

Fagerheimgaten 36 C

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS

innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

30

Beliggenhet

34

Eiendommen

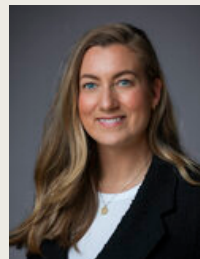
45

Tekniske dokumenter

Fagerheimgaten 36 C

Prisantydning	4 290 000
Fellesgjeld	124 838
Omkostninger	121 687
Totalpris	4 411 687
Fellesutgifter	4 781 pr. mnd.
Bruksareal	105,0 m²
BRA-I	95,0 m²
BRA-E	10,0 m²
TBA	39,0
Soverom	2
Etasje	1
Eiendomstype	Leilighet
Eierform	Eierleilighet
Tomteareal	11502
Byggeår	1986

Kontakt vår megler



Rikke Steneby
Eiendomsmegler
+47 406 47 153
rs@partners.no

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS
Storgaten 47 3126 Tønsberg





Standard

Velkommen til Fagerheimgaten 36B – en lys og tiltalende leilighet beliggende i byggets 2. etasje. Boligen har en gjennomtenkt og innholdsrik planløsning over to nivåer, som gir en spennende romfølelse og god funksjonalitet. Leiligheten er nylig malt og fremstår som moderne, lys og delikat. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og bidrar til en luftig og behagelig atmosfære.

Fra stuen og terrassen kan du nyte flott utsikt mot Slottsfjell og byen. Stuen fungerer som et naturlig samlingspunkt i boligen og har direkte utgang til terrasse – perfekt for rolige morgener eller hyggelige kvelder. Videre leder en trapp opp til kjøkkenet, som er praktisk adskilt, men likevel i nær tilknytning til oppholdsrommene. Herfra er det utgang til en romslig og skjermet markerterrasse. Terrassen er omkranset av en liten hageflekk og byr på svært gode uteoppholdsmuligheter gjennom store deler av året.

Leiligheten inneholder en innbydende entré, mellomgang med adkomst til bad, samt et soverom med tilhørende bod. I tillegg har boligen et ekstra soverom med god plass til garderobeløsning, noe som gir fleksible bruksmuligheter.

Det medfølger garasjeplass i felles garasjerekke, samt én romslig bod.

























Beliggenhet

Bo med sjøen og bylivet rett utenfor døren! Leiligheten ligger sentralt til på Kaldnes, et attraktivt område som byr på en spennende miks av bolig, kultur og byliv. Her bor du rett ved bryggekannten med kort vei til populære kafeer, restauranter og spennende nisjebutikker. En rusletur over gangbroen tar deg til nydelig Tønsberg Brygge.

Kaldnes er også kjent for sin urbane stemning med kunst, musikk og fotomiljøer i umiddelbar nærhet. I tillegg har du flotte turområder i Teieskogen, gode bademuligheter og alt av servicetilbud innen gangavstand. Bussforbindelser fra Kaldnes tar deg enkelt videre, og med bil når du sentrum på få minutter, Sandefjord på ca. 25 min og Oslo på rundt 70 min.

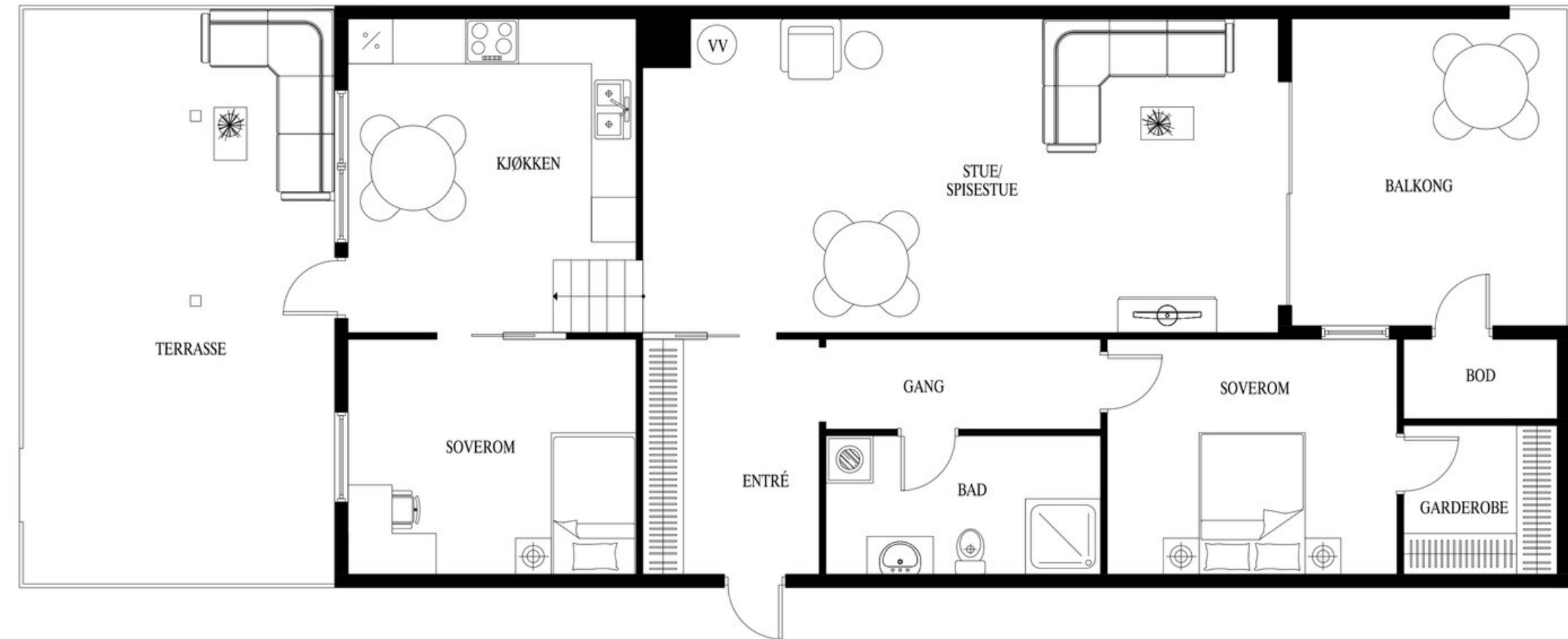
Her får du det beste av begge verdener: sjø, natur og byliv - alt i umiddelbar nærhet.



Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder: Entré, mellomgang med bad og soverom med bod. Stue med utgang til terrasse, trapp til kjøkkenet og utgang ut til marketerasse og soverom.

I tillegg medfølger en garasje plass i felles garasjerekke, samt 1 romslig bod.



Eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 105,0 m²

- BRA-i: 95,0 m²: Følgende rom er oppgitt som BRA-i: Entré, stue, kjøkken, gang, 2 soverom, bad/wc/vaskerom, bod/garederobe
- BRA-e: 10,0 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-e: 2 kvm utvendig bod på terrassen og 8 kvm bod i underetasjen.

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 39,0 m².

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

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

Standard

Velkommen til Fagerheimgaten 36B – en lys og tiltalende leilighet beliggende i byggets 2. etasje. Boligen har en gjennomtenkt og innholdsrik planløsning over to nivåer, som gir en spennende romfølelse og god funksjonalitet. Leiligheten er nylig malt og fremstår som moderne, lys og delikat. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og bidrar til en luftig og behagelig atmosfære.

Fra stuen og terrassen kan du nyte flott utsikt mot Slottsfjell og byen. Stuen fungerer som et naturlig samlingspunkt i boligen og har direkte utgang til terrasse – perfekt for rolige morgener eller hyggelige kvelder. Videre leder en trapp opp til kjøkkenet, som er praktisk adskilt, men likevel i nær tilknytning til oppholdsrommene. Herfra er det utgang til en romslig og skjermet markerterrasse. Terrassen er omkranset av en liten hageflekk og byr på svært gode uteoppholdsmuligheter gjennom store deler av året.

Leiligheten inneholder en innbydende entré, mellomgang med adkomst til bad, samt et soverom med tilhørende bod. I tillegg har boligen et ekstra soverom med god plass til garderobeløsning, noe som gir fleksible bruksmuligheter.

Det medfølger garasjeplass i felles garasjerekke, samt én romslig bod.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Bakke Sørvik &Partners-skilt ved fellesvisning.

Parkering

Det medfølger en garasjeplass (nr.24). Garasjen ligger i rekke sammen med 2 andre plasser.

Bobiler, campingvogner o.l. kan kun parkere i kortere perioder i forbindelse med reise eller vedlikehold. Disse periodene begrenses til en uke og må skje uten at det er til hinder for utrykningskjøretøy, flyttebiler, renovasjon og snørydding.

Garasjer kan kun omsettes sammen med boligseksjonen. Garasje kan kun leies ut til seksjonseiere i sameiet.

Selgers egenerklæringsskjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

- Satt inn dusjkabinett, montert av eier - mens Rørleggergutta AS koblet på. Arbeid utført i 2025.
- Satt inn elektrisk vifte, stikkontakt, lampe i tak og på vegg, samt speil med lys. Utført av Xpert Installasjon i 2025.
- Byttet servantbatteri på bad, vannnål med pakningsmutter i plast under sanitærutstyr i våtrom. Utført av Henriksen Rørleggerbedrift A/S i 2023.
- "renovert bad" i 2010, vet ikke omfanget av arbeidet, men flislagt ihvertfall. Krysset av for faglært og ufaglært fordi jeg har ikke noe dokumentasjon fra tidligere eier. Krysset av "Nei" på om det foreligger dokumentasjon fordi jeg ikke har dokumentasjon på arbeidet. Det er megler fra 2022 og eier som oppga informasjonen
- Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
- Maling av panel på utsiden, Dry Wood - 10 års garanti med malerfirma Engers AS. 1.juli. Styret kan fremskaffe dokumentasjon da dette var i regi av sameiet. Utført av Engers AS i 2024.
- Skyvedør, vindu på soverom og gjesterom. Utført av Christensen & Mathisen A.S i 2023.

- Eier pusset murvegg ned grundig og behandlet med sparkel og maling, pga. kulde har malingen boblet litt, men det er lett å fikse med litt skrubb og ny maling.
- Elektrisk garasjeport, åpnes med portåpnerfjernkontroll. Utført av Twobi AS i 2023.

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

- Bytte av sikringsskap og annet elektrisk arbeid med lamper etc. opplyst andre steder i egenmelding. Utført av Xpert Installasjon i 2025.

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

- Det er en liten sprekk i en flis på badet – under dusjkabinettet. dette har nok vært der siden forrige eier. Har ikke merket en effekt på det.

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

- Kaldnes bygges ut, tror ikke det er sjenerende eller påvirker negativt. Det øker nok verdien på leiligheten.

Andre opplysninger:
Terrassen trenger kanskje ny maling etterhvert. Gulvet ved peisen – i skjøtet til flisen svikter litt. Vinduslister utvendig på gjesterommet- har kun grunning, kan hende den trenger maling etterhvert. Nytt gulv i kjøkken og tilstøtende gjesterom/kontor (2023, kork-vinyl)
Utbedring av sving og større parkeringsplass fra styret. Ventilator på kjøkken 2023, taklampe 2025 på kjøkken.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Byggemåte

Seksjonert leilighet beliggende i 1. etasje i terrassert lavblokk oppført i betong og tre i 1986. Leiligheten disponer en bod i underetasjen samt en biloppstillingsplass i felles garasje i underetasje.

Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til bad samt utført fuktsøk i eksisterende hull (fra tidligere salg) i vegg fra tiliggende soverom og inn bak dusjkabinett/våtsone. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet er opprinnelig fra 1986/byggeår og forventet brukstid betraktes i ferd med å bli oppbrukt. I flg. tidligere salgsdokumentasjon ble det lagt fliser på eksisterende gulvbelegg samt lagt fliser på veggene i 2010. Det er ukjent om det ble etablert membran/tettesjikt bak veggflisene. Det forutsettes fortsatt bruk av dusjkabinett så lenge rommet har sin nåværende utførelse.

Utvendig:
kledning. Yttervegger dels i betong. Vinduer i tre (fra 1986/2023). Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør og malte verandadører i tre fra hhv. 1986/2023. Veranda i tre. Veranda i betong og tre.

Innvendig:
Gulvoverflater for det meste med fliser, parkett og laminat. Veggoverflater med malt tapet og dels malte plater. Malte betongtak. Etasjeskiller er av betongdekke. Elementpipe. Peisovn. Sotluke. Boligen har betongtrapp. Innvendige dører i tre.

Våtrom:
Bad/wc/vaskerom: Fliser på gulv og vegg. Malt betongtak. Inneholdende toalett, servant, dusjkabinett, opplegg til vaskemaskin. Plastsluk.

Ventilering via vifte i vegg og luftspalte i dør.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og to kummer. Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Avtrekk via balansert anlegg.

Tekniske installasjoner:
Innvendige vannledninger i kobber. Innvendige avløpsrør av plast. Ventilering via luftespalte i et vindu samt avtrekk fra kjøkken. Oppvarming med panelovner. Varmekabler i bad. Varmtvannsbereder på 116 l. Hovedsikring 63 A. Teknisk 15 A. Øvrige kurser 15 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer. Røykvarsler. Håndslukkeapparat.

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

Følgende har fått tilstandsgrad 3 i tilstandsrapport:

- Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell/planavvik på ca 10 mm innenfor en lengde på 2 m og ca 30 mm i hele rommet i stue. Tilsvarende for soverom nordøst er hhv. ca 25 mm og ca. 30 mm.

- Målingene er utført i to tilfeldig/relevante rom i etasjen og det kan ikke utelukkes at andre rom kan ha tilsvarende, større eller mindre høydeforskjell/planavvik. Tilstandsgrad 3 gis bla.a. med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Kostnadsestimat: Kr. 100 000 - 200 000.
- Pipe og ildsted: Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Mindre enn 30 cm til brennbart materiale (tapet). Manglende tiltak kan medføre økt risiko for brannspredning ved bruk av ildstedet. Kostnadsestimat: Under kr. 20 000,-

Følgende har fått tilstandsgrad 2 i tilstandsrapport:

- Utvendig dører: Entredør tar i karm eller terskel. Tydelig værslitasje i verandadør.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Slitasje i overflate.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Andre utvendige forhold: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Innvendige dører: Soveromsdør tar i karm.
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Andre VVS-installasjoner: Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.
- Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.
- Elektrisk anlegg: Det bør utføres en utvidet kontroll av det elektriske anlegget grunnet anleggets alder og langt tidsintervall fra siste el-tilsyn som ble utført 13.09.2006.
- Bad/wc/vaskerom - Overflater gulv: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall). Det er påvist bom/hul lyd (hulrom under) under gulvflis.
- Bad/wc/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er ukjent/usikkerhet om det er membran bak veggflisene.

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises det til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av takstmann Tore Rønning, datert 39.12.2015.

Tomt

Denne tomten er eiet fellestomt. 11502,00 kvm.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for terrassehusleiligheter datert 29.12.1986.

Adgang til utleie

Utleie av seksjonen kan være begrenset jfr. sameiets vedtekter/styregodkjenning.

Lhht til vedkteter pkt. 2-1: Kjøperen av en seksjon i sameiet forutsettes å bebo eierseksjonen minimum et år etter overdragelsen, før seksjonen leies ut.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med strøm. I tillegg er det peisovn i stuen.

Energikarakter: E - Rød

Energiforbruk foregående år var 6 077 kwh. Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 4 290 000,-

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

110 350,00,- (Dokumentavgift)
9 950,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

4 536 228,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

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

Felleskostnader Kr. 4 781,- pr. mnd.	Andel fellesgjeld Andel fellesgjeld er kr. 124 838,- pr. 02.12.2025.
Fellesutgifter fordeles på følgende poster: TV/internett (grunnpakke), felles bygningsforsikring, strøm fellesarealer, løpende drift og vedlikehold og renter og avdrag IN-lån.	Selskapets totale gjeld er kr. 3 245 794,- pr. 02.12.2025.
Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.	Andel fellesformue Andel fellesformue utgjør kr. 22 631,- pr. 31.12.2024.
Kommunale avgifter Kr. 18 889,- for 2025.	Lånevilkår fellesgjeld Lånenummer: 16367584401, Lånegiver: DNB Bank ASA. Annuitetslån, 4 terminer pr. år. Rentesats pr. per 02.12.2025: 6.7% pa. Saldo pr. 02.12.2025: 3 245 794 Andel av saldo: 124 838 Første termin/første avdrag: 30.12.2023 (siste termin 30.06.2037)
Det gjøres oppmerksom på at avgiftene kan variere som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.	IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet (IN1) den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.
Løpende kostnader Andre utgifter knyttet til eiendommen kan være: Månedlige utgifter til utvidet TV-pakke og bredbåndshastighet. Månedlige utgifter til energi, herunder elektrisitet. Forsikring (innbo). Alarm.	Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.
Dette vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd etc.	Formuesverdi Primær formuesverdi kr. 844 610,00. Sekundær formuesverdi kr. 3 378 441,00. Gjeldende for ligningsåret 2023.
	Sameiet Sameiet Fagerheim Terr. , Orgnr: 975 525 996 Forretningsfører: Boligbyggelaget Usbl Sameiet består av 34 seksjoner.

- Styrets arbeid 2024
- Bygningsvedlikehold og oppgraderinger:
- Ny utbedring av Platon ved 2 trappehus i 36
 - Vasket og malt all trekledning, malt trappehus utvendig på alle tre hus
 - Høytrykksspylt 2 gavelvegger
 - Seksjonseiere har malt trekledning inne på egne terrasser
 - Utbedret og breddet sving opp til parkering
 - Reparasjon av ødelagt takstein og snøfangere, ekstra fangere montert (forsikringen dekker 60%)
 - Montert flere rekkverk ved utvendige trapper
 - Fellesområder og bomiljø:
 - Nye møbler og båltonne i utestue (støtte fra Usbl bomiljøfond: 20 000 + 15 000 kr)
 - Juletre med gløgg og pepperkaker ved tenning
 - 2 dugnader gjennomført med snitt på 14 personer, alle planlagte oppgaver utført
 - Økonomi og drift:
 - Byttet strømleverandør for å redusere kostnader
 - Økonomien under kontroll med anbefalt risikokapital-grad
 - Styret vurderer at investeringer i vedlikehold og oppgraderinger øker verdi og attraktivitet på seksjonene
 - Administrative forhold:
 - Lovpålagt eltilsyn gjennomført med 3 avvik (2 jordingsfeil, lading av elbil på fellesanlegg)
 - Styret er fornøyd med året, takker seksjonseierne for samarbeid og tillit, og fremhever ansvarlig drift i sameiet

- Forslag til arbeid i 2025:
- utvendige trapper
 - Anlegge Bocciabane
 - Forslag til arbeid i 2026:
 - Nedløpsrør byttes
 - Vanninntregning oppganger i nr 34 og 36.

Vedlagt i salgsoppgaven er informasjon fra styret om arbeider som har blitt utført de siste 5 årene.

Se vedlagte husordens regler, vedtekter og regnskap for ytterligere info.

Forkjøpsrett og styregodkjennelse
I følge vedtektene er det krav om styregodkjennelse av ny eier. Styret kan kun nekte godkjenning på saklig grunnlag.

Dersom kjøper ikke blir godkjent, og dette ikke skyldes forhold på selgers side, må boligen/andelen/aksjene videreselges for kjøpers regning.

Vedtekter og husordensregler følger som vedlegg til salgsoppgaven.

Forsikring
Eiendommen er forsikret i SPAREBANK 1 FORSIKRING AS med politenr. 2060770.

Regnskap
Årsregnskapet for forrige periode (2024) viser: Driftsinntekter kr. 2 164 758,- Driftskostnader kr. 1 688 459,- Årsresultat kr. 1 311 836,-

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

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

Kjøperen av en seksjon i sameiet forutsettes å bebo eierseksjonen minimum et år etter overdragelsen, før seksjonen leies ut. Ny seksjonseier må godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn til det.

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen (garasje og bod), påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Vedlikeholdet omfatter også utskifting av vinduer og dører.

Vedlikehold av terrasser mht. vegger, himling, gulv samt rekkverk seksjonseiers ansvar. Vedlikehold av treterrasser på bakkenivå er fullt og helt seksjonseiers ansvar. Trepanel på bysiden males ut til rekkverk i høyde med himling. Manglende vedlikehold i seksjon kan etter pålegg og frist utføres av sameiet for seksjonseiers regning. Selger opplyser at balkongdekket er sameiets ansvar og det arbeides med en vedlikeholdsplan.

Ved snøfall må den enkelte seksjonseier måke sin(e) terrasser. Hver seksjonseier må pga. lekkasjer holde snøen borte fra vindusveggen på terrasser på bysiden.

Det må påregnes trappevask.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt ifølge sameiets husordensregler. Dyreholdet skal ikke være til sjenanse for de andre beboerne. Hvis styret gjentagende ganger mottar klager på dyr som er til sjenanse, har styret hjemmel til å følge dette opp med pålegg. Se vedlagte husordensregler for mer informasjon.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boliger med plannavn "Valhalla-Midtåsen", vedtatt 07.05.1974 og "Del av Balders vei", vedtatt 23.05.2011.

I henhold til kommuneplanens arealdel, vedtatt 06.09.2023, ligger eiendommen i et område avsatt til boligbebyggelse - nåværende, ras- og skredfare og byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Færder kommune opplyser at det er igangsatt planlegging for detaljregulering nr. 2023004 Munkerekkveien 4 som ligger vest for eiendommen. Planoppstarten ble behandlet av Hovedutvalg for plan, teknikk og miljø 31.01.2024. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for omtrent 20 nye boenheter i leilighetsbygg med tilhørende utearealer og lekeplass.

Offentlige planer
Bypakke Tønsberg-regionen ble vedtatt av Stortinget 03.06.2025. Prosjektet vil delvis bli finansiert med bompengainnkrevning fra 2026. Det største prosjektet i Bypakken er ny fastlandsforbindelse fra Nøtterøy til Tønsberg i form av veier, tunneler og hengebro i fra Smidsrødveien og Kirkeveien til Rambergåsen og over til Smørberg og videre til Jarlsberg- totalt 6 kilometer.

