

# Oserødmyra 12 A

& BAKKE SØRVIK  
PARTNERS

innhold

04

Velkommen til Oserødmyra 12 A

06

Nøkkelinformasjon/Megler

46

Beliggenhet

49

Plantegning

53

Eiendommen

63

Tekniske dokumenter



Velkommen til

## Oserødmyra 12 A

Velkommen til dette særdeles flotte enderekkehuset på Skallestad/Hårkollen, med umiddelbar nærhet til skole og barnehage på området.

Her bor du meget solrikt, stille og barnevennlig til, med fine turområder i nærheten. Kort gangavstand til dagligvareforretning, kollektivtrafikk og ikke minst sjøen!

Kort fortalt:

- Moderne og tidløst enderekkehus med gjennomgående god standard
- 3 soverom og 2 bad med dusj
- 2 stuer
- Varmekabler i hele 1.etasje for økt bokomfort
- Smartstyring av lys (futurehome) samt inngangsdør
- Alle rom er malt opp i 2026
- Lekkert kjøkken med Neff hvitevarer og komposittstein benkeplater
- Solrikt!
- m.m.

## Oserødmyra 12 A

Prisantydning	4 490 000
Omkostninger	123 540
Totalpris	4 623 540
Bruksareal	108,0 m <sup>2</sup>
BRA-I	103,0 m <sup>2</sup>
BRA-E	5,0 m <sup>2</sup>
TBA	41,0
Soverom	3
Eiendomstype	Rekkehus
Tomteareal	1 009 m <sup>2</sup>
Byggeår	2019

## Kontakt vår megler



**Lars Ole Wittingsrud**

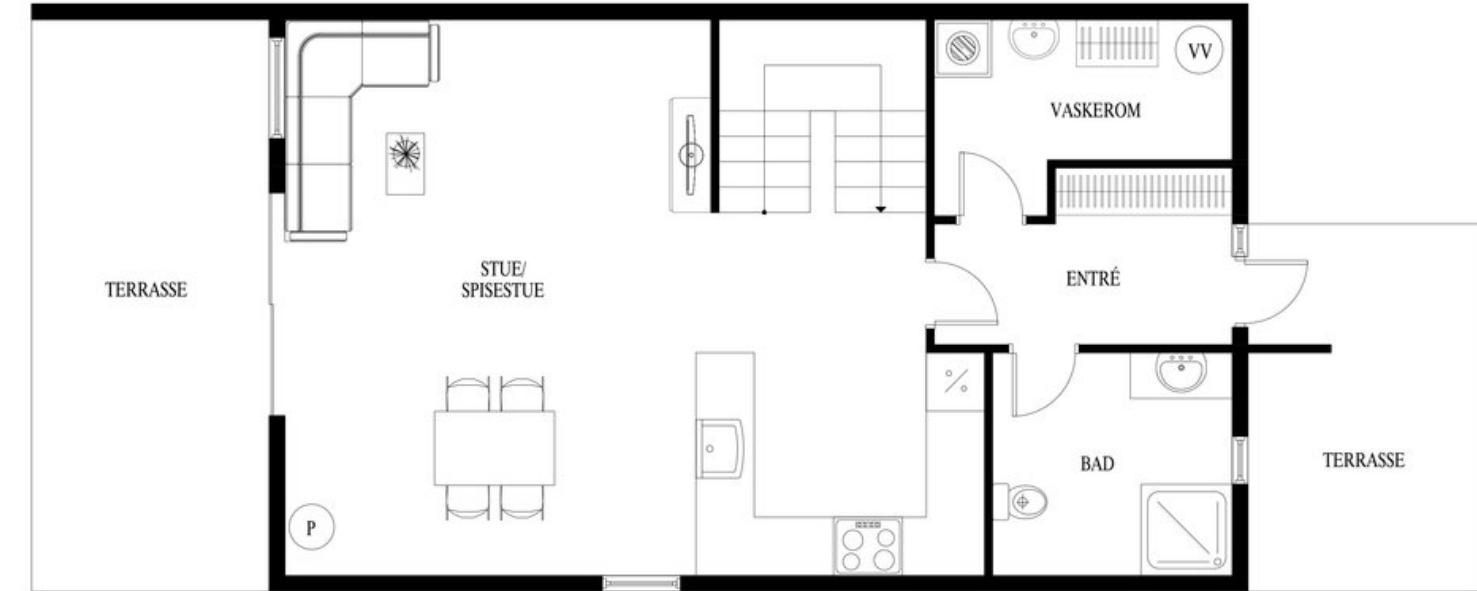
Eiendomsmegler / Partner

+47 948 14 053

low@partners.no

**& BAKKE SØRVIK**  
**PARTNERS**  
Storgaten 47 3126 Tønsberg





Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme







































## Beliggenhet

Eiendommen ligger i et barnevennlig og meget attraktivt område på Skallestad/Hårkollen. Området har nærhet til offentlig kommunikasjon, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. I nærområdet ligger rekreasjonsmulighetene som perler på en snor, enten man er til fots, på sykkel, eller benytter bilen. Nærmeste badeplasser er Ulvøtangen og Torød stranda.

Legg gjerne turen til Tjøme og populære Verdens Ende med sine mange svaberg, småholmer og vakre natur. Her er det nydelig utsikt utover havet, samt fine bade- og fiskemuligheter. I området ligger også Stall Verdens Ende med rideskole og rideleir for alle. Tar du turen inn til Tønsberg sentrum, finner du et spennende utgangspunkt for alt i fra shopping til en avslappende forfriskning i solveggen.

Nøtterøy er kjent for sin vakre skjærgård, men hovedøya har også fine muligheter for turer i skog og mark. Det er kort vei til Borgheim idrettsanlegg og ca. 3,6 km til Nesskogen Idrettspark (NIF), som har fasiliteter for fotball, friidrett og tennis. Det er også kort vei til golfbane.

Dagligvarehandelen kan gjøres på bl.a. Meny på Skallestad og Kiwi på Hjemseeng. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Teie torg et rikt og variert utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Tønsberg sentrum har alle bymessige fasiliteter og ligger også godt innen rekkevidde via offentlig kommunikasjon og bil.

Oserød barneskole og barnehage ligger med umiddelbar nærhet til eiendommen. For elever i ungdomstrinnene er det skolebussordning til Borgheim ungdomsskole, og like ved ungdomsskolen ligger Nøtterøy videregående skole. Steinerskolen i Vestfold ligger på

Vestskogen.

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, hvor nærmeste holdeplass er Oserød og ligger rett ved eiendommen. Ved å benytte bil tar det ca. 15 min til Tønsberg, 30 min til Verdens Ende, 35 min til Torp lufthavn, 65 min til Drammen og 1 time og 30 min til Oslo S.

# Plantegning



## Innhold

Enderekkehus over 2 plan med følgende innhold:

1.etasje: entré/gang med skyvedørsgarerober, vaskerom med teknisk opplegg, badrom med dusjhjørne, servantinnredning og vegghengt wc. Stue og kjøkken i åpen løsning samt utgang til terrasse og hage.

2.etasje: loftstue, 3 soverom, badrom med badekar, dusjhjørne, servantinnredning og vegghengt wc.

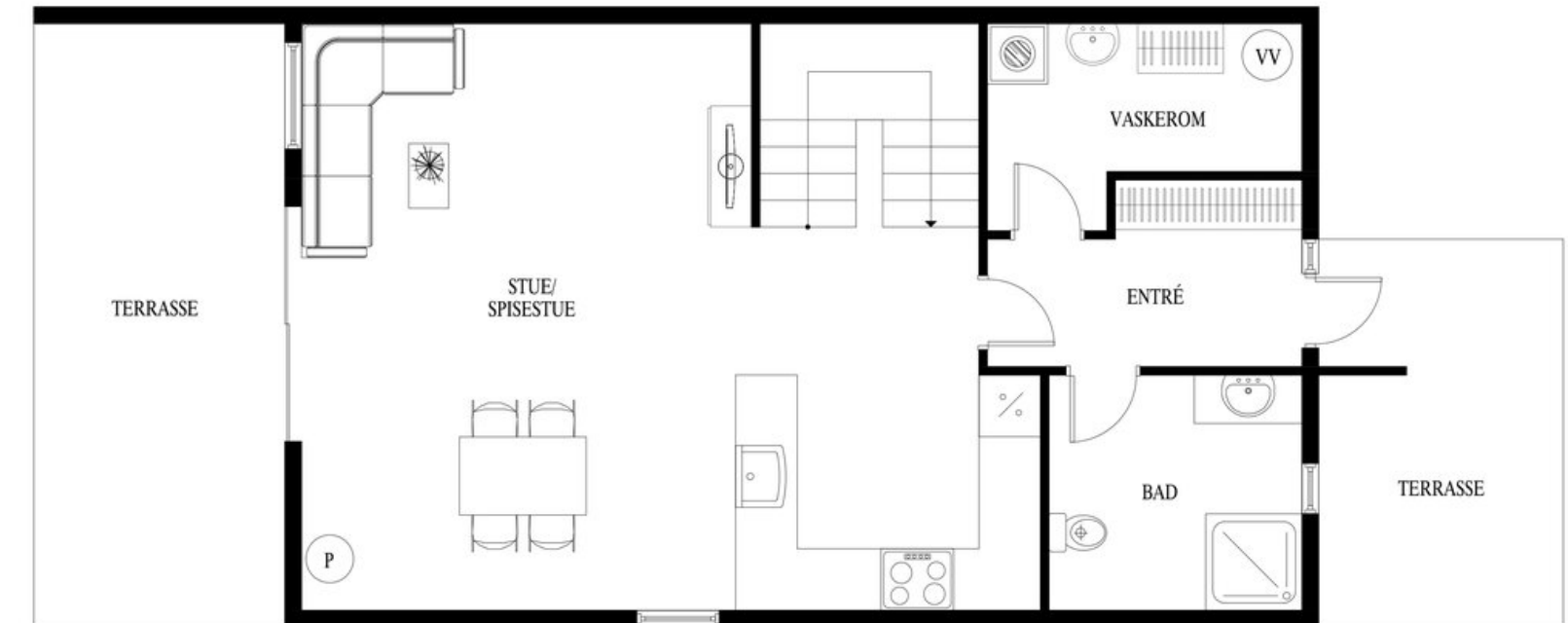
Sportsbod rett utenfor døra.

BRA 108,0 m<sup>2</sup>

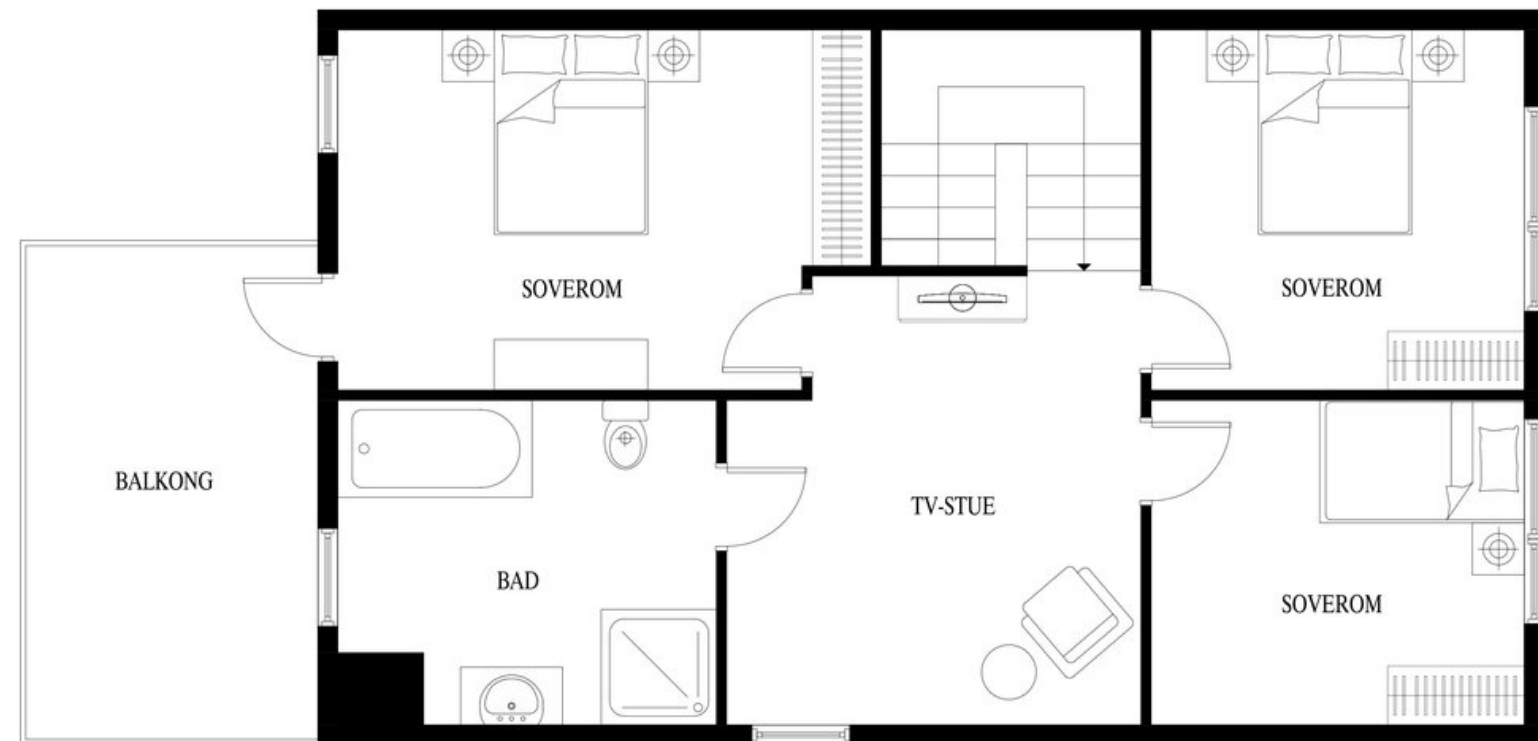
BRA-I 103,0 m<sup>2</sup>

BRA-E 5,0 m<sup>2</sup>

TBA 41,0 m<sup>2</sup>



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

# Eiendommen

## Arealer

Totalt bruksareal: 108,0 m²

- BRA-i: 103,0 m²
- BRA-e: 5,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 41,0 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 &Partners-skilt ved fellesvisning.

