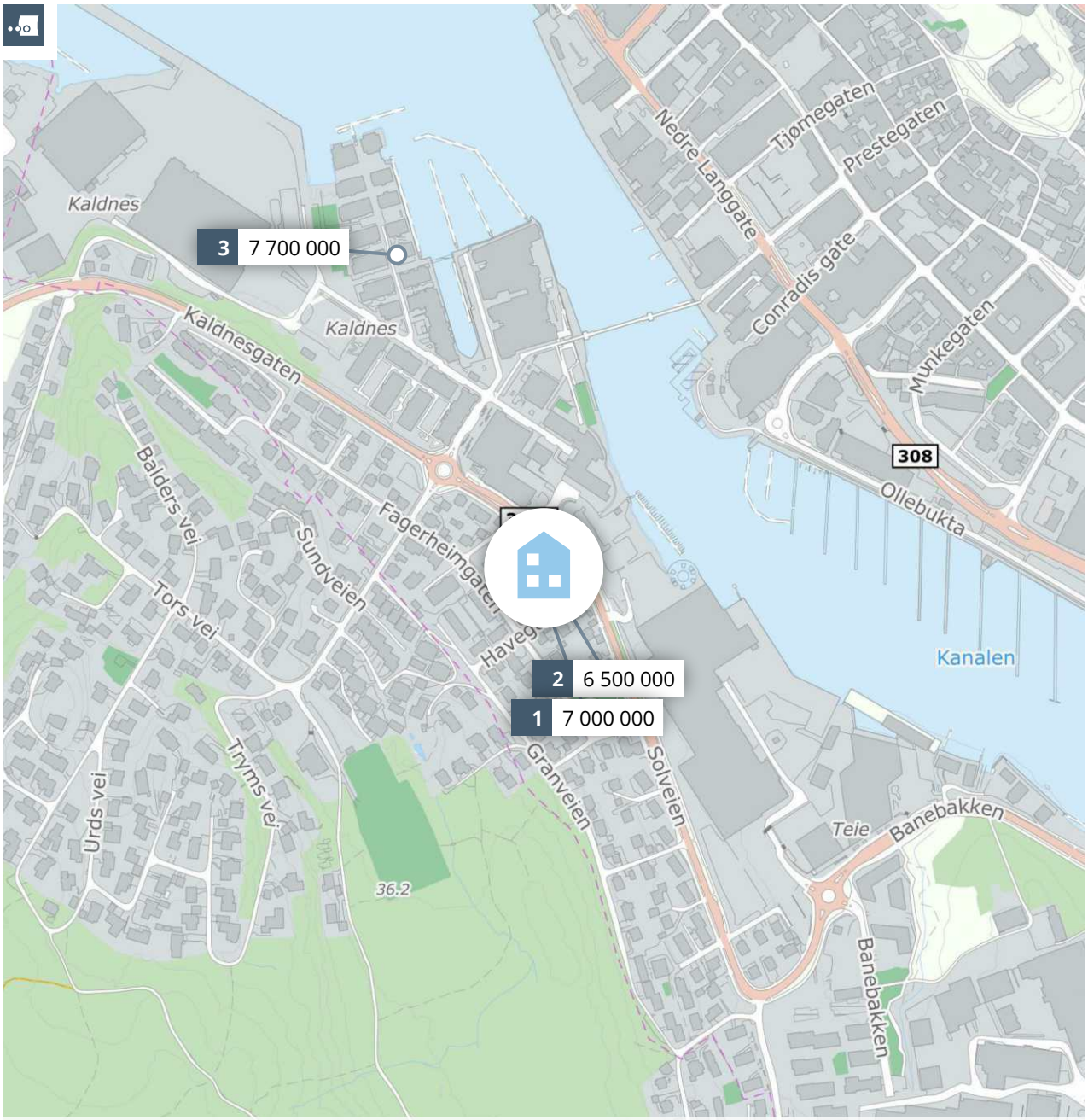
Tillatelsen gis på følgende betingelser:

1. Tillatelsen omfatter hele tiltaket, fra og med frist for sikring iht TEK 17
2. Følgende arbeider må ferdigstilles innen de nevnte frister:
    - Midlertidig sikring - rekkverk. Frist: 18.06.2020. Tiltaket må ikke tas i bruk dersom midlertidig sikring ikke er utført.
    - Permanent sikring – rekkverk.. Frist: 26.06.2020
    - Komplettering utomhusarbeider. Frist 26.06.2020
3. Frist for søknad om ferdigattest: 01.10.2020

Dersom gjenstående arbeider ikke ferdigstilles innen fristen, vil kommunen vurdere å fatte vedtak med pålegg om ferdigstillelse og sanksjoner etter plan- og bygningsloven kapittel 32.

