

Fagerheimgaten 34B

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS

innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

34

Beliggenhet

38

Eiendommen

48

Tekniske dokumenter

Fagerheimgaten 34B

Prisantydning	4 650 000
Fellesgjeld	123 094
Omkostninger	Ca 2,65% av salgssum
Fellesutgifter	4 785 pr. mnd.
Bruksareal	95,0 m ²
BRA-I	86,0 m ²
BRA-E	9,0 m ²
TBA	15,0
Soverom	2
Etasje	2
Eiendomstype	Leilighet
Eierform	Eierleilighet
Tomteareal	11 502 m ²
Byggeår	1986

Kontakt vår megler



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

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS
Storgaten 47 3126 Tønsberg

































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 bryggekanalen 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: Gang med garderobeskap, stue, kjøkken, 2 soverom, bad/wc/vaskerom og bod.

I tillegg disponerer leiligheten en bod i kjelleren samt en garasje plass.

BRA 95,0 m²

BRA-I 86,0 m²

BRA-E 9,0 m²

TBA 15,0 m²



Eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 95,0 m²

- BRA-i: 86,0 m²
- BRA-e: 9,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 15,0 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. omrokeres 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.

Adkomst

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

Parkering

Det medfølger en garasje plass (snr.41).

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 svart på blant annet følgende punkter i egenerklæringsskjema:

1. Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? Ja - Manglet fall i vasken på badet, det er utbedret. Noe sprekker i fuger i dusjen, men kun kosmetisk (blitt vurdert av forsikringsselskapet, og har heller ikke utviklet seg noe eller vist seg å gjøre noe skade).

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet. Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere. Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og alle interessenter oppfordres til å lese og sette seg inn i skjemaet.

Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport

Tilstandsgrad (TG) tilsier hvilken tilstand objektet har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader se i tilstandsrapporten.

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:

TG 0:1
TG 1: 11
TG 2:13
TG 3:0
TG IU:0

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2: Utvendig > Vinduer, Utvendig > Dører - 1, Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger, Utvendig > Andre utvendige forhold, Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn, Innvendig > Pipe og ildsted, Tekniske installasjoner > Vannledninger, Tekniske installasjoner > Avløpsrør, Tekniske installasjoner > Ventilasjon, Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk, Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater vegger og himling, Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater Gulv og Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning.

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet: Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

Byggemåte

Utdrag fra tilstandsrapport for eiendommen:

Utvendig: Yttervegger i bindingsverk av tre. Utvendig kledd med liggende kledning. Vinduer i tre. Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre og brann- og lydklassifisert entrédør. Veranda i tre og dels betong.

Innvendig: Gulvoverflater for det meste med laminat og fliser. Platede/malte vegger og tak. Etasjeskiller er av betong. Elementpipe (fra 1986). Peisovn (fra 2023 i flg. tidligere eier). Sotluke. Innvendig trapp i betong. Innvendige dører i tre.

Våtrom: Bad/wc/vaskerom: Fliser på gulv og vegg. Baderomsplate på begrenset del av vegg. Malt tak. Inneholdende vegghengt toalett, innredning med servant, dusj/vegger, opplegg til vaskemaskin. Slukrenne. Ventilering via vifte i vegg samt luftespalte i dør.

Kjøkken: Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag/kum. Integrerte hvitevarer. Kjøkkenventilator med kullfilter.

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet: Boligen har røykvarsler og håndslukkeapparat.

Lovlighet: Byggetegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Mindre avvik mellom faktisk planløsning og planløsning vist på innsendte/byggemeldte plantegninger. Endringer gjelder et areal mellom entré, soverom og stue som er byggemeldt som gang og bod. Arealet benyttes til garderobe. Endringen er ikke dokumentert byggemeldt/omsøkt.

Nyere håndverkstjenester: Det er ifølge eier utført håndverkstjenester siste 5 år.
Kommentar: Pusset opp innvendige overflater, renovert bad, skiftet kjøkken samt oppgradert/fornyet elektrisk anlegg m.v. i 2021. Arbeidene har for det meste blitt utført av firma og utført under tidligere eiers eietid. Nåværende eier. Arbeider utført ved egeninnsast innebærer en risiko for at utførelsen ikke følger gjeldende tekniske regler eller normal byggeskikk. Konsekvensen kan være redusert kvalitet og funksjon, samt økt sannsynlighet for feil og mangler.

Se vedlagt tilstandsrapport utført av takstmann Tore Rønning for ytterligere opplysninger om eiendommens byggemåte og tilstand.

Tomt
Denne tomten er eiet - i fellesskap eiet av Sameiet. 11502,00 kvm.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for terrassehusleiligheter datert 29.12.1986.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Mindre avvik mellom faktisk planløsning og planløsning vist på innsendte/byggemeldte plantegninger. Endringer gjelder et areal mellom entre, soverom og stue som er byggemeldt som gang og bod. Arealet benyttes til garderobe. Endringen er ikke dokumentert byggemeldt/omsøkt. Kjøper overtar ansvaret for forholdet.

Adgang til utleie

I følge vedtektene så forutsettes kjøperen av en seksjon i sameiet å bebo eierseksjonen minimum et år etter overdragelsen, før seksjonen leies ut.

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. Boligen kan fritt leies ut utover dette.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med peisovn i stue og varmekabler i gulv på bad. I beboelsesrom hvor det eventuelt ikke skulle finne panelovner/oppvarmingskilder medfølger heller ikke dette med.

Energikarakter: F - Oransje

Energiforbruk foregående år var 10 000 kwh. Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

Tekniske installasjoner og VVS

Ifølge Tilstandsrapport:

Innvendige vannledninger i kobber. Innvendige avløpsrør av plast. Ventilering via luftespalte i enkelte vinduer. Varmekabler i bad. Varmtvannsbereder på 107 l. Hovedsikring 63 A. Teknisk 25 A. Øvrige kurser 16/15 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 4 650 000,-

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

119 320,00,- (Dokumentavgift)
545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)
9 950,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

4 903 454,- 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. 4 785,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster: TV/internett (grunnpakke), felles bygningsforsikring, strøm fellesarealer, løpende drift og vedlikehold og renter og avdrag IN-lån.

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.

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører

ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Kommunale avgifter

Kr. 18 901,- for 2026.

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.

Dette vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd etc.

Andel fellesgjeld

Andel fellesgjeld er kr. 123 094,- pr. 31.12.2025.

Selskapets totale gjeld er kr. 3 200 454,- pr. 10.03.2026.

Andel fellesformue

Andel fellesformue utgjør kr. 26 654,- pr. 31.12.2025.

Lånevilkår fellesgjeld

Lånummer: 16367584401, Lånegiver: DNB Bank ASA. Annuitetslån, 4 terminer pr. år. Rentesats pr. per 10.03.2026: 6.7% pa. Saldo pr. 10.03.2026: 3 200 454 Andel av saldo:123 094 Første termin/første avdrag: 30.12.2023 (siste termin 30.06.2037)

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.

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 860 939,00.

Sekundær formuesverdi kr. 3 443 756,00.

Gjeldende for ligningsåret 2025.

Oppgitt formuesverdi er basert på utregning av formuesverdi fra Skatteetatens boligkalkulator på nett. Årstall angir hvilket ligningsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike. Formuesverdien avhenger blant annet av om boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig. Primærbolig verdsettes normalt til en lavere andel av beregnet markedsverdi (om lag 25 %). For primærbolig kan verdsettelsen variere avhengig av boligens verdi og gjeldende regelverk. Sekundærbolig verdsettes til en høyere andel (inntil 100 %). Det er vedtatt endringer i beregningsmodellen for formuesverdi fra skatteåret 2026, og endelig formuesverdi kan bli høyere enn oppgitt.

Sameiet

Sameiet består av 34 boligseksjoner og 37 næringsseksjoner (garasjeplasser) og den aktuelle seksjonen har sameiebrøk 109/4677. Garasjeplass og bod har eget seksjonsnummer 41 og egen sameiebrøk 25/4677.

Forkjøpsrett og styregodkjennelse

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.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i SPAREBANK 1 FORSIKRING AS med polisenr. 2060770.

Regnskap

Årsregnskapet for forrige periode (2024) viser:

Driftsinntekter kr. 2 164 758,-

Driftskostnader kr. 1 688 459,-

Driftsresultat: kr. 476.298,-

Netto finansposter: kr. 239.991,-

Årsresultat (eksklusive IN- innbetalinger) : 236.387,-
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.

Om du vurderer å legge inn bud, så sett deg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.

Gjennomførte- og kommende vedlikeholdsarbeider
Ifølge styrets årsberetning i 2025:

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 båltønne 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 strømlleverandør 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)
- Avslutning:
- 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.

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt ifølge sameiets husordensregler. Se vedlagte husordensregler for mer informasjon.

Regulering

Deler av eiendommer er regulert til boligformål ihht.

reguleringsplan nr.113- Valhalla - Midtåsen. Resten er uregulert og avsatt til boligbebyggelse- nåværende byggegrensler, utbyggingsvolum og funksjonkrav samt ras- og skredfare i kommuneplanens arealdel.

Det er igangsatt planlegging for detaljregulering nr. 2023004 Munkerekkeveien 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.

Reguleringsbestemmelser, kommunens arealdelplan og reg.kart, situasjonskart, målebrev etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Offentlige planer

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg.

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.

Dnr. 914224, tgl. 21.10.1896 - Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 41587, tgl. 20.01.2009 - Jordskifte
Jordskiftesak 0700-2007-0024 Ramdal
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 1293545, tgl. 19.09.2018 - Bestemmelse om vann/kloakk
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 19525, tgl. 09.12.1986 - Seksjonering
SNR: 8 Formål: Bolig Sameiebrøk: 109 / 4677
I tillegg Sameiebrøk: 25 / 4677 for garasjeplass med snr.41.

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

Boplikt

Kommunen har nedsatt konsesjonsgrense og denne eiendommen er derfor underlagt boplikt. Ved kjøp av denne eiendom må kjøpere signere egenerklæring der man bekrefter at eiendommen skal brukes som

helårsbolig jfr. konsesjonsloven §7.

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: XXXXX

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 bygningsesakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra

dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet.

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

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

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

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å

innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått. Budgivere som byr sammen er selv ansvarlige for interne avklaringer og samtykke knyttet til budgivningen.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

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

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

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

Lov om hvitvasking

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

kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

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

Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt

for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

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

knyttet til dette.

Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)

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

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

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt iht. eierseksjonsloven §24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova)

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

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

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

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

Behandling av personopplysninger

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

Eier

Eier er Marius Gjermundsen Almås.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Fagerheimgaten 34B. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 129, bnr. 2, snr. 8 og gnr. 129, bnr. 2, snr. 41 i Færder. Sameiebrøk: 109/4677.

Vårt oppdragsnummer er 28260083.

Megler og meglers vederlag

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

Provisjon 1,000 % av salgssummen inkl. mva (minimum 40 000 inkl. mva)

Tilrettelegging: 16 900,00

Oppgjørshonorar: 7 900,00

Spørregebyr elektronisk grunnbok/ garantiforsikring: 3 900,00

Markedspakke standard: 24 990,00

Visningspakke: 3 000,00

Elektronisk tinglysningsgebyr /Spørregebyr grunnbok: 1 750,00

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

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

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

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



Tekniske dokumenter



Egenerklæring Fagerheimgaten 34B, 3115 TØNSBERG

13 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse Postadresse Enhetnummer
Fagerheimgaten 34B Fagerheimgaten 34B

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?
 Ja Nei

Når kjøpte du boligen?
desember 2023

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 eierkapet.
Fra Februar 2024, blir boende til salg. Bodd der konstant.

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

Informasjon om eksisterende husforsikring
Tryg Forsikring Nuf-39

Informasjon om selger

Selger
Alnås, Marius Gjerumndsen

Forbehold

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

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjøpmået. 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

Beskriv feilen og omfanget

Manglet full i vasken på badet, det er utbedret. Noe sprekker i fuger i dusjen, men kun kosmetisk (blitt vurdert av forsikringselskapet, og har heller ikke utrullet seg noe eller vist seg å gjøre noe skade).