## Parkering

Det er ikke tildelte parkeringsplasser, men boligen har to parkeringsplasser tilgjengelig på fellesområdet kun få meter fra inngangsdøre. Det er felles ladeanlegg på området.

## Selgers egenerklæringsskjema

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

1. Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? Ja. Det har vært feil på bad i 2 etg. fall på gulv var utenfor akseptert avvik, dette var en reklamasjon sak mot utbygger, som ble utbedret November 2023.

2. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? Ja. 2023. Fall på bad i 2 etg. ble utbedret av utbygger. HRL Entreprenør AS.

4. I din leighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? Ja. Nytt arbeid 2024. Servicemann har sjekket over alle pipeplattformene 12A-E, og forsterket underligger.HRL Entreprenør AS.

13.Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? Ja. Nytt arbeid 2022. Utekran ved kjøkken ble frostsprengt og hadde lekkasje utvendig, dette ble umiddelbart utbedret.Terjesen AS.

15.Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? Ja. Nytt arbeid 2024. Byttet motor på ventilasjonsaggregat. Bacas AS. Kanalrens 2024. Ergotek AS.

22.Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget? Ja. Svertesopp i garasjer, boder og søppelbod i sameie, grunnet dårlig lufting. Utbedret med ettermontering av lufteluker, dette var en reklamasjon til HRL Entreprenør AS.

32.Har du andre opplysninger om boligen eller

eiendommen utover det du har svart? Ja. Antydning til fukt i himling i stue/spisestue. HRL Entreprenør åpnet himling for å finne mulig lekkasje/fukt, målingene ga ingen treff på unormal fukt. Himling ble lukket, sparklet og malt etter utført måling. Ingen antydning til fukt etter dette. Dette var en reklamasjon i 2023. Inspeksjonsluke til loft ble ettermontert av HRL Entreprenør AS som en reklamasjon 2023. Overskap på kjøkken var montert uten tilstrekkelig feste grunnet manglende spikerslag. Dette ble reklamert på til utbygger i 2020, men utbygger mente de var tilstrekkelig festet og utbedret ikke feilen. Overskapet ble demontert, spikerslag ble lagt inn i veggen og overskap ble remontert 2026. Arbeidet ble utført av nåværende eier.

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** Utdrag fra Tilstandsrapport utført av takstmann Jarle Lidal:

Det er satt 0 stk. tilstandsgrad 3 - (TG3: Store eller alvorlige avvik:)

Det er satt 18 stk. tilstandsgrad 2 - (TG2: Avvik som kan kreve tiltak) - herunder: Utvendig > Vinduer, Utvendig > Balkonger, terrasser og

rom under balkonger, Utvendig > Altan i 2.etasje, Utvendig > Andre utvendige forhold, Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn, Innvendig > Innvendige trapper, Innvendig > Innvendige dører, Tekniske installasjoner > Vannledninger, Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling, Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv, Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt, Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom/Tekn. Rom > Overflater\ vegger og himling, Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom/Tekn. Rom > Overflater Gulv, Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom/Tekn. Rom > Sluk, membran og tettesjikt, Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling, Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv, Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt, Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning.

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet: Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke. Bygningen er oppført etter TEK17. Utbygger har i forbindelse med søknad om ferdigattest bekreftet at nødvendige kontrollerklæringer foreligger, og at bygget er oppført i samsvar med gitt tillatelse og gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet. I henhold til TEK17 skal boligen være prosjektert med tiltak mot radon. Det foreligger imidlertid ikke dokumentasjon som bekrefter at slike tiltak er prosjektert eller utført.

Det vises forøvrig til Tilstandsrapporten for utfyllende beskrivelse av avvik, konsekvens og evt. kostnadsestimat.

Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller

i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

## Byggemåte

Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig ihht. vedlagt tilstandsrapport.

Rapporten omfatter en bolig i et sameie bestående av fem rekkehus oppført i 2019. Det presiseres at dette er en forenklet tilstandsrapport som kun gjelder den aktuelle seksjonen/andelen. Utvendige bygningsdeler som fasader, tak og grunnforhold er tillagt sameiets felles ansvar, og er derfor ikke tilstandsvurdert i denne rapporten. Slike forhold kan likevel være kommentert der det vurderes å ha betydning for den aktuelle boligen. Boligen er i senere tid oppgradert med maling av noen innvendige overflater. Utvendig ble bygget malt i 2022 som del av sameiets vedlikeholdsarbeider. Det er imidlertid usikkert om undertaket ble kontrollert eller oppgradert i samme forbindelse. NB: Evt. avvik knyttet til rommenes lovlighet omtales separat under punktet «Lovlighet» og HMS.

Som det fremgår av rapporten, er det registrert enkelte avvik fra normal tilstand. Det presiseres at vurderingene er basert på visuell observasjon uten destruktive inngrep eller fysiske åpninger av konstruksjoner.

Utvendig Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Det er

montert malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre samt skyvebalkongdør i malt tre. Det er terrasse på ca. 23,5 m² med utgang fra stue. Terrassen er oppført med terrassebord og bjelkelag i trykkimpregnert tre. Videre r det altan på ca. 8,6 m² med utgang fra soverom, også med terrassebord og bjelkelag i trykkimpregnert tre. Rekkverkene er stående og målt til ca. 1,0 meter i høyde. Det presiseres at hovedkonstruksjoner og utvendige bygningsdeler som berører bygningen er sameiets ansvar, og er derfor ikke tilstandsvurdert i denne rapporten. Slike forhold kan likevel være kommentert der dette anses relevant for den aktuelle seksjonen. Eventuelle avvik knyttet til disse forholdene må håndteres av sameiet.

Bygningen har saltak tekket med dobbelkrummet betongtakstein. Takrenner og nedløpsrør er utført i stål. Det er montert taktrinn for feier. Yttervegger over ringmur er oppført i bindingsverk, isolert i henhold til byggeårets krav, og utvendig kledd med liggende trekledning. Det er registrert luftespalte bak kledningen.

Innvendig Innvendige gulv består av laminat og fliser. Veggflater er utført med malte plater, og himlinger har malte plater. Etasjeskiller er utført som trebjelkelag. Boligen har isolert stålpipe og vedovn. Innvendig trapp er utført i tre, med malte vanger og lakkerte furutrinn. Boligen har innvendige, malte, glatte dører, samt en glassdør (montert i 2026) mellom vindfang og kjøkken.

Våtrom Bad Baderommet er fra byggeåret og levert av utbygger som del av den opprinnelige leveransen. Våtrommet er vurdert opp mot krav i TEK17. Det er ikke fremlagt

dokumentasjon på utførelsen av våtrommet, og løsninger og oppbygning er derfor ikke verifisert. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 27. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i Kjøkken mot toalett.

Vaskerom/ Tekn.rom. Vaskerom / Teknisk rom er fra byggeåret og levert av utbygger som del av den opprinnelige leveransen. Våtrommet er vurdert opp mot krav i TEK17. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommet, og løsninger og oppbygning er derfor ikke verifisert. Veggene har malte plater. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra gang, i vegg med vannskap og mot bereder.

Bad Baderommet er fra byggeåret og levert av utbygger som del av den opprinnelige leveransen. Våtrommet er vurdert opp mot krav i TEK17. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommet, og løsninger og oppbygning er derfor ikke verifisert. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 19. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett,badekar og

dusjvegger/hjørne. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom mot badekar.

Kjøkken Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, kaffemaskin, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt. Det er Kitchenboard på vegg mellom over- og underskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

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

Nyere håndverkstjenester: Det er ifølge eier utført håndverkstjenester siste 5 år.
Kommentar: Se punkt "tilbygg/modernisering".

**Tomt**
Denne tomten er eiet. 1009,00 kvm. Denne seksjonen har en ideell andel av det totale tomtearealet.

Pent opparbeidet hagedel med hekk mot naboer og gress foran foran terrassen. Asfalterte intertgater og parkeringsplass på området.

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det foreligger ferdigattest datert 15.04.2020 for nybygg rekkehus med 5 boligenheter. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens

bruk

**Adgang til utleie**
Korttidsutleie ( dvs. ala Airbnb) 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 varmekabler (hele hovedetasjen og badet i 2.etasje) og peisovn i stua. Energikarakter: C

Energiforbruk foregående år var 15 000 kwh. Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

Denne boligen har valgt Norgespris på strøm. Dette er en statlig ordning som skal gi forutsigbar strømpris gjennom året. Nettleie, avgifter og eventuelle påslag kommer i tillegg. Avtalen har årlig binding og utløper for denne boligen 31.12.2026. Prisen settes for hvert kalenderår i statsbudsjettprosessen. Strømstøtteordning gjelder ikke ved Norgespris.

**Tekniske installasjoner og VVS**
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikttet i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjon, og eier opplyser om at de vil bytte filter før overtakelse. Varmtvannstanken har et volum på ca. 200 liter. Sikringssskap med automatsikringer plassert i vaskerom/teknisk rom, totalt 13 kurser i henhold til kursfortegnelse, inkludert hovedsikring.

**Beregnet totalpris**
Prisantydning kr 4 490 000,-

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

112 250,00,- (Dokumentavgift)

9 950,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

\_\_\_\_\_
4 613 290,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

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

**Felleskostnader**
Kr. 2 000,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:
Kabel-Tv og internett fra Telenor ( grunnpakke), gartner/ snøbrøyting felles, administrasjon av sameiet, bygningsforsikring felles

Fellesutgifter fastsettes av styret i realsameiet, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene.

**Kommunale avgifter**
Kr. 18 853,- for 2026.

**Løpende kostnader**
Faste løpende utgifter for denne boligen er strøm, innboforsikring samt kommunale avgifter, i tillegg til opplyste fellesutgifter. Strøm og forsikring varierer ut ifra personlig forbruk og ønsker. I tillegg er det eventuelle tilvalg til internettpakken som er inkludert i felleskostnadene.

**Andel fellesgjeld**
Det er ingen fellesgjeld for sameiet.

**Andel fellesformue**
Andel fellesformue utgjør kr. 0,- pr. 23.04.2026.

**Formuesverdi**
Primær formuesverdi kr. 1 244 122,00.
Sekundær formuesverdi kr. 4 976 486,00.
Gjeldende for ligningsåret 2025.

Oppgitt formuesverdi er basert på beregning utført i Skatteetatens kalkulator for formuesverdi. 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 Oserødmyra 12, Orgnr: 922 825 025
Forretningsfører: Elisabeth Lie Aasland
Sameiet består av 5 seksjoner og den aktuelle

seksjonen har sameiebrøk 1/5. Det foreligger vedtekter og husordensregler for Sameiet, men det føres ikke noe regnskap e.l. Felleskostnader betales til realsameiet Oserød Hageby - se under for mer info.