Estimert byggestart er 2026/2027 og ferdigstillelse i 2032. I tillegg består Bypakken av en rekke delprosjekter i Tønsberg, Nøtterøy og Tjøme. Dette er en svært omfattende tiltakspakke og flere av tiltakene er ikke ferdig regulert p.t. Interessenter bes undersøke nøye eventuell påvirkning på eiendommen man vurderer å kjøpe. For komplett oversikt over alle prosjektene så anbefales interessenter å gå inn på nettsiden til Vestfold Fylke: <https://www.vestfoldfylke.no/no/bypakke-tonsberg-regionen/delprosjekter/alle-delprosjektene/>.

Området Kaldnes er i prosess med utbygging, og videre utbygging i området kan/må påregnes.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg. Dette ifølge opplysninger mottatt fra Færder kommune.

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

Det er registrert følgende servitutter/heftelser som følger eiendommen:

Bestemmelse om veg, tinglyst 21.10.1896, dagboknr. 914224. Dokumentet er ikke innhentet av megler.

Jordskifte, tinglyst 20.01.2009, dagboknr. 41587, gjelder: Grensegang.

Bestemmelse om vann/kloakk, tinglyst 19.09.2018, dagboknr. 1293545, gjelder: Rett for Sameiet Gamle Fagerheim, GBNR. 129/3 til å koble ny vann- og avløpsledning til eksisterende vann- og avløpssystem tilhørende GBNR. 129/2. Rørene graves ned over GBNR. 129/2 sin eiendom.

Seksjonering, tinglyst 09.12.1986, dagboknr. 19525.

Det gjøres oppmerksom på at kjøpers bank vil få prioritet etter disse heftelsene.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Boplikt
Denne eiendommen er underlagt boplikt. Ved kjøp av denne eiendom må kjøpere signere egenerklæring der man bekrefter at eiendommen skal brukes som helårsbolig jfr. konsesjonslov §7.

For å hindre at eiendommer som bør brukes til helårsbolig blir benyttet til fritidsformål, har kommunen bestemt at reglene om konsesjonsfrihet uten boplikt helt eller delvis ikke gjelder innenfor verneområdet.

Erklæringen skal vedlegges skjøtet for tinglysing, og oppgjøret kan ikke foretas før skjøtet er tinglyst. Konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan.

Løsøre og tilbehør
Følgende tilbehør medfølger ikke handelen: Lampe på hovedsoverom og i stue.

I salgsoppgaven finner du NEF sin standardliste «Oversikt over løsøre og tilbehør». Listen gjelder med mindre annet er særskilt oppgitt i salgsoppgaven. Dersom noe som står på listen ikke finnes på eiendommen, følger det heller ikke med. Med mindre annet er opplyst, medfølger integrerte hvitevarer på kjøkken. Alt løsøre og utstyr som medfølger overdras uten garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Kjøper må påregne at det kan være hull og merker etter innredning eller utstyr som ikke følger med.

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og

interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

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

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

Pakken inkluderer bl.a. innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet.

Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

Budgivning
Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor

alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3).

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

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

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som

skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

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

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

Salgsbetingelser

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

Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

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

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)

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

Sameiet kan pålegge salg / tvangssalg av seksjonen som er ervervet i strid med denne bestemmelsen. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt iht. eierseksjonsloven §24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova)

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

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

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

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

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den

utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på foretakets hjemmeside.

Eier

Edel Dahlin Sæter.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Fagerheimgaten 36 C. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 129, bnr. 2, snr. 22 og gnr. 129, bnr. 2, snr. 58 i Færder.

Vårt oppdragsnummer er 28251028.

Megler og meglers vederlag

Om meglers vederlag er det avtalt fastpris. I tillegg er det avtalt vederlag for oppgjør kr. 7 900,-, tilrettelegging kr. 15 900,- og internettannonsering kr. 20 990,-. Alle tall i dette avsnitt er opplyst inklusive mva.

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

Ansvarlig megler er Rikke Steneby / +47 40 64 71 53 / rs@partners.no.

Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47, 3126 TØNSBERG. Org. nr. 916959478.

Dato

06.01.2026



Tekniske dokumenter

Egenerklæring
Fagerheimgaten 36 C, 3115 TØNSBERG

19 Dec 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Fagerheimgaten 36 C

Postadresse

Fagerheimgaten 36 C

Enhetnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja

☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Jul 2022

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja

☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Hole tiden

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65

Informasjon om selger

Selger

Sæter, Edel Dahlin

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2

Årstall

2025

2.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

2.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Satt inn dusjkabinett, montert av eier - mens Rørleggergutta AS koblet på.

2.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Rørleggergutta AS

2.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

2.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2

Årstall

2025

2.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

2.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Satt inn elektrisk vifte, stikkontakt, lampe i tak og på vegg, samt spill med lys

2.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

Xpert Installasjon

2.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

2.3.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.3.2

Årstall

2023

2.3.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

2.3.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet servanbatteri på bad, vannlås med påkningsmutter i plast under sanitærutryr i våtrom.

2.3.5

Hvilket firma utførte jobben?





Henriksen Rørleggerbedrift A/S

2.3.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

2.4.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.4.2

Årstall

2010

2.4.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☒ Ufaglært

2.4.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

"renovert bad" i 2010, vet ikke omfanget av arbeidet, men tilslagt ihvertfall. Krysset av for faglært og ufaglært fordi jeg har ikke noe dokumentasjon fra tidligere eier.

2.4.5

Hvilket firma utførte jobben?

usikker

2.4.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

2.4.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Krysset av fordi jeg ikke har dokumentasjon på arbeidet. Det er megler fra 2022 og eier som oppga informasjonen.

Tak, yttervegg og fasade

3

Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2

Årstall

2024

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

4.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Maling av panel på utsiden, Dry Wood - 10 års garanti med malerfirma Engers AS. 1 juli. Styret kan fremskaffe dokumentasjon da dette var i regi av samsiet.

4.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Engers AS

4.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

4.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.2.2

Årstall

2023



4.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

4.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skyvedør, vindu på soverom og gjesterom

4.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

Christensen & Mathisen A. S

4.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

4.3.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.3.2

Årstall

2025

4.3.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

4.3.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Eier pusset murvegg ned grundig og behandlet med sparkel og maling, ega kulde har malingen boblet litt, men det er lett å fikse med litt skrubbe og ny maling.

4.4.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.4.2

Årstall

2023

4.4.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

4.4.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Elektrisk garasjeport, åpnes med portåpnerfjernkontroll.

4.4.5

Hvilket firma utførte jobben?

Twobi AS

4.4.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Kjeller

5

Har samiet eller borettilaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja

☒ Nei

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

10.1.2

Arstall
2025

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bytte av sikringsskap og annet elektrisk arbeid med lamper etc. opplyst andre steder i egenmelding.

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Xpert Installasjon

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Rør

11

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Skjevheter og sprekker

17

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Det er en liten sprekk i en flis på badet - under dusjkarbinettet, dette har nok vært der siden forrige eier. Har ikke merket en effekt på det.

18

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

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

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

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



☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold Kaldnes bygges ut, tror ikke det er sjenende eller påvirker negativt. Det øker nok verdien på leiligheten.

29

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:
Terrassen trenger kanskje ny maling etterhvert.
Gulvet ved peisen - i skjøtet til flisen svikter litt.
Vinduslister utvendig på gjesterommet har kun grunning, kan hende den trenger maling etterhvert.

Nytt gulv i kjøkken og tilstøtende gjesterom/korridor (2023, kork-vinyl)
Utbedring av sving og større parkeringsplass fra styret.
Ventilator på kjøkken 2023, taklampe 2025 på kjøkken.

Boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA
Forsikringsnummer 95659533

Tilstandsrapport

Leilighet
 Fagerheimgaten 36 C, 3115 TØNSBERG
 FÆRDER kommune
 gnr. 129, bnr. 2, snr. 22

Sum areal alle bygg: BRA: 105 m² BRA-i: 95 m²



Befaringsdato: 15.12.2025	Rapportdato: 30.12.2025	Oppdragsnr.: 15278-1923	Referansenummer: Y13272
Autorisert foretak: Boligtakst Vestfold AS			Vår ref: TR



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 takstraportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Anlig 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 bransjekjøtere. Bygningssakkynndige 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 bygningssakkynndiges 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 bygningssakkynndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringslaget 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.

Boligtakst Vestfold AS

Rapportansvarlig

Tore Rønning

tore@boligtakstvestfold.no
906 97 664





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 bygningsskader 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 bygningsskader. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktspøk.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatelmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- 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
- utenørs 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 åndsverktøken og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingenører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos IVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarremstilling 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-Verdi](#)).

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

Oppdragsnr.: 15278-1923

Befaringsdato: 15.12.2025

Side: 3 av 17



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

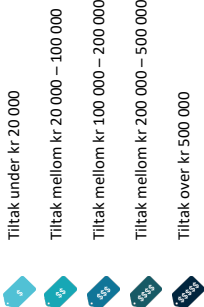
Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsskaden da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0	TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK Bygningsskaden skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG 1	TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK Bygningsskaden skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG 2	TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2 Bygningsskaden skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gir når bygningsskaden trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.
TG 3	TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
TG IU	IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Oppdragsnr.: 15278-1923

Befaringsdato: 15.12.2025

Side: 4 av 17

Beskrivelse av eiendommen

Seksjonert leilighet beliggende i 1. etasje i terrassert lavblokk oppført i betong og tre i 1986. Leiligheten disponer en bod i underetasjen samt en biloppstillingsplass i felles garasje i underetasje.

Utført fuktsøk ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til bad samt utført fuktsøk i eksisterende hull (fra tidligere salg) i vegg fra tiliggende soverom og inn bak dusjkabinett/våtsone. Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist. Rommet er opprinnelig fra 1986/byggeår og forventet brukstid betraktes i ferd med å bli oppbrukt. I fig. tidligere salgsdokumentasjon ble det lagt fliser på eksisterende gulvbelegg samt lagt fliser på veggene i 2010. Det er uklart om det ble etablert membran/tettesjikt bak veggflisene.

Det forutsettes fortsatt bruk av dusjkabinett så lenge rommet har sin nåværende utførelse.

Leilighet - Byggeår: 1986

UTVENDIG

Yttervegger dels i bindingsverk av tre. Utvendig kledd med liggende kledning. Yttervegger dels i betong.

Vinduer i tre (fra 1986/2023).

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør og malte verandadører i tre fra hhv. 1986/2023.

Veranda i tre.

Veranda i betong og tre.

INNENDIG

Gulvoverflater for det meste med fliser, parkett og laminat. Veggoverflater med malt tapet og dels malte plater. Malte betongtak.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Elementpipe. Peisovn. Sotluke.

Boligen har betongtrapp.

Innvendige dører i tre.

VÅTROM

Bad/wc/vaskerom:

Fliser på gulv og vegg. Malt betongtak.

Inneholdende toalett, servant, dusjkabinett, opplegg til vaskemaskin. Plastsluk.

Ventilering via vifte i vegg og luftespalte i dør.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og to kummer.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger i kobber. Innvendige avløpsrør av plast. Ventilering via luftespalte i et vindu samt avtrekk fra kjøkken.

Oppvarming med panelovner. Varmekabler i bad.

Varmtvannsbereeder på 116 l.

Hovedskring 63 A. Teknisk 15 A. Øvrige kurser 15 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.

Røykvarsler. Håndslukkeapparat.

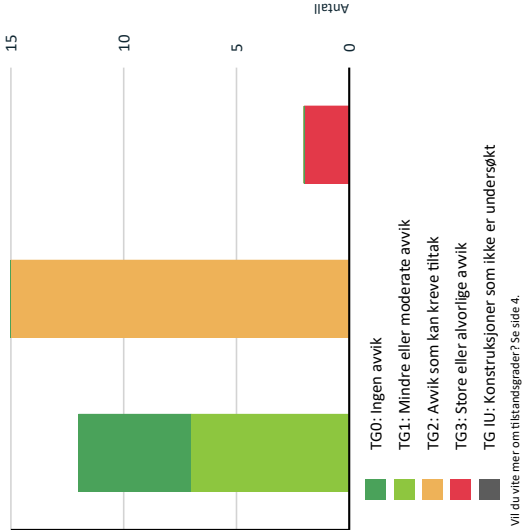
Oppdragsnr.: 15278-1923	Befaringsdato: 15.12.2025	Side: 5 av 17
-------------------------	---------------------------	---------------

Fagerheimgaten 36 C, 3115 TØNSBERG
Gnr 129 - Bnr 2
3911 FÆRDER

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

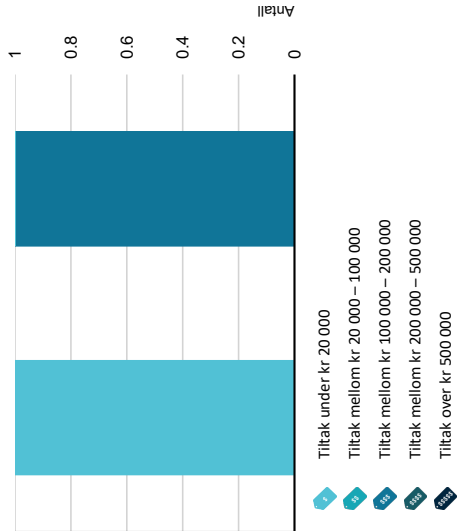
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er en forenklet utgave som kun gjelder innvendige i denne seksjonen. Utvendige fasader, felles arealer m.v. anses for det meste som sameiets felles ansvar og følger ikke vurdert.

Ansvarsfordelingen for utvendige fasader, fellesarealer m.v. mellom sameiet og den enkelte beboer er her ikke gitt opplysninger om.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdatoen, 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.

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."

Oppsummering av avvik

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

Leilighet	
 TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
	Innvendig > Etasjeskilte/gulv mot grunn
	Innvendig > Pipe og ildsted
 TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
	Utvendig > Dører
	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2
	Utvendig > Andre utvendige forhold
	Innvendig > Radon
	Innvendig > Innvendige trapper
	Innvendig > Innvendige dører

Side: 6 av 17

Oppdragsnr.: 15278-1923

Befaringsdato: 15.12.2025

Fagerheimgaten 36 C, 3115 TØNSBERG
Gnr 129 - Bnr 2
3911 FÆRDER

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG


Sammendrag av boligens tilstand

	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
	Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
	Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Fagerheimgaten 36 C, 3115 TØNSBERG
Gnr 129 - Bnr 2
3911 FÆRDER

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG


Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1986

Anvendelse
Bolig

UTVENDIG

 **Teg 1** Veggkonstruksjon

Yttervegger dels i bindingsverk av tre. Utvendig kledd med liggende kledning. Yttervegger dels i betong.

 **Teg 0** Vinduer

Vinduer i tre (fra 2023).

Årstall: 2023 Kilde: Produksjonsår på produkt

 **Teg 1** Vinduer - 2

Vinduer i tre (fra 1986).

 **Teg 2** Dører

Bygningen har brann- og lydklassifisert entredør og malt verandadør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Entredør tar i karm eller terskel. Tydelig værslitasje i verandadør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak: Entredør bør justeres og pakning bør skiftes for å hindre ytterligere slitasje og sikre god tetting.

Verandadør bør utbedres eventuelt skiftes for å beskytte mot videre værslitasje og redusere risiko for råte og nedsatt funksjon.

 **Teg 0** Dører - 2

Bygningen har skyvedør (fra 2023) i malt tre til en veranda.

Årstall: 2023 Kilde: Produksjonsår på produkt

 **Teg 2** Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda i tre.

Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 15278-1923

Befaringsdato: 15.12.2025

Side: 7 av 17

61

Oppdragsnr.: 15278-1923

Befaringsdato: 15.12.2025

Side: 8 av 17

<

Fagerheimgaten 36 C, 31115 TØNSBERG Gnr 129 - Bnr 2 3911 FÆRDER	Boligtakst Vestfold AS Hermelinveien 31 3124 TØNSBERG Norsk takst
Tilstandsrapport	
Andre tiltak: Det er ikke påvist behov for umiddelbare utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre avløpsrør. Konsekvensen av dette er økt risiko for lekkasjer eller rørbrudd, som kan føre til vannskader på omkringliggende konstruksjoner.	Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Hovedsikring 63 A, Teknisk 15 A, Øvrige kurser 15 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer. 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
Andre tiltak: Det er ikke påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Ventilering via luftespalte i et vindu samt avtrekk fra kjøkken.	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. 1986 3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Ja Gjelder nåværende elers eletid. 4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ja Eksisterer det samsvarserklæring? Ja Opplegg/montering av vifte i bad, bytte diverse brytere, montere lampe samt bytte innmat i sikringskap - ref. samsvarserklæring datert 09.12.2025. 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? Ukjent 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
Andre tiltak: Det er ikke påvist behov for umiddelbare utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre avløpsrør. Konsekvensen av dette er økt risiko for lekkasjer eller rørbrudd, som kan føre til vannskader på omkringliggende konstruksjoner.	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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank Nei 9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Andre tiltak: Det er ikke påvist behov for umiddelbare utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre avløpsrør. Konsekvensen av dette er økt risiko for lekkasjer eller rørbrudd, som kan føre til vannskader på omkringliggende konstruksjoner.	Oppdragsnr.: 15278-1923 Befaringsdato: 15.12.2025 Side: 11 av 17
Fagerheimgaten 36 C, 31115 TØNSBERG Gnr 129 - Bnr 2 3911 FÆRDER	Boligtakst Vestfold AS Hermelinveien 31 3124 TØNSBERG Norsk takst
Tilstandsrapport	
Andre tiltak: Det er ikke påvist behov for umiddelbare utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre avløpsrør. Konsekvensen av dette er økt risiko for lekkasjer eller rørbrudd, som kan føre til vannskader på omkringliggende konstruksjoner.	Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning. Røykvarsler. Håndslukkeapparat. 1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? Nei 2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år? Nei 3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? Nei 4. Er det skader på røykvarslere? Nei
Andre tiltak: Det er ikke påvist behov for umiddelbare utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre avløpsrør. Konsekvensen av dette er økt risiko for lekkasjer eller rørbrudd, som kan føre til vannskader på omkringliggende konstruksjoner.	Utstyr for varsling og slukking av brann 10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger? Nei 11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer? Ja 12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Ja Det bør utføres en utvidet kontroll av det elektriske anlegget grunnet anleggets alder og langt tidsintervall fra siste el-tilsyn som ble utført 13.09.2006.

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

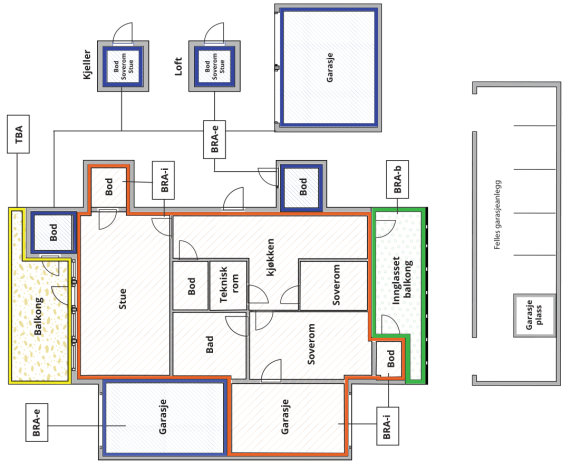
Hva er måleverdig areal?

Areal 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.



Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

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 overtredder. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²			Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	
1. Etasje	95	2	97	39
Underetasje		8	8	
SUM	95	10		
SUM BRA	105			39

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, stue, kjøkken, gang, 2 soverom, bad/wc/vaskerom, bod/garedrobe	Bod (utv)	
Underetasje		Bod	

Kommentar

Arealene er avrundet og oppgitt uten desimaler.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Skiftet kjøkken- og servantbatteri i 2023. Oppgradert sikringskapp samt diverse andre arbeider på elektrisk anlegg i 2025. Skiftet enkelte vinduer samt skyvedør til veranda i 2023. Ny gulvoverflate i del av leiligheten i 2023 samt diverse andre mindre arbeider.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

Leilighet	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
	91	14

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.12.2025	Tore Rønning	Takstingeniør
	Edel Dahlin Sæter	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3911 FÆRDER	129	2	22	112 m²	MÅLBREV (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Fagerheimgaten 36 C

Hjemmelshaver

Sæter Edel Dahlin

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		UNDER UTARBEIDELSE	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	30.08.1985		Gjennomgått		Nei
Bruktillat./ferdigatt.	29.12.1986	Gjelder ferdigattest	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

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 awik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som frengår 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 awik eller skader. I tillegg må bygningssdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.
 - ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre awik. Normal situasje. Straktiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningssdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.
 - iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige awik, og mindre awik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptom på skade, sterk situasje 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. Awik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.
 - iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige awik. Krafteige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Awik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.
 - v) **Tilstandsgrad TG1U:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.
 - Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal situasje eller mindre awik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøypåktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller awik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsieder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.
- PRESISERINGER**
- Awik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningssdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

- ii) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)
 - i) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkstøtter/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 dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
 - Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hultaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningssdeler skjer etter eiers aksept. Hultaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis umlates, 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.
 - Det utføres kun funksjoner 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 tilleggssundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.
- BEFARINGEN**
- Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningssdeler 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 undersøkelsenivå fra 1 til 3, der undersøkelsenivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsenivå 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 bygningssdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
 - Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
 - Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
 - Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spss redskap eller lignende.