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

Tak, yttervegg og fasade

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

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

Kjeller

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

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

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

Elektrisitet

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

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

Side 2



Rør

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, bronns, 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

- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i leiligheten?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

- 21 Har det vært muigg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Side 3



- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22** Har det vært nugg, sopp eller råtne i sameiet eller borettslaget?
- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

- 23** Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?
- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24** Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
- Ja Nei
- 25** Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?
- Ja Nei
- 27** Er det utført radonmåling?
- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28** Er det andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nærområdet?
- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29** Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 30** Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?
- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

- 31** Har ufaglarte utført arbeid som normalt bør utføres av faglarte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.
- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 32** Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?
- Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

Side 4



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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 40642518

Side 5

Egenerklæringsskjema

Name
Marius Gjermundsen Almås

Date

2026-03-13

Identification

 Marius Gjermundsen Almås



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Marius Gjermundsen Almås

13/03-2026
16:06:13

BankID OIDC
High



Tilstandsrapport



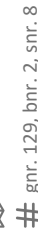
Leilighet



Fagerheimgaten 34 B, 3115 TØNSBERG



FÆRDER kommune



gnr. 129, bnr. 2, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA-i: 86 m²



Befaringsdato: 24.03.2026

Rapportdato: 09.04.2026

Oppdragsnr.: 15278-1986

Eiendomsverdi ref nr: PO1517

Autorisert foretak: Boligtakst Vestfold AS

Vår ref: TR



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

Norsk takst

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

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

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

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

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 (søknadsstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som siltasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadsstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som avhendingslova.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© IVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 15278-1986

Befaringsdato: 24.03.2026

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 bygningsdelen da bare har normal siltasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

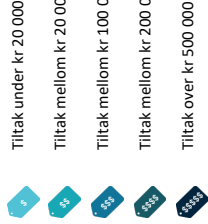


IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Beskrivelse av eiendommen

Seksjonert leilighet beliggende i 3. etasje i flermannsbolig oppført i betong og tre i 1986. Leiligheten disponerer også en bod samt del av felles garasje i bygningsens underetasje/bakkeplan.

Utført fuktisøk ved hjelp av fuktindikator i tilknytning til bad inkludert fuktisøk i hull (fra tidligere salg) i vegg fra tiliggende bod og inn bak dusj/våtsone. Ingen unormale forhold vedørende fukt påvist. I fig. opplysninger fra tidligere eier ble rommet renovert i 2022 og de fleste arbeidene ble utført av firma (dokumentasjon på deler av arbeidet foreligger i boligmappa.no). Enkelte arbeider ble utført av tidligere eier ved egeninnsats.

Leiligheten har i fig. tidligere eier har vært gjenstand for diverse oppgraderinger som f.eks. pusset opp innvendige overflater i 2022/-23, revet enkelte vegger og omdisponert areal, montert kjøkken (kjøpt brukt/eldre enn 2022), oppgradert/fornyet elektrisk anlegg. Nåværende eier har utført noe ombygging ved å etablere garderobe.

Leilighet - Byggeår: 1986

UTVENDIG [Gå til side](#)
Yttervegger i bindingsverk av tre. Utvendig kledd med liggende kledning.
Vinduer i tre.
Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre og brann- og lydklassifisert entrédør.
Veranda i tre og dels betong.

INNVENDIG [Gå til side](#)
Gulvoverflater for det meste med laminat og fliser. Platede/malte vegger og tak.
Etasjeskiller er av betong.
Elementpipe (fra 1986). Feisovn (fra 2023 i fig. tidligere eier). Sotluke.
Innvendig trapp i betong.
Innvendige dører i tre.

VÅTROM

Bad/wc/vaskerom:
Fliser på gulv og vegg. Baderomsplate på bregnsset del av vegg.
Malt tak.
Inneholdende vegghengt toalett, innredning med servant, dusj/vegger, opplegg til vaskemaskin. Slukrenne.
Ventilering via vifte i vegg samt luftespalte i dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)
Kjøkkeninnredning i malt utførelse. Laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag/kum. Integreerte hvitevarer.
Kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)
Innvendige vannledninger i kobber. Innvendige avløpsrør av plast.
Ventilering via luftespalte i enkelte vinduer.
Varmekabler i bad.
Varmtvannsbereder på 107 l.

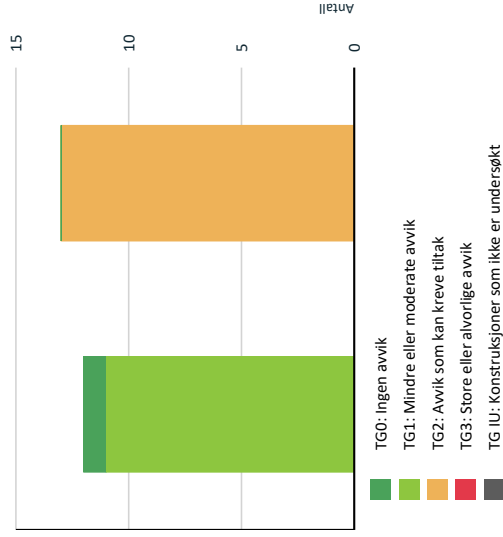
Oppdragsnr.: 15278-1986

Befaringsdato: 24.03.2026

Side: 5 av 17

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? 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 følgelig 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/eier 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 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

0 Til 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	Gå til side
! Utvendig > Vinduer	Gå til side
! Utvendig > Dører - 1	Gå til side
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
! Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskilte/gulv mot grunn	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Oppdragsnr.: 15278-1986

Befaringsdato: 24.03.2026

Side: 6 av 17

Sammendrag av boligens tilstand

- ❗ **Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater** [Gå til side](#)
vegger og himling
- ❗ **Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater** [Gå til side](#)
Gulv
- ❗ **Våtrom > 2. Etasje > Bad/wc/vaskerom >** [Gå til side](#)
Sanitærutstyr og innredning

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ **Det mangler håndløpper på vegg i det innvendige** [Gå til side](#)
trappeløpet.
- ⚠ **Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i**
henhold til kommunedelsplan/NVE.
- ⚠ **Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i**
forhold til dagens krav.

Oppdragsnr.: 15278-1986

Befaringsdato: 24.03.2026

Side: 7 av 17

Fagerheimgaten 34 B, 3115 TØNSBERG
Gnr 129 - Bnr 2
3911 FÆRDER

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG



Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår

1986

Anvendelse

Bolig

UTVENDIG

1 TO 1 **Veggkonstruksjon**

Beskrivelse

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

1 TO 2 **Vinduer**

Beskrivelse

Vinduer i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Mangler utvendig glasslist ved kjøkkenvinduet.
Dels avflaking i maling/overflate.
Under henvisning til glassenes alder er det påregnelig med punktering/luftlekkasje i glass.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må monteres utvendig glasslist ved kjøkkenvinduet, og flussende maling/overflate bør utbedres for å hindre ytterligere forringelse.

Konsekvensen av manglende glasslist og dårlig overflatebehandling er økt risiko for fuktinntrengning og råteskader i vinduskonstruksjonen.

På grunn av vinduenes alder må det også påregnes risiko for punktering eller luftlekkasje i glassene, noe som kan medføre redusert isolasjonsevne og behov for utskifting.

1 TO 1 **Vinduer - 1**

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

1 TO 1 **Dører**

Beskrivelse

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre og brann- og lydklassifisert entrédør.

1 TO 2 **Dører - 1**

Beskrivelse

Bygningen har malt verandadør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tydelig værslitasje og sprekker i trematerialet er observert på verandadøren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Verandadøren bør vedlikeholdes eller eventuelt skiftes ut for å hindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for fuktskader, varmetap og redusert funksjonalitet.

1 TO 2 **Balkonger, terrasser og rom under balkonger**

Beskrivelse

Veranda i tre og dels betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Det er registrert hul lyd i enkelte gulvfliser på verandaen. Dette kan indikere at flisene har løsnet fra underlaget, noe som kan medføre økt risiko for skader over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser og eventuelt utbedring av gulvfliser med hul lyd, for å hindre at fliser løsner eller sprekker. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til ytterligere skader på flisene og underliggende konstruksjon, samt økt risiko for fuktskader.

1 TO 2 **Andre utvendige forhold**

Beskrivelse

Utvendige fasader, felles arealer m.m.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket iht NS 3600 2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget.

Manglende dokumentasjon og planverk medfører økt risiko for at vedlikehold ikke blir fulgt opp, noe som kan føre til forringelse av bygningsdeler og økte kostnader over tid.

INNSENDIG

1 TO 1 **Overflater**

Beskrivelse

Gulvoverflater for det meste med laminat og fliser. Platede/malte vegger og tak.

Enkele gulvfliser er lagt som bruddfliser (lagt med sprekker og fuget).

1 TO 2 **Etasjeskille/gulv mot grunn**

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betong.

Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 15278-1986

Befaringsdato: 24.03.2026

Side: 8 av 17

Tilstandsrapport

- 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/planavvik på ca 10 mm innenfor en lengde på 2 m og ca 15 mm i hele rommet i stue og kjøkken.

Målingene er utført i to tilfeldig/relevante rom i leiligheten og det kan ikke utelukkes at andre rom kan ha tilsvarende, større eller mindre høydeforskjell/planavvik.

Tilstandsgrad 2 gis bl.a. med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Dette vil normalt ikke være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en eksisterende bolig, men kan vurderes ved en eventuell fremtidig renovering.

Konsekvensen av skjevheter er hovedsakelig estetisk, men kan også påvirke møblering og innredning.

1162 Pipe og ildsted

Beskrivelse
Elementpipe (fra 1986). Peisovn (fra 2023 i fig. tidligere eier). Sotluke.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er avvik:

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Sotluken mangler låsbeslag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke for å redusere risikoen for brann ved eventuell gjød eller aske som faller ut under feiing.

Låsbeslag må monteres på sotluken for å sikre at luken holder seg lukket og for å hindre utilsikket åpning, noe som kan medføre brannfare eller spredning av sot og røyk til oppholdsrom.

1161 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp i betong.

1161 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører i tre.

Årstall: 2023 **Kilde:** Andre opplysninger: I fig. tidligere tilstandsrapport.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Oppdragsnr.: 15278-1986

Befaringsdato: 24.03.2026

Side: 9 av 17

Tilstandsrapport

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning slik at alt vann ledes til sluk, for å redusere risikoen for vannskader som følge av at vann samler seg utenfor dusjsonen. Manglende tiltak kan føre til fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Løse fuger og mulig bom i dusj/våtsone bør utbedres for å redusere risiko for vanninntrenging og påfølgende fuktskader i konstruksjonen. Selv om hullyd og/eller eventuelt bom ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker, flisfuger e.l. oppstår.

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

1161 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er sukkrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2022 **Kilde:** Andre opplysninger: I fig. beskrivelse fra utførende firma.

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

1162 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inneholdende vegghengt toalett, innredning med servant, dusj/vegger, opplegg til vaskemaskin.

Årstall: 2022 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig, på at krav til tilfredsstillende løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygget sistene er ivarettatt. Uten dreneringsløsning og/eller lekkasjesikring kan eventuelle lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan potensielt føre til fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

1161 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilering via vifte i vegg og luftespalte i dør.

Årstall: 2023 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

1160 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuksøk er utført i eksisterende hull i vegg fra tiliggende bod og inn bak dusj (eksisterende hull fra forrige salg).

Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

Ingen unormale forhold vedrørende fukt påvist.

Årstall: 2022 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Oppdragsnr.: 15278-1986

Befaringsdato: 24.03.2026

Side: 10 av 17

Beskrivelse

Bad/WC/vaskerom:

Fiser på gulv og vegg. Baderomsplate på begr3nset del av vegg. Malt tak.