Sameiet Oserødmyra 12 har tinglyst eierskap til 1/3 av gnr. 43 bnr.14 - parkeringsarealet i øst - sammen med nabosameiene Oserødmyra 4-6 og 8 -10. Dette er organisert i eget realsameie - Oserød Hageby realsameie. Det foreligger egne vedtekter for dette realsameiet samt regnskap. Felleskostnader betales til Oserød Hageby realsameie - herunder for Telenor infrastruktur og bredbånd, felles forsikring, snøbrøyting, diverse vedlikehold, felles strømkostnader, styrehonorar og noe oppsparing til hhv. uforutsette kostnader og buffer. Realsameiet har kr. 135.958,- på konto pr. 31.12.2025. Realsameiet organiserer el-billading hvor forbruk og vedlikehold faktureres den enkelte. Det betales kr. 0,25 kr / pr. kWh for vedlikehold- i tillegg til forbruk og nettleie.

Man må påregne å bidra til gressklipping av fellesareal, vask av søppelkasser og deltakelse på vedlikeholdsdager. Det er vedtatt egne gebyr dersom man ikke deltar på vedlikeholdsdager / dugnad. Realsameiet har en felles etablert bålplass med bålpanne og benker hvor man kan hygge seg på fritiden.

Det er en felles bod hvor det er diverse utstyr som gressklipper, kantklipper, høytrykkspyler, ekstra lang vannslange, hekksaks, snøfreser, raker, spader, trillebår osv som er til bruk felles.

Det ble avholdt årsmøte i realsameiet 19.03.2026.

Realsameiet står i dag med to styremedlemmer, økonomiansvarlig og vedlikeholdsansvarlig. Sameiet har ingen som melder seg til de tre vervene som er ledige. Gjenværende styremedlemmer sjekker opp priser angående ekstern styreleder, og sender dette ut til seksjonseiere og sjekker om det eventuelt er noen andre som ønsker å påta seg styrelederverv.

Hvert enkelt sameie må ta høyde for at innbetalingen til realsameie vil øke i fremtiden, da realsameiet ikke har deltakelse til styreverv, og prognose for fremtidig utfasing av oppgaver vil være sannsynlig – det vil si at det vurderes ekstern styreleder og økonomi/regnskapsførsel.

Det ble vedtatt forslag om ny fakturamodell for ladeavtale for el-bil hvor utregning skjer basert på effekt kapasitetsledd.

**Forkjøpsrett og styregodkjennelse**

Det praktiseres ikke styregodkjennelse. Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

**Forsikring**

Eiendommen er forsikret i Storebrand Forsikring med polisenr. 4121410.

**Vedtekter og husordensregler**

Det foreligger vedtekter og husordensregler for Sameiet Oserødmyra 12.

Vedtektene har blant annet bestemmelser om at seksjonseierne i felleskap med seksjonseierne i Oserødmyra hageby 4 og 6 samt Oserødmyra 8 og 10, er eiere av gnr.43 bnr.14 ( realsameiet bestående av grøntområde og parkering) – og at den enkelte seksjon har enten eksklusiv bruksrett til 1 garasjeplass ( dersom

det ble kjøpt av utbygger – gjelder ikke 12 A) og 1 biloppstillingsplass – eller rett til 2 biloppstillingsplasser ( gjelder 12 A). Det er bestemmelser om vedlikehold.

Husordensreglene har bestemmelser om farge og type beis på husvegg og lister, karmer og rundt vindu. Det er også bestemmelser om farge og type beis på platting og balkong, stolper og bjelker.

Det er bestemmelser om vedlikehold fellesarealer, herunder at lønnetre i hagen i 12A vedlikeholdes av seksjonseier(e) i 12 A.

Kjøper bør sette seg inn i vedtekter og husordensregler som er vedlagt i salgsoppgave.

**Dyrehold**

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

**Regulering**

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse - boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse. Reguleringsplan for Oserødmyra 4, med PlanID 2012005 vedtatt 27.05.2015., er gjeldende.

I kommuneplanens arealdel er eiendommen avsatt til boligbebyggelse- nåværende byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav- samt ras- og skredfare.

**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.

Det går kommunale ledninger over sameiets eiendom.

**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. 243948, tgl. 27.02.2019 - Seksjonering
SNR: 1 Formål: Bolig Tilleggsdel: Bygning Sameiebrøk: 1 / 5

Dnr. 595319, tgl. 07.06.2017 - Bestemmelse om veg
Gjelder denne registerenheten med flere.

Gjelder veirett for Færder kommune mellom skole og barnehage nordøst for p-området. Ikke relevant da arealet senere ble fradelt og tillagt kommunens tomt.

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

**Konsesjon og odel**

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

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

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

Det er ikke odel på eiendommen.

**Boplikt**

Det er innført boplikt i Færder kommune. For at eiendommen skal overskjøtes til ny eier må denne signere på egenerklæring om konsesjonsfrihet om at boligen skal benyttes til helårsbeboelse. Bopliktsvilkåret som følger av forskrift om nedsatt konsesjonsgrense er ikke personlig.

**Løsøre og tilbehør**

Kommoder på soverom medfølger ikke, gardinoppheng på hovedsoverom medfølger, men gardiner medfølger ikke.

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

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

**Overtagelse**

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

**Om salgsoppgaven**

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

**Boligselgerforsikring**

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

**Boligkjøperforsikring**

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

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Pakken inkluderer bl.a. 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.

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

**Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt**
Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (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 Charlotte L Rasmussen og John Isak Hasle Amundsen.

**Adresse, matrikkel og oppdragsnummer**
Eiendommens adresse er Oserødmyra 12 A. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 43, bnr. 20, snr. 1 i Færder. Sameiebrøk: 1/5.

Vårt oppdragsnummer er 28260142.

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

Provisjon 1,100 % av salgssummen inkl. mva

Tilrettelegging: 16 900,00
Oppgjørshonorar: 7 900,00
Garantiforsikring: 3 900,00
Markedspakke Bakke Sørvik & Partners: 24 990,00
Visninger pr. stk. / Overtagelse: 0,00
Utleggsgebyr: 4 990,00
Elektroniske oppslag og signering : 1 750,00

Meglerns vederlag er avtalt til 109 820.

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

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette

gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Ansvarlig megler er Lars Ole Wittingsrud / +47 94 81 40 53 / low@partners.no.  
Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47, 3126 TØNSBERG. Org. nr. 916959478.

# Tekniske dokumenter

## Oserødmyra 12A

Nabolaget Hårkollen - vurdert av 26 lokalkjente

### Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



### Offentlig transport

Skallestad Linje 112, 113B, N113	10 min	0.9 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	16 min	9 km
Sandefjord lufthavn Torp	38 min	

### Skoler

Oserød skole (1-7 kl.) 348 elever, 24 klasser	2 min	0.2 km
Torød skole (1-7 kl.) 124 elever, 8 klasser	3 min	2.1 km
Borgheim ungdomsskole (8-10 kl.) 471 elever, 37 klasser	7 min	4.6 km
Borgheim ungdomsskole	7 min	
Teigar ungdomsskole (8-10 kl.) 344 elever, 24 klasser	13 min	7.6 km
Nøtterøy videregående skole 550 elever	7 min	4.6 km
Færder videregående skole 750 elever	13 min	7.8 km

### Ladepunkt for el-bil

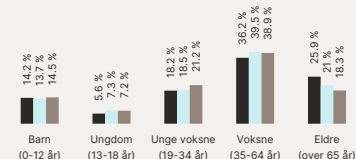
Ulvøgrenda Borettslag	9 min
-----------------------	-------

Opplevd trygghet  
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene  
Veldig bra 84/100

Naboskapet  
Godt vennskap 72/100

### Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hårkollen	938	454
Tønsberg	55 203	26 885
Norge	5 425 412	2 654 586

### Barnehager

Oserød barnehage (1-5 år)  
65 barn 2 min | 0.1 km |

Hårkollen barnehage (0-6 år)  
88 barn 8 min | 0.5 km |

Barnas Have V/ Færder kommune (1-...  
76 barn 14 min | 1.2 km |

### Dagligvare

Meny Nøtterøy  
Post i butikk, PostNord 10 min | 0.9 km |

Kiwi Hjemseeng  
PostNord 5 min | 2.8 km |

### Primære transportmidler

1. Egen bil

Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået  
Lite støynivå 94/100

Gateparkering  
Lett 88/100

### Sport

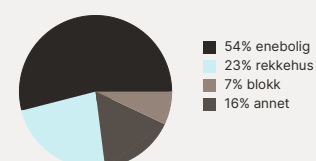
Oserød skole  
Ballspill 2 min | 0.2 km |

Hårkollhallen  
Aktivitetshall 6 min | 0.4 km |

ENERGY Fitness Borgheim 6 min |  |

EVO Nøtterøy 10 min |  |

### Boligmasse



«Bodde her tidligere, fin plass  
å vokse opp.»

Sitat fra en lokalkjent

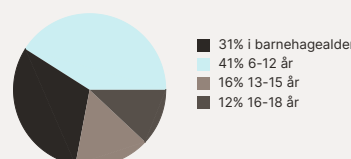


### Varer/Tjenester

Bellevuesenteret  
11 min

Apotek 1 Teie torg  
10 min

### Aldersfordeling barn (0-18 år)



### Familiesammensetning

Par m. barn

Par u. barn

Enslig m. barn

Enslig u. barn

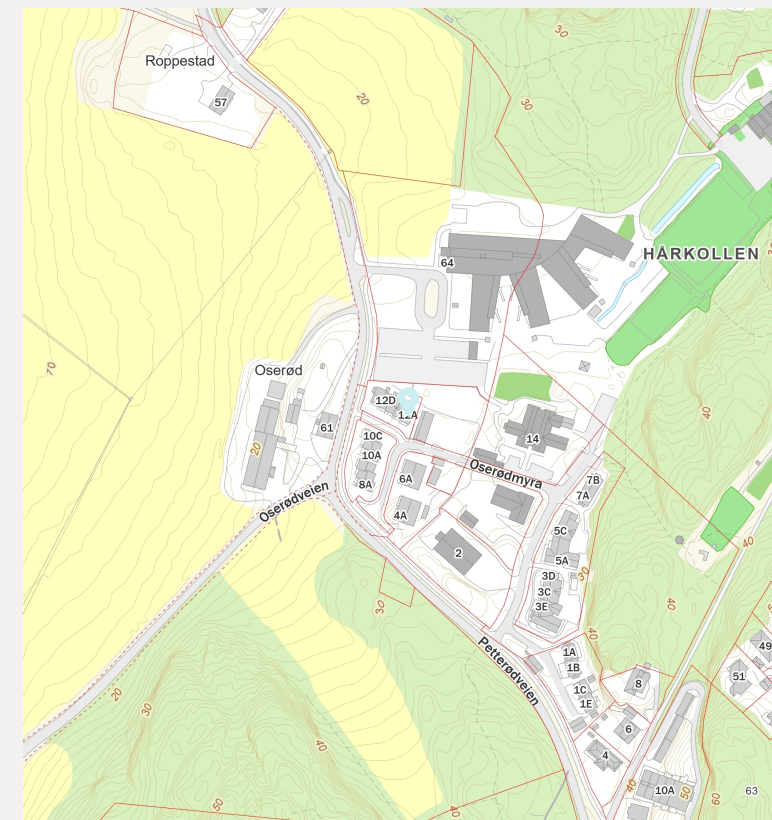
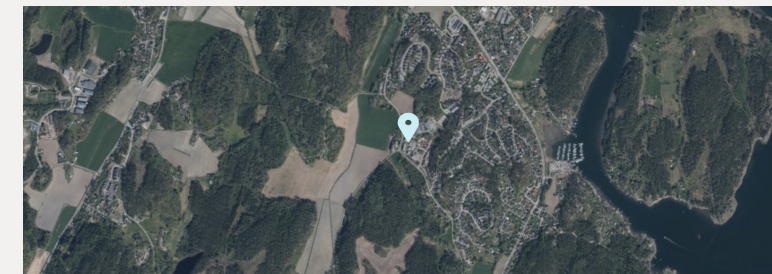
Flerfamilier

0% 44%

Hårkollen  
Tønsberg  
Norge

### Sivilstand

	Norge
Gift	36% 33%
Ikke gift	48% 54%
Separert	12% 9%
Enke/Enkemann	4% 4%



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

## Egenerklæring

Oserodmyra 12 A, 3138 SKALLESTAD

22 Apr 2026

Informasjon om eiendommen		
Adresse	Postadresse	Eiendomsnummer
Oserodmyra 12 A	Oserodmyra 12 A	
Opplysninger om selger og salgsobjekt		
Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?		
<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Når kjøpte du boligen?		
2020		
Har du selv bodd i boligen?		
<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.		
Vi har bodd i boligen siden 2020.		
Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.		
Informasjon om eksisterende husforsikring		
Storebrand Forsikring AS-65		

Informasjon om selger
Selger
Amundsen, John Isak Haste
Selger
Rasmussen, Charlotte Lindberg

Forbehold
Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjøpet.
Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjøpet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Side 1

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.	
Våtrom	
1	Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til
Beskriv feilen og omfanget Det har vært feil på bad i 2 etg. fall på gulv var utenfor akseptert avvik, dette var en reklamasjon sak mot utbygger, som ble utbedret November 2023.	
2	Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til
2.1.1	Navn på arbeid Nytt arbeid
2.1.2	Årstall 2023
2.1.3	Hvordan ble arbeidet utført? <input checked="" type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært
2.1.4	Fortell kort hva som ble gjort av faglærte Fall på bad i 2 etg. ble utbedret av utbygger.
2.1.5	Hvilket firma utførte jobben? HRL Entreprenør AS
2.1.6	Har du dokumentasjon på arbeidet? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei

Tak, yttervegg og fasade	
3	Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til
4	I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til
4.1.1	Navn på arbeid Nytt arbeid
4.1.2	Årstall 2024
4.1.3	Hvordan ble arbeidet utført? <input checked="" type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært
4.1.4	Fortell kort hva som ble gjort av faglærte Servicemann har sjekket over alle pipeplattformene 12A-E, og forsterket underliggger.