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggetilstand eller bygningens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygning deler seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktspør: Overflatestørrelse med egnet søkestyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukthold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet målestyr (blant annet hammelektrode og pigler).
- Utvidet fuktspør (hultaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedslitt av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som optas 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 innglasst balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsættelsen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvirket 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 omstøperes av Borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

PERSONVERN

ilverti AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her <https://samtykke.vendur.no/V377Z>

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 boligomsættelsen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/reservasjon/>

Vendur lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendur.no/V377Z>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Oppdragsnr.:	15278-1923	Befaringsdato:	15.12.2025	Side:	17 av 17
--------------	------------	----------------	------------	-------	----------

Noe av styrets arbeid de siste 5 årene:

- Gjort avtale med Usbl som forretningsfører med gode økonomiske besparelser. Forretningsfører, revisjon, systemleverandør og samarbeidspartner.
- Fjernet store trær som påvirket bygningssmassen negativt
- Oppgradert innmat i alle sikringssskap for fellesstrøm. 2021
- Gjennomført el-tilsyn på fellesanlegg. Dette er satt i system med PET AS siden 2021 og er lovpålagt.
- Reforhandlet avtaler med: Telenor, forsikring, sommervedlikehold og vintervedlikehold med store økonomiske besparelser.
- Malt tak, vegger og rekkverk i innvendige oppganger og gulvet i sykkel, søppelrom og mellomgang. 2020
- Slamsugd og spylt sandfang og kummer vest for bygget, (legges inn i hms-plan). 2021
- Sandblåst og malt tak og søyler over utvendige oppganger. 2021
- Etablert en fungerende HMS plan. 2024
- Etablert et fungerende årshjul. 2023
- Revidert vedtekter og husordensregler. 2022
- Satt opp måkepigler på piper. 2022
- Beslag på utvendige rekkverk ved trapper. 2021
- Tilrettelagt for et godt miljø rundt dugnader.
- Kjøpt inn maling til alle formål som seksjonseiere kan benytte. Så som vegger i oppganger, dører, utgangsdørene etc.
- Sørget for mulighet til å utvide balkonger i 2 etg mot vest.
- Sørget for vedtak som muliggjorde for bytte og fellesinnkjøp av garasjeporter
- Økt husleie og engangs innbetaling for å få plass finansiering av utvendig maling av hele bygningssmassen utvendig i 2024.
- Vedlikeholdsplan vedtatt på årsmøte.
- Bygd tak over uteplass med tilskudd fra Bomiljøfond i Usbl
- Fjerning av el-måler i Gamle Fagerheim som ga oss stor besparelse i el kostnader.
- Modernisert postkassestativer og avklart plassering med Posten AS. 2023
- Avtale med nabo Heine Vang om deling av brøyteugifter og veivedlikehold 2021.(tinglyst).
- Avtale med Gamle Fagerheim om deling av brøyteugifter og veivedlikehold 2021.
- Bytte av bank og avtale om in-løsning som et tilbud til seksjonseierne
- Avtale om veirett og forpliktelser med denne med Heine Wang. Avtale signert og tinglyst.

- Avtale som regulerer parkering, veirett og bruk av grøntareal øst og kostnader ved dette med Gamle Fagerheim. Avtale signert og tinglyst.
- Husordensregler er revidert 2024. (Sist revidert 2008).
- Utbedret med Platon under marknivå pga vanninntrengning i mot 2 trappehus i 36. 2024(vanninntrengning er stoppet)
- Vasket og malt all trekledning på alle tre bygninger samt høytrykksvasket 2 gavler. 2024
- Seksjonseierne har malt trekledning inne på sine terrasser mot byen med et unntak
- Utbedret sving v/ankomst parkeringsplass i avtale med Gamle Fagerheim. (var trafikkfarlig). 2023
- Utbedring/reparasjon av takstein og snøfangere etter snø skader fra vinteren 2024 samt tilleggsmontering av noen nye snøfangere.(forsikringen dekte 65% av kostnadene).
- Nye møbler og båltønne og strøm inn i felles utestue er anskaffet. Vi har søkt og mottatt: 20000+ 15000kr fra Usbl sitt bomiljøfond til dette.
- Byttet strømleverandør på fellesstrømmen for å få ned kostnader
- 2 dugnader er gjennomført hvert år,14 personer møtte i snitt.
- Juletre er anskaffet og pyntet hvert år. Det inviteres til gløgg og pepperkaker til tenningen.
- El-tilsyn er gjennomført med 3 avvik (2 jordingsfeil og lading av elbil på felles strøm)
- Sklisikring av utvendige trapper 4 nye håndløpere samt beslagsarbeider på trafohus.
- Lekkasje v/pipehatter i 36 utbedret. 2024
- Parkeringsplass breddeutvidet mot øst med 1,6 meter i 65 meters lengde.2025
- Låssylindere i 4 innvendige oppganger er byttet som følge av slitasje. 2025
- Økonomien er tilfredstillende og vi har avsatt 500 000 kr til risikokapital som foreslått som minimum av forretningsfører.
- Grønt-skjøtsel/vedlikehold av vegetasjon på vårt areal i skråning vest er utført i sin helhet.
- Spyling og fotografering av bunnledninger. 2025
- Arbeidet med å utarbeide ny vedlikeholdsplan for 2026-2036 pågår.

Styret des 2025

Bjørn Thrane

Boligopplysninger:

Sameiet Fagerheim Terr.

Vår ref.: 1742/22

Fagerheimgaten 36 C

Type: Boligsameie

3115 TØNSBERG

Eiere: Edel Dahlin Sæter

Organisasjonsnr: 975 525 996

Fødselsdato eier: 08.09.1993

Saksbehandler: Robot Håfagre

Dato utkjørt: 02.12.25 Side 2 av 2

9: Forsikring

Forsikret i: Sparebank 1 Forsikring AS

Polisenr: 2060770

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Elasje: 1

Oppvarmingstype: Strøm

SSBnr: H0101

Hels: Nei

Parkeringsplass (nr 24)

Systemlås: Nei

Antall rom:

Husdyrhold:

Oppr. antall rom:

Livsløp standard: Nei

Kategori: Leilighet

Fasiliteter:

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

VEDTEKTER

for

Sameiet Fagerheim Terrasse
(org. nr. 975525996)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på ordinært årsmøte 12.05.2025.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Fagerheim Terrasse. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 09.12.1986.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 34 boligseksjoner på eiendommen gnr. 129, bnr. 2 i Færder kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel samt garasjeplass med tilstøtende bod. 14 boenheter har uteplass på bakkeplan. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning.

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

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. Kjøperen av en seksjon i sameiet forutsettes å bebo eierseksjonen minimum et år etter overdragelsen, før seksjonen leies ut.

Ny seksjonseier må godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn til det.

Nekter sameiet å godkjenne erververen som seksjonseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

Erververen har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve seksjonen.

(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.

75

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.

2-2 Godkjenning av leier

En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det er saklig grunn til det.

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) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

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

3-2 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet disponerer parkeringsplasser på fellesareal, hver boenhet disponerer en garasjeplass. I tillegg disponerer sameiet en fellesgarasje.

Bobiler, campingvogner o.l kan kun parkere i kortere perioder i forbindelse med reise eller vedlikehold. Disse periodene begrenses til en uke og må skje uten at det er til hinder for utrykningskjøretøy, flyttebiler, renovasjon og snørydding.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

Garasjer kan kun omsettes sammen med boligseksjon.

Garasjer kan kun leies ut til seksjonseiere i sameiet.

4-3 Vedlikehold

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av parkeringsplasser på fellesareal.

4-4 Kostnader

Kostnader til drift og innvendig vedlikehold av garasjen er den enkelte seksjonseiers ansvar.

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 garasjeplassen 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 seksjonseier.

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen (garasje og bod), påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Sameier har den fulle indre vedlikeholdsplikt av leiligheten, tilhørende inngangsdør til egen leilighet, lås i denne, vinduer -utvendig og innvendig, terrassedører -utvendig og innvendig, terrassevegger/tak/gulv, terrasseverk innvendig samt lås i garasjeport. Vedlikeholdsplikten omfatter også innvendig vann- og avløpsledninger med forgreiningspunkt inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

(2) Styret har rett til å gi pålegg som vedlikehold og reparasjonsarbeide hvor dette er påkrevd av bygningsmessige hensyn. Dersom pålegg ikke etterkommes av sameier, kan styret velge å ta rettslig skritt og la domstolen avgjøre om det må utføres utbedringsarbeid og hvem som skal betale for dette.

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også utskifting av vinduer og dører.

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

(6) terrassene i 1. etg på vestsiden ble bygget på seksjonseierens initiativ. Vedlikehold og skader på disse må derfor utføres/utbedres av seksjonseier.

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

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

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

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

- (11) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denneplikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.
 - (12) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.
 - (13) Vedlikehold som vil medføre fasadeendringer (skifte av farge el.l.) må godkjennes av styret.
 - (14) Montering av utvendige antenner er ikke tillatt.
 - (15) Utvendige tilbygg, påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før bygningsmelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.
 - (16) Gulvbelegg på terrasser i 3. etg kan ikke flislegges pga konstruksjon. Det er lagt et belegg som er punktfestet pga usikkerhet om fuktighet i betongen og isskyting. Skader påført belegget må seksjonseier selv bekoste.
 - (17) Dersom seksjonseier skal sette i gang arbeider hvor det ønskes refusjon av utlegg, må refusjon uansett skriftlig godkjennes før arbeidet settes i gang. Dette gjelder både vedlikeholds- og bygningsmessige arbeider.
- 5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**
- (1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og fellesinstallasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenheter forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdspunkt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfældige skader.
 - (2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheter hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.
 - (3) Sameiets vedlikeholdspunkt omfatter også slikt som 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 bruksenheter for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenheter 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 vedlikeholdspunkt skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenheter, jf. eierseksjonsloven § 35.
 - (6) Sameiet har ansvar for vedlikehold av bygninger, fronter, terrasser, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utsyr, herunder trappeoppganger, inngangsdører til oppgangene og fellesrom.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

- (1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne.

6-2 Betaling av felleskostnader

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

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

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 vedlikeholdspunkt, 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, jf. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonslovens § 23.

7-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdselslovens 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 ha 3 medlemmer og 2 varamedlemmer.
- (2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for to 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. Referent skal undertegne protokollen, og den skal godkjennes på neste styremøte. Kopi av protokoll legges i portalen.

- (5) Varamedlemmer innkalles til styremøter, de har forslags- og uttalerett, men ikke stemmerett.

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.

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 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.

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 tjuе 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 9-2 (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 eventuelle 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 seksjonseiere 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. Eksefelle, 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, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

(3) Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23, og slike seksjoner skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

- g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, 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 seksjonseierens 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. 6.

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærstående 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.

FAGERHEIM TERRASSE

Sameiet Fagerheim Terrasse - Fagerheimgt. 34 – 38, 3115 Tønsberg
Epost: sfterrasse@mittusbl.no

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET FAGERHEIM TERRASSE

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. Vedlikehold, aktiviteter og støynivå

- 1) Hensynsfullhet. Sameierne må vise hensynsfullhet ved bruk av fellesarealene så vel ute som inne og sørge for at de til enhver tid etterlates i god stand.
- 2) Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 2300-0600 på hverdager og mellom klokken 2400 – 0700 i helger og på helligdager. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvn, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2300, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.
- 3) Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc., varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:
 - på hverdager klokken 0700-2000
 - i helg og helligdager klokken 1000-1800
- 4) Store deler av vår bygningsmasse består av betong hvor en del lyder forplanter seg lett, deriblant trimmlyd som kan være til stor sjanse for beboerne i omkringliggende leiligheter. Velg sko til innbruk med tanke på dette.
- 5) Ved grilling på terrasser må man benytte elektrisk eller gassgrill. Grilling med kullfyr grill må skje på gressplen. Uansett må størst mulig forsiktighet utvises ved grilling.

- 6) Snømåking av terrasser. Ved snøfall må den enkelte seksjonseier måke sin(e) terrasser. Hver seksjonseier må p.g.a. lekkasjer holde snøen borte fra vindusveggen på terrasser på bysiden. Ved skader på felles bygningsmasse eller hos naboer som følge av påvist utelatt snømåking f.eks. ved vannlekkasjer er dette denne seksjonseiers ansvar fullt og helt.

- 7) Vedlikehold av terrasser mht. vegger, himling, gulv samt rekkverk seksjonseiers ansvar. Likeledes alle vinduer og dører inkl. belistning samt terrasserekkerverk innvendig med toppbord. Vedlikehold av treterrasser på bakkenivå er fullt og helt seksjonseiers ansvar. Trepanel på bysiden males ut til rekkverk i høyde med himling. Manglende vedlikehold i seksjon kan etter pålegg og frist utføres av sameiet for seksjonseiers regning.

- 8) Ved montering av varmempumpe skal styret forespørres på forhånd. Det er utarbeidet en mal for hvordan dette skal gjøres. Denne må følges for å unngå at støy forplanter seg til naboene. Denne målen utleveres ved henvendelse til styret.

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 frostskaadet.
- at avtrekksventilier på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondenssskader og muggdannelse i boligen.
- vannlåser forsegles med f.eks. matolje ved lengre fravær.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- Dersom en seksjonseier volder skade på oppgang/dører og annet i forbindelse med transport av materialer, møbler el. lignende, f.eks. i forbindelse med flytting eller oppussing, må seksjonseier utbedre dette. Hvis dette ikke skjer innen rimelig frist vil skader utbedres for seksjonseiers regning.

Seksjonseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som f.eks. å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmempumpe eller lignende.

4. Fellesarealer ute

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

Søppekkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Søppel skal pakkes forsvarlig inn, slik at lukt og søl i størst mulig grad unngås i søppeletrommet. Bruk dobbel matavfallspose. Om sommeren bør fiske- og rekeavfall fryses ned og kastes i containeren dagen før tømning. Avfall skal ikke settes utenfor søppekkassene. Søppeldunker skal rengjøres ved behov.

Vis hensyn ved lek utenfor husene, lek med ball på parkeringsplassen er ikke tillatt. Oppbevaring av private gjenstander på fellesareal ute er ikke tillatt.

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

Fellesdører skal alltid være låst. Disse fungerer også som branddører.

Snømåking, feing utenfor eget inngangsparti er seksjonseierens eget ansvar.

Tilførselsrørene for vann til utvendige vannkraner ute skal stenges og rør tømmes i god tid før frosten setter inn. Ansvar for denne oppgaven tilhører fellesskapet i hver enkelt oppgang der hvor kranene er montert, men en enkeltansvarlig bør utpekes i hver oppgang.

5. Fellesareal inne

Oppbevaring av private gjenstander i oppgangene er ikke tillatt, sykler skal oppbevares i felles sykkel-bod eller i egen garasje.

Utgangsdørene skal være låst.

Panelovnene i trappeoppgangene skal stå på. Termostat settes på 10 grader.

Beboerne i hver enkelt trappeoppgang vasker oppgangene ukentlig etter tur. Den enkelte oppgang lager sitt system.

6. Dyrehold

Dyr skal ikke oppholde seg unødvendig på innendørs fellesareal. Dyr som oppholder seg alene hjemme på dag/kveldstid må ikke være til sjenanse for naboene. Dyr som oppholder seg utendørs må ikke være til sjenanse for andre. Det er ikke tillatt å slippe dyr løs innen boligsameie, de skal føres i bånd. Når dyr luftes på boligsameiets område skal ekskrementer som evt. kommer på fellesareal fjernes umiddelbart. Dette gjelder grøntområder på alle sider av bygningsmassen. Hvis styret gjentagende ganger mottar klager på dyr som er til sjenanse, har styret hjemmel til å følge dette opp med pålegg.

7. Parkering /garasjer

Det henstilles til å benytte garasjene. Garasjeportene skal være lukket og låst. Brennbare ting som bensin, parafin og lignende skal ikke oppbevares i boden. Husk tidsur ved bruk av motorvarmer. Ved parkering ute skal avmerkede plasser benyttes. Det er ingen faste plasser på parkeringsplassen ute.

8. Låse-system med spesielle nøkkelprofiler

Sameiet har et Trio Ving låse-system som er levert med spesielle nøkkelprofiler. Nøklene leveres kun ferdig-filt fra Trio Ving og kan ikke kopieres på vanlig måte. Bestilling av nøkler må skje gjennom styreleder.

9. Generelt

Beboerne skal til enhver tid rette seg etter de retningslinjer og anvisninger som Sameiets Årsmøte og styre gir. Eventuelle forslag, underretninger eller grunngitte klager rettes skriftlig til styret. Samtlige sameiere har plikt til snarest å melde fra om skader og feil på sameiets eiendom, samt vedvarende brudd på de til enhver tid gjeldene vedtekter eller husordensregler.

Sameiet FT er tilsluttet USBL og benytter det informasjon og kommunikasjonssystem system som USBL til enhver tid tilbyr. Man logger seg inn på «usbl.no» og videre inn på «bonabo» for å registrere seg som bruker. Seksjonseierne er pliktig til å sette seg inn i, og benytte dette systemet for å motta og gi informasjon. Ved behov må man søke kyndig hjelp.

Vi oppfordrer til god kommunikasjon og dialog med naboene imellom. Det er viktig å ha i minne at vi bor tett og at lyder fra naboer vil kunne forekomme. Det henstilles til at man viser hensyn og følger normal folkeskikk. Styret har plikt til å påtale overtreidelser av bestemmelsene. Gjentatte brudd på ordensreglene kan føre til sanksjoner.

Mars 2024

Mvh

Styret

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Fagerheim Terr. Mandag 12.05.2025 kl. 18:00 - Fagertun møtelokale ved Astoria (Røsselgata 2).

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak: Arvid Johannesen
Valgt ble:

1.2 Valg av sekretær

Vedtak: Arvid Johannesen
Valgt ble:

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak: Rolf Lie
Valgt ble:

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak: 15
Antall fremmøtte med stemmerett: 15
Antall fremlagte fullmakter: 4
Totalt: 19

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak: Godkjent

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak: Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Vedtak: Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått. Vedtak: Godkjent
Det ønskes at inntekter fra naboer spesifiseres på egen konto fra 2025.

3. Årsmelding 2024

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.

Vedtak: Styrehonorar på kr. 123.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Vedtektsendring pkt. 4-2, vedr. parkering

Styret foreslår en ny tekst til parkering §4 pkt 4-2 Rettslig disposisjonsrett. Den gamle teksten strykes og erstattes av den nye teksten.

Gammel tekst:

Utleie av garasjeplassen krever samtykke fra styret.

Samtykke til utleie kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

Ny tekst:

Garasjer kan kun omsettes sammen med boligseksjon.

Garasjer kan kun leies ut til seksjonseiere i sameiet.

Forslag til vedtak:

"Ny tekst" erstatter "Gammel tekst" i vedtektenes pkt. 4-2.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt styrets forslag til ny tekst §4 pkt. 4-2.

5.2 Forslag fra Hans Arne Westberg Gjersøe vedr. fastsettelse av felleskostnader

Særlig de seneste tre årene 2022, 2023 og 2024 har vært sterkt preget av inflasjon. Herunder også rentøkninger. Inflasjonstakten ser endog ut til å øke inn i 2025. Dette har medført en betydelig kostnadsvekst for privatpersoner. Naturligvis har denne rammet tungt også mange av SFT's seksjonseiere. Undertegnede inkluderer.

I den ovennevnte periode har det selvfølgelig vært viktig for sameiet å dekke inn sine økte kostnader. Det synes dog å være at faktum at økningen i bidraget til SFT har vært betydelig høyre enn inflasjonen. Det har i tillegg vært en stor iver etter å igangsette prosjekter. Noen av disse har etter forslagsstillerens mening endog vært helt i grenseland for følgning av de regler og begrensninger som ligger i "Lov om eierseksjoner". I tillegg har man for første gang i SFT's ca 40 år lange historie utstedt en ekstraordinær faktura. Fakturaen var pålydende NOK 15.000,- og ble utstedt i juni 2024. Da dette forslaget fremmes er prøvingen av fakturaens hjemmelsgrunnlag stadig til drøfting i Forliksrådet i Tønsberg.

I en - post til en seksjonseier primo 2024 sier styreleder at styret arbeider videre med å heve felleskostnadene til NOK 5.000,-. Det må forutsettes at dette er bidraget ex avdrag og renter på lån. Det sies ikke noe om tidshorisonten. Det er undertegnedes mening at styret her tøyer sine fullmakter for langt.Det er svært viktig at seksjonseierfellesskapet tar tilbake kontrollen både om sameiets inntekter og kostnader slik det alltid har vært tradisjon for å ha.

Under følger styreleders e - post av februar 2024. Det må antas at beløpet på NOK 500000 representerer en inkurie og at det skal være NOK 5.000,

Faksimile start;

Vi styret forholder oss til det vedtak som er vist til i forrige Mail. I Vedlikeholdsplan vist fra sist år er det tall i en feil kolonne(2025).

Endring i vedlikeholdsplan har ikke vært sak siden.

Styret setter strek på svar til deg i saken og jobber videre. Dette gjelder også med forslag om økning av fellesutgifter til 2000 kr/ mind frem til beløp 500000.- kr er nådd fra siste infomøte.

Med vennlig hilsen
Bjørn Thrane
Styreleder

Faksimile slutt.

Avslutningsvis følger noen tall;

Fakturert brutto beløp til undertegnede i juli 2022 NOK 3.000,-

Fakturert brutto beløp til undertegnede i mars 2025 NOK 4.590,-

Dette representerer en økning i løpet av ca 2 og ¾ år på 53%.

I fakturaen av mars 2025 utgjør felleskostnadene ex avdrag og renter på lån NOK 3.265,-

En økning av dette beløpet til NOK 5.000,- vil bety en økning også her på NOK 53%.

Skal en slik økning skje så bør denne skje etter årsmøtevedtak og ikke som et styrevedtak og det må straks klargjøres hva som er tidshorisonten.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar at den månedlige felleskostnaden til SFT (ex avdrag og renter på lån) fra og med juni måned 2025 til og med desember 2025 fastsettes lik den fakturerte i desember måned 2024 justert for den siste kjente 12 måneders prosentvise KPI endring ved årsmøtetidspunktet i mai 2025. Formodentlig den for april 2024 til april 2025.