Inneholdende vegghengt toalett, innredning med servant, dusj/vegger, opplegg til vaskemaskin, Slukrenne.

Ventilering via vifte i vegg samt luftespalte i dør.

I fig. opplysninger i tidligere tilstandsrapport ble arbeidene utført dels av firmaer og dels ved egeninnsats. Det foreligger dokumentasjon/beskrivelse i boligmappa.no på deler av utført arbeid. Det foreligger for øvrig ingen dokumentasjon for utførelse av badet.

Årstall: 2022 **Kilde:** Andre opplysninger: I fig. opplysninger i tidligere tilstandsrapport.

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

1162 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fiser på vegg. Platts/malt tak.

Årstall: 2022 **Kilde:** Andre opplysninger: I fig. beskrivelse fra utførende firma.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dør til bod er plassert i en del av veggen som er definert som våtsone, noe som medfører økt risiko for fuktskader på grunn av bruk av materialer som ikke er fuktbestandige.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Den nåværende løsningen forutsetter bruk av dusjvegger. Andre dusjløsninger vil kreve ytterligere tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring, for å unngå risiko for fuktskader på uegnede materialer i våtsonen.

Avviket gis med bakgrunn i standardens krav til min. avstand fra definert våtsone til dør.

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

1162 Overflater Gulv

Beskrivelse

Filslagt gulv med elektriske varmekabler. Fall til sluk ca 1.50 i dusjens nedslagsfelt/nedsenket del. Er fall i retning sluk fra øvrige deler av gulvet.

Årstall: 2022 **Kilde:** Andre opplysninger: I fig. beskrivelse fra utførende firma.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er risiko for at vann kan samle seg på gulvet utenfor dusjsonen, og ikke ledes til sluk på grunn av sokkelen ved dusjhjørnet. Dette kan medføre økt fare for vannskader dersom vannet ikke dreneres tilfredsstillende.

Dels løse fuger og hul lyd/mulig bom i dusj/våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales jevnlig oppfølging og vurdering av vannledningene for å avdekke eventuelle tegn til funksjonssvikt grunnnet anleggets alder.

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre vannledninger.

Konsekvensen av at anlegget er av eldre dato er økt risiko for lekkasjer, driftsproblemer eller plutselige skader, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og følgeskader på eiendommen.

102 Avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør av plast. Stakeluke er ikke påvist. Staking må utføres fra alternative steder. Lufting er ikke mulig å kontrollere.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurderingen er basert på anleggets alder. Tilstandsgrad 2 er gitt fordi mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er per i dag ingen symptomer på funksjonssvake.

Skjulte vannrør i eldre bygninger regnes som en risikokonstruksjon fordi eventuelle lekkasjer eller skader kan være vanskelig å oppdage tidlig, noe som kan medføre økt fare for følgeskader. Det anbefales jevnlig oppfølging og vurdering av tilstanden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales jevnlig oppfølging og vurdering av vannledningene for å avdekke eventuelle tegn til funksjonssvikt grunnnet anleggets alder.

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre vannledninger.

Konsekvensen av at anlegget er av eldre dato er økt risiko for lekkasjer, driftsproblemer eller plutselige skader, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og følgeskader på eiendommen.

103 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilering via luftespalte i enkelte vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler ventilasjon i ett rom, noe som kan medføre redusert luftkvalitet og økt risiko for fuktproblemer. Det anbefales å etablere tilfredsstillende ventilasjon i dette rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon i rom som mangler dette, for å sikre godt innelime og redusere risiko for fukt- og muggdannelse.

Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt risiko for kondens, fuktsskader og helsemessige utfordringer for brukerne.

104 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 15278-1986

Befaringsdato: 24.03.2026

Side: 11 av 17

Fagerheimgaten 34 B, 3115 TØNSBERG
Gnr 129 - Bnr 2
3911 FÆRDER

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG
Norsk takst

Tilstandsrapport

elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskapp

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskapp 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 grunnnet anleggets tidspunkt for siste el-tilsyn som ble utført 01.08.2005.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen har røykvarsler og håndslukkeapparat.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedataplant/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Eiendommen ligger i et aktomsnøhets område med ras/skredfare i hht. kommuneplan/NVE aktomsnøhetskart.

Eiendommen ligger i et område markert med moderat til lave radonforekomster i hht NGU aktomsnøhetskart.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Oppdragsnr.: 15278-1986

Befaringsdato: 24.03.2026

Side: 12 av 17

Varmekabler i bad.

101 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 107 l.

Årstall: 2022 Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. Er 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 elektroinstallatør.

Beskrivelse

Hovedsikring 63 A. Teknisk 25 A. Øvrige kurser 16/1,5 A. Anlegget er utstyrt med automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

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

1986 Dels ombygd/dels fornyet i 2023

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Ny installasjon i forbindelse med renovering - ref. samsvarserklæring datert 03.07.2023.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (LE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollert en 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

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodar.
Innglasert balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasert balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger, bod og altanareal og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

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

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

Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

Elendommens 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 elendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinnndeling

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

Oppdragsnr.: 15278-1986

Befaringsdato: 24.03.2026

Side: 13 av 17

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasert balkong (BRA-b)				
2. Etasje	86			86	15	4	90
Underetasje		9		9			9
SUM	86	9		15		4	99
SUM BRA	95						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasert balkong (BRA-b)
2. Etasje	Stue, kjøkken, 2 soverom, bad/wc/vaskerom, bod		
Underetasje		Bod (underetasje)	

Kommentar

Arealene er avrundet oppgitt uten desimaler. Etasjen er fordeilt over to plan.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Mindre avvik mellom faktisk planløsning og planløsning vist på innsendte/byggetegningene. Endringer gjelder et areal mellom entre, soverom og stue som er byggetegnet som gang og bod. Areal benyttes til garderobe. Endringen er ikke dokumentert byggetegning/omsøkt.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Pusset opp innvendige overflater, renoveret bad, skiftet kjøkken samt oppgradert/fornyset elektrisk anlegg m.v. i 2021.

Arbeidene har for

det meste blitt utført av firma og utført under tidligere eiers eietid.

Nåværende eier

Arbeider utført ved egeninnsats innebærer en risiko for at utførelsen ikke følger gjeldende tekniske regler eller normal byggeskikk. Konsekvensen kan være redusert kvalitet og funksjon, samt økt sannsynlighet for feil og mangler.

 Ja

 Nei

Oppdragsnr.: 15278-1986

Befaringsdato: 24.03.2026

Side: 14 av 17

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.3.2026	Toré Rønning	Takstingeniør
	Marius Gjermundsen Almås	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eierforhold
3911 FÆRDER	129	2		8	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Fagerheimgaten 34 B

Hjemmelshaver

Almås Marius Gjermundsen

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.03.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	30.05.1985		Gjennomgått		Nei
Bruktillat./ferdigatt.	10.09.1986		Gjennomgått		Nei
Tidligere boligsalgsrapport	10.11.2023		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 15278-1986

Befaringsdato: 24.03.2026

Side: 15 av 17

Fagerheimgaten 34 B, 3115 TØNSBERG
Gnr 129 - Bnr 2
3911 FÆRDER

Boligtakst Vestfold AS
Hermelinveien 31
3124 TØNSBERG

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSE NIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggede 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 taksttransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:
 - i) **Tilstandsgrad 0, T0**: Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.
 - ii) **Tilstandsgrad 1, TG1**: Mindre avvik. Normal situasjon. Straktiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.
 - iii) **Tilstandsgrad 2, TG2**: Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten teilt utførelse, en skade eller symptom på skade, sterk siltasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller ovenstående spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.
 - iv) **Tilstandsgrad 3, TG3**: Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forfall som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.
 - v) **Tilstandsgrad TG1U**: Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.
- Ved T0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal siltasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfarings tall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagete avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshylder/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 hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Oppdragsnr.: 15278-1986

Befaringsdato: 24.03.2026

Side: 16 av 17

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Bygverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktspør: Overflatespør med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktnivå i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode og pligger).
- Utvidet fuktspør (multitaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførte kjellervegger og eventuelt i oppførte kjellergulv.
- Normal slitasjegråd: Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjennværende 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 opptas av yttervegger) i tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsætningen 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

Oppdragsnr.: 15278-1986

Befaringsdato: 24.03.2026

Side: 17 av 17

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendudu.no/PO1517>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre		Dato utgjørt: 10.03.26		Side 1 av 2	
Sameiet Fagerheim Terr.	Vår ref.: 1742/8	Fødselsdato eller:		04.03.2001	
Fagerheimgaten 34 B	Type: Boligsameie				
3115 TØNSBERG	Eiere: Marius Gjermundsen Almås				
Organisasjonsnr: 975 525 996	Seksjonsnr: 8				

1: Felleskostnader

Tot. Innev. måned:	4 785		
Fellesskostnader - drift		3 493	
Renter IN-lån		682	
Avdrag IN-lån		610	

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

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	123 094	Gjeld siste årsoppg.:	123 094
Klient ajourf. lån:	4 185 209,12	Klient gj. s. årsoppg.:	3 200 454

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16367584401, DNB Bank ASA
Annultetlån, 4 terminer per år.
Rentesats per 10.03.2026: 6,7% p.a.
Antall terminer til innfrielse: 46
Gjeld per 10.03.2026: 3 200 454
Andel av saldo: 123 094
Første termin/første avdrag: 30.12.2023 (siste termin 30.06.2037)
IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet (IN1) den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbi må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Thor Tidemann Bjønnes
Adresse: c/o HBL Advokatfirma
Pb. 414
Postnr/sted: 3101 TØNSBERG
Telefon: Mob.: 92600556
E-post: sfterasse@mittusbi.no

6: Ligning - 2025

Annen formue:	26 654	Gjeld:	123 094	Andre inntekter:	1 062
		Utgifter:	8 966		

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

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnlig innskudd:	
Seksjonsnr:	8	Partialobilgasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårdsbruksnr:	129/2 - seksjon:8		
Bygningstype:	Terrassehus		
Festeleiet lomt:	Eiet	Tomtareal:	11502

9: Forsikring

Forsikret i:	Sporenbank 1 Forsikring AS	Polisenr:	2060770
--------------	----------------------------	-----------	---------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etlasje:	2	Oppvarmingsstype:	Ølram	ØSBnr:	H0202
Heis:	Nei				

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre		Dato utgjørt: 10.03.26		Side 2 av 2	
Sameiet Fagerheim Terr.	Vår ref.: 1742/8	Fødselsdato eller:		04.03.2001	
Fagerheimgaten 34 B	Type: Boligsameie				
3115 TØNSBERG	Eiere: Marius Gjermundsen Almås				
Organisasjonsnr: 975 525 996					

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Parkeringsstype:	Parkeringsplass (nr 7)		
Systemås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrnøyd:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Lettighet
Fasiliteter:			

Eierskiftegebyret faktureres til seiger via megler. Faktura sendes når eterskiftet 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 årsmote 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 garasje plass 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, for 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 dagn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 dagn sammenhengende.

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

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

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

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/årsmotet. 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, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Ordensregler

(1) Årsmotet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet disponerer parkeringsplasser på fellesareal, hver boenhet disponerer en garasje plass. I tillegg disponerer sameiet en fellesgarasje. Bobil, campingvognar 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 reparasjons arbeide 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 seksjonseierne 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 hærverk.

(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. Denne plikten 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 årsmotet 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 isskytting. 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 for 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 felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt 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 bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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

(6) Sameiet har ansvar for vedlikehold av bygninger, fronter, terrasser, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utsyr, herunder trappeopp ganger, 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 vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, 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 utstrækning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonslovens § 23.

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

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

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal 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 forpliktet 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 seksjonseierens felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.
(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 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. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Moteledelse og protokoll

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

(2) Motelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Motelederen 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, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over 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.

1

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 nattesøvnen, 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 trinnlyd som kan være til stor sjenanse 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 kullfyrt grill må skje på gressplen. Uansett må størst mulig forsiktighet utvises ved grilling.