Side 2

4.1.5	Hvilket firma utførte jobben? HRL Entreprenør AS
4.1.6	Har du dokumentasjon på arbeidet? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei

Kjeller	
5	Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til
6	Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
8	Er det utført arbeid med drenering? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet	
9	Har det vært feil på det elektriske anlegget? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til
10	Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør	
11	Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til
12	Har det vært feil på utvendige eller innvendige avloppsrør eller vannrør? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til
13	Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avloppsrør eller vannrør? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.1	Navn på arbeid Nytt arbeid
13.1.2	Årstall 2022
13.1.3	Hvordan ble arbeidet utført? <input checked="" type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært

Side 3

13.1.4	Fortell kort hva som ble gjort av faglærte Utetran ved kjøkken ble frostsprengt og hadde lekkasje utvendig, dette ble umiddelbart utbedret.
13.1.5	Hvilket firma utførte jobben? Tejlesen AS
13.1.6	Har du dokumentasjon på arbeidet? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei

Ventilasjon og oppvarming	
14	Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til
15	Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til
Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget Ventilasjonsaggregat stoppet, motor ble byttet. Dette var en reklamasjon.	
16	Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei, ikke som jeg kjenner til
16.1.1	Navn på arbeid Nytt arbeid
16.1.2	Årstall 2024
16.1.3	Hvordan ble arbeidet utført? <input checked="" type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært
16.1.4	Fortell kort hva som ble gjort av faglærte Byttet motor på ventilasjonsaggregat
16.1.5	Hvilket firma utførte jobben? Bacis AS
16.1.6	Har du dokumentasjon på arbeidet? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
16.2.1	Navn på arbeid Nytt arbeid
16.2.2	Årstall 2024
16.2.3	Hvordan ble arbeidet utført? <input checked="" type="checkbox"/> Faglært <input type="checkbox"/> Ufaglært
16.2.4	Fortell kort hva som ble gjort av faglærte Kanalems
16.2.5	Hvilket firma utførte jobben? Ergotek

Side 4



16.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

**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 lldsted eller pipe?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Sopp og skadedyr**

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget  
Svertesopp i garasjer, boder og søppelbod i sameie, grunnet dårlig lufting.  
Utbedret med ettermontering av luftekluter, dette var en reklamasjon til HRL Entreprenør AS

**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 utleiet som leilighet, hybel eller lignende?**

Ja  Nei

27 **Er det utført radonmåling?**



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjanse for eiendommen eller nrområdet?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Forsviger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Andre opplysninger**

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Skriv opplysningene her:**  
Anvendning til fukt i himling i stue/spisestue.  
HRL Entreprenør sjønt himling for å finne mulig lekkasje/fukt, målingene ga ingen treff på unormal fukt. Himling ble lukket, sparket og malt etter utført måling. Ingen utrydning til fukt etter dette.  
Dette var en reklamasjon i 2023.  
Inspeksjonsluke til køk ble ettermontert av HRL Entreprenør AS som en reklamasjon 2023.  
Overskap på kjøkken var montert uten tilstrekkelig feste grunnet manglende spikerlag. Dette ble reklamert på til utbygger i 2020, men utbygger mente de var tilstrekkelig festet og utbedret ikke feilen.  
Overskapet ble demontert, spikerlag ble lagt inn i vegg og overskap ble remontert 2026. Arbeidet ble utført av nåværende eier.

**Boligselgerforsikring**

**Boligen selges med boligselgerforsikring**

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA.

Forsikringsnummer 16926569

**Egenerklærings skjema**

Name	Date	Name	Date
Charlotte Lindberg Rasmussen	2026-04-22	John Isak Hasle Amundsen	2026-04-22
Identification		Identification	
Charlotte Lindberg Rasmussen		John Isak Hasle Amundsen	

**Egenerklærings skjema**

Signed by:

Charlotte Lindberg Rasmussen	22/04-2026	BankID OIDC
John Isak Hasle Amundsen	22:14:00	High
	22/04-2026	BankID OIDC
	22:12:46	High

# Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter  
Oserødmyra 12 A, 3138 SKALLESTAD FÆRDER kommune  
# gnr. 43, bnr. 20, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 108 m<sup>2</sup> BRA-i: 103 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 20.04.2026 Rapportdato: 22.04.2026 Oppdragsnr.: 22568-1065 Eiendomsverdi ref nr: KE1376  
Foretak: LIDAL TAKST AS Takstingeniør: Jarle Lidal



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

## Lidal Takst AS

NITO-takstingeniør – for en trygg og profesjonell bolighandel

Når du skal kjøpe eller selge bolig, er det viktig å ha en fagperson du kan stole på. Som medlem av NITO Takst tilbyr Lidal Takst AS høy faglig kompetanse kombinert med trygghet og kvalitetssikring. Som NITO-takstingeniør har jeg dokumentert utdanning og erfaring, og jeg er forpliktet til å følge etiske retningslinjer og gjeldende standarder. Gjennom NITO får jeg jevnlig faglig oppdatering og etterutdanning, slik at jeg alltid er oppdatert på lover, forskrifter og beste praksis i bransjen. Ved å velge Lidal Takst AS får du en uavhengig og profesjonell takstingeniør som leverer rapporter med kvalitet, integritet og forutsigbarhet

Lidal Takst AS – din uavhengige partner for trygge boligvalg.

### Rapportansvarlig

*Jarle Lidal*

Jarle Lidal  
Uavhengig Takstingeniør  
jarle@lidaltakst.no  
900 90 625



Oppdragsnr.: 22568-1065 Befaringsdato: 20.04.2026 Side: 2 av 28

Oserødmyra 12 A, 3138 SKALLESTAD  
Gnr 43 - Bnr 20  
3911 FÆRDER

LIDAL TAKST AS  
Eikveien 85B  
3122 TØNSBERG



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© IVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter Åndsverkloven og kan kun benyttes av en kunde hos IVerdi. 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 IVerdi (<https://verdi.no/>).

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

Oppdragsnr.: 22568-1065 Befaringsdato: 20.04.2026 Side: 3 av 28

Oserødmyra 12 A, 3138 SKALLESTAD  
Gnr 43 - Bnr 20  
3911 FÆRDER

LIDAL TAKST AS  
Eikveien 85B  
3122 TØNSBERG



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TGO: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 22568-1065 Befaringsdato: 20.04.2026 Side: 4 av 28

## Beskrivelse av eiendommen

Rapporten omfatter en bolig i et sameie bestående av fem rekkehus oppført i 2019. Det presiseres at dette er en forenklet tilstandsrapport som kun gjelder den aktuelle seksjonen/andelen.

Utvendige bygningsdeler som fasader, tak og grunnforhold er tillagt sameiets felles ansvar, og er derfor ikke tilstandsvurdert i denne rapporten. Slike forhold kan likevel være kommentert der det vurderes å ha betydning for den aktuelle boligen.

Boligen er i senere tid oppgradert med maling av noen innvendige overflater. Utvendig ble bygget malt i 2025 som del av sameiets vedlikeholdsarbeid. Det er imidlertid usikkert om undertaket ble kontrollert eller oppgradert i samme forbindelse. Som det fremgår av rapporten, er det registrert enkelte avvik fra normal tilstand.

Det presiseres at vurderingene er basert på visuell observasjon uten destruktive inngrep eller fysiske åpninger av konstruksjoner.

Boligen har følgende rominndeling (ca. arealer):

Hovedetasje:  
- Vindfang 5,5m<sup>2</sup>  
- Kjøkken m/ trapp 10,7m<sup>2</sup>  
- Stue 23,0m<sup>2</sup>  
- Bad 4,8m<sup>2</sup>  
- Vaskerom/tekn.rom 3,6m<sup>2</sup>  
- Utv. Sportsbod 5,0m<sup>2</sup>

Loft:  
- TV-stue 10,6m<sup>2</sup>  
- Bad 5,6m<sup>2</sup>  
- Hovedsoverom 12,2m<sup>2</sup>  
- Soverom 9,5m<sup>2</sup>  
- Soverom 6,6m<sup>2</sup>

NB: Evt. avvik knyttet til rommenes lovlighet omtales separat under punktet «Lovlighet» og HMS.

**Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2019**

**UTVENDIG**  
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Det er montert malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre samt skyvebalkongdør i malt tre.

Det er terrasse på ca. 23,5 m<sup>2</sup> med utgang fra stue. Terrassen er oppført med terrassebord og bjelkelag i trykkimpregnert tre. Videre er det altan på ca. 8,6 m<sup>2</sup> med utgang fra soverom, også med terrassebord og bjelkelag i trykkimpregnert tre. Rekkverkene er stående og målt til ca. 1,0 meter i høyde.

Det presiseres at hovedkonstruksjoner og utvendige bygningsdeler som berører bygningen er sameiets ansvar, og er derfor ikke

tilstandsvurdert i denne rapporten. Slike forhold kan likevel være kommentert der dette anses relevant for den aktuelle seksjonen. Eventuelle avvik knyttet til disse forholdene må håndteres av sameiet.

Bygningen har saltak tekket med dobbelkrummet betongtakstein. Takrenner og nedløpsrør er utført i stål. Det er montert taktrinn for feier.

Yttervegger over ringmur er oppført i bindingsverk, isolert i henhold til byggeårets krav, og utvendig kledd med liggende trekledning. Det er registrert luftespalte bak kledningen.

**INNSENDIG**  
Innvendige gulv består av laminat og fliser. Veggflater er utført med malte plater, og himlinger har malte plater. Etasjeskiller er utført som trebjelkelag.

Boligen har isolert stålpipe og vedovn. Innvendig trapp er utført i tre, med malte vanger og lakerte furutrinn. Boligen har innvendige, malte, glatte dører, samt en glassdør (montert i 2026) mellom vindfang og kjøkken.

**VÅTROM**

Bad  
Baderommet er fra byggeåret og levert av utbygger som del av den opprinnelige leveransen. Våtrommet er vurdert opp mot krav i TEK17. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommet, og løsninger og oppbygning er derfor ikke verifisert. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 27. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er balansert ventilasjon. Hultaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hultaking er foretatt i kjøkken mot toalett.

Vaskerom/Tekn. Rom  
Vaskerom / Teknisk rom er fra byggeåret og levert av utbygger som del av den opprinnelige leveransen. Våtrommet er vurdert opp mot krav i TEK17. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommet, og løsninger og oppbygning er derfor ikke verifisert. Veggene har malte plater. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin. Det er balansert ventilasjon. Hultaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hultaking er foretatt fra gang, i vegg med vannskap og mot bereder.

Bad  
Baderommet er fra byggeåret og levert av utbygger som del av den opprinnelige leveransen. Våtrommet er vurdert opp mot krav i TEK17. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommet, og løsninger og oppbygning er derfor ikke verifisert. Veggene har fliser. Taket er malt.

## Beskrivelse av eiendommen

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 19. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne. Det er balansert ventilasjon. Hultaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hultaking er foretatt i soverom mot badekar.

**KJØKKEN**  
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, kaffemaskin, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt. Det er Kitchenboard på vegg mellom over- og underskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

**TEKNISKE INSTALLASJONER**  
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjon, og eier opplyser om at de vil bytte filter før overtakelse. Varmtvannstanken har et volum på ca. 200 liter. Sikringskap med automatsikringer plassert i vaskerom/teknisk rom, totalt 13 kurser i henhold til kursfortegnelse, inkludert hovedsikring.