Vedtak:
Felles kostnader bestemmes
av styre i forbindelse med
budsjettering.

enstemmig vedtatt

6. Valg

6.1 Valg av leder

Vedtak: Thor Tidemann Bjørnes
Valgt ble: _____ for 1 år

6.2 Valg av 1 medlem til styret

Vedtak: Bjørn Thrane
Valgt ble: _____ for 2 år

Ikke på valg: Ellen-Marie Syvertsen

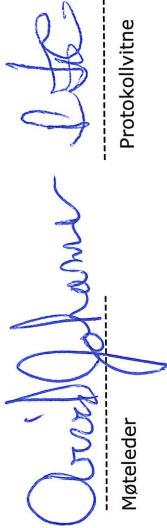
6.3 Valg av 2 varamedlemmer til styret

Vedtak: Rolf Lie
Valgt ble: _____ for 2 år

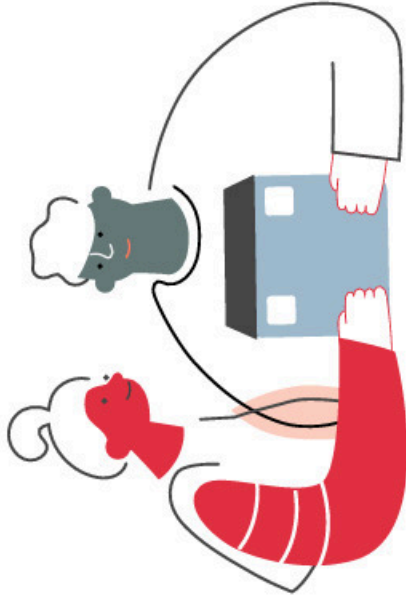
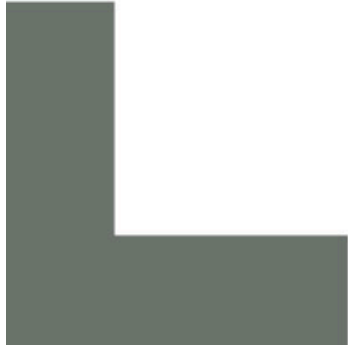
Valgt ble: Ronny karlsen
for 2 år

6.4 Valg av valgkomite

Vedtak: Terje Marvin Lund, Håkon Randar og
Valgt ble: Gro Sandvik


Møteleder

Protokollvitne



INNKALLING 2025

Sameiet Fagerheim Terr.

Mandag 12.05.2025 kl. 18:00
Fagertun møtelokale ved Astoria (Røsselegata 2)



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 forsikringsaker.
- 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 Fagerheim Terr.
- Tid og sted: Mandag 12.05.2025 kl. 18:00 - Fagertun møtelokale ved Astoria (Røsselgata 2)
- 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 Andre saker
 - 5.1 Vedtektsendring pkt. 4-2, vedr. parkering
 - 5.2 Forslag fra Hans Arne Westberg Gjersøe vedr. fastsettelse av felleskostnader
 - 6 Valg
 - 6.1 Valg av leder
 - 6.2 Valg av 1 medlem til styret
 - 6.3 Valg av 2 varamedlemmer til styret
 - 6.4 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

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.
- Forslag til vedtak:** Styrehonorar på kr 123000,- godkjennes
- 5. Andre saker**
- 5.1 Vedtektsendring pkt. 4-2, vedr. parkering**
- Styret foreslår en ny tekst til parkering §4 pkt 4-2 Rettslig disposisjonsrett. Den gamle teksten strykes og erstattes av den nye teksten.
- Gammel tekst:**
Utleie av garasjeplassen krever samtykke fra styret.
- Samtykke til utleie kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.*
- Ny tekst:**
Garasjer kan kun omsettes sammen med boligseksjon.
- Garasjer kan kun leies ut til seksjonseiere i sameiet.*
- Forslag til vedtak:** "Ny tekst" erstatter "Gammel tekst" i vedtektenes pkt. 4-2.
- Styrets innstilling:** Styret støtter forslaget

5.2 Forslag fra Hans Arne Westberg Gjersøe vedr. fastsettelse av felleskostnader

Særlig de seneste tre årene 2022, 2023 og 2024 har vært sterkt preget av inflasjon. Herunder også renteøkninger. Inflasjonstakten ser endog ut til å øke inn i 2025. Dette har medført en betydelig kostnadsvekst for privatpersoner. Naturligvis har denne rammet tungt også mange av SFTs seksjonseiere. Undertegnede inkluderer.

I den ovennevnte periode har det selvfølgelig vært viktig for sameiet å dekke inn sine økte kostnader. Det synes dog å være at faktum at økningen i bidraget til SFT har vært betydelig høyre enn inflasjonen. Det har i tillegg vært en stor iver etter å igangsette prosjekter. Noen av disse har etter forslagstillerens mening endog vært helt i grenseland for følgning av de regler og begrensninger som ligger i "Lov om eierseksjoner". I tillegg har man for første gang i SFTs ca 40 år lange historie utstedt en ekstraordinær faktura. Fakturaen var pålydende NOK 15.000,- og ble utstedt i juni 2024. Da dette forslaget fremmes er prøvingen av fakturaens hjemmelsgrunnlag stadig til drøfting i Forlikrådet i Tønsberg.

I en - post til en seksjonseier primo 2024 sier styreleder at styret arbeider videre med å heve felleskostnadene til NOK 5.000,-. Det må forutsettes at dette er bidraget ex avdrag og renter på lån. Det sies ikke noe om tidshorisonten. Det er undertegnede s mening at styret her tøyer sine fullmakter for langt.Det er svært viktig at seksjonseierfellesskapet tar tilbake kontrollen både om sameiets inntekter og kostnader slik det alltid har vært tradisjon for å ha.

Under følger styreleders e - post av februar 2024. Det må antas at beløpet på NOK 500000 representerer en inkurie og at det skal være NOK 5.000, ,

Faksimile start;

Vi styret forholder oss til det vedtak som er vist til i forrige Mail. I Vedlikeholdsplan vist fra sist år er det tall i en feil kolonne(2025).

Endring i vedlikeholdsplan har ikke vært sak siden.

Styret setter strek på svar til deg i saken og jobber videre. Dette gjelder også med forslag om økning av fellesutgifter til 2000 kr/ mnd frem til beløp 500000.- kr er nådd fra siste infomøte.

Med vennlig hilsen
Bjørn Thrane
Styreleder

Faksimile slutt.

Avslutningsvis følger noen tall;

Fakturert brutto beløp til undertegnede i juli 2022 NOK 3.000,-

Fakturert brutto beløp til undertegnede i mars 2025 NOK 4.590,-

Dette representerer en økning i løpet av ca 2 og ¾ år på 53%.

I fakturaen av mars 2025 utgjør felleskostnadene ex avdrag og renter på lån NOK 3.265,-

En økning av dette beløpet til NOK 5.000,- vil bety en økning også her på NOK 53%.

Skal en slik økning skje så bør denne skje etter årsmøtevedtak og ikke som et styrevedtak og det må straks klargjøres hva som er tidshorisonten.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar at den månedlige felleskostnaden til SFT (ex avdrag og renter på lån) fra og med juni måned 2025 til og med desember 2025 fastsettes lik den fakturerte i desember måned 2024 justert for den siste kjente 12 måneders prosentvise KPI endring ved årsmøtetidspunktet i mai 2025. Formodentlig den for april 2024 til april 2025.

Styrets innstilling: Styret støtter ikke forslaget da nivået på felleskostnadene er satt i henhold det vedtatte budsjett. En nedjustering av felleskostnadene vil medføre at sameiets økonomi svekkes og at det ikke vil være midler til å gjennomføre nødvendig vedlikehold og forbedringer.

6. Valg

Sittende styre består av og følgende er på valg (markert med 'x'):
x - Styreleder - Bjørn Thrane
o - Styremedlem - Ellen-Marie Syvertsen
x - Styremedlem - Cathrine Seierstad
x - Varamedlem - Rolf Lie

Vedlagt følger valgkomiteens innstilling (se side 19).

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av 1 medlem til styret
- 6.3 Valg av 2 varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av valgkomite

Arsregnskap 2024 Sameiet Fagerheim Terr.				
Arbeidskapital				
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap		Regnskap 2024	Regnskap 2023	219 049
B. Endring i arbeidskapital				
Resultat		1 311 836		651 753
Opptak/avdrag langsiktig gjeld		-1 248 353		-163 984
B. Endring arbeidskapital		63 484		487 769
C. Arbeidskapital		770 302		706 819
Spesifikasjon av arbeidskapital				
Omløpsmidler		844 642		750 925
Kortsiktig gjeld		-74 340		-44 107
C Arbeidskapital		770 302		706 819
Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12. De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.				

Side 5 av 19

Resultatregnskap 2024 Sameiet Fagerheim Terr.				
	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
INNTEKT				
Leieinntekt				
Innkrevd felleskostnad	1	2 164 758	1 712 376	1 736 106
Sum leieinntekt		2 164 758	1 712 376	1 736 106
Andre inntekter				
Diverse inntekt		0	0	510 000
Sum annen inntekt		0	0	510 000
Sum inntekt		2 164 758	1 712 376	2 246 106
KOSTNAD				
Lønnskostnad				
Lønnskostnad	2	17 343	13 325	13 607
Styrehonorar	2	123 000	94 500	96 500
Driftskostnad				
Energikostnad	3	29 091	40 265	60 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	87 377	30 792	60 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	4	1 500	0	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	19 674	17 255	0
Reparasjon og vedlikehold	6	854 697	81 504	975 000
Revisjonshonorar		5 894	9 754	10 000
Forretningsførerhonorar		74 564	70 744	75 000
Andre honorar	7	87 836	36 556	0
Kontorkostnad		0	1 902	0
TV/bredbånd		214 968	194 743	212 000
Provisjonskostnad		0	2 010	0
Kontingenter og gaver		990	850	0
Forsikringer		165 344	152 403	165 000
Andre kostnader	8	6 182	4 890	5 000
Sum kostnad		1 688 459	751 492	1 672 107
Driftsresultat før IN				
		476 298	960 884	573 999
Nedskrivning av IN innbetalinger fra eier				
		1 075 529	0	0
Driftsresultat etter IN				
		1 551 827	960 884	573 999
FINANSPOSTER				
Renteinntekt		31 380	15 831	0
Rentekostnad		271 371	324 962	307 000
Netto finansposter		239 991	309 131	307 000
Arsresultat				
		1 311 836	651 753	266 999
Overført sameiekapital		1 311 836	651 753	0
SUM OVERFØRINGER		1 311 836	651 753	0

Side 6 av 19

Balanse 2024 Sameiet Fagerheim Terr.				
EIENDELER				
Anleggsmidler				
Omløpsmidler				
Fordringer				
Restanser felleskostnader		0		12 676
Kundefordringer		15 000		0
Andre kortsiktige fordringer		4 290		1 933
Forsikringskostnader		68 764		54 364
Bankinnskudd og kontanter				
Innstående bank		756 588		681 953
Sum omløpsmidler		844 642		750 925
SUM EIENDELER		844 642		750 925

Balanse 2024 Sameiet Fagerheim Terr.				
EGENKAPITAL OG GJELD				
Egenkapital				
Opptjent egenkapital		-2 604 108		-3 915 945
Annen egenkapital		-2 604 108		-3 915 945
Sum opptjent egenkapital		-2 604 108		-3 915 945
Sum egenkapital	9	-2 604 108		-3 915 945
Gjeld				
Langsiktig gjeld				
Pantgjeld		3 374 410		4 622 763
Sum langsiktig gjeld	10	3 374 410		4 622 763
Kortsiktig gjeld				
Leverandørgjeld		70 827		38 016
Påløpne renter		1 328		2 641
Annen kortsiktig gjeld		2 185		3 450
Sum kortsiktig gjeld		74 340		44 107
Sum gjeld		3 448 750		4 666 870
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		844 642		750 925
Sted:		Dato:		
Bjørn Thrane Styreleder	Ellen-Marie Syvertsen Styremedlem	Cathrine Seierstad Styremedlem		

Noter årsregnskap 2024 Sameiet Fagerheim Terr.	
Note 0 - Regnskapsprinsipp	
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.	
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.	
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig 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 iht driftsmidlets levetid.	
Driftsinntekter	
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med oppfølging.	
Inntekstføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.	
Tjenesten inntektsføres etternivert som de oppjenes.	
Skattetrekk	
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.	
Sameiet er forsikret gjennom Sparebank 1 Forsikring AS med polisenummer 2060770.	
Tomtens areal er 11 502 kvm. G.nr 129, b.nr. 2.	
Sameiet består av 34 boligseksjoner.	
1742 Sameiet Fagerheim Terr. Org. nr. 975525996	
Side 9 av 19	

Noter årsregnskap 2024 Sameiet Fagerheim Terr.
--

Note 1 - Innkrevede felleskostnader	
3600 Innkrevede felleskostn. drift	20242023
3610 Sameieinnbetalinger	1 210 9441 188 912
3618 Leietillegg strøm	510 0000
3650 Innkrevede felleskostn. renter	5000
3680 Innkrevede felleskostn. avdrag	268 232316 200
	175 082207 264
Sum	2 164 7581 712 376
Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar	
5400 Arbeidsgiveravgift	20242023
6330 Honorar tilittsvalgte fra lønssystemet	17 34313 325
	123 00094 500
Sum	140 343107 825
Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0	
Note 3 - Kostnad eiendom/lokaler	
6391 Skomaking/stroing/feiling	20242023
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	51 28230 792
Sum	36 0950
	87 37730 792
Note 4 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	
6490 Andre leiekostnader	20242023
	1 5000
Sum	1 5000
Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell	
6500 Verktøy og redskaper	20242023
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	3 3690
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	2 5141 042
6552 Driftsmateriell	12 67612 969
	1 1153 244
Sum	19 67417 255

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	1 500	495
6602 Vedlikehold VVS	0	1 746
6603 Vedlikehold elektro	16 660	2 874
6605 Vedlikehold fellesanlegg	1 462	0
6610 Andre vaktmestertjenester	11 805	10 500
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	22 720	23 744
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	604
6630 Egenandel forsikring	10 000	10 287
6641 Malerarbeider	679 527	11 687
6642 Snekkerarbeid	24 790	0
6644 Fasadearbeid	0	556
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	50 505	0
6646 Mur, betong og grunnarbeid	28 336	0
6648 Vedlikehold dører og porter	7 392	19 012
Sum	854 697	81 504

Note 7 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	39 825	4 444
6720 Juridisk honorar	48 011	32 113
Sum	87 836	36 556

Konto 6714 gjelder tilleggsavtale IN og bistand fra forretningsfører.

Note 8 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	960	1 786
7719 Moter, div. styret	1 456	1 439
7720 Generalforsamling/Årsmøte	1 388	0
7770 Betalingskostnader	997	1 035
7773 Omkostninger innkreving	2 296	640
7792 Øredifferanse	0	-1
7795 Husleietap	-914	-10
Sum	6 182	4 890

Note 9 - Egenkapital

Egenkapital	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-3 915 945	1 311 837	-2 604 108
Sum opptjent egenkapital	-3 915 945	1 311 837	-2 604 108
Sum egenkapital	-3 915 945	1 311 837	-2 604 108

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag på lånet.

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Formål:	Bytte bank
Lånenummer:	16367584401
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	7,20 %
Beregnet innfridd:	30.06.2037
Opprinnelig lånebeløp:	4 675 000
Lånesaldo 01.01:	4 622 763
Avdrag i perioden:	1 248 353
Lånesaldo 31.12:	3 374 410
Saldo 5 år frem i tid:	2 369 132

Langsiktig gjeld

Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367584401	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
	26	129 785	3 374 410

Selskapets eiere har et felles ansvar for låneopptaket da sameiet ikke eier bygningen.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Fagerheim Terr...

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Fagerheim Terr.			
Styreleder	Bjorn Thrane (sign.)		06.03.2025
Styremedlem	Ellen-Marie Syvertsen (sign.)		06.03.2025
Styremedlem	Cathrine Seierstad (sign.)		06.03.2025



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 Fagerheim Terr.

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Fagerheim Terr. 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 rettviseende 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 rettviseende 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

© 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. Stabsautoriserde revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Arendal	Hamar	Sandnessjøen	Tromsø
Bergen	Haugesund	Stavanger	Utsirvik
Bodø	Knaresund	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansund	Struma	



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

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, uniktige 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. Vår konklusjon 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 rettviseende 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

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



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."

Holhjem, Kai

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-10 09:27:32 UTC

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er valideret 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 tilittstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader kan du se at det er sertifisert av **Penneo AS**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens 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 Fagerheim Terr.

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Bjørn Thrane
Styremedlem, Cathrine Seierstad
Styremedlem, Ellen-Marie Syvertsen
Varamedlem, Rolf Lie

Styret i Sameiet Fagerheim Terr. består av 2 kvinner og 1 mann.

Virksomhetens art

Sameiet Fagerheim Terr. 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 Fagerheim Terr. ligger i Færder kommune, og har organisasjonsnummer 975525996

Sameiet Fagerheim Terr. består av 34 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Fagerheim Terr. er fullverdiforsikret i Sparebank 1 Forsikring AS, avtalenr 2060770. Skade på bygning dekkes av boligselskapets byggningsforsikring. 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 Fagerheim Terr. har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Sjekket rømningsveier
- Sjekket husbrannslager
- Utbedret og ettermontert flere snøfangere
- Motert fler håndløpere/ rekkverk på utvendige trapper
- El tilsyn på fellesanlegg er gjennomført

Styrets arbeid

Styrets beretning for året.

Styret har hatt et nytt og ganske travelt år men med felles innsats er vi fornøyd med hva vi har oppnådd. Av tiltak på/ved våre bygninger og felles arealer kan nevnes følgende:Ny utbedring av Platon utvendig ved 2 trappehus i 36. Vasket og malt all trekledning og malt trappehus utvendig på alle 3 huser samt høytrykksspylt 2 gavelvegger. Seksjonseierne selv malt trekledning inne på sine terrasser mot byen. Sving opp til vår parkering er utbedret og breddet. Utbedring/repasjon av ødelagt takstein og snøfangere etter en meget snørik vinter samt montering av ekstra fangere.(forsikringen dette 60% av kostnaden). Nye møbler og båtøppe i utestue er anskaffet. Styret har søkt og mottatt 20000+15000 kr fra Usbl sitt bomiljøfond til dette. Vi har bytte strømleverandør på fellesstrømmen for å få ned kostnader. Montert fler rekkverk ved utvendige trapper. 2 dugnader er gjennomført med godt fremmøte og alle planlagte oppgaver ble løst.14 personer møtte i snitt. Lovpålagt eltilsyn er gjennomført på fellesanlegget med 3 avvik(2 jordingsfeil og lading av elbil på fellesanlegg. Juletre er anskaffet og pyntet.Det ble gløgg og pepperkaker til tenningen.Det ble innkallt til ekstraordinært årsmøte elektronisk 09.11.24 da valgt eksternt styreleder meldte å trekke seg med umiddelbar virkning.

Den økonomiske situasjonen i sameiet er under kontroll og vi har opparbeidet anbefalt risikokapital-grad anbefalt av forretningsfører. Styret er fornøyd med året og driften og vi kan trygt si at vi driver ansvarlig i sameiet. Styret er av den klare oppfatning at våre investeringer i oppgradering og vedlikehold påvirker den enkeltes verdier positivt sett i attraktivitet og verdikjøning på eierseksjonene. Styret vil takke for samarbeidet med seksjonseierne og tilliten vi er vist i året som har gått.

Et vel blåst 2024

Vh Styret

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Forslag fra valgkomiteen

2024_2025, nåværende styre etter ekstraordinært årsmøte				
Verv	Navn	År	Status	
Styreleder	Bjørn Thrane	Valgt for et år	ønsker å tre ut av rollen	
Styremedlem	Ellen-Marie Syvertsen	1 år igjen	ikke på valg og fortsetter	
Styremedlem	Cathrine Seierstad	Valgt for et år	ønsker å tre ut av styret	
Varamedlem	Rolf Lie	Valgt for et år	på valg	
Varamedlem	Ikke besatt	Valgt for to år		
Forslag fra valgkomite om endringer til årsmøte for 2025-2027				
Forslag ny styreleder	Thor Tiedemann Bjønnes	1 år		
Forslag til nytt styremedlem	Bjørn Thrane	2 år		
Forslag til nytt varamedlem	Rolf Lie	2 år		
Forslag til nytt varamedlem	Ronny Karlsen	2 år		
Forslag til Valgkomite				
Valgkomitemedlem	Terje Marvin Lund		Ønsker å fratre etter valget i 2026	
Valgkomitemedlem	Håkon Randar			
Valgkomitemedlem	Gro Sandvik			
Valgkomiteens endelig forslag til nytt styre oppsummert:				
Forslag ny styreleder	Thor Tiedemann Bjønnes	1 år		
Forslag til nytt styremedlem	Bjørn Thrane	2 år		
Styremedlem	Ellen-Marie Syvertsen	1 år igjen	ikke på valg og fortsetter	
Forslag til nytt varamedlem	Rolf Lie	2 år		
Forslag til nytt varamedlem	Ronny Karlsen	2 år		

120210009N01075920

Kommunalforvaltningen

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 1.

FAGERHEINGAT, 36 SANDVIK EILIGHETER

Byggeplass (adresse) B, 8 A,B og C, 9 A og B, 10 A,B og C, 11 A og B.	Matr.nr. 129/2	B.nr.	Parsell nr.
Arbeids art Nybygg.	Byggets art Terrassehusleiligheter.	Søknadens dato 27.9.85	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak sak 636/85
Byggherrens navn Ing. F. Selmer A/S.	Adresse Jernbanealléen 13, 3200 Sandefjord.	Telefon	
Anmelderens navn D.S.	Adresse	Telefon	
Ansvarshavendes navn D.S.	Adresse	Telefon	

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.
Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Nøtterøy

den

29. des. 1986

bygningsjefen

Sendes:

☒ byggherren

☐ anmelderen

☐ ansvarshavende

☐ byggesølvemyndighet

☐

☐

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

K-blankett 51 09 (Formularbeskyttel)

Enhet: Kommunalforlaget A/S, Oslo

E.B. A.S. Oslo

1202100009N01075921

BYGETILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93

Arbeidssted (adr.)