2

- 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 terrasserekker 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 varmepumpe 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 malen 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 avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader 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, varmepumpe eller lignende.

4. Fellesarealer ute

3

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

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Søppel skal pakkes forsvarlig inn, slik at lukt og søl i størst mulig grad unngås i søppelrommet. Bruk dobbel matavfallspose. Om sommeren bør fiske- og rekeavfall fryses ned og kastes i containeren dagen før tømning. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene. Søppeidunker 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 branndører.

Snemåking, feiing 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

4

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 overtredelser av bestemmelsene. Gjentatte brudd på ordensreglene kan føre til sanksjoner.

Mars 2024

Mvh

Styret



INNKALLING 2025

Sameiet Fagerheim Terr.

Mandag 12.05.2025 kl. 18:00

Fagertun møtelokale ved Astoria (Røsselgata 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 motende 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.

Side 1 av 19

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

Side 2 av 19

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 her medført en betydelig kostnadsvekst for privatpersoner. Naturligvis har denne rammet tungt også mange av SFTs seksjonseiere. Undertegnede inkludert.

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 følgende 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 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/ 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 ½ år på 53%.

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

-

Side 3 av 19

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 utbedringer.

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

Side 4 av 19

Årsregnskap 2024 Sameiet Fagerheim Terr.

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	706 819	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
Spesifikkasjon 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.

Resultatregnskap 2024 Sameiet Fagerheim Terr.

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2023
INNTÆKT					
Løeinntekt					
Innirevd felleskostnad	1	2 164 758	1 712 376	1 736 106	1 745 038
Sum løeinntekt		2 164 758	1 712 376	1 736 106	1 745 038
Andre inntekter					
Diverse inntekt		0	0	510 000	0
Sum annen inntekt		0	0	510 000	0
Sum inntekt		2 164 758	1 712 376	2 246 106	1 745 038
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	17 343	13 325	13 607	18 000
Styreonorar	2	123 000	94 500	96 500	123 000
Driftskostnad					
Energi		29 091	40 265	60 000	45 000
Kostnad eiendom/lokaler	3	87 377	30 792	60 000	142 000
Lisens HMG, vedlikehold og andre lisenser.	4	1 500	0	0	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	19 674	17 255	0	9 000
Reparasjon og vedlikehold	6	854 697	81 504	975 000	365 000
Revisjonshonorar		5 894	9 754	10 000	11 000
Foretningsførerhonorar		74 564	70 744	75 000	78 000
Andre honorar	7	87 836	36 556	0	62 000
Kontorkostnad		0	1 902	0	0
TV/bredbånd		214 968	194 743	212 000	239 000
Provisjonskostnad		0	2 010	0	0
Kontingenter og gaver		990	850	0	0
Forsikringer		165 344	152 403	165 000	190 000
Andre kostnader	8	6 182	4 890	5 000	8 000
Sum kostnad		1 688 459	751 492	1 672 107	1 290 000
Driftsresultat før IN		476 299	960 884	573 999	455 038
Nedskrivning av IN innbetalinger fra eier		1 075 529	0	0	0
Driftsresultat etter IN		1 551 827	960 884	573 999	455 038
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		31 380	15 831	0	0
Rentekostnad		271 371	324 962	307 000	239 000
Netto finansposter		239 991	309 131	307 000	239 000
Årsresultat		1 311 836	651 753	266 999	216 038
Overført sameiekapital		1 311 836	651 753	0	0
SUM OVERFØRINGER		1 311 836	651 753	0	0

Balanse 2024 Sameiet Fagerheim Terr.

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	12 676
Kundefordringer		15 000	0
Andre kortsiktige fordringer		4 290	1 933
Forskuddsbetalte kostnader		68 764	54 364
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		756 588	681 953
Sum omløpsmidler		844 642	750 925
SUM EIENDELER		844 642	750 925

Balanse 2024 Sameiet Fagerheim Terr.

	Note	2024	2023
EOENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
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			
Pantegjeld	10	3 374 410	4 622 763
Sum langsiktig gjeld		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 EOENKAPITAL OG GJELD		844 642	750 925
Slett: _____	Dato: _____		

Bjørn Thrane
Styreleder

Ellen-Maie Gyversten
Styremedlem

Catrine Selerstad
Styremedlem

Noter årsregnskap 2024 Sameiet Fagerheim Terr.

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omlopsmidler og kortiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omlopsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringsstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringsstidspunktet.

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

Vårig driftsmidler
Vårig 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 oppføring. Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenesten inntektsføres ettervert som de oppføres.

Skattetrekk
Ved lønnsføring 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.

Noter årsregnskap 2024 Sameiet Fagerheim Terr.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 210 944	1 188 912
3610 Sameietinnbetalinger	510 000	0
3618 Leietillegg strøm	500	0
3650 Innkrevde felleskostn. renter	268 232	316 200
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	175 082	207 264
Sum	2 164 758	1 712 376

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	17 343	13 325
5330 Honorar tiltsvalgte fra lønnsystemet	123 000	94 500
Sum	140 343	107 825

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

Note 3 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6391 Snamåking/stroing/teing	51 282	30 792
6393 Blomsterjord, klipping av gress/heik	36 095	0
Sum	87 377	30 792

Note 4 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6490 Andre leiekostnader	1 500	0
Sum	1 500	0

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	3 369	0
6550 Lyspærer, lysrør, skiringer o.l.	2 514	1 042
6551 Nokier, låser, nøvnskilt, postkasser o.l.	12 876	12 969
6552 Driftsmateriell	1 115	3 244
Sum	19 874	17 255

Noter årsregnskap 2024 Sameiet Fagerheim Terr.

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 vaktmester tjenester	11 805	10 500
6613 Vedlikehold grønntanlegg/lekeplasser/uteområde	22 720	23 744
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	604
6630 Egenandel forskning	10 000	10 287
6641 Malerarbeid	679 827	11 687
6642 Snekerarbeid	24 790	0
6644 Pasadeparkering	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 Møter, div. styret	1 456	1 439
7720 Generalforsamling/Årsmøte	1 388	0
7770 Betalingskostnader	997	1 035
7773 Omkostninger innkreving	2 296	640
7792 Kreditteranse	0	-1
7795 Husleietap	-914	-10
Sum	6 182	4 850

Noter årsregnskap 2024 Sameiet Fagerheim Terr.

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opplyent egenkapital			
Årets resultat	-3 915 945	1 311 837	-2 604 108
Sum opplyent 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 ABA
Formål:	Bytte bank
Låne nummer:	16367584401
Lånetype:	Annuitet
Opptaksr:	2023
Rentesats:	7,20 %
Beregnet Inntid:	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

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

Geskapets 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	Bjørn Thrane (sign.)	06.03.2025
Styremedlem	Ellen-Marie Syvertsen (sign.)	06.03.2025
Styremedlem	Cathrine Seierstad (sign.)	06.03.2025

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 bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

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

Sameiet 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
- Et 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/repasasjon av ødelagt takstein og snøfangere etter en meget snørik vinter samt montering av ekstra fangere.(forsikringen dette 60% av kostnaden). Nye møbler og båltonne 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 fremmate og alle planlagte oppgaver ble løst.14 personer matte i snitt. Lovpålagt eittilsyn 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 innkalt til ekstraordinært årsmøte elektronisk 09.11.24 da valgt ekstern 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 verdiøkning 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 fratru 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	

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 12.05.2025.

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

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

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerseksjon



usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerseksjon



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Fagerheim Terr. Mandag 12.05.2025 kl. 18:00 - Fagertun møtelokale ved Astoria (Resselgata 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: 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 renteøkninger. Inflasjonstakten ser endog ut til å øke inn i 2025. Dette her medført en betydelig kostnadsvekst for privatpersoner. Naturligvis har denne rammet tungt også mange av SFTs seksjonseiere. Undertegnede inkludert.

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 høyere 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 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 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 tidshorisonen. Det er undertegnendes 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 ½ 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 tidshorisonen.

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 styret i forbindelse med budsjettering.

enstemmig vedtatt

6. Valg

6.1 Valg av leder

Vedtak: Thor Tødemann Bjørnes
Valgt ble: Thor Tødemann Bjørnes for 1 år

6.2 Valg av 1 medlem til styret

Vedtak: Bjørn Thrane
Valgt ble: Bjørn Thrane for 2 år

Ikke på valg: Ellen-Marie Syvertsen

6.3 Valg av 2 varamedlemmer til styret

Vedtak: Rolf Lie
Valgt ble: Rolf Lie for 2 år

Valgt ble: Ronny Karlisen for 2 år

6.4 Valg av valgkomite

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

Øyvind Johansen
Møteleder

Protokollvitne

Innkalling til ekstraordinært årsmøte i Sameiet Fagerheim Terr.

Det innkalles til ekstraordinært årsmøte i Sameiet Fagerheim Terr.

Tidspunkt:
Høringsperiode: 09.11.2024 kl 12:00 - 12.11.2024 kl 08:00
Stemmeperiode: 12.11.2024 kl 12:00 - 14.11.2024 kl 22:00

Møtet avholdes digitalt via Bonabo på Usbl.no (usbl.bbl.no/minside)

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 sakliste

2 Valg

- 2.1 Valg av styreleder
- 2.2 Valg av styremedlem
- 2.3 Valg av varamedlem

Frist for å kreve fysisk møte er satt til 5 dager før lørdag 09.11.2024 kl. 12:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinært årsmøte

2. Valg

Styret har bestått av:

Styreleder - Kim Andre Langelo - **trekker seg** (opprinnelig valgt til 2026)
Styremedlem - Bjørn Thrane - valgt til 2025
Styremedlem - Ellen-Marie Syvertsen - valgt til 2026
Varamedlem - Espen Kirkhaug - **trekker seg** (opprinnelig valgt til 2026)
Varamedlem - Cathrine Seierstad - valgt til 2026

Det skal i utgangspunktet velges ny styreleder og varamedlem. Det skal også stemmes på valg av styremedlem, da Bjørn Thrane er innstilt som ny styreleder.

Valgkomiteens innstilling:

Valgkomité forslag til endring av styret til ekstraordinært årsmøte.

*Styreleder: Bjørn Thrane
Styremedlem: Ellen- Marie Syvertsen
Styremedlem: Cathrine Seierstad
Varamedlem: Rolf Lie
Varamedlem: Står vakant til neste årsmøte*

*Fagerhelmgaten 24.10.2024
Terje Lund Håkon Randar
Gro Sandvik pr telefon*

2.1 Valg av styreleder

Forslag til vedtak: Bjørn Thrane velges som styreleder frem til ordinært årsmøte 2025.

2.2 Valg av styremedlem

Dersom Bjørn Thrane blir valgt som styreleder, må det velges nytt styremedlem.

Forslag til vedtak: Cathrine Seierstad velges som styremedlem frem til ordinært årsmøte 2025.

2.3 Valg av varamedlem

Forslag til vedtak: Rolf Lie velges som varamedlem frem til ordinært årsmøte 2025.

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Fagerheim Terr., avholdt i perioden lørdag 09.11.2024 kl. 12:00 - torsdag 14.11.2024 kl 22:00. Møtet ble avholdt digitalt via Bonabo på Usbl.no (usbl.bb.no/minside).

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Inge Skaarud Karlsen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Inge Skaarud Karlsen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Bjørn Thrane

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Antall fremmøtte med stemmerett: 13
Antall fremlagte fullmakter: 1
Totalt: 14

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak:

Godkjent

Protokoll ekstraordinært møte for Sameiet Fagerheim Terr.

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Inge Skaarud Karlsen (sign.)	15.11.2024
Protokollvitne	Bjørn Thrane (sign.)	15.11.2024

2. Valg

2.1 Valg av styreleder

Vedtak:

Bjørn Thrane valgt som styreleder frem til ordinært årsmøte 2025

(13 stemmer)

2.2 Valg av styremedlem

Vedtak:

Cathrine Seierstad valgt som styremedlem frem til ordinært årsmøte 2025.