**Arealer**

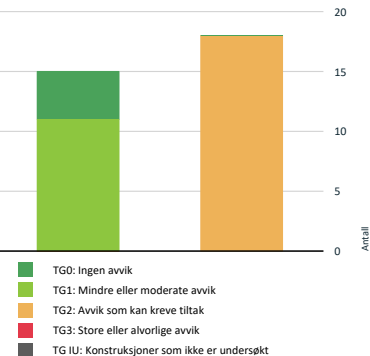
**Forutsetninger og vedlegg**

**Lovlighet**

**Boligbygg med flere boenheter**  
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Vinduer**
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger**
- Utvendig > Altan i 2. etasje**
- Utvendig > Andre utvendige forhold**
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn**
- Innvendig > Innvendige trapper**
- Innvendig > Innvendige dører**
- Tekniske installasjoner > Vannledninger**

## Tilstandsrapport

### BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
2019

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra Eiendomsverdi.

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

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering	
2022	Utekran ved kjøkken ble byttet på grunn av at den ble frostsprengt.
2023	Det ble oppdaget fukt flekker i himling stue/spisestue, fukt er målt, himling ble åpnet. Det ble ikke funnet tegn til fukt, himling ble lukket, sparklet og malt - reklamasjon.
2023	Ettermotert insektsjonsluge til loft - reklamasjon.
2023	Fall på bad i 2.etg ble utbedret av entreprenør - reklamasjon.
2024	Servicemann sjekket over alle pipeplattformene i sameie 12 og forsterket underligger - reklamasjon.
2024	Aggregatet på ventilasjonen ble byttet - reklamasjon.
2024	Kanalrens på ventilasjonsanlegg.
2025	Trapp etterstrammet av trapperingen - reklamasjon

### UTVENDIG

#### Vinduer

**Beskrivelse**  
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Overflatene vurderes ut fra den generelle slitastigegraden som kan forventes med overflatens alder. Mindre overflateavvik anses som normalt ved vanlig bruk.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er avvik:  
Det er påvist at ett vindu i TV-stuen tar litt i karm ved lukking og åpning.

**Konsekvens/tiltak**  
• Tiltak:

Vinduet bør justeres slik at det åpnes og lukkes uten å ta i karm, for å unngå unødvendig slitasje og sikre god funksjon over tid. Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå ytterligere skade på vinduet eller redusert tetthet mot trekk og fukt.

#### Dører

**Beskrivelse**  
Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.

## Tilstandsrapport

Overflatene vurderes ut fra den generelle slitasjegraden som kan forventes med overflatens alder. Mindre overflateavvik anses som normalt ved vanlig bruk.

### 10.2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Terrasse på 23,5 m<sup>2</sup> med utgang fra stue. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert et tydelig sig i terrassedekket, og det ble målt en høydeforskjell på over 5 cm.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres utbedring av terrassedekket for å rette opp siget og utjevne høydeforskjellen. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til ytterligere deformasjon, redusert bæreevne og økt risiko for fuktskader eller skader på konstruksjonen.

### 10.2 Altan i 2.etasje

#### Beskrivelse

Altan på 8,6 m<sup>2</sup> med utgang fra soverom. Terrassebord og bjelker i trykkimpregnert tre. Stående rekkverk på 1 meter.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert en altanrekke som er oppsprukket og noe flisete.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Altanrekke som er oppsprukket og flisete bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre forringelse, redusere risiko for personskader og sikre konstruksjonens levetid.



### 10.2 Andre utvendige forhold

#### Beskrivelse

Det presiseres at hovedkonstruksjoner og utvendige forhold som berører bygningen er sameiets ansvar, og derfor ikke er tilstandsvurdert i denne rapporten. Slike forhold kan likevel være kommentert der dette anses relevant for den aktuelle leiligheten. Eventuelle påviste avvik ved disse forholdene må håndteres av boretslaget.

Bygningen har saltak med utvendig tekking av dobbelkrummet betongtakstein. Takrenner og nedløpsrør er utført i stål. Det er montert takrinn for feier. Yttervegger over ringmur er oppført i bindingsverk, isolert i henhold til byggeårets krav, og utvendig kledd med liggende trekledning. Det er registrert luftespalte bak den utvendige kleddingen.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

## Tilstandsrapport

- Andre tiltak:  
For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Konsekvensen av manglende rapport og vedlikeholdsplan er økt risiko for uforutsette skader og kostnader, samt redusert kontroll over byggets tilstand og nødvendig vedlikehold.

### INNSENDIG

#### 10.1 Overflater

##### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Overflatene vurderes ut fra den generelle slitasjegraden som kan forventes med overflatens alder. Mindre overflateavvik anses som normalt ved vanlig bruk. Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre.

### 10.2 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

#### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved stikk kontroll med laser ble følgende retningsavvik registrert:

- Stue: Ingen retningsavvik utover det som anses normalt ut fra alder.
- Vindfang: Ingen retningsavvik utover det som anses normalt ut fra alder.
- Gang i 2. etasje: Avvik på 18 mm gjennom hele rommet, samt innenfor 2 meter.
- Største soverom i 2. etasje: Ingen retningsavvik utover det som anses normalt ut fra alder.

I vindfang ble det også registrert noe høydeforskjell på siste flis inn mot ytterdøren.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Høydeforskjell på flis i gang er av estetisk karakter, og utbedring bør vurderes ut fra dette.

Konsekvensen av å ikke utbedre høydeforskjellene er hovedsakelig estetisk, men det kan også påvirke møblering og brukervennlighet i rommet.



Høydeforskjell på flis mot ytterdøren.

#### 10.1 Pipe og ildsted

##### Beskrivelse

Boligen har isolert stålpipe og vedovn.

## Tilstandsrapport



### 10.2 Innvendige trapper

#### Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp med lakkerte furutrinn

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

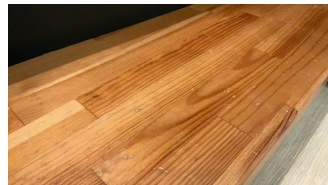
Det er registrert noe knirk i trappen, samt en del små hakk i trinnene.

Eier opplyser at det tidligere har vært en reklamasjonssak vedrørende knirk i trapp. Utbedringer ble utført 15.08.2025, noe som medførte bedring, men forholdet har senere forverret seg. Det er sendt ny reklamasjon til leverandør (Trapperingen), og det avventes tilbakemelding.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak bør iverksettes for å utbedre knirk og reparere små hakk i trinnene, for å sikre god brukskomfort og forhindre ytterligere slitasje eller skader på trappen.



Hakk i trinn



Hakk i trinn

### 10.2 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte, glatte dører, samt en glassdør (2026) mellom vindfang og kjøkken.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

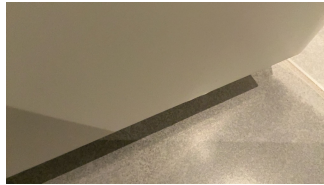
Det er registrert en liten tendens til svelling i bunnen av badedøren i 1.etasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å fuktbeskytte eller eventuelt utbedre svellingen i bunnen av badedøren for å forhindre videre skadeutvikling og redusert funksjon.

## Tilstandsrapport



Svelling i bunn av badedør 1.etg.

### VÅTROM

#### 1. ETASJE > BAD

##### Generell

##### Beskrivelse

Baderommet er fra byggeåret og levert av utbygger som del av den opprinnelige leveransen. Våtrommet er vurdert opp mot krav i TEK17. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommet, og løsninger og oppbygning er derfor ikke verifisert.

#### 1. ETASJE > BAD

### 10.2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt. Ved kontroll på tilfeldige valgte veggfliser ble det ikke registrert bom.

#### Vurdering av avvik:

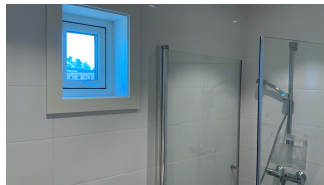
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Vinduet er utført i treverk, et materiale som er følsomt for fukt. Det bør ikke benyttes fuktømfintlige materialer i våtsoner. Våtsonen er definert til 1 meter til siden fra dusjen

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket da vinduet er avgrenset med glassdør, men vindu i våtzone må jevnlig kontrolleres for eventuell fuktbelastning. Uten jevnlig kontroll og eventuelle tiltak kan fukt trenge inn i treverket, noe som over tid kan føre til oppsvelling, misfarging, mugg- og råteskader, samt behov for kostbar utskifting av vindu og tilstøtende konstruksjoner.



Vindu i våtzone

#### 1. ETASJE > BAD

### 10.2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 27.

## Tilstandsrapport

Ved kontroll på tilfeldige valgte fliser ble det ikke registrert bom.

### Vurdering av avvik:

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

Det er påvist avvik fra krav/anbefaling om høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved terskel på minimum 25 mm, da membran ved terskel ikke er synlig. Høydeforskjellen mellom topp slukrist og overkant flis ved terskel er målt til 27 mm.

Dusjsonen er nedsenket og utført med fall mot sluk (ca. 1:100). Løsningen vurderes opp mot TEK17 som godkjent løsning med nedsenket dusjone, hvor fallforholdene er ivarett innenfor dusjens nedslagsfelt. Utenfor dusjsonen er gulvet tilnærmet flatt. Løsningen forutsetter at dusjdører i tilstrekkelig grad begrenser vannsøl til dusjsonen. Ved bruk utover dette kan det være risiko for vannspredning utenfor slukets nedslagsfelt.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon eller bilder som viser hvordan membranen er ført og avsluttet ved dørterskel, da manglende synlig membran gjør at høydeforskjellen ikke kan verifiseres. Konsekvensen av manglende dokumentasjon er økt usikkerhet rundt utførelsen, noe som kan medføre risiko for fuktskader ved eventuell lekkasje eller vannansamling på gulvet.

### 1. ETASJE > BAD

#### 10-2 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

### Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å innhente dokumentasjon på gjennomført uavhengig kontroll. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til om utførelsen er i samsvar med gjeldende krav, og kan innebære økt risiko for skjulte feil og fuktskader.



### 1. ETASJE > BAD

#### 10-1 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

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

### 1. ETASJE > BAD

#### 10-1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

### 1. ETASJE > BAD

## Tilstandsrapport

### 10-0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i kjøkken mot toalett.



Ingen fuktutslag registrert ved fuktmåling i vegg

### 1. ETASJE > VASKEROM/TEKN. ROM

#### Generell

##### Beskrivelse

Vaskerom / Teknisk rom er fra byggeåret og levert av utbygger som del av den opprinnelige leveransen. Våtrommet er vurdert opp mot krav i TEK17. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommet, og løsninger og oppbygning er derfor ikke verifisert.

### 1. ETASJE > VASKEROM/TEKN. ROM

#### 10-2 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket er malt.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det er registrert noen hull i veggen ved utslagsvasken etter at denne har blitt flyttet.

I våtsonen ved vasken er det benyttet maling på veggen, noe som ikke er en godkjent løsning i våtsoner.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dagens løsning med bruk av materialer som ikke er egnet for våtsoner bør utbedres, og hullene i veggen bør tettes for å sikre langvarig fuktsikring.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen. Forholdet bør følges opp jevnlig for å avdekke eventuell utvikling av skader over tid.

## Tilstandsrapport



Hull og sparkel bak vask



Hull og sparkel under vask



Uegnet materialer i våtsonen

### 1. ETASJE > VASKEROM/TEKN. ROM

#### 10-2 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde.

Ved kontroll på tilfeldige valgte fliser ble det ikke registrert bom.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er påvist avvik fra kravene til fallforhold i henhold til TEK17, da det er målt for lite fall rundt sluket.

Det er også avvik fra krav/anbefaling om høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved terskel på minimum 25 mm, da membran ved terskel ikke er synlig. Høydeforskjellen mellom topp slukrist og overkant flis ved terskel er målt til 26 mm.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales, om mulig, å innhente dokumentasjon som viser at membran er ført synlig opp over flis under dørterskel.

Til tross for avvik i fall og høydeforskjell mot sluk, vurderes gulvet likevel å kunne lede vann til sluket, men med redusert effektivitet og økt risiko for vannansamling ved eventuell lekkasje. Manglende dokumentasjon på membranens utførelse gir usikkerhet om fuktsikringen er tilstrekkelig, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

### 1. ETASJE > VASKEROM/TEKN. ROM

#### 10-2 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

### Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

## Tilstandsrapport

Det anbefales å innhente dokumentasjon på gjennomført uavhengig kontroll. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til om utførelsen er i samsvar med gjeldende krav, og kan innebære økt risiko for skjulte feil og fuktskader.



### 1. ETASJE > VASKEROM/TEKN. ROM

#### 10-1 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.

### 1. ETASJE > VASKEROM/TEKN. ROM

#### 10-1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

### 1. ETASJE > VASKEROM/TEKN. ROM

#### 10-0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra gang, i vegg med vannskap og mot bereder.



Ingen fuktutslag registrert ved fuktmåling i vegg

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

##### Beskrivelse

Baderommet er fra byggeåret og levert av utbygger som del av den opprinnelige leveransen. Våtrommet er vurdert opp mot krav i TEK17. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommet, og løsninger og oppbygning er derfor ikke verifisert.