Fagerheim Seldnes

Arbeidsart

Bygging av terrassehus leiligheter

Byggherre

Ing. F. Selmer A/S

Anmelder

Ansvarshavende

Registernr. (Gnr./bnr./festenr./evt. underf.nr.)

129/2

Dato for vedtak (bygn.råd-/sjef)

636/85

Dato for søknad

Sak nr

Adresse

Tlf.

Adresse

0663 Oslo 6

Tlf.

Merknader:

Byggesøknaden, godkjente tegninger og denne byggetillatelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. b.l. § 96.

Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jfr. § 99.

Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. b.l. § 93.

Det skal føres løpende kontroll med byggearbeidet, jfr. b.l. & 97 og retningslinjer for ansvarshavende.

Ansvarshavendes plikter og ansvar, se § 98 i b.l.

Sted og dato

Stempel

FOR BYGNINGS OG BYGGEFORSIKRINGSSYSTEMET

Underskrift

Sendes til

Byggherre

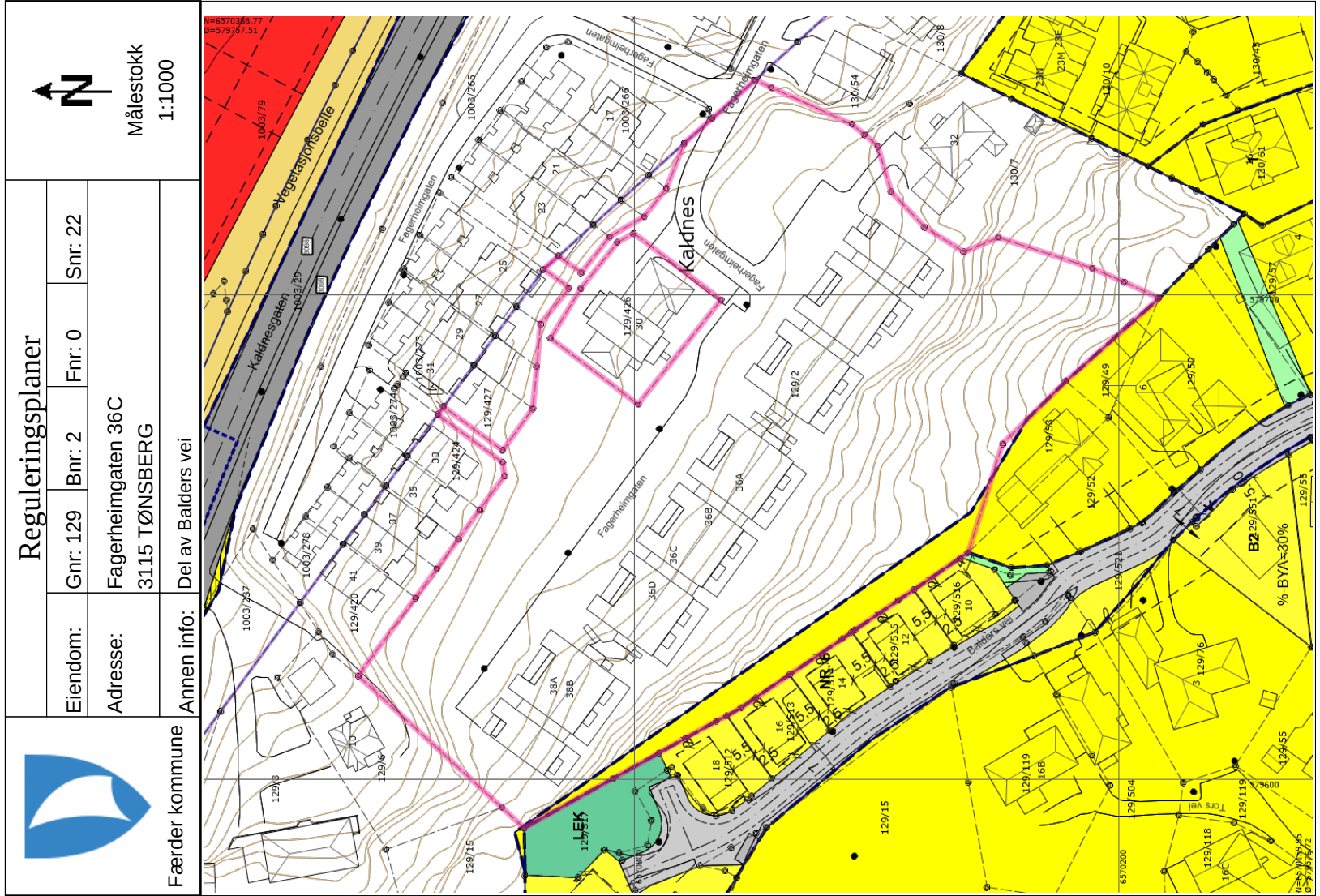
Anmelder

Ansvarshavende

Byggebyråmyndighet

Kommunens arkivnøkkel: 511

117



REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DETALJREGULERING NR. 113

TEIESKOGEN (DELPLAN 02), VALHALLA-MIDTÅSEN

NØTTERØY KOMMUNE

Vedtatt av Nøtterøy kommunestyre 28.10.1971.
Stadfestet av Miljøverndepartementet 07.05.1974.

Revidert: 01.11.2013 113-E3 Tors vei 5 mindre endring
05.03.2014 113-E2 Munkerekkveien 12 mindre endring
06.03.2017 113-E4 Odins vei 6 mindre endring
02.06.2021 113-E5 Odinsvei 16 m.fl. mindre endring
01.10.2020 113-E6 Sundveien 47 mindre endring
17.08.2022 113-E7 Balders vei 1 mindre endring

§ 1

Det regulerede området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensninglinje skal bebyggelse plasseres som vist på planen.

§ 2

Bebyggelsen skal være åpen med våningshus i inntil 2 fulle etasjer og uthus (garasjer) i en etasje.

Våningshus må ikke være større enn 20 % av tomtens netto areal og uthus skal ha grunnflate ikke over 35 m2. Unntak kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningrådet innenfor rammen av bygningsloven. Likeledes kan bygningrådet tillate avvikelse fra den viste tomtedelen når det skjer i harmoni med bebyggelsen og planen for øvrig.

§ 2a

For GBnr. 129/86 og eiendom fradelt denne gjennom reguleringsplan nr 113-E3: Det tillates en utnyttelsesgrad på inntil 30 % BYA. Frittliggende garasjer med bruksareal (BRA) inntil 50 m2 og mønehøyde inntil 5,0 meter i forhold til målt gulv garasje, kan plasseres inntil 1,0 meter fra nabogrense. Garasje med inn-/utkjøring vinkelrett på vei skal ha avstand på min. 5,0 m til veiformål. Garasje med inn-/utkjøring parallelt med vei skal ha avstand på min. 2,0 m til veiformål.

§ 2b

Ved fortetting i boligområde regulert ved mindre endring av reguleringsplan nr 113-E2 tillates BYA=30 %. Det tillates oppført inntil 3 stk kjedete boliger i 2 etasjer over sokkeletasje. For GBnr. 129/155 tillates maks mønehøyde kote 29 moh og gesims kote 27 moh. Det skal etableres minst 4 stk parkeringsplasser i kjeller. Ny boligbebyggelse skal være tilpasset naturgitte og bebygde omgivelser med tanke på materialvalg, terrengbehandling mv.

§ 2c Mindre

endring av reguleringsplan nr. 113-E4: For Gbnr 129/124 og eiendom fradelt denne ved mindre endring av reguleringsplan tillates BYA=30%. Maks. tillatt byggehøyde for fradelt tomt er kote +51. Minste private uteoppholdsareal (MUA) for enebolig skal være 200 m2. Det skal avsettes to

biloppstillingsplasser pr. boenhet. Det tillates frittliggende garasjer med bebyggd (BYA) inntil 50 m2 og mønehøyde inntil 5,0 meter i forhold til målt gulv garasje. Garasje med inn-/utkjøring vinkelrett på vei skal ha avstand på minimum 5,0 meter til veiformål. Garasje med inn-/utkjøring parallelt med vei skal ha avstand på minimum 2,0 meter til veiformål. Alle gravearbeider samt sikrings- og fundamenteringsarbeider innenfor planområdet skal detaljprosjekteres i samråd med geoteknisk sakkynndig. Dokumentasjon må foreligge i forbindelse med søknad om tiltak, med unntak av deling, ihht. § 1-6 «Tiltak». Terrenginngrep tillates utenfor regulert byggegrense.

§ 3

Bygningrådet skal ved sin behandling av byggeanmeldelser ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at husgrupper får en harmonisk utforming. Takoppbygg eller nedskjæring i takflaten tillates ikke. Farge på hus skal godkjennes av bygningrådet.

§ 4

Det tillates ikke ny hyttebebyggelse i reguleringsområdet.

§ 5

Bygningrådet kan påby gjerde mot regulert flate og det kan forlange at gjerder oppsettes etter en felles plan for flere eiendommer. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningrådet.

§ 6

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningrådets skjønn kan virke sjenerende eller være til hinder for trafikken.

§ 7

Ved byggeanmeldelse skal det på situasjonskartet være vist plassering av hus, garasje og gårds plass med oppstillingsplass for bil.

§ 8

Busslommer kan opprettes der det viser seg nødvendig. Stolpefester for lavspennetledninger og telefonlinjer kan oppsettes der det viser seg nødvendig, fortrinnsvis i tomtengrense.

§ 9

Anlegg for lek, idrett og sport kan opparbeides i friområdene etter bygningrådets nærmere bestemmelser.

§ 10

Når særlige grunner taler for det, kan mindre vesentlige unntak fra reguleringsbestemmelsene tillates av bygningrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen.

§ 11

Etter disse reguleringsbestemmelser i krafttreden er det ikke tillat ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

§ 12

Mindre endring av reguleringsplan nr. 113 – E6, Sundveien 47:

Det regulerte området er vist på plankart, datert 01.10.2020.

§12.1 Kulturminnervern

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, forflytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredede kulturminner eller fremkalle fare for at dette skal skje, må arbeidene straks stanses og Vestfold og Telemark fylkeskommune varsles umiddelbart. Ansvar et påhviles tiltakshaver og/ eller ansvarshavende leder på stedet.

§ 12.2 Sikre grunnforhold

Alle gravearbeider samt sikrings- og fundamenteringsarbeider innenfor planområdet må detaljprosjekteres i samråd med geoteknisk sakkyndig. Dokumentasjon må foreligge i forbindelse med søknad om tiltak, med unntak av deling, iht. pbl. § 1-6 «Tiltak».

§ 12.3 Boligbebyggelse (B)

Innenfor feltet tilates tre eneboliger, kjedehus eller rekkehus. Maks. bebygd areal (BYA) = 30 %.

Boligene skal ha pulttak med helning fra vest mot øst. Differansen mellom øvre og nedre gesims skal være mellom 0,8 og 1,0 m.

Husene skal trappes og følgende høydebestemmelser skal gjelde:

Hus lengst sør:

- Maksimal høyde på øvre gesims (mot vest) er kote + 47,0 - Maksimal høyde på nedre gesims (mot øst) er kote + 46,1 Hus i midten:
- Maksimal høyde på øvre gesims (mot vest) er kote + 46,7 - Maksimal høyde på nedre gesims (mot øst) er kote + 45,8 Hus lengst nord:
- Maksimal høyde på øvre gesims (mot vest) er kote + 46,4
- Maksimal høyde på nedre gesims (mot øst) er kote + 45,5

Fasade mot øst skal ikke være mer enn 9 meter over planert terreng.

Minste private uteoppholdsareal (MUA) per frittliggende enebolig skal være 200 m².

Minste private uteoppholdsareal (MUA) per rekkehus eller kjedehus skal være 150 m².

Ny boligbebyggelse skal være tilpasset naturgitte og bebygde omgivelser med tanke på materialvalg, terrengbehandling mv.

Utenfor regulert byggegrense tilates trapper, plattinger, gjerde, støtemurer og terrengbearbeidelse på inntil 1.5 meter. I tillegg tilates to terrengmur mot sør, og to terrengmur mot nord på inntil 3 meter. Disse murene skal skjermes visuelt med hekk og eller klatreplanter i forkant. Det tilates skjæring på inntil 5 meter i fjelskråningen på

vestsiden av den planlagte bebyggelsen. Skjæring skal tilpasses eksisterende skråning.

§ 12.4 Kombinert turveg/adkomstveg (o_GAA)

Arealet er offentlig turveg og atkomst for eiendommene med gbnr: 129/45, 129/46 og 129/47.

§ 12.5 Friområde (o_GF)

Arealet er regulert til offentlig friområde.

§ 12.6 Rekkefølgebestemmelser

Hekk langs eiendomsgrænse mot nabo i sør og skjermende vegetasjon foran mur (ref. § 12.3 siste ledd), skal være plantet før det kan gis brukstillatelse for boliger innenfor boligformålet (B).

§ 13

Mindre endring av reguleringsplan nr. 113-E5, Odinsvei 16 m.fl.:

Det regulerte området er vist på plankart, datert 20.04.2021.

§ 13.1 Fellesbestemmelser

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje, må arbeidet straks stanses og kulturminneforvaltningen varsles umiddelbart, jf. kulturminneloven § 8 andre ledd. Ansvar et påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

§ 13.2 Boligbebyggelse (B1-2) Maks bebygd

areal (BYA) = 30 %.

Frittliggende garasjer med bruksareal (BRA) inntil 50 m2 og mønehøyde inntil 5,0 meter i forhold til målt gulv garasje, kan plasseres inntil 1,0 meter fra nabogrense. Garasje med inn-/utkjøring vinkelrett på vei skal ha avstand på min. 5,0 m til veiformål. Garasje med inn-/utkjøring parallelt med vei skal ha avstand på min. 2,0 m til veiformål.

Ny boligbebyggelse skal være tilpasset naturgitte og bebygde omgivelser med tanke på materialvalg, landskap, terrengbehandling mv. Det skal legges spesielt vekt på tilpasing av terreng og skjerming av sjenerende mur eller skråninger mot naboeiendommene. Terrenginngrep med maks høyde på 1,5 meter tilates utenfor regulert byggegrense.

B1

Innenfor feltet tilates tre eneboliger.

B2

Innenfor feltet tilates én enebolig.

Det tillates maks mønehøyde (øvre gesims) kote +79 og gesims (nedre gesims) kote +78. Maks mønehøyde/gesims skal ikke overstige 7 meter over planert terreng.

§ 13.3 Kjøreveg (o_KV)

Aralet er kjøreveg og atkomstveg for eiendommene med gbnr. 129/151, 129/153, 129/156 og ny boligtomt skilt ut fra gbnr. 1/1.

§ 13.4 Annen veggrunn – tekniske anlegg (o_AV 1-2)

Aralet er annen veggrunn-tekniske anlegg langs kjøreveg (o_KV).

§ 13.5 Parkeringsplasser (o_P)

Innenfor arealet tillates etablert offentlige parkeringsplasser.

§ 13.6 Hensynssoner – frisikt (H140)

I områder regulert som frisiktsone ved vei skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vei-ers nivå. Høydebegrensningene gjelder også for eventuelle støttemurer. Enkeltstående høystammede trær kan tillates dersom disse ikke er til hinder for fri sikt.

§ 14

Mindre endring av reguleringsplan nr. 113-E7, Balders vei 1:

Det regulerte området er vist på plankart, datert 19.05.2022.

§14.1 Kulturminnervern

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, forflytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredede kulturminner eller fremkalle fare for at dette skal skje, må arbeidene straks stanses og Vestfold og Telemark fylkeskommune varsles umiddelbart. Ansaret påhviles tiltakshaver og/ eller ansvarshavende leder på stedet.

§ 14.2 Boligbebyggelse (B1-2)

Maks. bebyggd areal (BYA) = 30 %.

Frittliggende garasjer med bruksareal (BRA) inntil 50 m² og mønehøyde inntil 5,0 m i forhold til målt gulv garasje, kan plasseres nærmere nabogrense enn de avsatte byggegrenser. Frittliggende garasje med inn-/utkjøring vinkelrett på vei skal ha avstand på min. 5,0 m til veiformål. Frittliggende garasje med inn-/utkjøring parallelt med vei skal ha avstand på min. 2,0 m til veiformål. Avstand til nabogrense skal være min. 1,0 meter.

Utenfor byggegrenser, men minimum 1,0 m fra nabogrense, tillates terrenginngrep, parkeringsplasser, kjøreadkomst, gangadkomst, plattinger, støttemurer og trapper på inntil 1,5 m. Terrengmessig overgang til naboeiendommene skal gis en naturlig utforming.

Ny boligbebyggelse skal være tilpasset naturgitte og bebygde omgivelser med tanke på høyder, materialvalg og terrengbehandling.

Minste private uteoppholdsareal for enebolig er 200 m².

Ny avkjørsel innenfor planområdet skal ha frisksone i samsvar med kommunens veinorm. Adkomstpil på plankartet er retningsgivende og kan justeres.

Det tillates at frittliggende enebolig i felt B2 kan oppføres inntil 2,0 m fra regulert eiendomsgrense mellom felt B1 og B2 dersom det blir utført branntekniske tiltak.

B1

Innenfor feltet tillates én enebolig.

Boligen skal oppføres med saltak. Det tillates maks. mønehøyde til kote +52,3 og maks. gesimshøyde til kote +49,6. Maks byggehøyde skal ikke overstige 8,5 m for mønehøyden og 6,0 m for gesimshøyden over ferdig planert terreng.

B2

Innenfor feltet tillates én enebolig.

Inntil 20 % av boligens bebygde areal kan oppføres med en tredje etasje for å muliggjøre adkomst til terrasse på boligens andre etasje. Boligens tredje etasje skal ha pulttak, men inntil halvparten av takflaten kan oppføres med flatt tak. Boligens andre etasje skal oppføres med flatt tak.

Det tillates maks. byggehøyde for tredje etasje (øvre gesims trappeløp) til kote +51,8 og maks. byggehøyde for andre etasje til kote +48,8 (øvre gesims). Maks. byggehøyde skal ikke overstige 10,0 m for tredje etasje (øvre gesims trappeløp) og 7,0 m for andre etasje (øvre gesims) over ferdig planert terreng.

Terrasse på boligens andre etasje tillates hvis den er trukket min. 1,0 m tilbake fra fasadelivet. Rekkverk skal være transparent (spiler eller glass) og inntil 1,0 m over maks. byggehøyde for andre etasje.

I forbindelse med etablering av adkomst tillates terrengskjæringer og støttemurer på inntil 3,0 m utenfor regulert byggegrense.

§ 14.3 Vei (o_V)

Vei 0_V er offentlig vei.

Reguleringsbestemmelser vedtatt i kommunestyret 15.12.2010

Reguleringsplan 2009_02 Del av Baldersvei

Reguleringsbestemmelser datert 15.11.2009
sist revidert 20.12.2010

§1

Bestemmelsene er en del av reguleringsplanen datert 09.11.2009, vedtatt i kommunestyret 15.12.2010. Innenfor planens avgrensning er arealet i medhold av §12.5 i plan- og bygningsloven regulert til:

§12.5.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG

- bolig
- lekeplass

§12.5.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- vei

§12.5.3 GRØNNSTRUKTURER

- turvei

Utnyttelsen er angitt som TBRA

§2

BEBYGGELSE OG ANLEGG

Det tilrettelegges for 7 nye boligtomter, som hver kan bebygges med en frittliggende boligenhet. Tillatt bruksareal for bebyggelse på hver tomt er T-BRA= 220m2. Bruksareal helt eller delvis under terreng medregnes i utnyttingen. Tomtegrensene er vist på plankartet.

Bebyggelsens høyde må ikke på noe punkt overstige 8.85 meter, regnet fra ferdig planert terreng. Takterrasse mot vest tillates. Det skal etableres 2 biloppstillingsplasser for hver bolig. Minst 1 skal være overdekket. Det anlegges lekeplass i henhold til utfyllende bestemmelser i kommuneplanens arealdel, minimum 50m2 per boenhet.

Det skal gjøres forebyggende tiltak i boliger som sikrer at konsentrasjonen av radongass i rom som brukes til varig opphold er så lav som praktisk mulig, alltid under 200Bq/m.

§3

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Det skal etableres 3 gjesteparkeringsplasser som vist på plankartet. Dette parkeringsarealet er ikke inkludert i TBRA. Eksisterende del av Baldersvei og den nye forlengelsen skal være offentlig adkomstvei med 7 m regulert bredde.

I de regulererte frisiktsonene i forbindelse med veikryss skal det være fri sikt i en høyde av 0.5 m over de tilstøtende veiers planum, jf bestemmelsen i veilovens § 31. Arealene innenfor frisiktsonene må ikke brukes slik at sikten hindres på noe tidspunkt.

§4

STØY

Kravene til støynivå, jfr. MDs rundskriv T-8/79 skal være oppfylt. Innvendig støynivå skal ikke overstige 30 dBA, og utvendig støynivå skal ikke overstige 55 dBA.

Reguleringsbestemmelser vedtatt i kommunestyret 15.12.2010

§5

KULTURMINNER

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatiske fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og kulturminneforvaltningen varsles umiddelbart. Ansvar et påhviler tiltakshaver og/ eller ansvarshavende leder på stedet.

§6

REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Forlengelse av Baldersvei, eksisterende del av Baldersvei, gjesteparkering, lekeplass, eksisterende turstier og kommunaltekniske anlegg skal være ferdig opparbeidet før boligene kan tas i bruk.