(14 stemmer)

2.3 Valg av varamedlem

Vedtak:

Rolf Lie valgt som varamedlem frem til ordinært årsmøte 2025.

(13 stemmer)

Den nye styresammensetningen ble:

Styreleder - Bjørn Thrane (valgt frem til ordinært årsmøte 2025)
Styremedlem - Cathrine Seierstad (valgt frem til ordinært årsmøte 2025)
Styremedlem - Ellen-Marie Syvertsen
Varamedlem - Rolf Lie (valgt frem til ordinært årsmøte 2025)

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

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Fagerheimgaten 34. Leilighet nr. 3 A og 4 B.			129/2		
Arbeids art	Byggets art	Spknadens dato	Bygningsrådets eller bygningsjefens vedtak		
Nybygg.	Terrassehus.	dato 21.6.85	sak 375/85		
Byggherrens navn	Adresse	Telefon			
Ing. F. Selmer A/S.	Fagerheim, Kaldnes, 3100 Tønsberg.				
Anmelderens navn	Adresse	Telefon			
D.S.					
Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon			
D.S.					

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 10. sept. 1986

Tom Holm
bygningssjefen

- Sendes:
- byggherren
 anmelderen
 ansvarshavende
 byggesjyemyndighet

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

E. B. A/S, Otta

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

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Fagerheimgaten 34. Leilighet nr. 1 A-B, 2 A-B-C, 3 B, 4 A-C og 5 B.			129/2		
Arbeids art	Byggets art	Spknadens dato	Bygningsrådets eller bygningsjefens vedtak		
Nybygg.	Terrassehus.	dato 21.6.85	sak 375/85		
Byggherrens navn	Adresse	Telefon			
Ing. F. Selmer A/S.	Fagerheim, Kaldnes, 3100 Tønsberg				
Anmelderens navn	Adresse	Telefon			
D.S.					
Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon			
D.S.					

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.

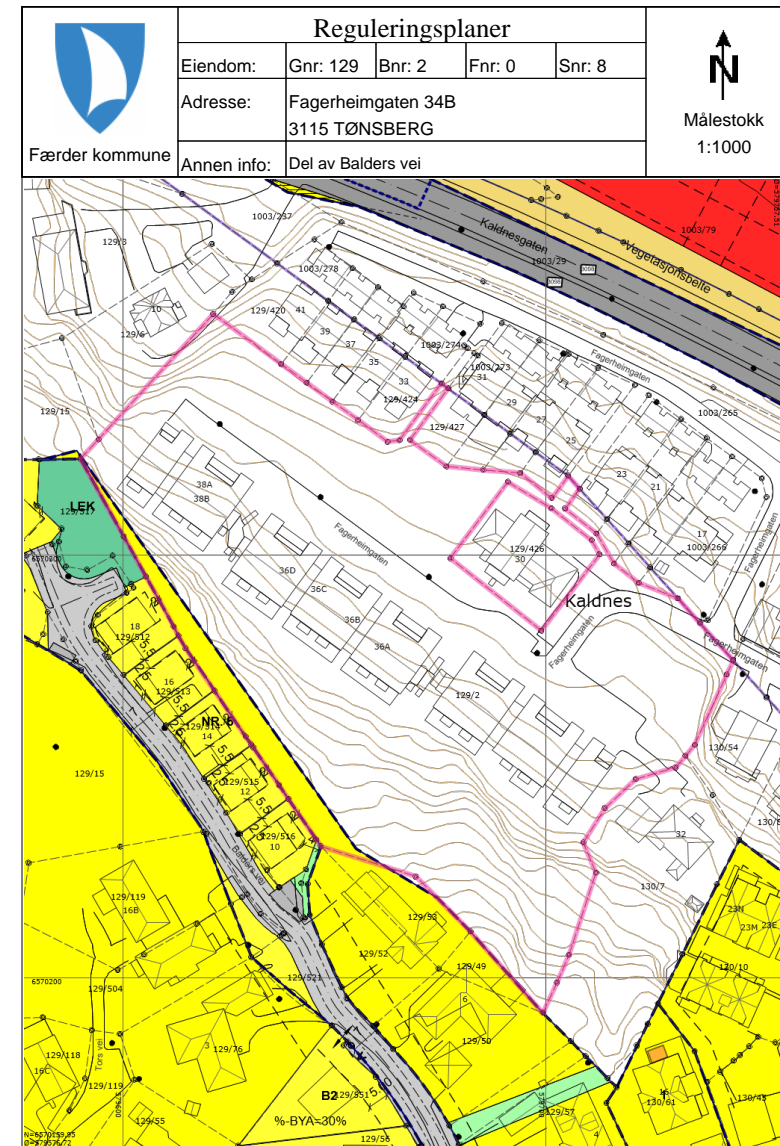
Nøtterøy den 20. aug. 1986

Tom Holm
bygningssjefen

- Sendes:
- byggherren
 anmelderen
 ansvarshavende
 byggesjyemyndighet

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

E. B. A/S, Otta



10.03.2026 12:26:29 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring

	Nøyaktig eiendomsgrænse		Anslått eiendomsgrænse		Nøyaktig grensepunkt
	RpOmråde gangssatt		RpOmråde detaljregulering/mindre endring		RpOmråde detaljregulering/mindre endring
	RpOmråde vedtatt på bakkenivå		Matrikkelnummer.		Bygg og anlegg
	Gateløys (belysningspunkt)		Mast		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Bygningsavgrensning tiltak		Mønelinje
	Takkant		Takoverbyggkant		Taksprang
	Trapp inntill bygg		Veranda		Godkjente byggetiltak
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekat		Husnummer
	Husnummer med bokstav		Fylkesvegbok		Fylkesveg gatenavn
	Kommunalveg gatenavn		Privatveg gatenavn		RpGrænse
	RpFormålgrænse		Avkjørsel - både inn og utkjøring		Regulert tomtegrænse
	Byggegrænse		Planlagt bebyggelse		Regulert senterlinje
	Frisiklinje		Regulert kant kjørebane		Måle- og avstandslinje
	Frisiktsone ved veg		Boligområde		Offentlig bebyggelse
	Offentlig trafikkområde		Turveg		Annet spesialområde
	Boligbyggelse		Lekeplass		Veg
	Parkering		Turveg		Kommunegrænse
	Høydekurve		Høydekurve		

10.03.2026 12:26:29 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2

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
- parkeringsplasser
- §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 regulerte frisisiktonene 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 frisisiktonene 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. Ansvaret 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

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 Munkerekkeveien 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 regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensingslinje 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 bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven. Likeledes kan bygningsrådet tillate avvikelse fra den viste tomte delen 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 (MJA) for enebolig skal være 200 m². Det skal avsettes to

biloppstillingsplasser pr. boenhet. Det tillates frittliggende garasjer med bebygd (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 saksyndig. Dokumentasjon må foreligge i forbindelse med søknad om tiltak, med unntak av deling, ihht. Pbl. § 1-6 «Tiltak». Terrengingrep tillates utenfor regulert byggegrense.

§ 3

Bygningsrådet 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 bygningsrådet.

§ 4

Det tillates ikke ny hyttebebyggelse i reguleringsområdet.

§ 5

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

§ 6

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

§ 7

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

§ 8

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

§ 9

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

§ 10

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

§ 11

Etter disse reguleringsbestemmelers ikrafttreden 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 påhviler tiltakshaver og/ eller ansvarshavende leder på stedet.

§ 12.2 Sikre grunnforhold

Alle gravearbeider samt sikrings- og fundamentersarbeider 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 tillates 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 tillates trapper, plattinger, gjerde, støttemurer og terrengbearbeidelse på inntil 1,5 meter. I tillegg tillates to terrengmurer mot sør, og to terrengmurer mot nord på inntil 3 meter. Disse murene skal skjermes visuelt med hekk og eller klatreplanter i forkant. Det tillates skjæring på inntil 5 meter i fjellskråningen 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 eiendomsgrense mot nabo i sør og skjermende vegetasjon foran murer (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 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 tilpasning av terreng og skjerming av sjenerende murer eller skråninger mot naboeiendommene. Terrenginngrep med maks høyde på 1,5 meter tillates utenfor regulert byggegrense.

B1

Innenfor feltet tillates tre eneboliger.

B2

Innenfor feltet tillates 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)

Arealet 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)

Arealet 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 veiernivå. 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. Ansvar påhviler tiltakshaver og/ eller ansvarshavende leder på stedet.

§ 14.2 Boligbebyggelse (B1-2)

Maks. bebygd 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 frisiktsone i samsvar med kommunens veinorm. Adkomstpål 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.

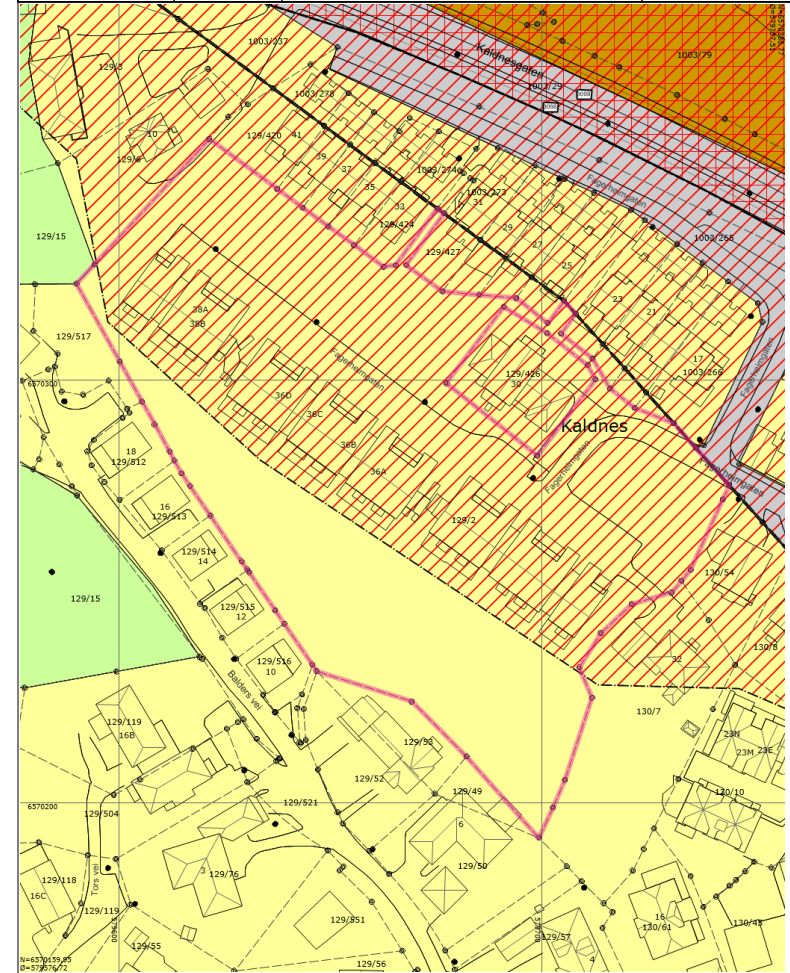
I forbindelse med etablering av adkomst tillates terrengskjæringer og støttemurer på inntil 3,0 m utenfor regulert byggegrense.

§ 14.3 Vei (o_V)

Vei 0_V er offentlig vei.