Varenr/aktivitet	Type	Pris
1537	*Pkt 2.4.5 Midlertidig brukstillatelse*	*3.260,-*

Sted	Dato	Underskrift
Tønsberg	15.06.2020	Per Olaf Skar *Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.*



Meglers verdivurdering

HAVEGATEN 1 F

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Tønsberg den 01.05.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Havegaten 1 F, 3115 TØNSBERG

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2020

GNR 1003 BNR 76 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 3905 TØNSBERG GRUNNKRETS Fagerheim

Verdivurdert til

5 990 000

0	5 990 000	66 556
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	90 m²	13 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2020

Fellesutgifter	5 141
Formue	59 282
Soverom	1
Etasje	1

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Havegaten 1 B 97 m² 2020	5. etg	2 sov		04.11.2024	7 000 000	**7 000 000**	0	7 000 000	**72 165**
2	Havegaten 1 F 101 m² 2020	3. etg	3 sov		13.01.2025	6 690 000	**6 500 000**	0	6 500 000	**64 356**
3	Rambergveien 33 99 m² 2016	3. etg	2 sov		29.05.2025	7 990 000	**7 700 000**	0	7 700 000	**77 778**

Leiligheten ligger i enden av bygget med inngang fra 1. etasje og direkte adkomst til grønne fellesarealer og lekeplass. Mot byfjorden ligger leiligheten i 2. etasje, med gode lysforhold og utsyn. Fra stuen er det rikelig med lysinnslipp gjennom store vindusflater, og rommet har naturlige soner for både opphold og spising. Kjøkkenet er stilrent, med kjøkkenøy og integrerte hvitevarer.