Før det gis tillatelse etter §93 i PBL skal det foreligge situasjonsplan for hele planområdet som skal vise :

- bebyggelsens utforming, høyder og terrengbehandling
- lekeplass med overflater og utstyr og sikring
- adkomstvei, parkering, plassering av avfallsbeholdere

BAKKE SØRVIK & PARTNERS
STORGATEN 47
3126 TØNSBERG



Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 28-25-0239 (Benjamin Mehlum Wilhelmsen)
Vår referanse: 3767741/26541230
Bestilling: C3 2025-06-02 32

Dato
02.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.: 1293545 Embete: 200 Registrert: 19.9.2018 Rettsstiftelse: BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr. 3911 FÆRDER Gnr. 129 Bnr. 2 Fnr. 0 Snr. 1

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 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

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



Attestert kopi av dok.nr. 2018/1293545/200

Uttentet 2025-06-02 09:24

Side 1 av 3

Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

**) Kommune nr. 0729.*

Innsenders navn (ekvivalent): Sameiet Gamle fagerheim v styreleder A.K.Iversen		Plinn for tinglysningsskatt Doknr.: 1293545, Tinglyst : 19.09.2018 STATENS KARTVERK
Adresse: Fagerheimsgaten 30		
Postnummer: 3115	Poststed: Tønsberg	
Fødselsnr./Org.nr. 270455-███		
Ref.nr.		

1. Hjemmelshaver (avgiver)		Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	
Navn Sameiet Fagerheim Terrasse		975525996	

2. Eiendom (avgiver) ²		Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
Kommune nr.	Kommunenavn	129	2		
817263992	Færder				

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B					
Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴					
Kommune nr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
81726399	Færder 817263992	129	426		

Rettighet for person (personleg servitutt/pengehettelse)			
Navn		Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	

Dato 3/9-18	Hjemmelshavers underskrift ⁵ <i>Rolf A. Hansen</i>	Side 1 av 2
----------------	--	-------------

Statens kartverk – vedtatte skjema (fjekk ut) Erklæring om rettighet i fast eiendom

4. Beskrivelse av rettigheten *

Sameiet Fagerheim terrasse Gnr 129 bnr 2 gir herved Sameiet Gamle Fagerheim Gnr 129 Bn3 426 rett til å koble nytt vann og avløpsledning til eksisterende vann og avløpssystem tilhørende gnr 129 bnr 2. Rørene graves ned over Gnr 129 bnr 2 sin eiendom.

Vedlikehold og drift av ledningene skjer slik at hvert sameie bekoster drift og vedlikehold på eget rørsystem. Drift og vedlikehold av deler av rørsystemet som er felles, bekostes proporsjonalt med antall leiligheter i hvert sameie.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inngått.
(OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)

☒ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal inngåes)?

6. Underskrifter

Sted og dato

8/4-18 Tønsberg Rytte J. H. H. R. R. A. H. A. H.

Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøparett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres på Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (ekvivalent eller tinglysing).
- 2) Rettkreviten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen. (Jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d).
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse. (Jfr. tinglysingsloven § 6, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbøksjennel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra dem eller de som ikke undersigner.



BAKKE SØRVIK & PARTNERS
STORGATEN 47
3126 TØNSBERG

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 28-25-0239 (Benjamin Mehlum Wilhelmsen)
Vår referanse: 376742/26541235
Bestilling: C3 2025-06-02 31

Dato
02.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
19525	91	9.12.1986	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3911 FÆRDER	129	2	0	0

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://seeieendom.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 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Kartverket

www.kartverket.no

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



03.03.86 19525

Begjæring om tinglysing
av oppdeling i eielseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og planbegjæring sendes
tinglysingsdommeren to eksemplarer, hvorav ett skal
være på tinglysingspapir. (jfr. tinglysingsforskriftens § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Norsk Megling as - Vestfold	Storgaten 13, P.B. 492 3100 TØNSBERG	033-16413

1. Eiendom	Gnr. 129 Bnr. 2	Fnr.	Kommune
Nøtterøy			
2. Hjemmels- haver	Navn Selmer FuruhoImen P.B. 2323, Strømsø 3001 DRAMMEN		
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eielseksjoner. (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).		
Undertegnede erklærer at			
4. Egen- erklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	a) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligsesjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).		
	b) ☐ oppdelingen gjelder bortsetning eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er attatt for eielseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).		
	b) fastsettelser av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) ☒ bruksenhetenes areal eller ☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi		
5. Tegninger m. v.	c) ☐ kommunen er verstet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28 april 1987 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).		
	eller ☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.		
	eller ☐ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen		
eller ☒ seksjoneringen gjelder prospektert bygge/bygge under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eielseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 89), og kommunen er derfor heller ikke verstet om seksjoneringen.			
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å angi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).			
Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenheter og deres seksjonsnumre (fortlag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr. 2034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-86



6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	B	131	34 A	21	B	131	36 C	41	G	25	34 B
2	B	112	34 A	22	B	112	36 C	42	G	25	34 B
3	B	148	34 A	23	B	109	36 C	43	G	25	34 B
4	B	103	34 A	24	B	103	36 C	44	G	25	34 B
5	B	93	34 A	25	B	93	36 C	45	G	25	34 C
6	B	131	34 B	26	B	112	36 D	46	G	20	34 C
7	B	112	34 B	27	B	100	36 D	47	G	30	34 C
8	B	109	34 B	28	B	112	38 A	48	G	25	36 A
9	B	103	34 B	29	B	100	38 A	49	G	25	36 A
10	B	93	34 B	30	B	131	38 B	50	G	25	36 A
11	B	112	34 C	31	B	112	38 B	51	G	25	36 B
12	B	100	34 C	32	B	109	38 B	52	G	25	36 B
13	B	112	36 A	33	B	141	38 B	53	G	25	36 B
14	B	100	36 A	34	B	93	38 B	54	G	25	36 B
15	B	131	36 B	35	G	25	34 A	55	G	25	36 B
16	B	112	36 B	36	G	25	34 A	56	G	25	36 C
17	B	109	36 B	37	G	25	34 A	57	G	25	36 C
18	B	103	36 B	38	G	25	34 A	58	G	25	36 C
19	B	90	36 B	39	G	25	34 A	59	G	25	36 C
20	B	90	36 B	40	G	25	34 B	60	G	25	36 C
Sum teller skal stemme m. nevner				Sum teller skal stemme m. nevner				Sum teller skal stemme m. nevner			

Ad kolonne 2 (formål)	: B = boligsesjon, G = garagesesjon, N = næringsseksjon
Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4)	: Ved oppdelingen skal det for hver eielseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
Ad kolonne 4	: Skriv gatenavnet her: Fagerheimgaten

7. Supplerende tekst

Dato	Hjemmelshaber (nøls underskrift)	
26.08.86		
Sted	Selmer FuruhoImen	
Tønsberg		

Tinglysingsstempel



Begjæring om tinglysing
av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes
tinglysingskommeren i to eksemplarer. Hvert ett skal
være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftens § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn

Norsk Megling as - Vestfold

Adresse

Postboks 492, Storgt. 13
3100 TØNSBERG

Telefon

033-16413

1. Eiendom

Gnr. 129

Bnr. 2

Fnr.

Kommune

Nøtterøy

2. Hjemmels-
haver

Navn

Selmer Furuholmen
Postboks 2323, Strømsø
3001 DRAMMEN

Fødselsnummer

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner. (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7)
slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egen-
erklæring
om oppfyllelse
av lovens krav
(§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

☒ Eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er brukenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige brukenheter etter de formål de skal ha.
Hver boligsisjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor brukenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

☐ oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som boretts-
lag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

b)

fastsetnelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, fjerde ledd).

☒ brukenhetenes areal
eller
☐ brukenhetenes innbyrdes verdi

c)

☐ kommunen er værløst om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke
fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1987
nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller
☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
☐ kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for
seksjoneringen
eller
☒ seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse
er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraft-
tredeelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke værløst om
seksjoneringen.

5. Tegninger
m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og
fortegnende sidenummeret. På tegningene er grensene for bruks-
enhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7
annet ledd).

Egnerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.
Nr. 2034 Forlag: Sem & Stenersen AS, Oslo 2-86

Attestert kopi av dok.nr. 1986/19525/91

Uthentet 2025-06-02 09:23

Side 4 av 19

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
61	G	25	36 D								
62	G	25	36 D								
63	G	25	36 D								
64	G	25	38 A								
65	G	25	38 A								
66	G	25	38 A								
67	G	25	38 B								
68	G	25	38 B								
69	G	25	38 B								
70	G	25	38 B								
71	G	25	38 B								

Sum teller skal
stemme m. nevner

4677

Sum teller skal
stemme m. nevner

Ad kolonne 2 (formål) : B = boligsisjon, G = garasjesisjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
Ad kolonne 3 : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk
med hele tall i teller og nevner.
Ad kolonne 4 : Skriv gatenavnet her: Fagerheims-gaten

7. Supplerende tekst

Dato

26.08.86

Hjemmelshaver (nøis underskrift)

Sred

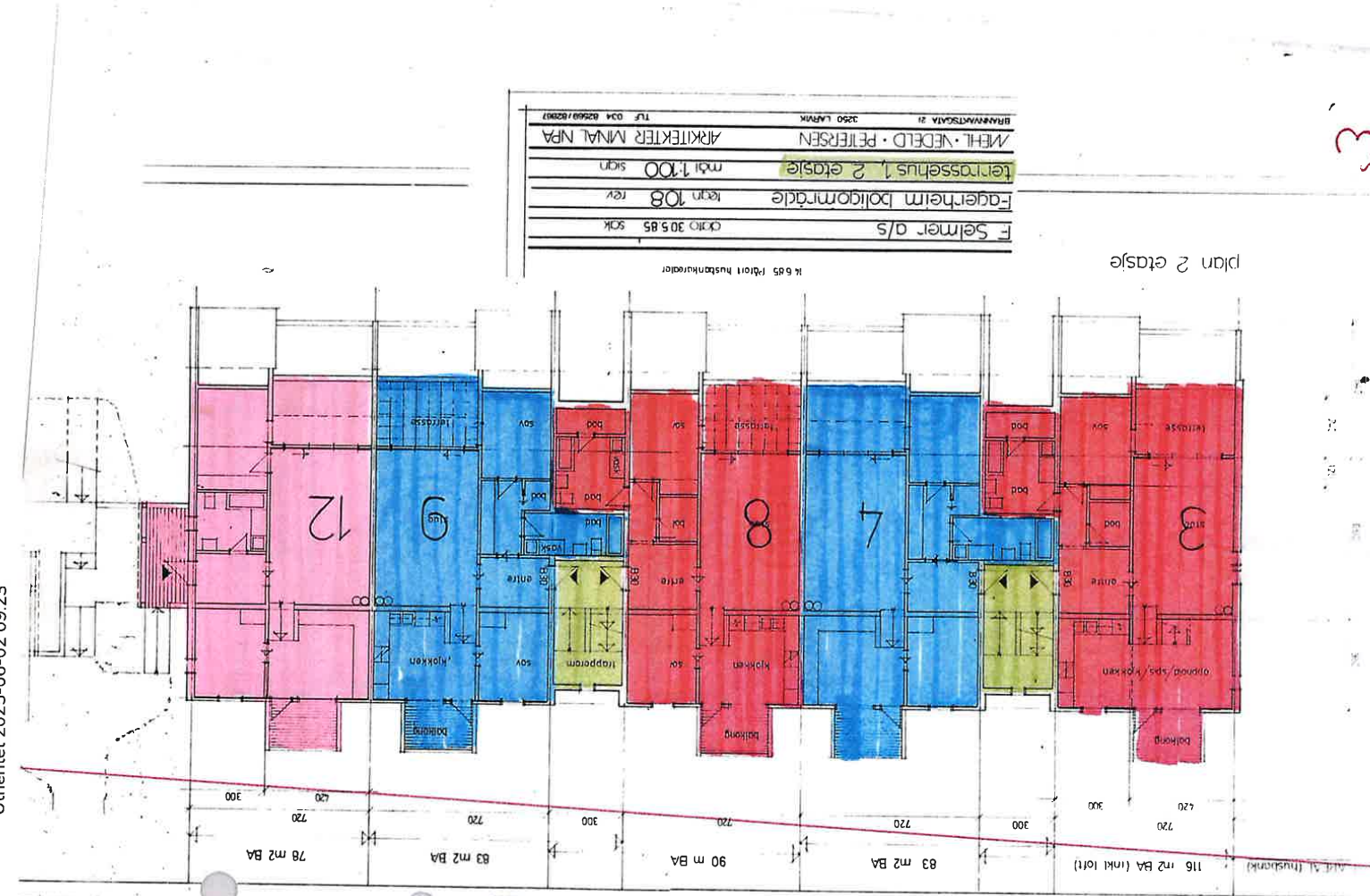
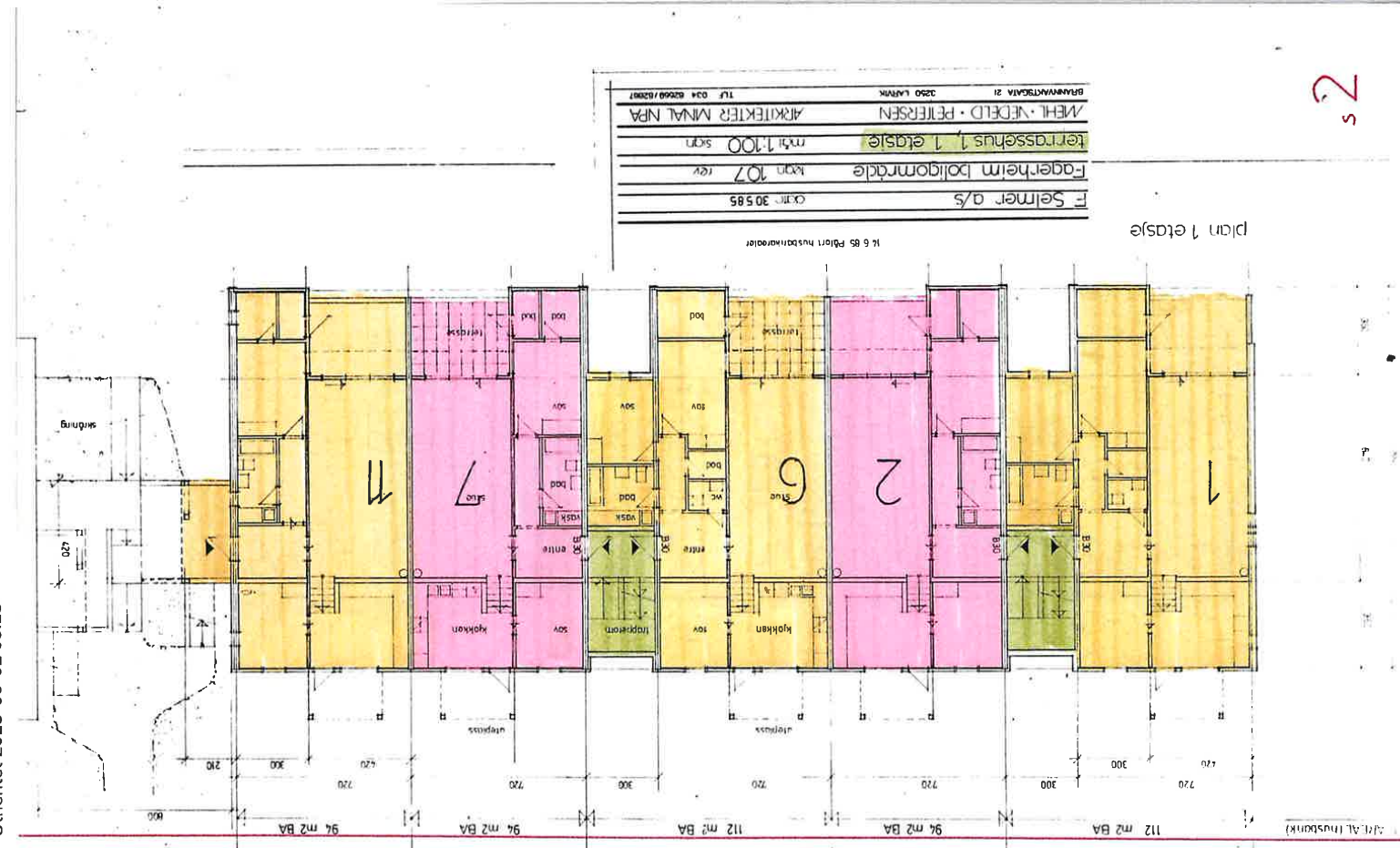
Tønsberg

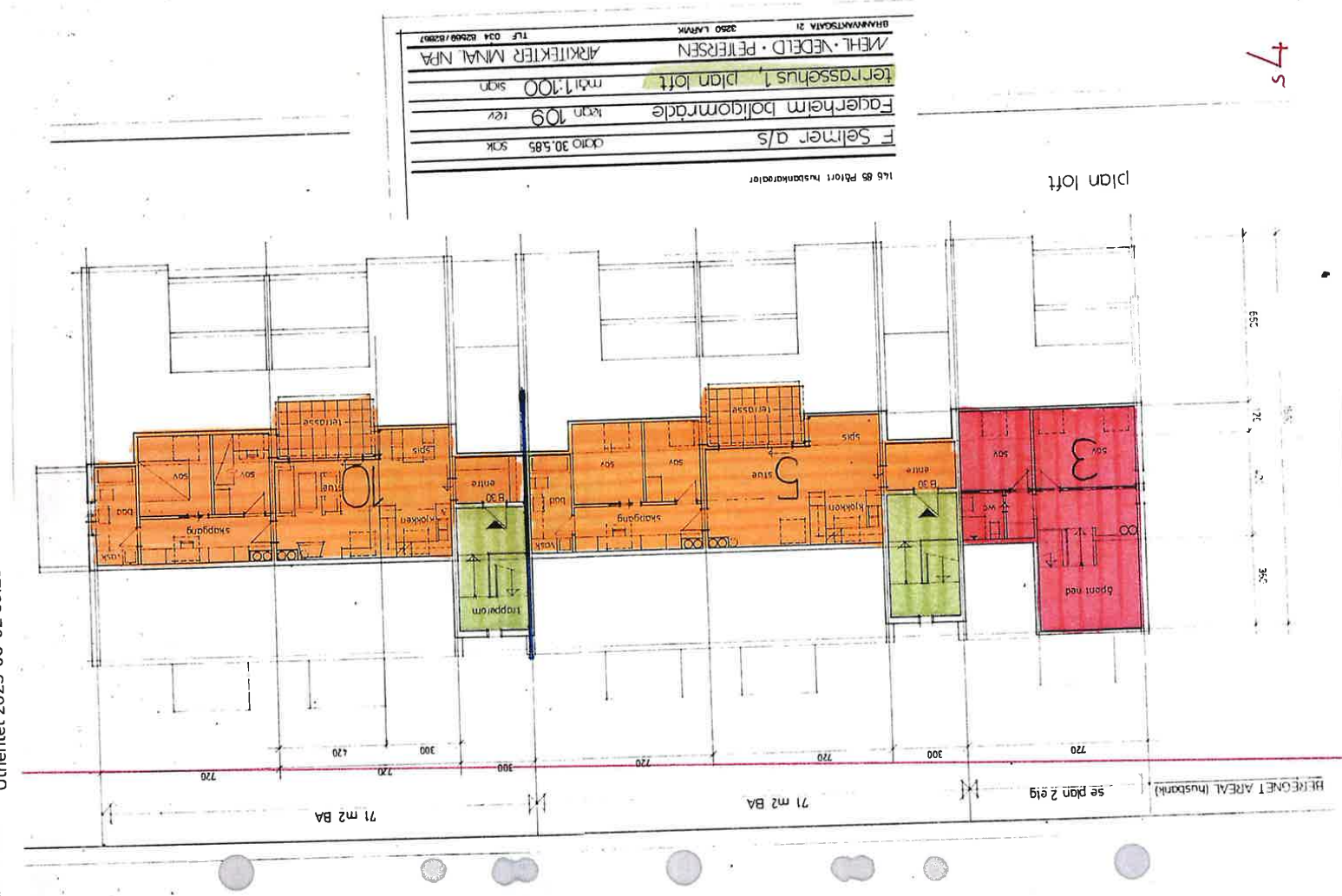
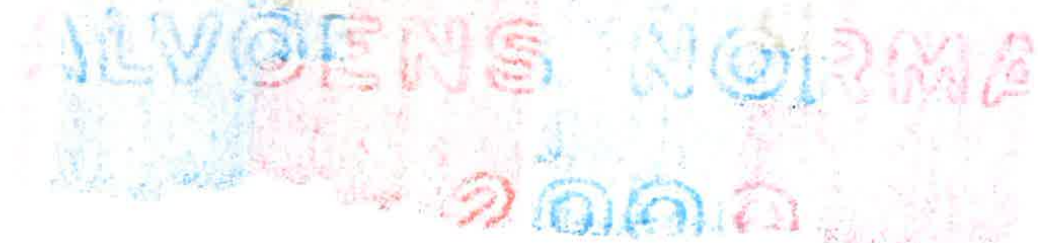
Selmer Furuholmen