## Tilstandsrapport

### 2. ETASJE > BAD

#### 10.2 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.  
Ved kontroll på tilfeldige valgte veggfliser ble det ikke registrert bom.

##### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Vinduet er utført i treverk, et materiale som er følsomt for fukt. Det bør ikke benyttes fuktmåling i våtsoner. Våtsonen er definert til 1 meter til siden fra badekaret.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket, men vindu i våtsonen må jevnlig kontrolleres for eventuell fuktbelastning. Uten jevnlig kontroll og eventuelle tiltak kan fukt trengte inn i treverket, noe som over tid kan føre til oppsvelling, misfarging, mugg- og råteskader, samt behov for kostbar utskifting av vindu og tilstøtende konstruksjoner.



Vindu i våtsonen

### 2. ETASJE > BAD

#### 10.2 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 19.  
Ved kontroll på tilfeldige valgte fliser ble det ikke registrert bom.

##### Vurdering av avvik:

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

Det er påvist avvik fra krav/anbefaling om høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved terskel på minimum 25 mm, da membran ved terskel ikke er synlig. Høydeforskjellen mellom topp slukrist og overkant flis ved terskel er målt til 19 mm. Det er derfor usikkerhet om membranen har tilstrekkelig høyde ved terskel, da den ikke er synlig.

Dusjsonen er nedsenket og utført med fall mot sluk (ca. 1:100). Løsningen vurderes opp mot TEK17 som godkjent løsning med nedsenket dusjone, hvor fallforholdene er ivarett innenfor dusjens nedslagsfelt. Utenfor dusjsonen er gulvet tilnærmet flatt. Løsningen forutsetter at dusjdører i tilstrekkelig grad begrenser vannsøl til dusjsonen. Ved bruk utover dette kan det være risiko for vannspredning utenfor slukets nedslagsfelt.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon eller bilder som viser hvordan membranen er ført og avsluttet ved dørterskel, da manglende synlig membran gjør at høydeforskjellen ikke kan verifiseres. Konsekvensen av manglende dokumentasjon er økt usikkerhet rundt utførelsen, noe som kan medføre risiko for fuktskader ved eventuell lekkasje eller vannansamling på gulvet.

### 2. ETASJE > BAD

#### 10.2 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

## Tilstandsrapport

### 2. ETASJE > BAD

#### 10.2 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

• Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å innhente dokumentasjon på gjennomført uavhengig kontroll. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til om utførelsen er i samsvar med gjeldende krav, og kan innebære økt risiko for skjulte feil og fuktskader.



Sluk i dusj



Ekstra sluk under badekar

### 2. ETASJE > BAD

#### 10.2 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

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

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert en liten sprekk/skade i speilet ved det ene festet.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skaden i speilet bør utbedres /skifte speilet for å unngå ytterligere sprekkdannelse eller personskaade.



Liten sprekk/skade ved festet

### 2. ETASJE > BAD

#### 10.1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

### 2. ETASJE > BAD

#### 10.9 Tilliggende konstruksjoner våtrom

## Tilstandsrapport

### 2. ETASJE > BAD

#### 10.2 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom mot badekar.



Ingen fuktutslag registrert ved fuktmåling i vegg

### 1. ETASJE > KJØKKEN M/TRAPP

#### 10.2 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, kaffemaskin, stekeovn, vanstoppssystem og komfyrvakt. Det er Kitchenboard på vegg mellom over- og underskap. Overflatene vurderes ut fra den generelle slitasjegraden som kan forventes med overflatens alder. Mindre overflateavvik anses som normalt ved vanlig bruk.



Ingen fuktindikasjon registrert ved måling med pinner

### 1. ETASJE > KJØKKEN M/TRAPP

#### 10.2 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### 10.2 Vannledninger

##### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

## Tilstandsrapport

### 2. ETASJE > BAD

#### 10.2 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rørkursene på rør-i-rør systemet bør merkes for å sikre enkel identifisering og vedlikehold. Manglende merking kan føre til unødvendig tidsbruk ved reparasjoner, økt risiko for feil håndtering og forsinkelser ved eventuelle lekkasjer eller skader.



Fordeleskap og stoppekran

### 1. ETASJE > AVLØPSRØR

##### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

### 1. ETASJE > VENTILASJON

##### Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon. Eier opplyser om at de vil bytte filter før salg.

### 1. ETASJE > VARMVANNSTANK

##### Beskrivelse

Varmvannstanken har et volum på ca. 200 liter. Alderen er noe ukjent, da alle berederne i borettslaget har blitt byttet én gang av utbygger, og eier husker ikke når dette ble gjort.

### 1. ETASJE > ELEKTRISK ANLEGG

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

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

##### Beskrivelse

Sikringskap med automatsikringer plassert i vaskerom/teknisk rom, totalt 13 kurser i henhold til kursfortegnelse, inkludert hovedsikring.

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

Nei

##### Spørsmål til eier

## Tilstandsrapport

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2019 Elektrisk anlegg ble installert ved bygging i 2019.**
  - Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
  - Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarerklæring?  
**Ja**
    - Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.
  - Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Etilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
  - Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
  - Har det vært brann, branttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**
- Generelt om anlegget**
- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
  - Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**
- Inntak og sikringskap**
- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
  - Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
  - Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

**Generell kommentar**  
Undertegnede har ikke elektrofaglig utdanning, og undersøkelsen er derfor ut ifra synlige forhold uten demontering av utstyr.



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

## Tilstandsrapport

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

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

#### Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Bygningen er oppført etter TEK17. Utbygger har i forbindelse med søknad om ferdigattest bekreftet at nødvendige kontrollerklæringer foreligger, og at bygget er oppført i samsvar med gitt tillatelse og gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet. I henhold til TEK17 skal boligen være prosjektert med tiltak mot radon. Det foreligger imidlertid ikke dokumentasjon som bekrefter at slike tiltak er prosjektert eller utført.

#### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon for radonsperre, om mulig

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til hvorvidt boligen er prosjektert og utført med radonforebyggende tiltak i henhold til krav i TEK17. Dersom slike tiltak ikke er etablert, kan det forekomme forhøyede radonkonsentrasjoner i inneluften. Det anbefales derfor å innhente dokumentasjon fra utbygger eller ansvarlig foretak som bekrefter at radonforebyggende tiltak er prosjektert og utført. Hvis dokumentasjon ikke kan fremlegges, bør radonmåling gjennomføres for å avklare radonnivået og behov for eventuelle tiltak.

## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

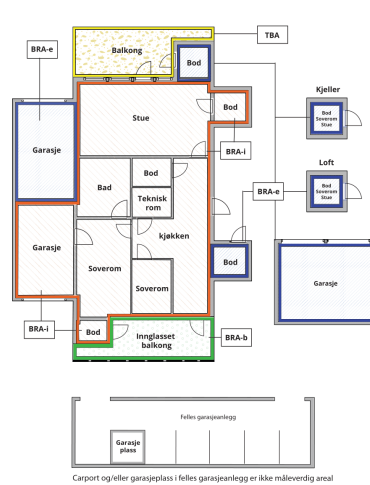
### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

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

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



**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 bod

**Innglaset balkong mv (BRA-b)** Arealet av innglaset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

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

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

Arealet 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.

### Arealen kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

### Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindelning

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

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

## Arealer

### Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglaset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	52	5		57	32
2.Etasje	51			51	9
<b>SUM</b>	<b>103</b>	<b>5</b>			<b>41</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>108</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglaset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Vindfang, kjøkken m/trapp, stue, bad, vaskerom/tekn. rom	Sportsbod	
2.Etasje	Tv-stue, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		

#### Kommentar

Areal av terrasse 1.etasje gjelder terrassen samt plattung ved inngang.

#### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

#### Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se punkt "tilbygg/modernisering".

Ja  Nei

Oserødmyra 12 A, 3138 SKALLESTAD  
Gnr 43 - Bnr 20  
3911 FÆRDER

LIDAL TAKST AS  
Eikveien 85B  
3122 TØNSBERG



## Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring								
<b>Dato</b>	<b>Til stede</b>	<b>Rolle</b>						
20.4.2026	Jarle Lidal	Takstingeniør						
	John Isak Amundsen	Kunde						
	Charlotte Lindberg Rasmussen	Kunde						
Matrikkeldata								
<b>Kommune</b>	<b>gnr.</b>	<b>bnr.</b>	<b>fnr.</b>	<b>snr.</b>	<b>Areal</b>	<b>Kilde</b>	<b>Eieforhold</b>	
3911 FÆRDER	43	20		1	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant	
<b>Adresse</b>								
Oserødmyra 12 A								
<b>Hjemmelshaver</b>								
Rasmussen Charlotte Lindberg, Amundsen John Isak Hasle								
Skattetakst og formuesverdi								
<b>Skattetakst</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>						
5 669 389	2025	Opplysninger fra eier						
<b>Formuesverdi</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>						
1 417 347	2025	Opplysninger fra eier						

## Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.04.2020		Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	14.04.2020	Ferdigattest	Gjennomgått		Nei
Tegninger	19.09.2017		Gjennomgått		Nei
Vedtakter		Vedtakter er ikke gjennomgått.	Ikke gjennomgått		Nei

Oppdragsnr.: 22568-1065      Befaringsdato: 20.04.2026      Side: 25 av 28

Oserødmyra 12 A, 3138 SKALLESTAD  
Gnr 43 - Bnr 20  
3911 FÆRDER

LIDAL TAKST AS  
Eikveien 85B  
3122 TØNSBERG



## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oserødmyra 12 A, 3138 SKALLESTAD  
Gnr 43 - Bnr 20  
3911 FÆRDER

LIDAL TAKST AS  
Eikveien 85B  
3122 TØNSBERG



## Forutsetninger

<b>Tilstandsrapportens avgrensninger</b>	foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
<b>STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ</b>	<p>•Bygningsakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningsakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.</p> <p><b>TILLEGGSENDERSØKELSER</b></p> <p>Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.</p> <p><b>BEFARINGEN</b></p> <p>Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.</p> <p>I praksis betyr dette at:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).</li> <li>flater som er skjult av sne eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.</li> <li>det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, pipe, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.</li> <li>det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.</li> <li>inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra sliseg/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).</li> <li>stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.</li></ul> <p><b>UTTRYKK OG DEFINISJONER</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.</li> <li>Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.</li> <li>Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.</li> <li>Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.</li> <li>Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.</li></ul>
<b>PREISERINGER</b>	<p>Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.</p> <p>Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:</p> <p>i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom</p> <p>ii. forhold knyttet til brann, ramming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.</p> <p>•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.</p> <p>•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspæren bak. Dette er av hensyn til bygningsakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.</p> <p>•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).</p> <p>•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke</p>

Oppdragsnr.: 22568-1065      Befaringsdato: 20.04.2026      Side: 27 av 28

Oserødmyra 12 A, 3138 SKALLESTAD  
Gnr 43 - Bnr 20  
3911 FÆRDER

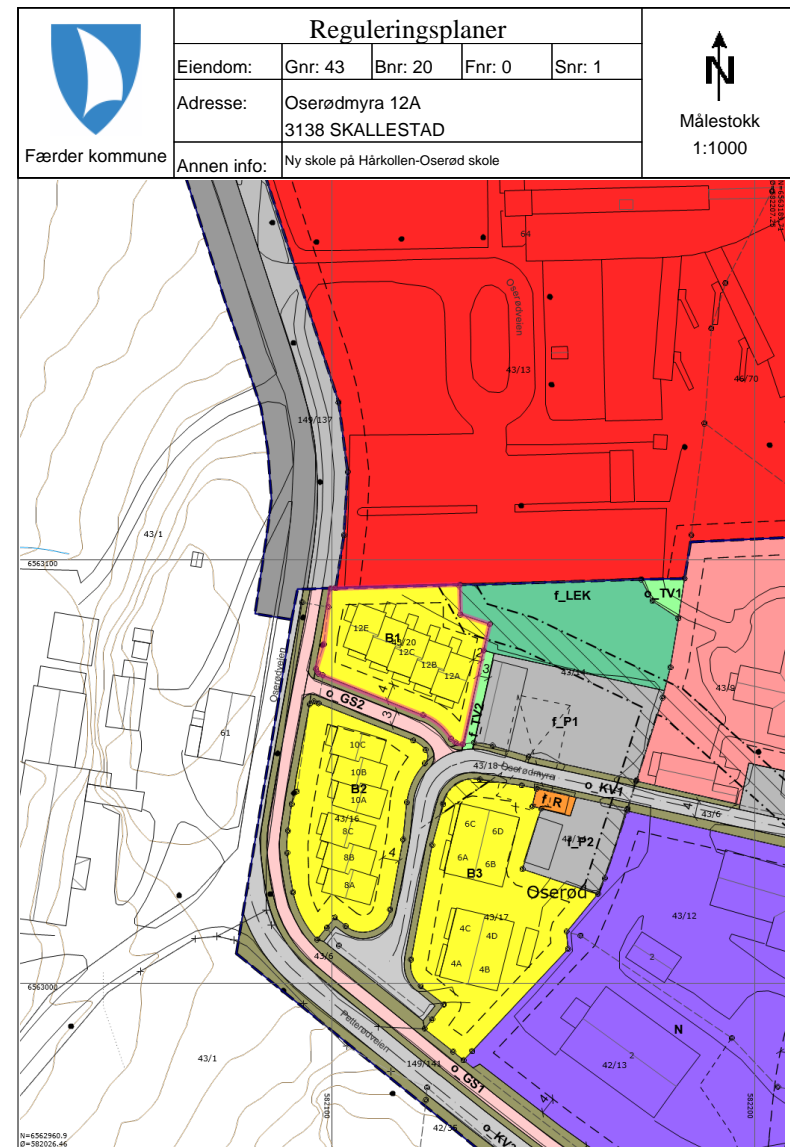
LIDAL TAKST AS  
Eikveien 85B  
3122 TØNSBERG