- Reguleringsbestemmelser slutt -

 Færder kommune	Kommuneplan				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 129	Bnr: 2	Fnr: 0		Snr: 8
	Adresse:	Fagerheimgaten 34B 3115 TØNSBERG				
Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035					





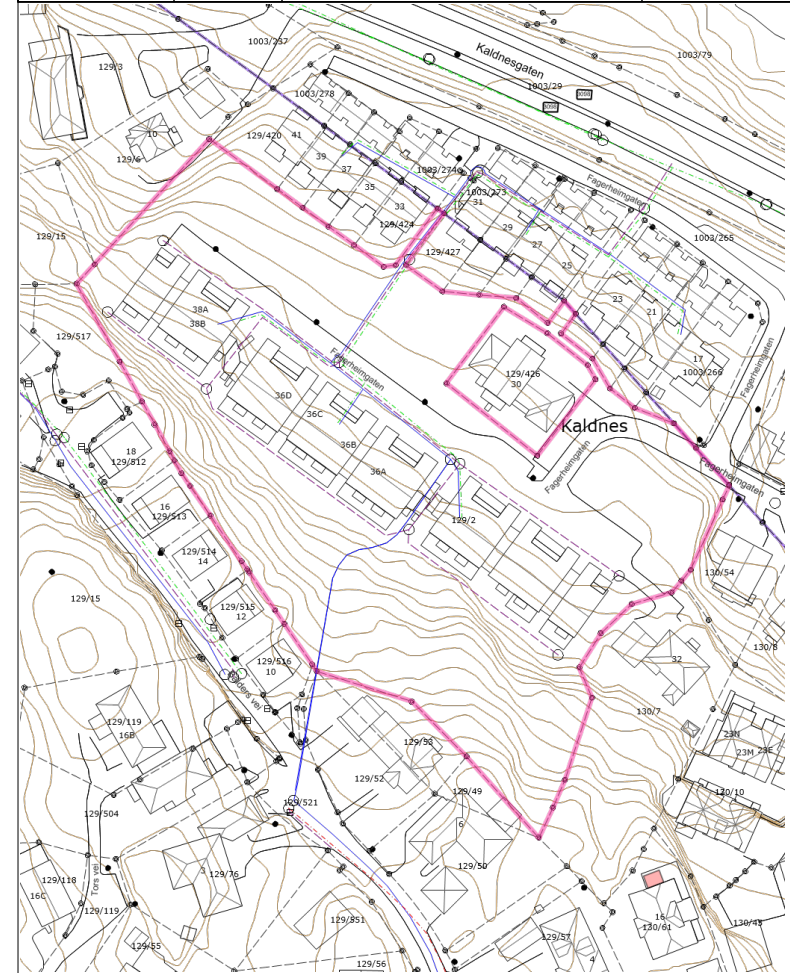
10.03.2026 12:26:47 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 1 av 2

Tegnforklaring

- | | | |
|---|---|----------------------------------|
| Nøyaktig eiendomsgrense | Anslått eiendomsgrense | Nøyaktig grensepunkt |
| Matrikelnummer. | Bygg og anlegg | Gatelys (belysningspunkt) |
| Mast | Bygningsdelelinje | Bygningslinje |
| Bygningsavgrensning tiltak | Mønelinje | Takkant |
| Takoverbyggkant | Taksprang | Trapp inntill bygg |
| Veranda | Annet vegareal avgrensning | Vegdekkekant |
| Husnummer | Husnummer med bokstav | Fylkesveg |
| Fylkesveg gatenavn . | Kommunalveg gatenavn . | Privatveg gatenavn . |
| KpBestemmelseGrense | KpBestemmelseOmråde | KpBestemmelseGrense |
| KpBestemmelseOmråde | Plangrense | Hovedveg - På bakken - Nåværende |
| Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende | Grense for arealformål | Grense for båndleggingssoner |
| Grense for faresoner | Båndlegging for regulering etter pbl. - Fremtidig | Ras- og skredfare |
| Boligbebyggelse - Nåværende | Sentrumsformål - Nåværende | Veg - Nåværende |
| LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende | KpOmråde gjeldende | Kommunegrense |
| Høydekurve | Høydekurve | |

10.03.2026 12:26:47 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 2 av 2

 Færder kommune	Oversiktskart med VA				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 129	Bnr: 2	Fnr: 0		Snr: 8
	Adresse:	Fagerheimgaten 34B 3115 TØNSBERG				
Annen info:						



10.03.2026 12:25:27 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 1 av 2

Tegnforklaring

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

10.03.2026 12:25:33 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 2 av 2



BAKKE SØRVIK & PARTNERS
STORGATEN 47
3126 TØNSBERG

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 28-25-0239 (Benjamin Mehlum Wilhelmssen)
Vår referanse: 3767742/26541235
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.: 19525 **Embete:** 91 **Registrert:** 9.12.1986 **Rettsstiftelse:** 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://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. 1986/19525/91
Uthentet 2025-06-02 09:23

Side 1 av 19

03.06.86 19525
TØNSBERG BYGGLITT

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i 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.	Bnr.	Fnr.	Kommune
	129	2		Nøtterøy

2. Hjemmels-haver	Navn	Fødselsnummer
	Selmer Furuholmen P.B. 2323, Strømsø 3001 DRAMMEN	

3. Begjæring

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

Undertegnede erklærer at

a) eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er brukshæter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige brukshæter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor brukshæten (§ 5 nr. 2 og 3).

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

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

brukshætenes areal eller brukshætenes innbyrdes verdi

c) kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 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 oppføring hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

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

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.
Nr. 3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-86



Attestert kopi av dok.nr. 1986/19525/91
Uthentet 2025-06-02 09:23

Side 2 av 19

6. Fordelingsliste											
Snr.	Formål	Brøk Nevner = 4677	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: forts

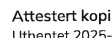
Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasje/seksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
: Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

Ad kolonne 4: Skriv gatenavnet her: Fagerheimsgaten

7. Supplerende tekst

Dato: 26.08.86
Sted: Tønsberg
Hjemmelshaver/inns underskrift: Selmer Furuholmen

Tinglysingsstempel



Attestert kopi av dok.nr. 1986/19525/91
Uthentet 2025-06-02 09:23

Side 3 av 19

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

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

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Norsk Megling as - Vestfold	Postboks 492, Storgt. 13 3100 TØNSBERG	033-16413

1. Eiendom	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
	129	2		Nøtterøy

2. Hjemmels-haver	Navn	Fødselsnummer
	Selmer Furuholmen Postboks 2323, Strømsø 3001 DRAMMEN	

3. Begjæring

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

Undertegnede erklærer at

a) eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er brukshæter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige brukshæter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor brukshæten (§ 5 nr. 2 og 3).

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

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

brukshætenes areal eller brukshætenes innbyrdes verdi

c) kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 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 oppføring hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

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

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.
Nr. 3034 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
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								

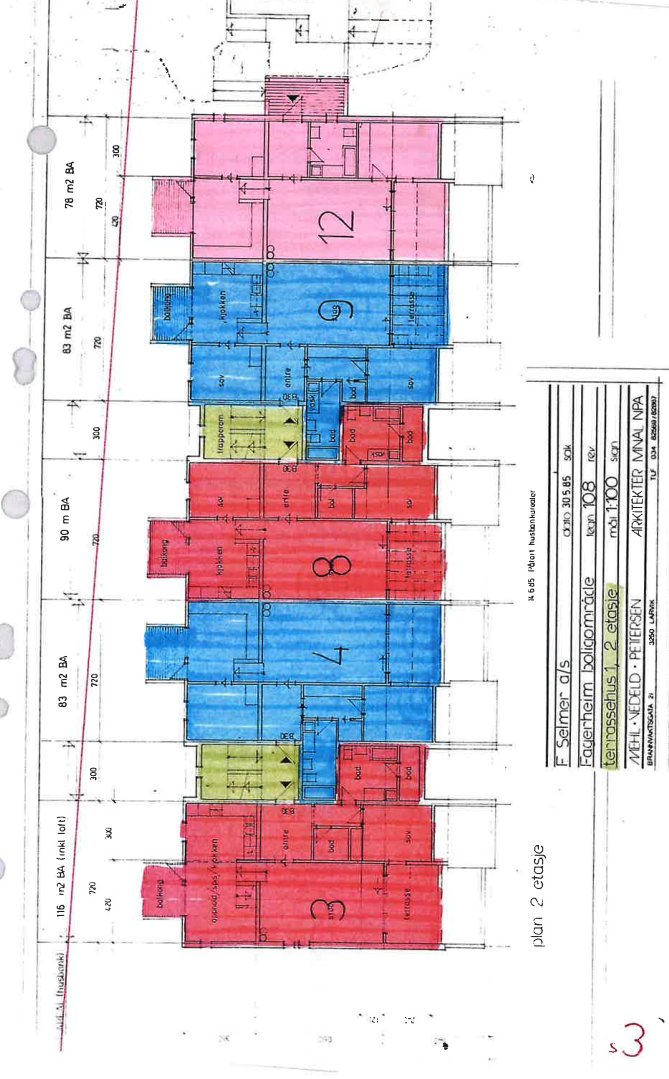
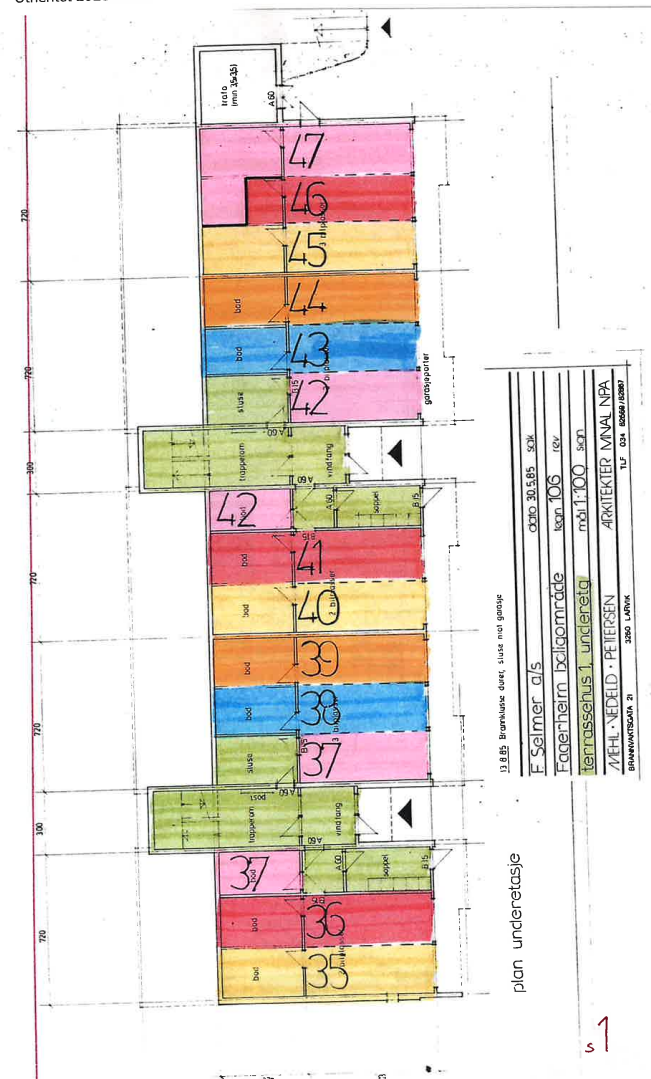
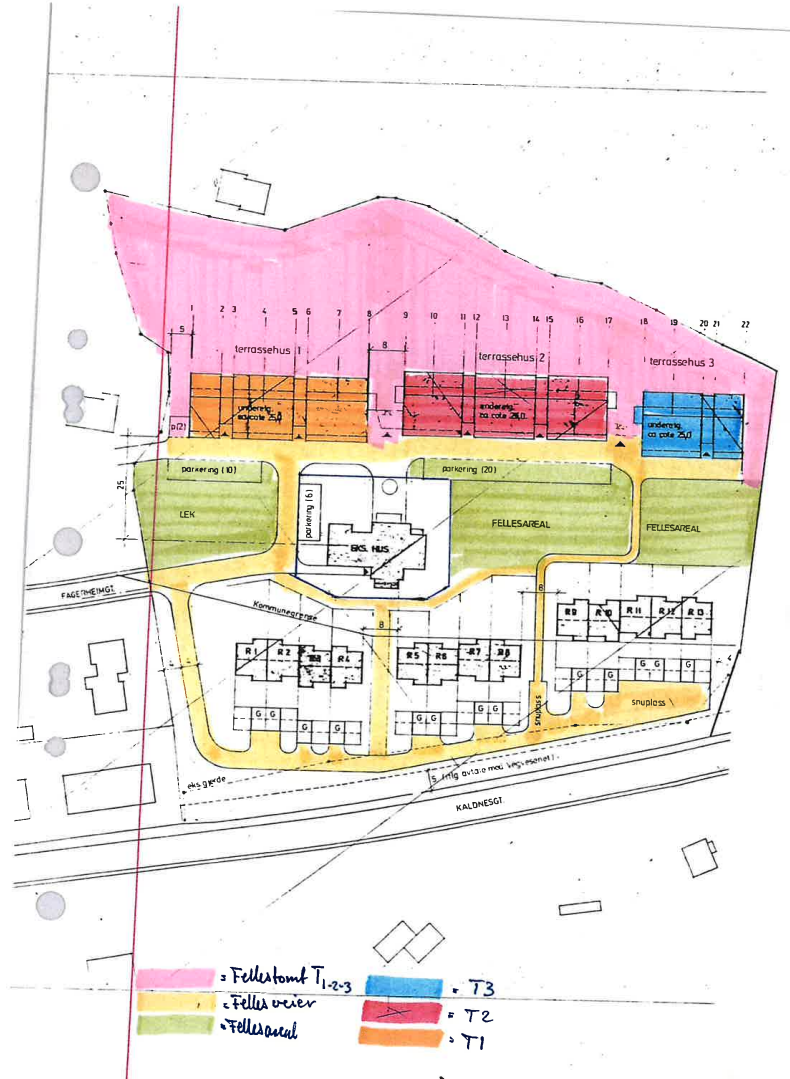
Sum teller skal stemme m. nevner: 4677