Tinglysingsstempel

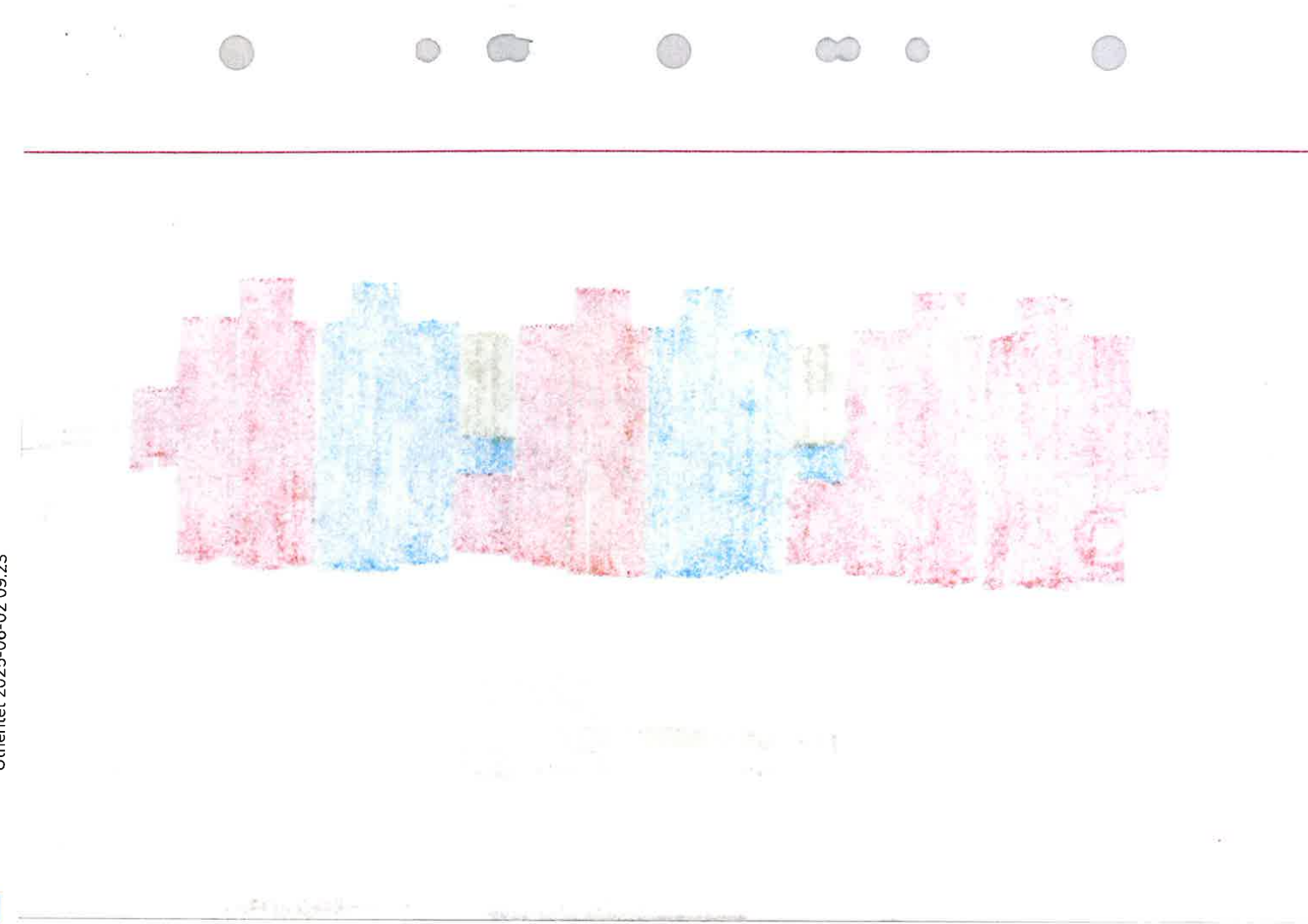
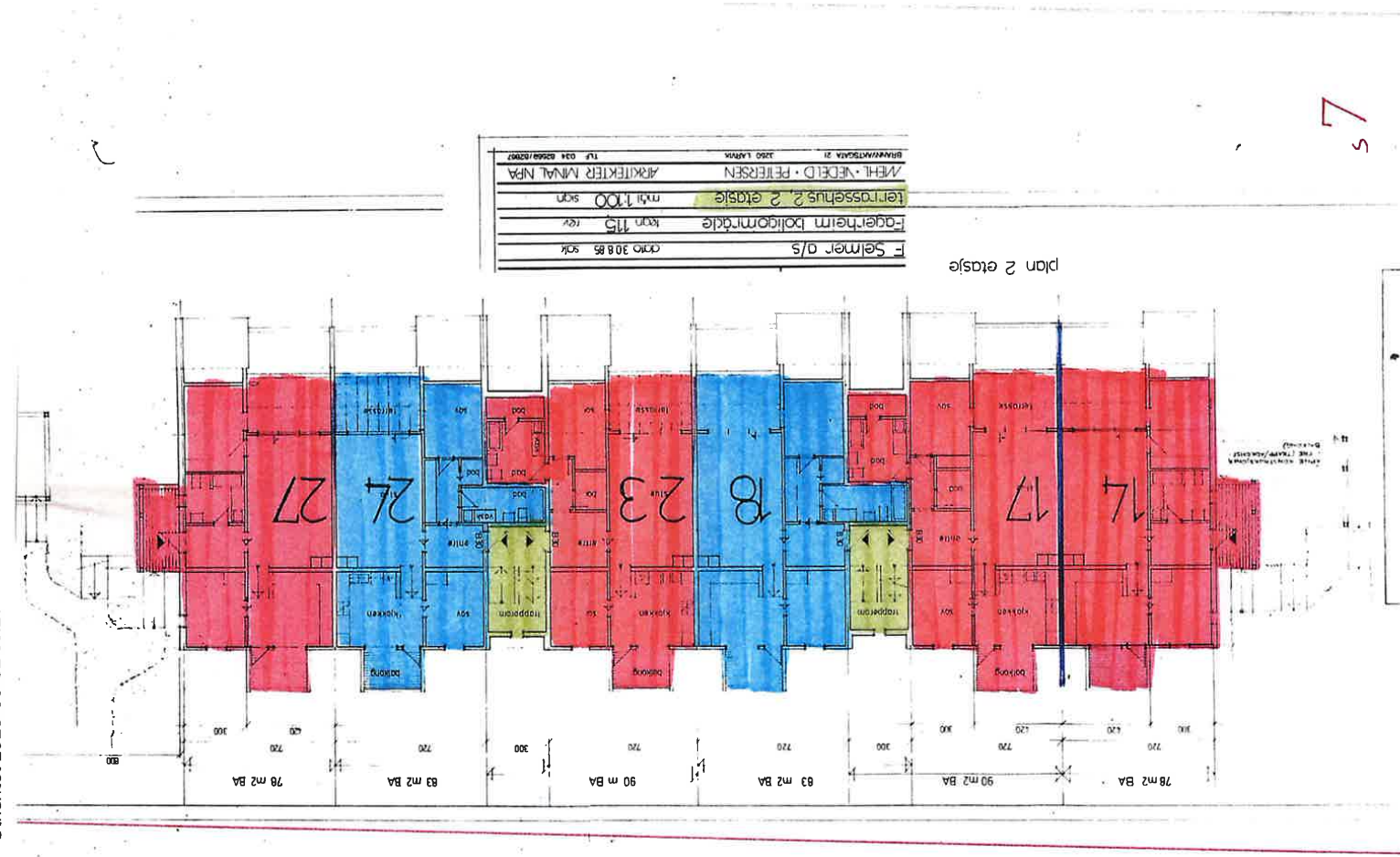
137

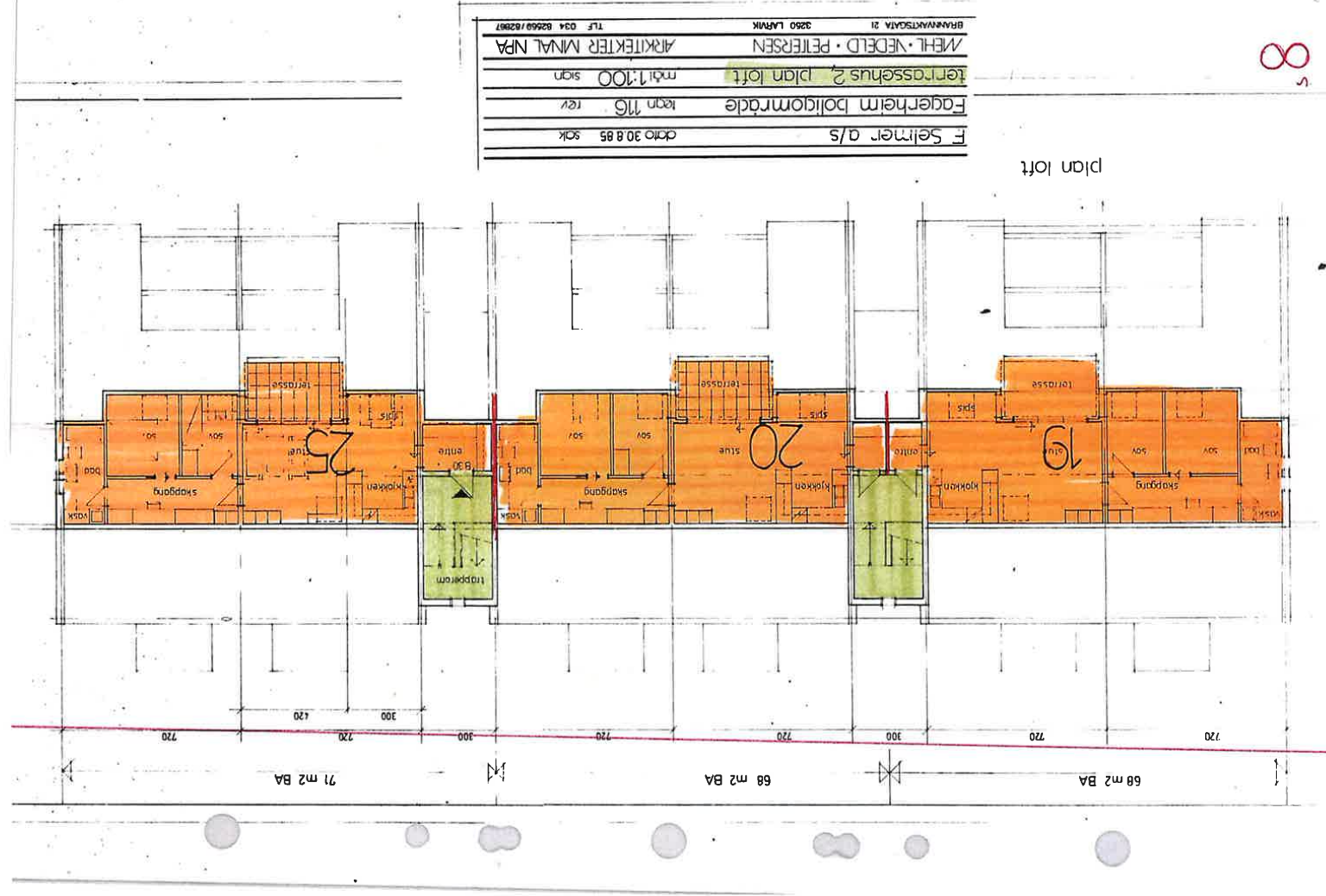




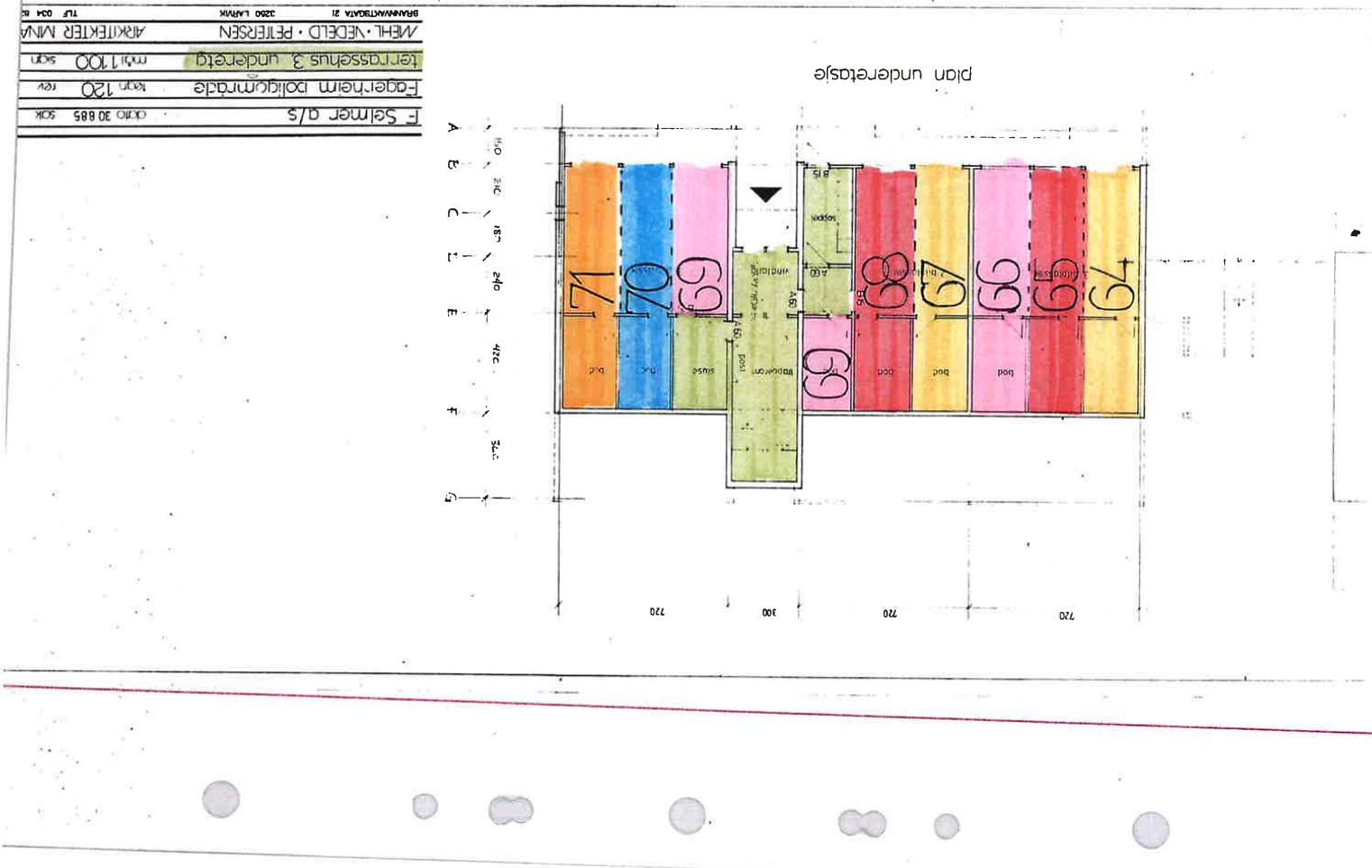






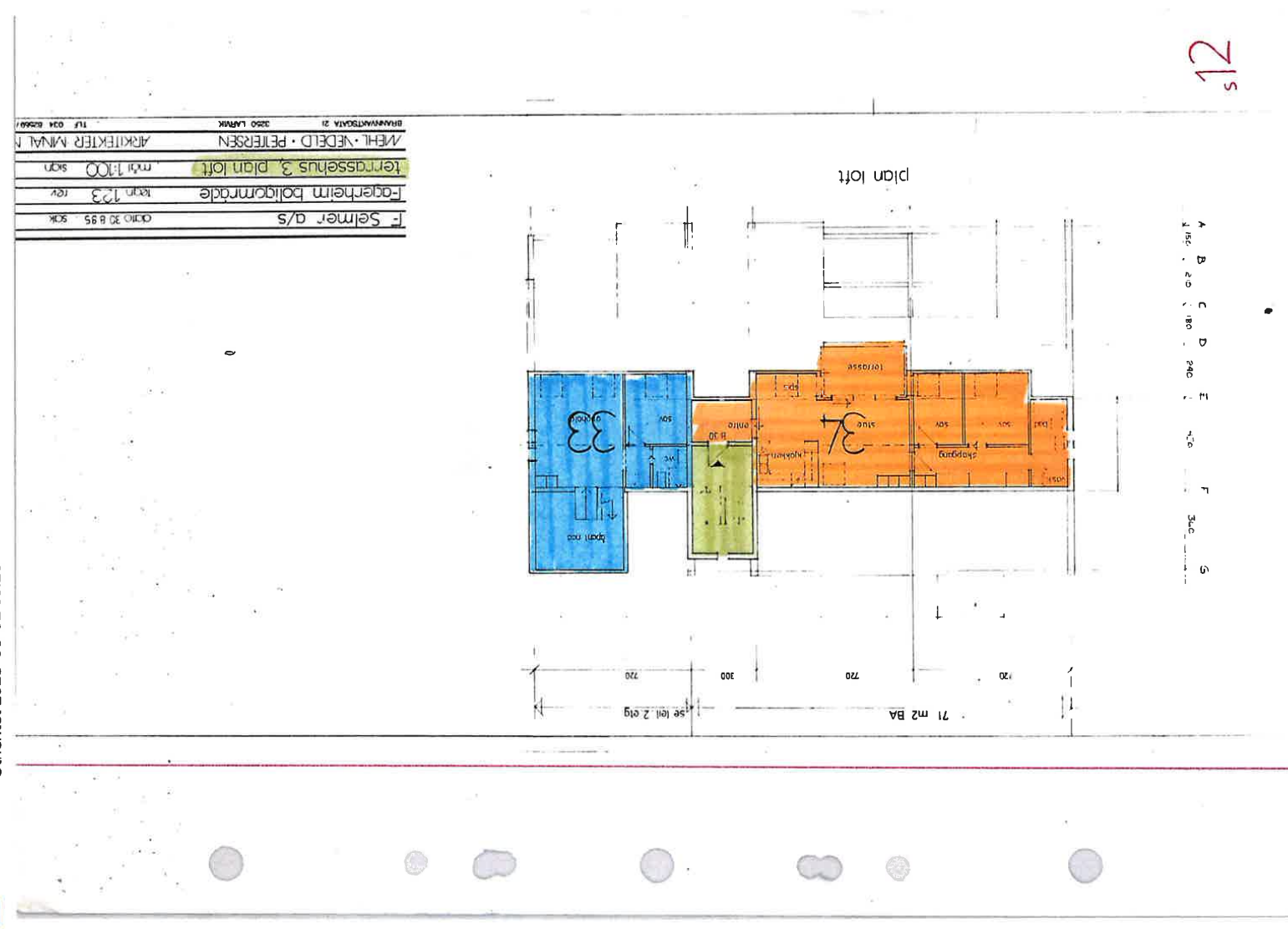


8



6





BAKKE SØRVIK & PARTNERS
STORGATEN 47
3126 TØNSBERG

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 28-25-0239 (Benjamin Mehlum Wilhelmson)
Vår referanse: 3767740/26541225
Bestilling: C3 2025-06-02 30

Dato
02.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.: 41587 Embete: 200 Registrert: 20.1.2009 Rettsstiftelse: JORDSKIFTE
REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3911 FÆRDER	129	2	0	1

 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://seiendom.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. Kundensenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverkveien 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



Attestert kopi av dok.nr. 2009/41587/200
Uthentet 2025-06-02 09:22

Side 1 av 13



Doknr: 41587 Tinglyst: 20.01.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Vestfold jordskifterett

Bedriftsnr. 974 729 598

Rettsbok

Tinglysningsutdrag

Sak: 0700-2007-0024 Randal

Gnr. 129 i Nøtterøy kommune

Påbegynt: 23.09.2008
Avsluttet: 10.12.2008

Dette er et rettligjett utdrag av rettsboka som inneholder alle opplysninger av varig verdi og som skal tinglyses, jf. jordskifteloven § 24 første ledd.

JORDSKIFTERETTSMØTE	
Rettsmøtedag:	Tirsdag 23. september 2008, klokken 0900
Sted:	Jordskifterettens rettslokale i Tønsberg
Sak nr.:	0700-2007-0024 Ramdal
Saken gjelder:	Krav om grenseangivelse etter jordskifteavtalen § 88
Jordskiftedommer:	Steinar Jacobsen, som enedommer etter jordskifteavtalen § 9 annet ledd.
Protokollfører:	Steinar Jacobsen
Saken er krevd av:	Per Hauger
Til behandling:	Klarlegge hva kravet omfatter Fremming av saken Befaring Avklaring av grenser / videre framdrift i saken
Parter:	<i>Parter</i> • Per Hauger, Jarlsberggata 41, 3170 SEM, eier av gnr. 129/15 • Marit Hauger Bergum v/ Per Hauger, Jarlsberggata 41, 3170 SEM, eier av gnr. 129/15 • Sameiet Fagerheim Terrasse v/ styreleder Henriette Heberg, Fagerheimsgaten 38B, 3115 Tønsberg, eier av gnr. 129/2 • Liv Bech Pettersen, Balders Vei 8, 3128 Tønsberg, eier av gnr. 129/52 og 129/53 • Stamhuset Jarlsberg v/ Nicolaus Wedel Jarlsberg, Jarlsberg Hovedgård, 3125 Tønsberg, eier av gnr. 129/20 og 129/110 <i>Naboer</i> • Per Vigulf Holmgren, Munkerekkveien 8, 3128 Tønsberg, eier av gnr. 129/17 og fester av gnr. 129/110 • Anders Holmgrens dødsbo v/ Per Vigulf Holmgren, eier av gnr. 129/42 • Ingar Nestor Nilsen, Munkerekkveien 4, 3128 Tønsberg, eier av gnr. 129/77 • Jan Øyvind Olsen, Kaldnesgaten 10, 3115 Tønsberg, eier av gnr. 129/6
Til stede:	Eiendommene ligger i Nøtterøy kommune. Per Hauger og Marit Hauger Bergum v/ Gunnar Viken, Sameiet Fagerheim Terrasse v/ styreleder Henriette Heberg, Liv Bech Pettersen og hennes sønn Andreas Bech Pettersen, Stamhuset Jarlsberg v/ Nicolaus Wedel Jarlsberg, og Jan Øyvind Olsen v/ Reidun Olsen.

Tinglysingsudrag	0700-2007-0024 Ramdal	Vestfold jordskifterett	2
------------------	-----------------------	-------------------------	---

Ikke tilstede:	Per Vigulf Holmgren kom senere på dagen
For øvrig tilstede:	Ingar Nestor Nilsen
For øvrig tilstede:	Avdelingsingeniør Gro Anita Ringheim fra Vestfold jordskifterett

På forespørsel fra jordskiftedommeren framkom det ingen merknader til innkallingen til møtet eller til rettens sammensetning. Ingen visste om forhold som kunne gjøre noen av rettens medlemmer inhabile.