## Forutsetninger

<b>Tilstandsrapportens avgrensninger</b>	•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakkenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
<b>STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ</b>	<p>•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.</p> <p>•Normal siltasjegrad: forventet siltasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.</p> <p>•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).</p> <p><b>AREALBEREGNING FOR BOENHETER</b></p> <p>•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.</p> <p>•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.</p> <p>•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som oppas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-I), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.</p> <p>•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.</p> <p>•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.</p> <p>•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: *Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningsens forvaltning, drift eller vedlikehold.</p> <p>•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.</p>
<b>PREISERINGER</b>	<p>Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.</p> <p>Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:</p> <p>i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom</p> <p>ii. forhold knyttet til brann, ramming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.</p> <p>•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.</p> <p>•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspæren bak. Dette er av hensyn til bygningsakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.</p> <p>•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).</p> <p>•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke</p>

Oppdragsnr.: 22568-1065      Befaringsdato: 20.04.2026      Side: 28 av 28



16.04.2026 10:16:42 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 1 av 2

Tegnforklaring					
	Sirkeleiendom		Nøyaktig eiendomsgrænse		Anslått eiendomsgrænse
	Nøyaktig grensepunkt		Anslått grensepunkt		RpOmråde detaljregulering/mindre endring
	RpOmråde vedtatt på bakkenivå		Matrikkelnummer.		Bygg og anlegg
	Gatelys (belysningspunkt)		Mast		Bygninglinje
	Låvebru		Mønelinje		Takkant
	Taksprang		Trapp inntill bygg		Veranda
	Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant		Traktorveg
	Husnummer		Husnummer med bokstav		Kommunalveg gatenavn .
	Privatveg gatenavn .		RpGrense		RpFormålgrense
	RpSikringGrense		RpInfrastrukturGrense		Eiendomsgrænse som skal oppheves
	Byggegrænse		Bebyggelse som forutsettes fjernet		Regulert senterlinje
	Frisiklinje		Måle- og avstandslinje		Offentlig bygg - undervisning
	Kjøreveg		Gang-/sykkelveg		Krav vedrørende infrastruktur
	Frisikt		Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse		Barnehage
	Næringsbebyggelse		Renovasjonsanlegg		Lekeplass
	Kjøreveg		Gang-/sykkelveg		Annen veggrunn - grøntareal
	Parkering		Turveg		Kanal og grøft
	Høydekurve				

16.04.2026 10:16:42 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen. Side 2 av 2

# Husordensregler for Sameiet Oserødmyra 12

Vedtatt i styremøte 25.august 2020

Justert på styremøte 26.08.21 (vedlikehold fellesarealer)

Justert på årsmøte 19.05.25 (vedlikehold fellesarealer)

## Formål og omfang

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

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

Sameiet Oserødmyra 12 har i tillegg vedtekter som er vedtatt i Realsameiet, disse er å anse som en del av ordensreglene.

## Aktiviteter og støynivå

Beboerne i boligsameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i boligselskapet mellom klokken 23:00-06:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvn, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid. Søndager holdes rolig med minimalt støynivå.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

På hverdager klokken 07:00-20:00.  
Lørdager klokken 10:00-18:00.

## Bruk av boligen og tilknyttet uteareal

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.
- Ventilasjon og avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i boligselskapet.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker, skjeggkre, sølvkre eller lignende i boligen. Eier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- Balkong og terrasse skal ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne ved behov. Oppbevaring av utemøbler er tillatt.
- Takrenner og (sluk) på boligen samt balkongen må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.

- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet. Eier er selv ansvarlig for å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.
- Eierne skal søke styret/generalforsamling om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, leegger, parabolantenne, varmepumpe, trampoline, jacuzzi eller lignende.
- Boligen skal ha fargen dempet sort på husvegg og hvitt på lister, karmen og rundt vindu. Husvegg skal beises med Drygolin Nordic Extreme sort C-base. Varenr. 3151021.
- Plattning og balkong beises med Harmoni terrassebeis extra (oljebasert) honning 6062 C-base. Stolper og bjelke beises med Harmoni terrassebeis extra (oljebasert), kalkvit 6061.
- Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på egen eiendom, inklusive fellesarealene. Det oppfordres til dugnad eller arbeid på eget initiativ. Rullering av arbeidsoppgaver som blir gitt av styret bør gjennomføres av beboeren(e).
- Sjøppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Sortering er viktig! Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene. Annet avfall skal leveres til gjenvinning på butikk (elektronikk, hvitevarer, lys osv.), bensinstasjon (gassbeholdere), eller gjenvinningsstasjonen på Lofterød (tre, metall, farlig avfall, hardplast osv.).
- Mat skal ikke legges ut på boligselskapets område, da dette lett kan tiltrekke dyr som rotter og mus til boligene.

## Vedlikehold fellesarealer

- Vedlikehold av hekkene som er plantet foran terrassene våre skal bekostes av sameiet. Herunder gjelder innkjøp av bark, duk, jord, plenrens, grønskefjerner og husvask m.m. Innkjøp av dette gjøres i forbindelse med felles vedlikeholdsdag i Oserødmymra 12. Barking rundt hekkene utføres med et intervall på 3 - 4 år. Dette vedtas på årsmøte.
- Lønnetre plantet av utbygger i hagen til 12 A vedlikeholdes av seksjonseier i 12 A.
- Innkjøp av planter og busker til "egen hage" bekostes av den enkelte seksjonseier.
- Busker og trær over 1,5 høye er søknadspliktige.
- Vedlikehold av vårt sameies fellesareal på nordsiden mot skolen bekostes og utføres av sameiet.

3

## Brannvern

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal boligeier sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Røykvarsler skal vedlikeholdes av eier ved at batteri skiftes hvert år. Røykvarsleren må testes fra tid til annen. Brannslukningsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernustyr stå igjen i boligen.

## Brudd på ordensreglene

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

4

## VEDTEKTER FOR SAMEIET OSERØDMYRA 12

Vedtatt den 11.04.2019 i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65

### 1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Oserødmymra 12, og har gårdsnummer 43 og bruksnummer 20 i Færder kommune. Sameiet ble opprettet 11.04.2019

Sameiet består av 5 boligseksjoner. A til E.

### 2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

#### 2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

#### 2.2. Parkering og fellesarealer på gnr. 43 bnr. 14

Seksjonseierne er i felleskap med seksjonseierne til Oserødmymra Hageby 4 og 6, samt Oserødmymra 8 og 10, eiere av gnr. 43 bnr. 14. Eierformen er realsameie. Sameieandelene er forbundet med eiendomsrett til den enkelte seksjonen, slik at den som til enhver tid er eier av seksjonen også har rettigheter i sameieeiendommen. Sameieandelene er da å anse som tilbehør til hovedeiendommene i henhold til avhendingsloven § 3-4 andre ledd bokstav d) og kan ikke avhendes eller pantsettes uten at hovedeiendommen følger med, jf. sameieloven § 10 andre ledd og panteloven § 2-2 første ledd bokstav c) og § 2-3 andre ledd.

Den enkelte eierseksjonen har enten eksklusiv bruksrett til 1 garasje plass (ved kjøp) i rekke og 1 utendørs biloppstillingsplass eller rett til 2 biloppstillingsplasser.

#### 2.3. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

1

#### 2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

#### 2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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.

Seksjonene 1,3,5 og 7 i 1.etg har eksklusiv bruksrett til uteplass mot vest.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

#### 2.6. Dyrehold

Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

### 3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte seksjonseieren skal 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 fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseierens felles forpliktelser.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

2

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom inntektene fordeles på annen måte, må dette følge av en bestemmelse i vedtektene som alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enig i.

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

#### 4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE

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

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

#### 5. VEDLIKEHOLD

##### 5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- inventar
- utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereider, badekar og vasker
- apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- skap, benker, innvendige dører med karm
- listverk, skillevegger, tapet
- gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- vegg-, gulv- og himlingsplater
- rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

3

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

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

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

##### 5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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 bruksenheter forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Sameiet er ansvarlig for drift, vedlikehold og brøyting av felles vei til seksjonene.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheter hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenheter skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

4

##### 5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

##### 5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

##### 5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenheter. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

5

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

##### 5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning

Ansvar etter 5.4 og 5.5 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansvar etter 5.4 eller 5.5 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

##### 5.7. Krav mot tidligere avtalepart

En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter 5.4 og 5.5 og andre misligholds krav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter 5.4 eller 5.5 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

#### 6. MISLIGHOLD

##### 6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38.

6

Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

#### 6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

### 7. ÅRSMØTET

#### 7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. 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.

#### 7.2. Ordinært årsmøte

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.

#### 7.3. Ekstraordinært årsmøte

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.

#### 7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet 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.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på

7

annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

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.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

#### 7.5. Saker årsmøtet skal behandle

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer.

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.

#### 7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne 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.

#### 7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

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.

#### 7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

8

#### 7.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

#### 7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- 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
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

#### 7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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 et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd 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

#### 7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- 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 seksjonseierne.

#### 7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

#### 7.14. Protokoll fra årsmøtet

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

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

### 8. STYRET

#### 8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Alle seksjonseierne skal være medlem av styret.

#### 8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Vedtektene kan fastsette at bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem. Om andre enn fysiske personer kan velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

10

- 8.3. Styremøter**  
Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
- 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 alle styremedlemmene.
- Bestemmelsene i tredje ledd gjelder ikke for styrer som består av alle seksjonseierne, jf. 8.1 annet ledd. For slike styrer beregnes stemmene på samme måte som bestemt i 7.13, og styret er beslutningsdyktig når styremedlemmer som representerer mer enn halvparten av stemmene, er til stede.
- Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.
- 8.4. 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.
- 8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.**  
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.
- 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.
- 8.6. 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.
- 8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar**  
Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter

11

som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være ureddelig å påberope seg avtalen.

## 9. FORRETNINGSFØRER

- 9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører**  
Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

- 9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett**  
Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Forretningsføreren 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.

- 9.3. Inhabilitet**  
Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

## 10. REGNSKAP OG REVISJON

- 10.1. Plikt til å føre regnskap**  
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

- 10.2. Plikt til å ha revisor**  
Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

## 11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

## 12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

13

Løpenummer for foretning: 602460653  
Vedlegg: Ja

**Melding til tinglysing**  
Det er ført en seksjonering i matrikkelen  
Det er ført med bruksfiliale. Seksjonering

Rekvirent av tinglysing: Navn: FÆRDER KOMMUNE, Adresse: Postboks 250, 3163 NØTTERØY  
Organisasjonsnr: 817263992

Rekvirent(er) av foretning: Navn: HOLTAN UTVIKLING AS, Adresse: c/o HK regnskap, C Andersens gate 11A, 3181 HORTEN  
Fødselsdato/Orgnr: 914963346

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert: Navn: HORTEN, Adresse: c/o HK regnskap, C Andersens gate 11A, 3181 HORTEN  
Knr: 0729, Gnr: 43, Bnr: 20

**Nye seksjoner**

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Formålkode	Formål	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utelareal
0729	43	20	0	1	Boligseksjon	1/5	Ja	Nei
0729	43	20	0	2	Boligseksjon	1/5	Ja	Nei
0729	43	20	0	3	Boligseksjon	1/5	Ja	Nei
0729	43	20	0	4	Boligseksjon	1/5	Ja	Nei
0729	43	20	0	5	Boligseksjon	1/5	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

05.02.2019 13:38 Side 1 av 1

MOTTATT  
12 NOV. 2018  
18/11694

Nr. 2018/190  
**Søknad om seksjonering**

**Tinglysingsrekvisenten (kommunen)**  
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn: Færder Kommunens adresse: Boks 250 Postboks 3163 Nøtterøy Lura-Isaksen Kontaktperson: Lura-Isaksen

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

Navn: Ingeniørservice AS Fødselsnr./Org.nr.: 879982502 E-postadresse: adi@ingserv.no  
Adresse: Broen 5D Postnummer: 3170 Poststed: Sem Telefonnummer: 94791731

**2. Opplysninger om eiendommen**

Kommunens navn	Kommunens navn	Gårdnr.	Bruknr.	Festnr.
0729	Færder	43	20	

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

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
914963346	Holtan Utvikling AS	1/1

**4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)**  
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn søkta seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer	Seksjonens formål	Samlebrøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	1	13
2	B	1	14
3	B	1	15
4	B	1	16
5	B	1	17
6			18
7			19
8			20
9			21
10			22
11			23
12			24

Sum tellere: 5      Navner: 5

Dato: 8.11.18 Innsenderens underskrift: Adelheid Lura

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

Side 2 av 4

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

**6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt**  
Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a)  hver seksjonseier har enrett til å bruke en bruksenhet

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

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

d)  seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

g)  rammetillatelse eller igangsettingsstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadpliktige tiltak i eksisterende bygg

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

i)  det er fastsatt vedtekter.