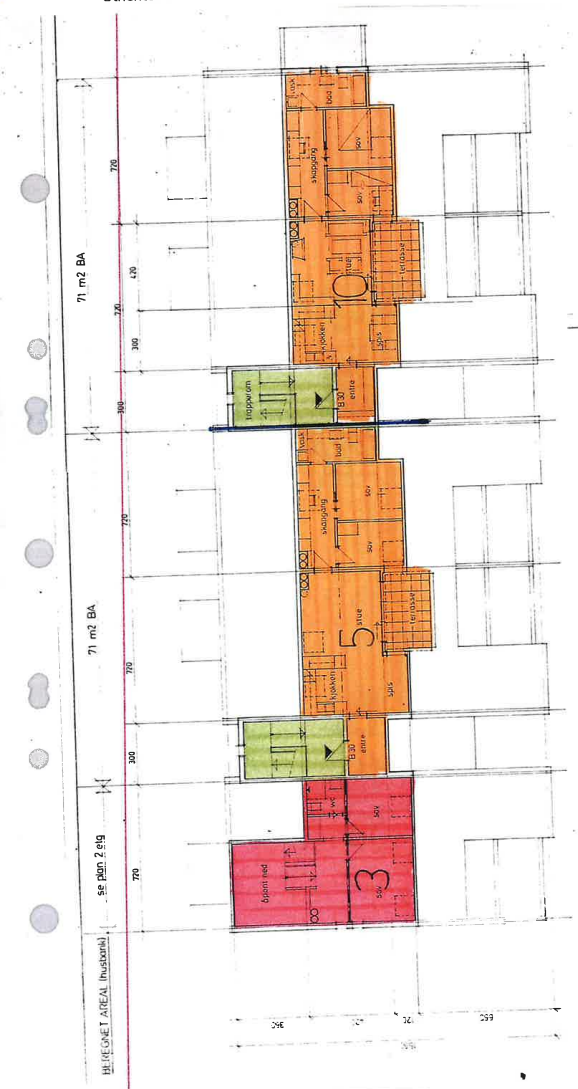
Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
Ad kolonne 3 (Br. 3, 5 m. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameierbrøk med hele tall i teller og nevner.
Ad kolonne 4: Skriv gatenavnet her: Fagerheimsgaten

7. Supplerende tekst

Dato: 26.08.86
Sted: Tønsberg
Tinglysingsstempel

Hjemmelshaver (nøys underskrift):
[Signature]
Selmer Furuholmen

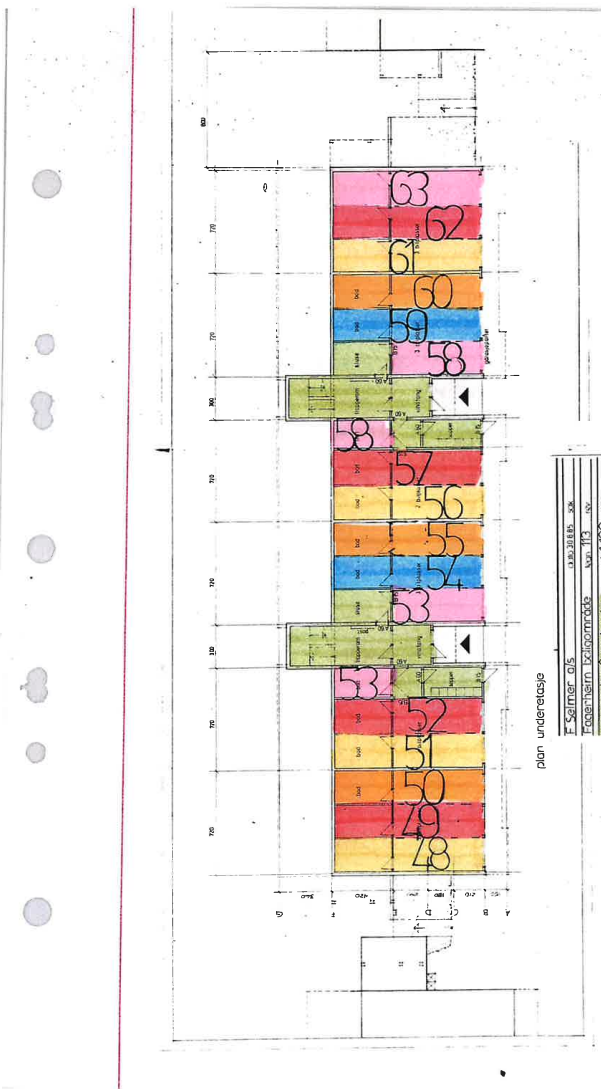




plan loft

1:00 0/0	
F. Selmer, d/s	
03.03.2018	578
Fouertarm boligområde	
nr. 109	167
Leilingshus 1 - plan loft	
nr. 1100	578
ZPEL, VEILD. - FRIESEN	
ARKITEK MAAI NFA	
BYGGESAK 2	
1:00 0/0	

s4



plan underetasje

1:00 0/0	
F. Selmer, d/s	
03.03.2018	578
Fouertarm boligområde	
nr. 109	167
Leilingshus 2 - underetasje	
nr. 1100	578
ZPEL, VEILD. - FRIESEN	
ARKITEK MAAI NFA	
BYGGESAK 2	
1:00 0/0	

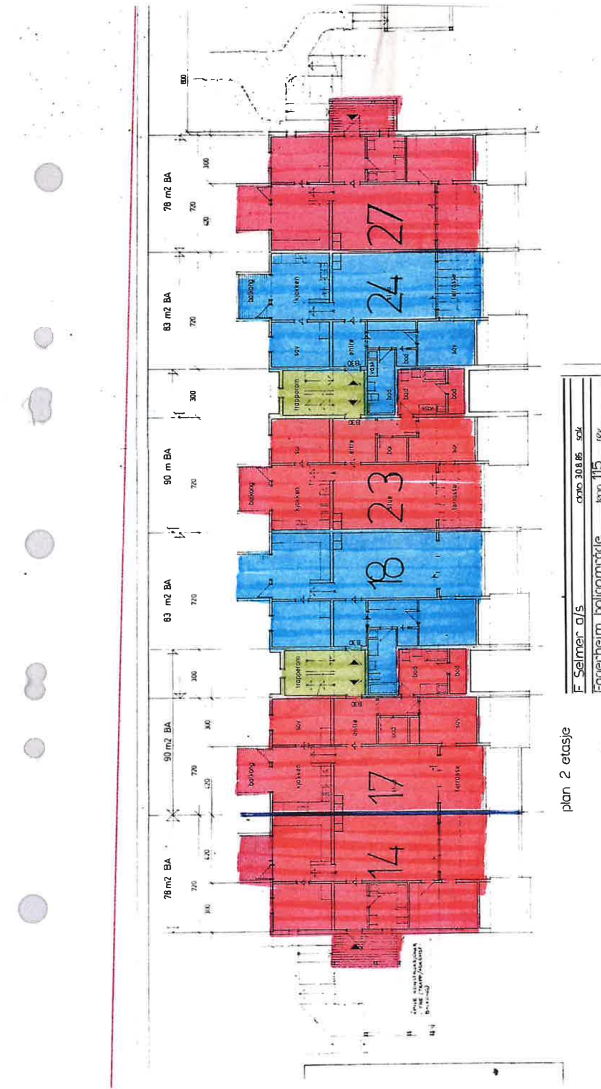
s5



plan 1. etasje

1:00 0/0	
F. Selmer, d/s	
03.03.2018	578
Fouertarm boligområde	
nr. 109	167
Leilingshus 2 - 1. etasje	
nr. 1100	578
ZPEL, VEILD. - FRIESEN	
ARKITEK MAAI NFA	
BYGGESAK 2	
1:00 0/0	

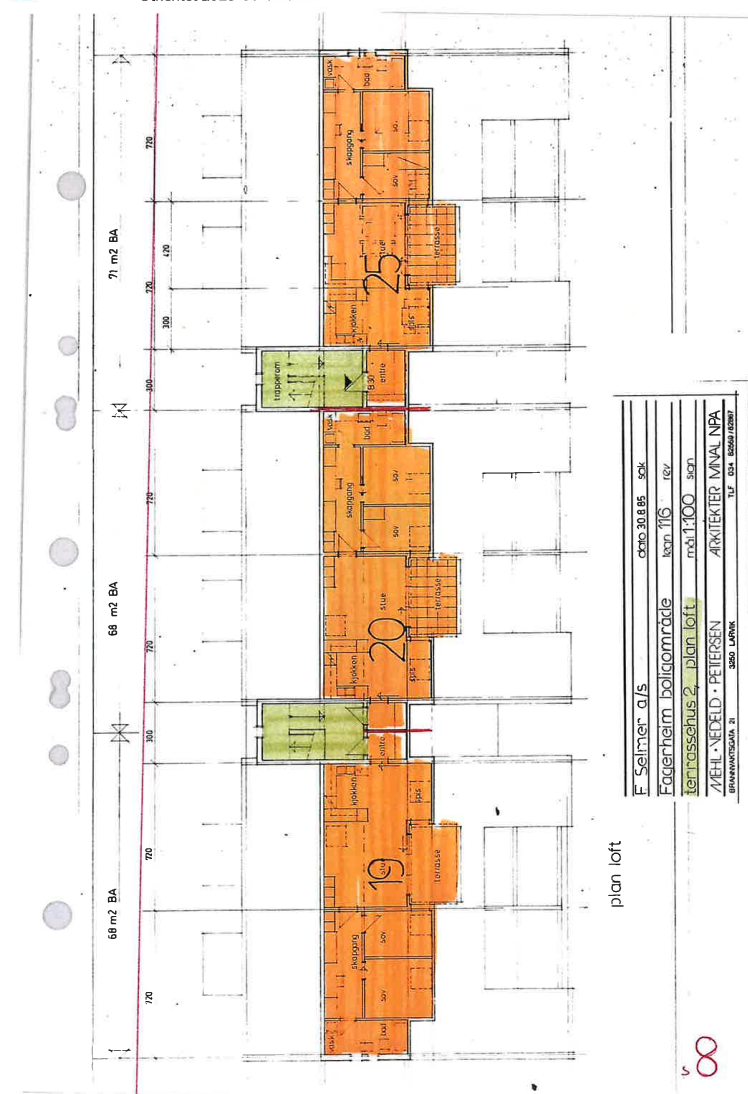
s6



plan 2. etasje

1:00 0/0	
F. Selmer, d/s	
03.03.2018	578
Fouertarm boligområde	
nr. 109	167
Leilingshus 2 - 2. etasje	
nr. 1100	578
ZPEL, VEILD. - FRIESEN	
ARKITEK MAAI NFA	
BYGGESAK 2	
1:00 0/0	