...
(videre beskrivelse er tatt ut)

Jordskifteretten fortsatte så behandlingen av saken i jordskifterettens lokaler i Tønsberg, og gjorde i henhold til jordskifteavtalen § 14, jf. § 17a første ledd, følgende

fremmingsvedtak:
Saken gjelder krav om grenseangivelse i henhold til jordskifteavtalen § 88, for å få avklart grensen mellom gnr. 129/15 og 129/20, gnr. 129/15 og 129/2, og gnr. 129/15 og 129/52 og 53.
Avklaring av disse grensene vil også berøre gnr. 129/17, 129/42, 129/77 og 129/6. Alle eiendommer i Nøtterøy kommune.

Rekvirent Per Hauger og Marit Hauger v/ Gunnar Viken, eier av gnr. 129/15, har redegjort for bakgrunnen for kravet og hvilke grenser og parter som skal være med i saken.

På parsellen av gnr. 129/15 som det er krevd grenseangivelse for, har rekvirenten søkt Nøtterøy kommune om fradeling av en parsell. I den forbindelse har rekvirenten bedt jordskifteretten om å behandle de nye grensene fradelingen medfører, dersom dette er mulig.

Rekvirenten har også bedt om at grensen mellom gnr. 129/15 og 129/2 reguleres, slik at grensen rettes ut, der dette er mulig.

...
(videre beskrivelse er tatt ut)

- Slutning:**
- 1 Krav om grenseoppgang fremmes i henhold til kravet.
 - 2 Jordskifteretten behandler grensene fradeling av parsell av gnr. 129/15 medfører, forutsatt at Nøtterøy kommune godtar dette.
 - 3 Grensen mellom gnr. 129/15 og 129/2 reguleres der dette er hensiktsmessig.

...
(videre beskrivelse er tatt ut)



JORDSKIFTERETTSNOTE

Rettsmøtedag:	Tirsdag 28. oktober 2008
Sted:	Jordskifterettens lokaler i Tønsberg
Sak nr.:	0700-2007-0024 Ramdal
Saken gjelder:	Krav om grensegang etter jordskifteoven § 88
Jordskiftedommer og protokollfører:	Steinar Jacobsen
Til behandling:	Rettsfastsettende vedtak vedtørende avklarte grenser 23.09.2008
Parter:	Parter - Per Hauger, eier av gnr. 129/15 - Marit Hauger Bergum v/ Per Hauger, eier av gnr. 129/15 - Sameiet Fagerheim Terrasse v/ konstituert styreleder Per Ivar Bakke, eier av gnr. 129/2 - Liv Bech Pettersen, eier av gnr. 129/52 og 129/53 - Stamhuset Jarlsberg v/ Nicolaus Wedel Jarlsberg, eier av gnr. 129/20 Naboer - Per Vigulf Holmgren, eier av gnr. 129/17 - Anders Holmgrens dødsbo v/ Per Vigulf Holmgren, eier av gnr. 129/42 - Ingar Nestor Nilsen, eier av gnr. 129/77 - Jan Øyvind Olsen, eier av gnr. 129/6
Til stede:	Eiendommene ligger i Nøtterøy kommune. Ingen av partene er innkalt

...
(videre beskrivelse er tatt ut)

Jordskifteretten gjorde i henhold til jordskifteoven § 17a fjerde ledd, følgende

rettsfastsettende vedtak:
Saken gjelder krav om grensegang i henhold til jordskifteoven § 88, for å få avklart grensen mellom gnr. 129/15 og 129/20, gnr. 129/15 og 129/2, og gnr. 129/15 og 129/52 og 53.
Avklaring av disse grenser berører også gnr. 129/17, 129/42, 129/77 og 129/6. Alle eiendommer i Nøtterøy kommune.

...
(videre beskrivelse er tatt ut)

...

Slutning:
Avklarte og innmålte grenser vedtas slik det framgår av dokument nr. 12 og 13.

Tinglysingsudrag	0700-2007-0024 Ramdal	Vestfold jordskifterett	4
------------------	-----------------------	-------------------------	---



...
(videre del av rettsboken er tatt ut)

...

JORDSKIFTERETTSNOTE

Rettsmøtedag:	Onsdag 10. desember 2008
Sted:	Jordskifterettens lokaler i Tønsberg
Sak nr.:	0700-2007-0024 Ramdal
Saken gjelder:	Krav om grensegang etter jordskifteoven § 88
Jordskiftedommer:	Steinar Jacobsen, som enedommer etter jordskifteoven § 9 annet ledd.
Protokollfører:	Steinar Jacobsen
Til behandling:	Avslutning av saken
Parter:	Parter - Per Hauger, eier av gnr. 129/15 - Marit Hauger Bergum v/ Per Hauger, eier av gnr. 129/15 - Sameiet Fagerheim Terrasse v/ konstituert styreleder Per Ivar Bakke, eier av gnr. 129/2 - Liv Bech Pettersen, eier av gnr. 129/52 og 129/53 - Stamhuset Jarlsberg v/ Nicolaus Wedel Jarlsberg, eier av gnr. 129/20 Naboer - Per Vigulf Holmgren, eier av gnr. 129/17 - Anders Holmgrens dødsbo v/ Per Vigulf Holmgren, eier av gnr. 129/42 - Ingar Nestor Nilsen, eier av gnr. 129/77 - Jan Øyvind Olsen, eier av gnr. 129/6
Til stede:	Eiendommene ligger i Nøtterøy kommune Ingen av partene er innkalt, jf. jordskifteoven § 22 annet ledd

Følgende dokument ble framlagt:
Dok. nr. 22: Avsluttende jordskiftekart i målestokk 1:1000, kartarkivnr. 071294, datert 10. desember 2008

Saken er nå ferdigbehandlet og avsluttes med følgende bestemmelser:

1 Delingsforretning

Tinglysingsudrag	0700-2007-0024 Ramdal	Vestfold jordskifterett	5
------------------	-----------------------	-------------------------	---



Delingsforretning for:

Kommune	Kommune nr.	Gnr.	Bnr.
Nøtterøy	0722	129	505

Eiendommen er utstilt fra:

Kommune	Kommune nr.	Gnr.	Bnr.
Nøtterøy	0722	129	15

Representasjonspunkt (Euref 89):

X	Y
6 570 280	579 600

Etableringsdato: 10.12.2008

Fradelingen gjelder en parsell på 3,3 daa.

Delingsstillatelse er gitt 21.10.2008 etter plan- og bygningsloven i sak nr. 420/08 i Nøtterøy kommune, jf. dokument nr. 17, vedlegg 1.

Beliggenhet og grenser for parsellen framgår av jordskiftekartet, grensebeskrivelsen og eiendomsbeskrivelsen.

2 Grenser

...
(videre beskrivelse er tatt ut)
...

Grensebeskrivelse

Koordinatsystem:
Målemetode:

EUREF89 UTM SONE 32
Grensepunktene er innmålalt ved hjelp av satellittigeodesi hvor GPS- og GLONASS- systemet er benyttet. I tillegg er det målt med kikkestasjon (totalstasjon) med utgangspunkt i de satellittmålte punkt.
Er innenfor kravene til standard for eiendomsmåling - Geodatastandard.
Er av aluminium med hode preget 'Jordskifteretten', nedenfor benevnt som 'JSR', hvis ikke annet er nevnt.

Nøyaktighet på grensepunkt:
Grensemerker:

Er innenfor kravene til standard for eiendomsmåling - Geodatastandard.
Er av aluminium med hode preget 'Jordskifteretten', nedenfor benevnt som 'JSR', hvis ikke annet er nevnt.
Horisontale mål i meter. Grensene går i rette linjer mellom grensepunktene, så fremt annet ikke er nevnt. Er beregnet ut fra grensepunktene koordinater, med 400 graders sirkelinndeling. Null - 0 - grader er kartes nordretning.

Avetander:
Retninger:

Tinglysingsudrag	0700-2007-0024 Ramdal	Vestfold jordskifterett	6
------------------	-----------------------	-------------------------	---



Grense: 1A

mellom Gnr. 129/20, eier Stamhuset Jarlsberg på venstre side og Gnr. 129/15, eier Per Hauger og Marit Hauger Bergum på høyre side

Punkt- nr.	Punkt- beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X- koordinat	Y- koordinat
1	JSR bolt i fjell	112.4	29.39	6570270.32	579524.35
2	JSR bolt i fjell	16.0	26.90	6570264.65	579553.18
20	JSR bolt i fjell			6570290.71	579559.89

Punkt 1 er også felles grensepunkt mot gnr. 129/42, eier Anders Holmgrens dødsbo v/ Per Vigulf Holmgren, og gnr. 129/17, eier Per Vigulf Holmgren.

Grense: 1B

mellom Gnr. 129/20, eier Stamhuset Jarlsberg på venstre side og Gnr. 129/505, eier Per Hauger og Marit Hauger Bergum på høyre side

Punkt- nr.	Punkt- beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X- koordinat	Y- koordinat
20	JSR bolt i fjell	16.0	32.80	6570322.48	579568.03
3	JSR bolt i fjell			6570322.48	579568.03

Grense: 1C

mellom Gnr. 129/20, eier Stamhuset Jarlsberg på venstre side og Gnr. 129/15, eier Per Hauger og Marit Hauger Bergum på høyre side

Punkt- nr.	Punkt- beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X- koordinat	Y- koordinat
3	JSR bolt i fjell	308.4	21.92	6570325.35	579546.30
4	JSR bolt i fjell			6570325.35	579546.30

Punkt 4 er også felles grensepunkt mot gnr. 129/77, eier Ingar Nestor Nilsen.

Grense: 2A

mellom Gnr. 129/2, eier Sameiet Fagerheim Terrasse på venstre side og Gnr. 129/15, eier Per Hauger og Marit Hauger Bergum på høyre side

Tinglysingsudrag	0700-2007-0024 Ramdal	Vestfold jordskifterett	7
------------------	-----------------------	-------------------------	---

Punkt nr.	Punkt- beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X- koordinat	Y- koordinat
5	JSR jordmerke	247.5	6.22	6570327.32	579594.23
6	JSR bolt i fjell			6570322.75	579590.01
Punkt 5 er også felles grensepunkt mot gnr. 129/6, eier Jan Øyvind Olsen.					

Grense: 2B

mellom Gnr. 129/2, eier Sameiet Fagerheim Terrasse på venstre side og Gnr. 129/505, eier Per Hauger og Marit Hauger Bergum på høyre side					
Punkt nr.	Punkt- beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X- koordinat	Y- koordinat
6	JSR bolt i fjell	167.8	21.03	6570322.75	579590.01
7	JSR bolt i fjell	167.8	30.21	6570304.34	579600.19
8	JSR bolt i fjell	161.9	28.30	6570277.92	579614.83
9	JSR bolt i fjell	161.8	28.29	6570254.54	579630.77
10	JSR jordmerke			6570231.19	579646.74

Grense: 3A

mellom Gnr. 129/52 og 53, eier Liv Bech Pettersen på venstre side og Gnr. 129/505, eier Per Hauger og Marit Hauger Bergum på høyre side					
Punkt nr.	Punkt- beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X- koordinat	Y- koordinat
10	JSR jordmerke	221.0	9.46	6570231.19	579646.74
11	JSR jordmerke	195.6	7.33	6570222.24	579643.68
12	JSR jordmerke			6570214.93	579644.18

Grense: 3B

mellom Gnr. 129/52 og 53, eier Liv Bech Pettersen på venstre side og Gnr. 129/15, eier Per Hauger og Marit Hauger Bergum på høyre side					
--	--	--	--	--	--

Tinglysingsutdrag	0700-2007-0024 Ramdal	Vestfold jordskifterett	8
-------------------	-----------------------	-------------------------	---

Punkt nr.	Punkt- beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X- koordinat	Y- koordinat
12	JSR jordmerke	175.4	7.60	6570214.93	579644.18
13	JSR jordmerke	172.5	14.03	6570207.89	579647.05
14	Umerket grensepunkt			6570195.14	579652.92
15	Annet grensemerke i jord	155.8	9.01	6570188.22	579658.69

Grense: 4

mellom Gnr. 129/15, eier Per Hauger og Marit Hauger Bergum på venstre side og Gnr. 129/505, eier Per Hauger og Marit Hauger Bergum på høyre side					
Punkt nr.	Punkt- beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X- koordinat	Y- koordinat
12	JSR jordmerke			6570214.93	579644.18
16	Off. godkjent bolt i fjell	260.3	17.06	6570204.97	579630.33
Punkt 16 er tilsvarende grensepunkt 50 i målebrev over gnr. 129/S04, underskrevet 28.02.2008 av Nøtterøy kommune.					

Grense: 5

mellom Gnr. 129/15, eier Per Hauger og Marit Hauger Bergum på venstre side og Gnr. 129/505, eier Per Hauger og Marit Hauger Bergum på høyre side					
Punkt nr.	Punkt- beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X- koordinat	Y- koordinat
17	Off. godkjent bolt i fjell	363.1	20.19	6570234.58	579619.03
18	JSR bolt i fjell	355.5	27.73	6570251.47	579607.96
19	JSR bolt i fjell	334.2	35.18	6570272.68	579590.10
20	JSR bolt i fjell			6570290.71	579559.89

Punkt 17 er tilsvarende grensepunkt J i målebrev over gnr. 129/119, underskrevet 28.02.2008 av Nøtterøy kommune.

Tinglysingsutdrag	0700-2007-0024 Ramdal	Vestfold jordskifterett	9
-------------------	-----------------------	-------------------------	---

Grense: 6

mellom Gnr. 129/15, eier Per Hauger og Marit Hauger Bergum på venstre side og Gnr. 129/505, eier Per Hauger og Marit Hauger Bergum på høyre side

Punkt- nr.	Punkt- beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X- koordinat	Y- koordinat
3	JSR bolt i fjell	99.2	21.98	6570322.48	579568.03
6	JSR bolt i fjell			6570322.75	579590.01

3 Eiendomsbeskrivelse

Saken har medført opprettelse av én ny eiendom, som får følgende eiendomsbeskrivelse:

Gnr. 129/505

Eiendommen er på 3306 m2, består i dag av utmark og litt skog, men er i kommuneplanen avsatt til framtidig boligområde.

Eiendommen avgrenses i vest av grense nr. 1B, i nord av grense nr. 6, i nordøst og øst av grense nr. 2B, i øst av grense nr. 3A, i sørøst av grense nr. 4. Videre avgrenses eiendommen i vest av grensen gitt i målebrevet over gnr. 129/119 og 129/504, fra punkt 50 til N1 til J, underskrevet 28.02.2008 av Nøtterøy kommune. Til slutt avgrenses eiendommen i vest og sørvest av grense nr. 5.

4 Rettighetsforhold

- Gnr. 129/505 har rett til adkomst over gnr. 129/15 fra Baldersvei.
- Gnr. 129/505 overtar de rettigheter og forpliktelser som tidligere lå til gnr. 129/15 på det areal som nå er utskilt til gnr. 129/505.
- Øvrige rettigheter og forpliktelser tilhørende gnr. 129/15 overføres ikke til gnr. 129/505.

...
(videre beskrivelse er tatt ut)
...

Tinglysingsudrag	0700-2007-0024 Ramdal	Vestfold jordskifterett	10
------------------	-----------------------	-------------------------	----



Attestert kopi av dok.nr. 2009/41587/200

Uthentet 2025-06-02 09:22

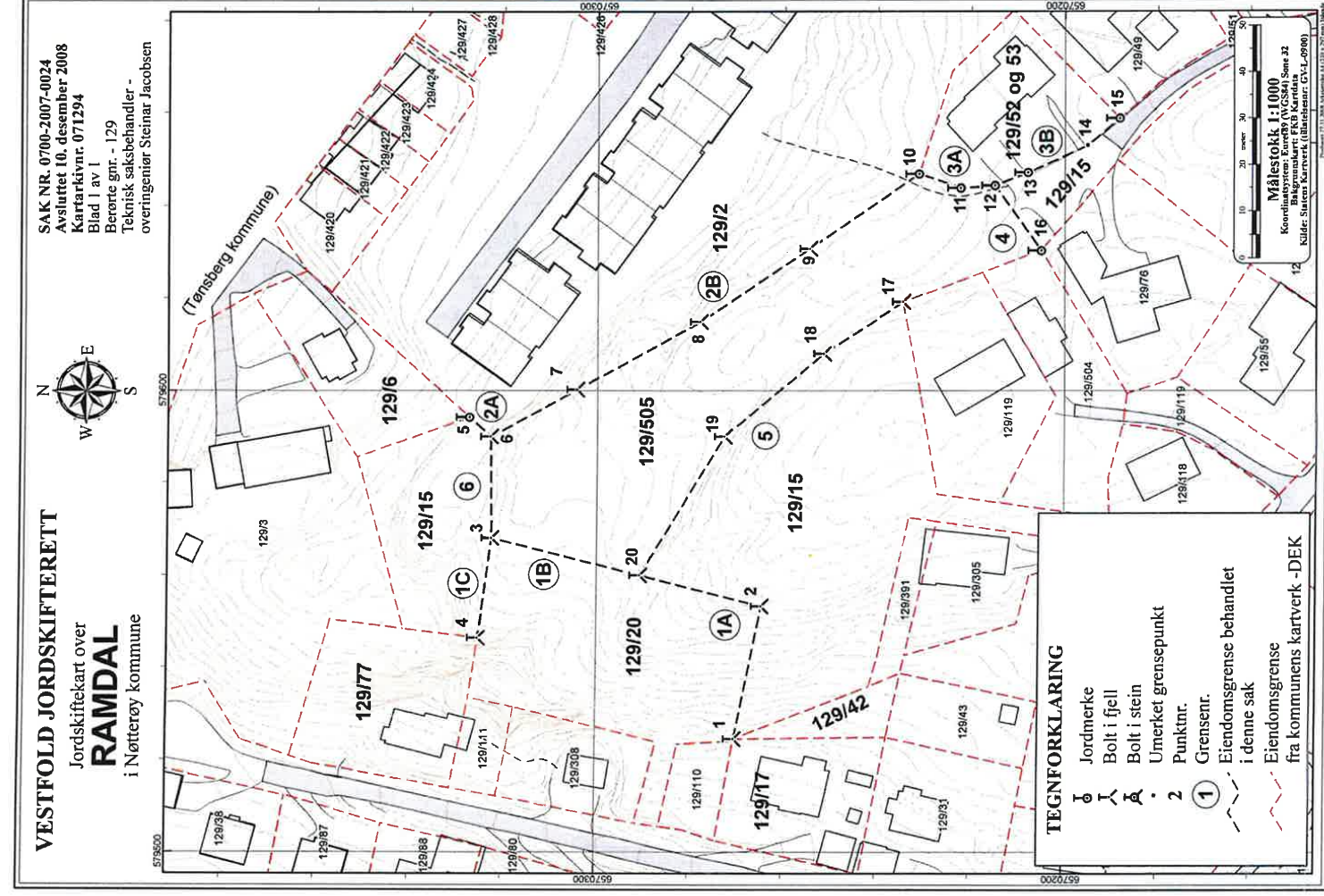
9 Tinglysing

Når saken er rettskraftig, tinglyses saken på følgende eiendommer i Nøtterøy kommune:

Gnr. 129	bnr. 2
Gnr. 129	bnr. 6
Gnr. 129	bnr. 15
Gnr. 129	bnr. 17
Gnr. 129	bnr. 20
Gnr. 129	bnr. 42
Gnr. 129	bnr. 52
Gnr. 129	bnr. 53
Gnr. 129	bnr. 77
Gnr. 129	bnr. 505

Retten hevet.
Tønsberg, 10. desember 2008
Steinar Jacobsen
(sign.)

Dett utskrift
beholdes av:
Steinar Jacobsen



**VESTFOLD
JORDSKIFTERETT**

Statens kartverk
Tinglysingene
3507 Hønefoss

Saksnummer
0700-2007-0024

Tinglysing av rettsbok

Jordskiftesak 0700-2007-0024 Ramdal

Vi sender med dette utdrag av rettsboka og gjenpart til tinglysing, jf. jordskifteoven § 24.

Nætterøy kommune
Gnr./bnr.: 129/2, 129/6, 129/15, 129/17, 129/20, 129/42, 129/52, 129/53, 129/77, 129/505

Det gjøres spesielt oppmerksom på opprettelse av nytt gbnr. 129/505, side 6 i rettsboka.

Tinglysingen er gebyrfri, jf. rettsgebyrloven § 22 pkt. 9.

Vennligst returner det tinglyste udtaget til:

Bedriftsnr. 974 729 598

**Vestfold jordskifterett
Postboks 2224
3103 Tønsberg**

Med hilsen
Vestfold jordskifterett

Konsulent
Anne-Marie Evjen-Jacobsen
A.M. Evjen-Jacobsen
 Tlf. direkte innvalg: 33 37 12 80
 Epost: jtonpost@domstol.no

Postadresse	Besøksadresse	Telefon 33 37 12 80	Bank 7874 06 90190
Postboks 2224	Anton Jensensgt. 4	Telefax 33 37 12 85	Bedriftsur. 974 729 598
3103 Tønsberg	3125 Tønsberg	vestfold.jordskifteett@domstol.no	www.jordskifte.no



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

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

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

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

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

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

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



Hva må du passe på som selger?

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

Hva må du passe på som kjøper?

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

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningsakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningsakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

Vite mer? Les her!

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

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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



FORBRUKERRÅDET



Norges Eiendomsmeglerforbund



EIENDOM NORGE



Advokatforeningen

BUDSKJEMA

Oppdragsnr:

Adresse:

Betegnelse:

GNR undefined, BNR undefined i undefined kommune

Gis herved bud stort kr.

skriver

Budet er bindende til dato

/

-

kl:

ønsket overtagelse:

☐

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

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

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold

☐ Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital

Kr

Lån (bank og saksbehandler)

Kr

Til sammen

Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig:

☐ Kontanter

☐ Annet

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

NAVN 1:

PERSONNR:

NAVN 2:

PERSONNR:

ADR:

POSTNR/STED:

E-POST 1:

MOBIL 1:

E-POST 2:

MOBIL 2:

STED/DATO/KL:

UNDERSKRIFT:

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