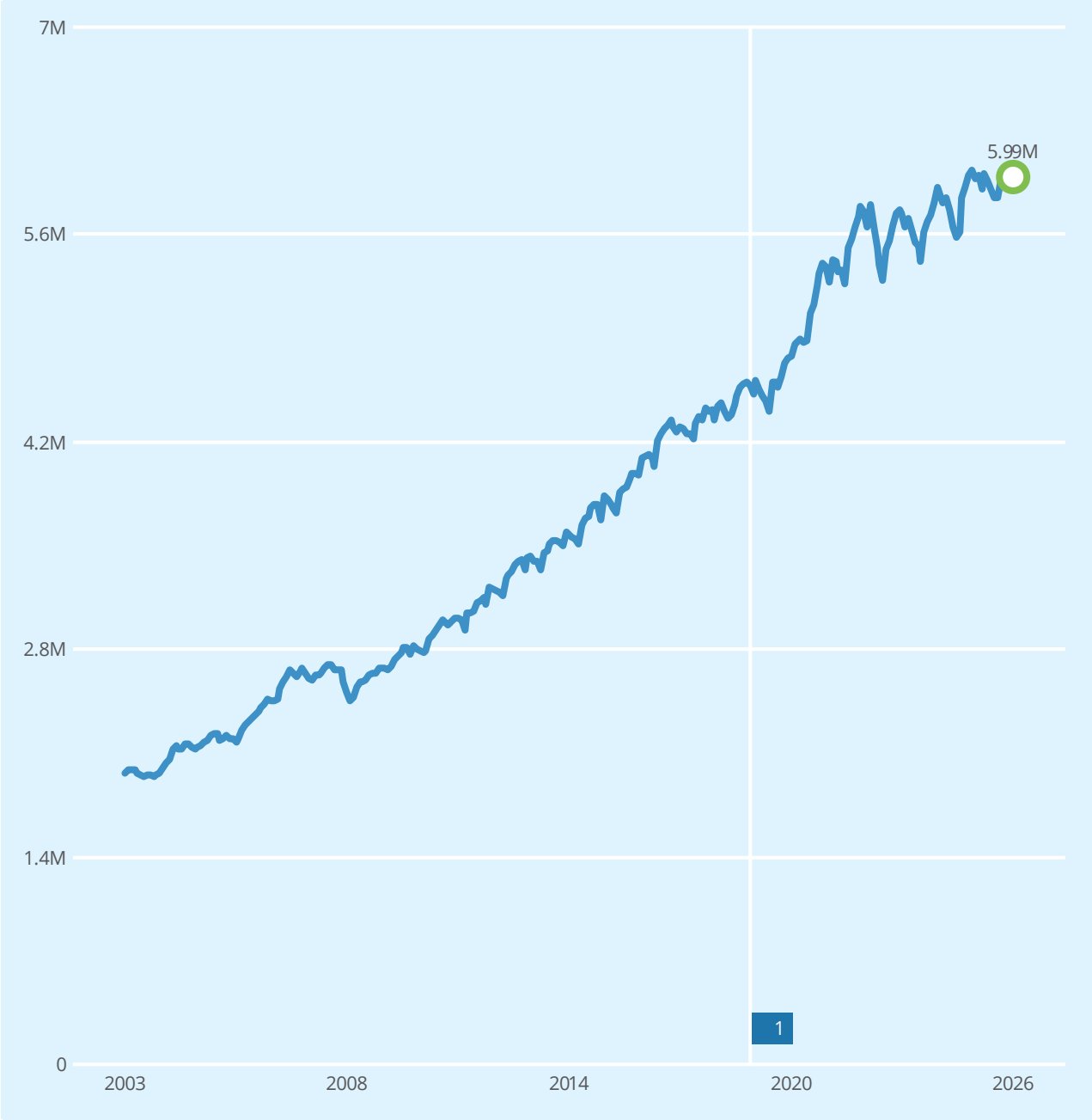
Boligen har gode oppbevaringsløsninger med garderobeplass. Leiligheten har ett soverom, samt et ekstra rom som er innredet og benyttet som soverom. Videre har boligen et delikat bad, eget vaskerom og gjestetoalett. Balansert ventilasjon og vannbåren gulvvarme bidrar til et godt inneklima. Med heis er det enkel adkomst til kjellerbod og garasjeplass med elbillader. Beliggenheten er attraktiv, med kort vei til sjø, sentrum og fine turområder.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
04.02.2021	12.02.2021	10.05.2021	4 490 000	4 490 000	0	4 490 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Boligen ble kjøpt prosjektert. Ihht tilsvarende leiligheter som er solgt i samme bygg skal prisnivået ligge her.

Leiligheter til salgs i Fagerheim grunnkrets nå

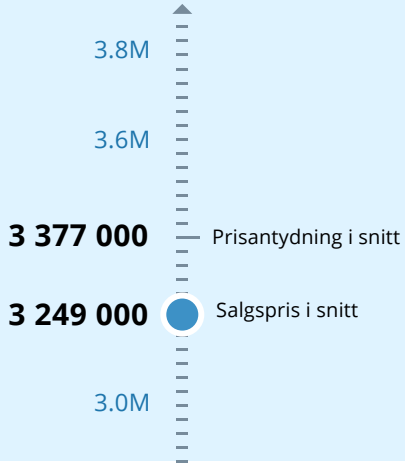
4
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
18
dager

Leiligheter solgt i Fagerheim grunnkrets siste 12 mnd

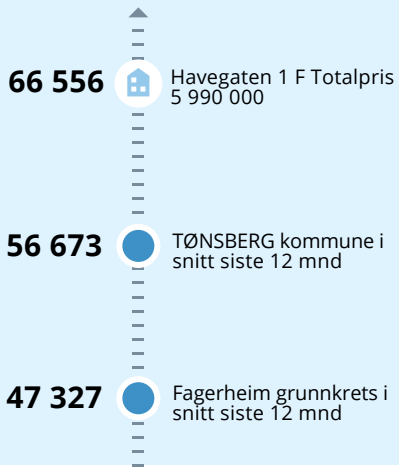
10
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
97
dager

for 3.7% under prisantydning

Analyse m²-priser



Havegaten 1F

Nabolaget Kaldnes - vurdert av 84 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Familier med barn
- Etablerere