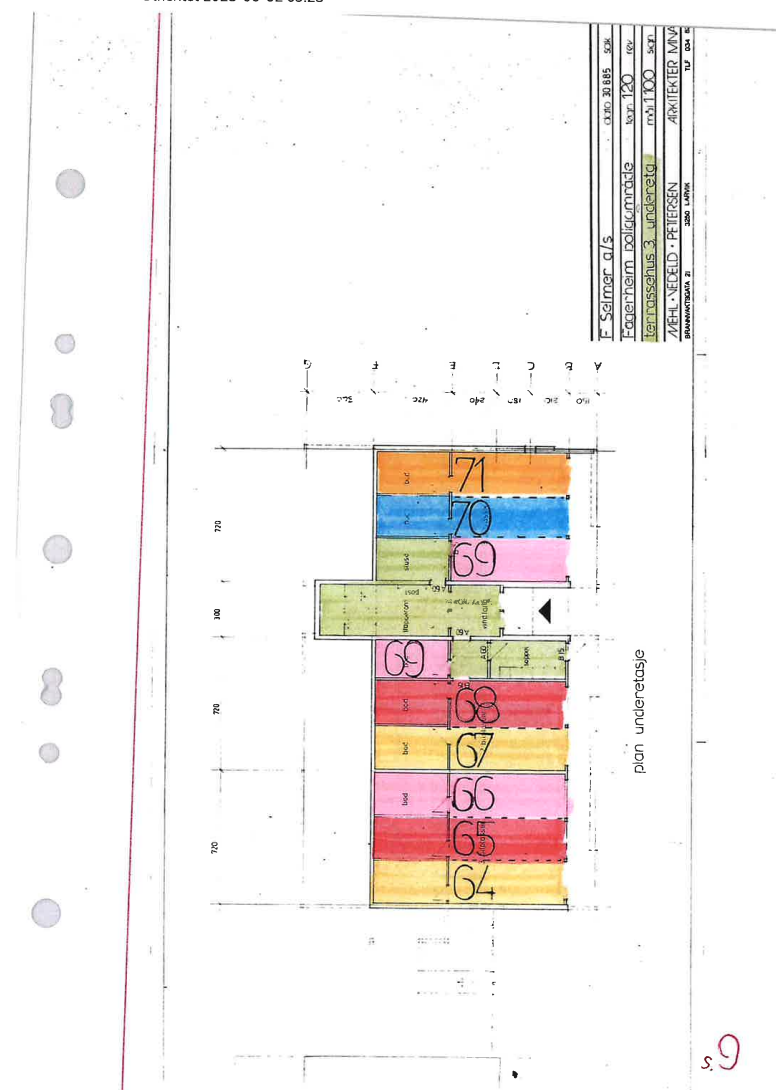
s7



plan loft

F. Selmer a/s	ark. 30.8.85	sk.
Fogelheim boligområde	skp. 116	rev.
Leilingshus 2 - plan loft	nr. 1300	skp.
ZEH. VEDD. PETERSEN	ARKITEK MVA NPA	
BRUNNVEIEN 2	3000 LARVIK	TJ. 04. 02001

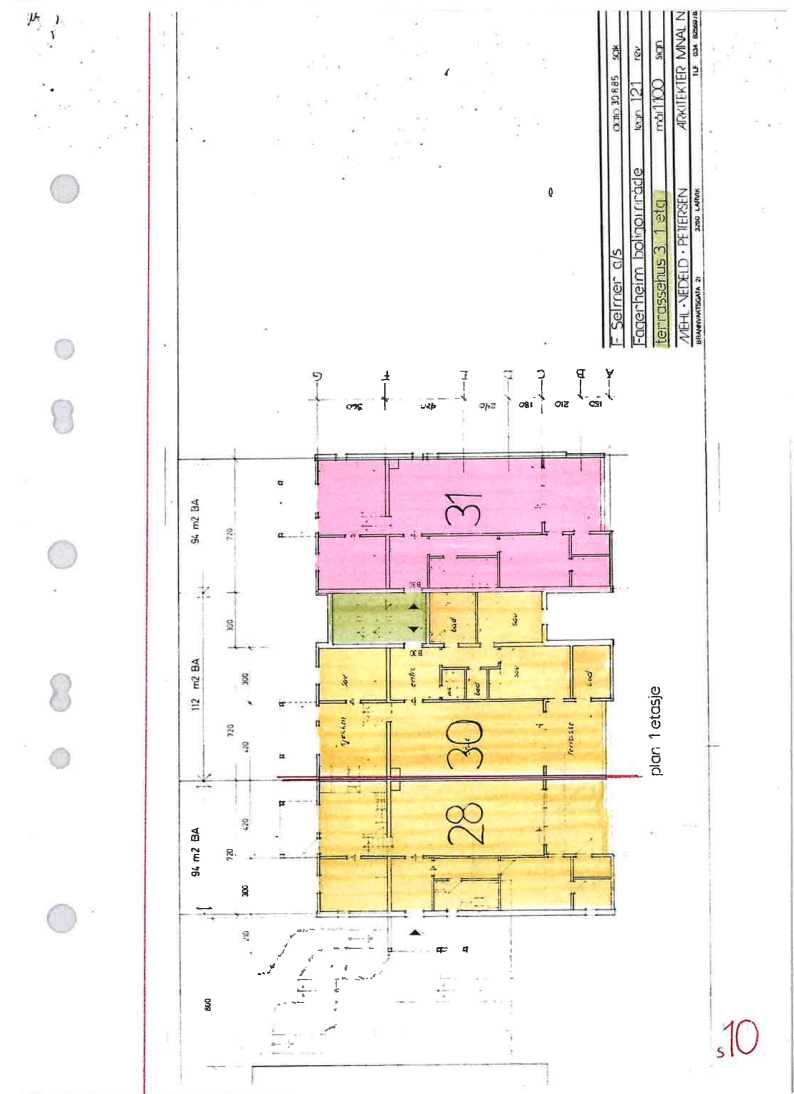
8



plan underetasje

F. Selmer a/s	ark. 30.8.85	sk.
Fogelheim boligområde	skp. 120	rev.
Leilingshus 3 - underetasje	nr. 1300	skp.
ZEH. VEDD. PETERSEN	ARKITEK MVA	
BRUNNVEIEN 2	3000 LARVIK	TJ. 04. 02001

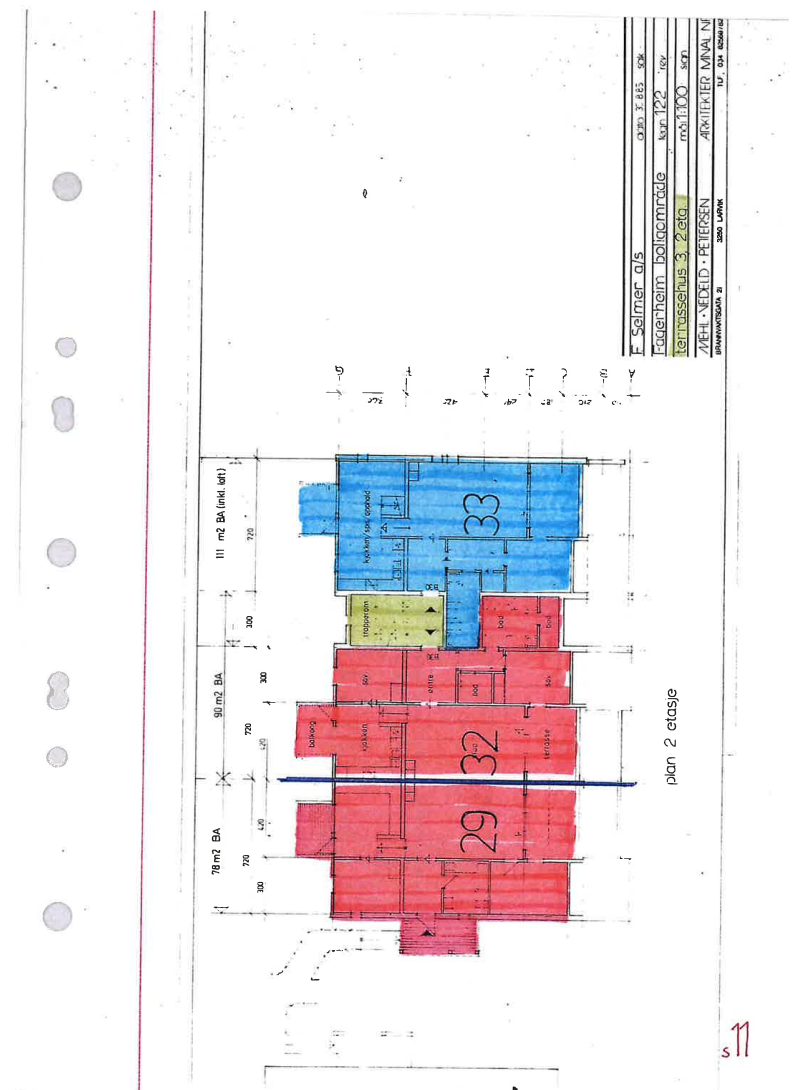
9



plan 1 etasje

F. Selmer a/s	ark. 30.8.85	sk.
Fogelheim boligområde	skp. 121	rev.
Leilingshus 3 - 1 etg	nr. 1300	skp.
ZEH. VEDD. PETERSEN	ARKITEK MVA N	
BRUNNVEIEN 2	3000 LARVIK	TJ. 04. 02001


10




plan 2 etasje

F. Selmer a/s	ark. 30.8.85	sk.
Fogelheim boligområde	skp. 122	rev.
Leilingshus 3 - 2 etg	nr. 1300	skp.
ZEH. VEDD. PETERSEN	ARKITEK MVA N	
BRUNNVEIEN 2	3000 LARVIK	TJ. 04. 02001

11



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt
boligkjøp – ferdig forsikret
hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

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

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningforsikring for hus
- innboforsikring 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, kakertakker og skjeggkre

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

Boligkjøperpakke HYTTE

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

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningforsikring for hytte
- innboforsikring 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 bygningforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig 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 boligkjøperpakken@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 Eiendomsmeielforbund og EiendomNorge.

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 forbrukerkjøper. 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.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventinger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

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



Huseierne



Norsk takst



EIENDOM NORGE
Eiendomsorgan for forbrukerorganisasjonene

Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørg for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fyll ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningsskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Les grundig igjennom tilstandsrapporten og 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 bygningsskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningsskyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningsskyndige 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 bygningsskyndige 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.

Hva må du passe på som kjøper?

- Les tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet 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.

Vite mer? Les her!

Huseiernes.no/boligsalg
No:sktast.no
NEF.no
Forbrukerrådet.no
EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon
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 Eiendomsmeidlerforbund, 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.

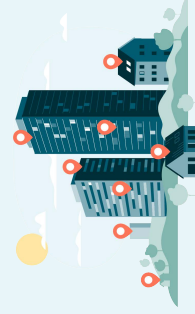
Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
- 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.
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
- Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
- Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 28260083

Adresse: Fagerheimgaten 34B, 3115 TØNSBERG

Betegnelse: GNR 129, BNR 2, snr 8 AKSJENR: 916959478 i Færder kommune

Bud mottatt: / - kl:

Gis herved bud stort kr.

skriver

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning. Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: Kontanter Annet

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

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

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


--	--

Bakke Sørvik & Partners, Tønsberg Tlf: 333 11 333

Salgsoppgaven er opprettet 30.04.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& BAKKE SØRVIK
PARTNERS**

 www.partners.no