SKOLER

Skagerak Inter. School Tønsberg (1... 155 elever, 9 klasser	15 min 1.2 km
Træleborg skole (1-7 kl.) 212 elever, 14 klasser	20 min 1.6 km
Færder videregående skole 750 elever	9 min 0.7 km
Slottsfjellet videregående Steiner... 56 elever, 3 klasser	15 min 1.2 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kaldnes brygge	2 min
Nedre Langgate 20	7 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Kaldnes Linje 116A, 116B	1 min 0.1 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	18 min 1.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	29 min

BARNEHAGER

Haugar barnehage (0-5 år) 30 barn	12 min 0.9 km
Teiehøyden barnehage (1-5 år) 120 barn	13 min 1.1 km
Teie Hageby barnehage (1-5 år) 26 barn	14 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Spar Kaldnes Brygge	3 min
Kiwi Foyn	9 min

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

VARER/TJENESTER

Foyn Senteret	10 min
Apotek 1 Løven Tønsberg	10 min
Tønsberg Vinmonopol	15 min

SPORT

Kaldnesbanen	7 min
Færder VGS - Idrettshall	8 min
Sporty24 Nøtterøy	14 min
Sporty24 Nøtterøy	14 min

«Sentrumsnært, skogen, fritt»

— Sitat fra en lokalkjent

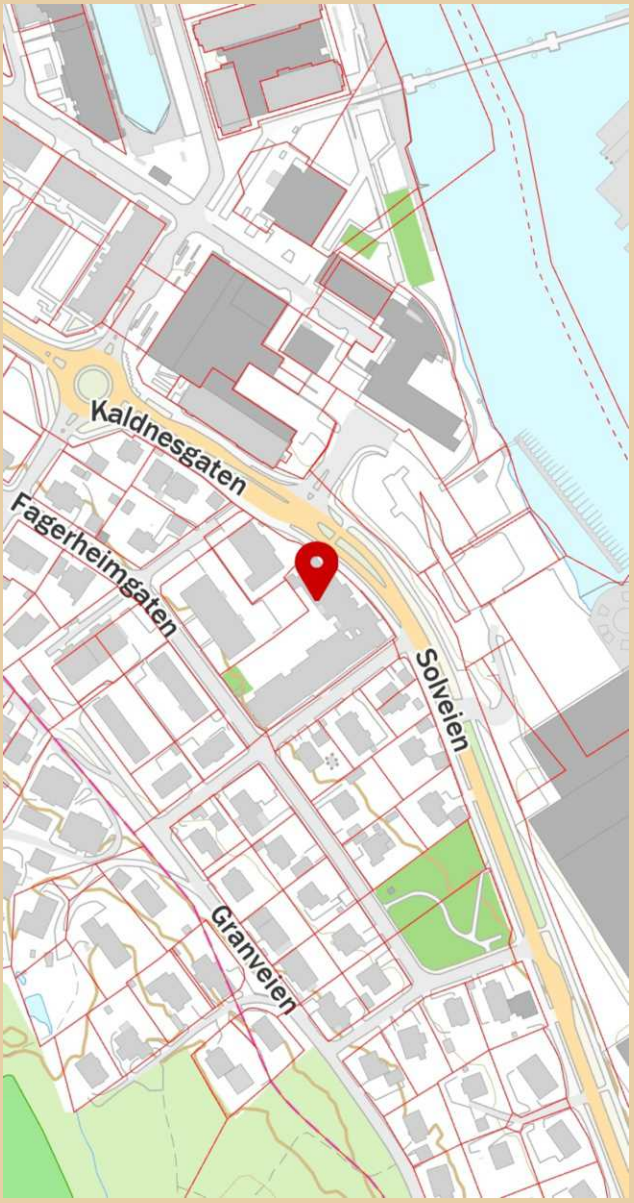
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100

Gateparkering
Lett 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående
- Sykkel



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Havegaten 1 F, 3115 Tønsberg
Gnr. 1003, Bnr. 76, Snr. 2, Tønsberg kommune

Oppdragsnummer:
13260061

Meglerforetak: PrivatMegleren Tønsberg

Saksbehandler: Siri Graf

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

E-post: siri.graf@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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