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

**7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt**  
Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

eller

boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato: 8.11.18 Innsenderens underskrift: Adelheid Lura

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

Side 3 av 4

**8. Vedlegg som skal følge søknaden**

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

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

c) Sameiets vedtekter

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

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

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

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

**9. Innsendte plantegninger**

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

**10. Underskrifter**

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Horten 30/11-18	<u>Adelheid Lura</u>	FRANK ØSTERN
Horten 30/11-18	<u>Adelheid Lura</u>	KNUT A. ØSTERN
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

**11. Kommunens saksbehandling**

a)  Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

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

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

Kommunens nr.	Kommunens navn	Gårdnr.	Bruknr.	Festnr.
0729	Færder kommune	43	20	

Dato: 6/12-18 Underskrift: Dagmund Isaksen

Dato: 8.11.18 Innsenderens underskrift: Adelheid Lura

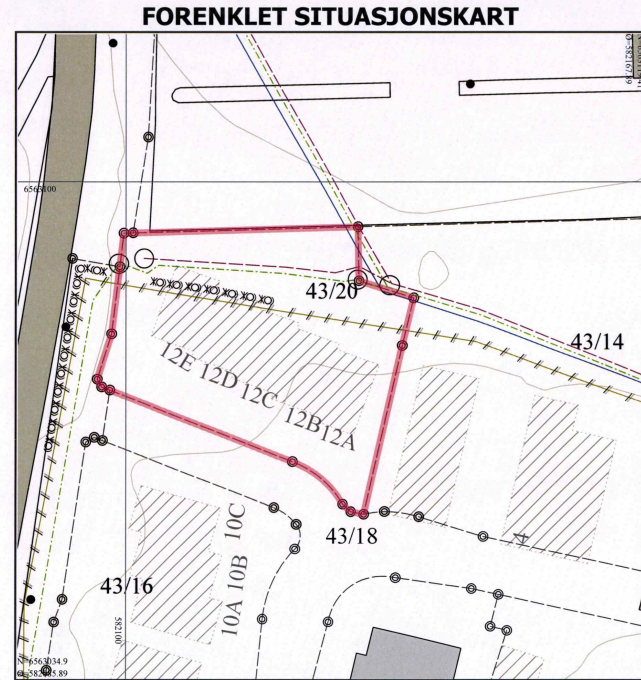
Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 3 av 4

**4. Søknaad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.**  
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

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

Dato: 8.11.18  
Innsenderens underskrift: *Adelheid*

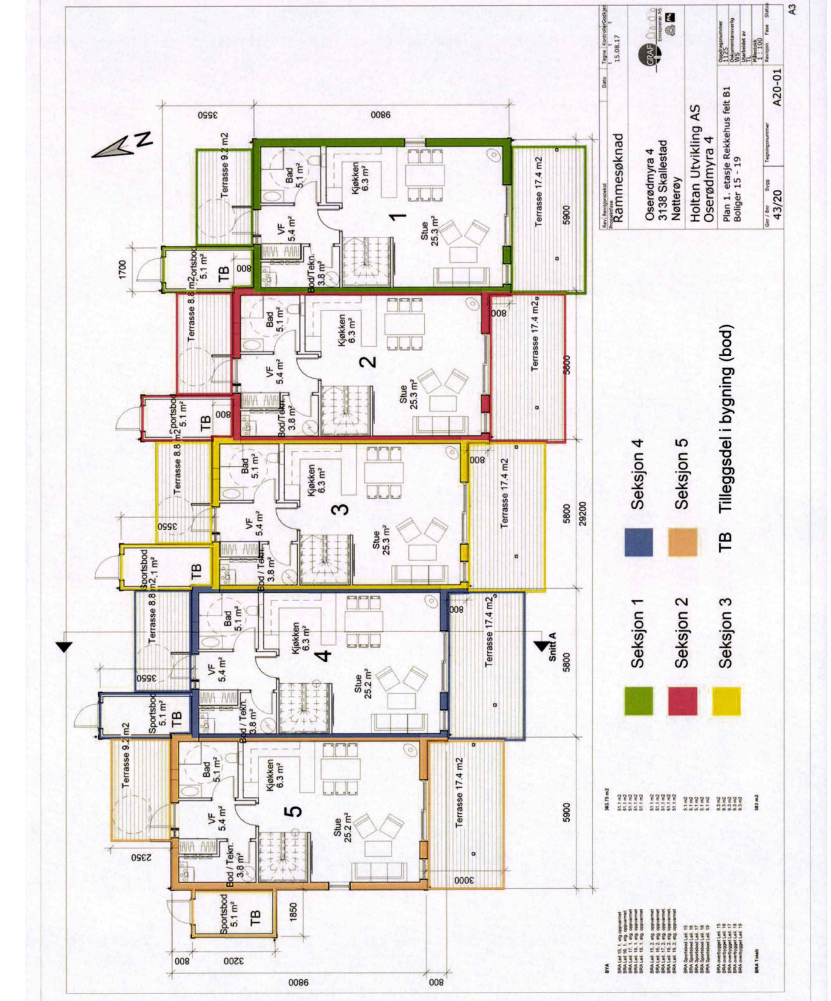
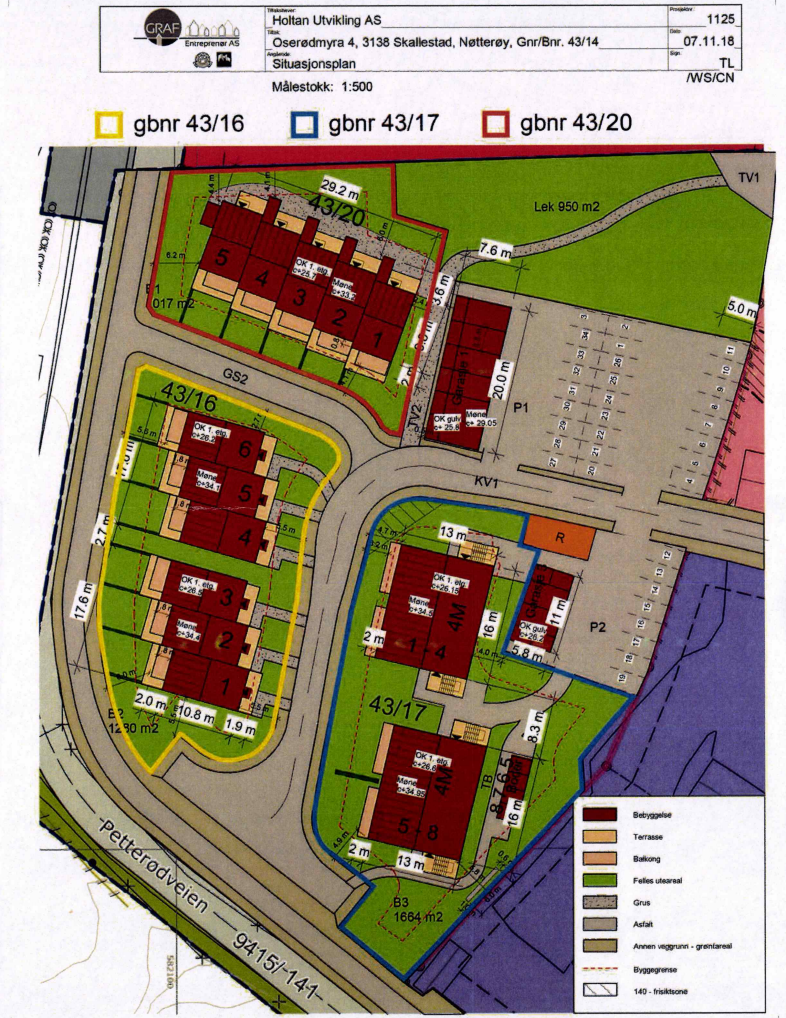


©FÆRDER KOMMUNE Adresse: Oserødmyra 12A, 3138 SKALLESTAD, med flere  
Dato: 5/2-2019 Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 43/20/0/0 UTM32 Euref89  
Målestokk 1:500

**Tegnforklaring:**

- Eiendomsgrense, anslått
- - - Eiendomsgrense, nøyaktig
- Vannledning, uten Vestfold Vann
- Overvannsledning
- Avløp felles
- Spillvann
- Mur
- Gjerde
- Hekk
- Bygg takkant - nøyaktig beliggenhet
- Bygg fasadeliv - anslått beliggenhet
- Bygg fasadeliv - nøyaktig beliggenhet

Kontroller målestokk, rutenettet skal være 10cm x 10cm. Det tas forbehold om eventuelle feil eller mangler i kartet.





## PROTOKOLL ÅRSMØTE I REALSAMEIE

### OSERØD HAGEBY

Dato: 19.03.26 Tidspunkt: Kl. 18.00 – 20.30 Sted: Torød Kirke, rom kirkestue

Tilstede: 12A, 12B, 12C, 8A, 8C, 4A, 4B (fra sak 04/26)

Fraværende: 12D, 12E, 8B, 10A, 10B, 10C, 6A, 6B, 6C, 6D, 4C, 4D

Fullmakt fra 12D til 12A, Malin til Charlotte, og fra 6D til 12A, fra Richard til Siren

#### Saksliste

##### 01/26 Godkjenning av innkalling

Innkalling godkjent.

##### 02/26 Årsmelding 2025

Tatt til orientering.

##### 03/26 Regnskap 2025

Tatt til orientering.

##### 04/26 Budsjett 2026

Justering av Telenor faktura, det er en økning i pris.

Justering i foreslått budsjett i strøm garasje/boder, på grunn av ny fakturamodell som ble vedtatt på årsmøte under sak 07/26.

Justering i foreslått budsjett i EL-bil fakturering, på grunn av ny fakturamodell som ble vedtatt på årsmøte under sak 07/26.

Forslag om å sette en del av pengene fra oppsparte midler (100.000 kroner) inn på en høyrentekonto med 12 frie uttak ble vedtatt.

Hvert enkelt sameie må ta høyde for at innbetalingen til realsameie vil øke i fremtiden, da realsameiet ikke har deltakelse til styreverv, og prognose for fremtidig utfasing av oppgaver vil være sannsynlig.

#### Vedtak

Budsjettet er godkjent og enstemmig vedtatt med foreslåtte justeringer under postene for fakturering av strøm og høyrentekonto.

#### 05/26 Valg av verv

Realsameiet står i dag med to styremedlemmer, økonomiansvarlig og vedlikeholdsansvarlig. Sameiet har ingen som melder seg til de tre vervene som er ledige. Alle som er på årsmøte, er velvitende om at det er lovpålagt med et styre med tre medlemmer og at det skal være en styreleder.

Gjenværende styremedlemmer sjekker opp priser angående ekstern styreleder, og sender dette ut til seksjonseiere og sjekker om det eventuelt er noen andre som ønsker å påta seg styreleder verv.

#### Vedtak

Ingen styreverv vedtatt, avvik fra eierseksjonsloven § 54. *Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning* og realsameiets vedtekter.

#### 06/26 Vedlikehold

Forslag 1: Skal vi sette bord vedlikeholdet i 2027, eller fortsette med ordningen vi har i dag da vedlikeholde gjøres av hver enkelt seksjonseier.

Forslag 2: Forslag om å gå til innkjøp av robotgressklipper, her kan det være aktuelt av Oserødmyra 12 er med å spleise, f. eks at de betaler 1/3 av summen.

#### Vedtak

Enstemmig vedtatt om å gjennomføre vedlikehold internt, arbeidet settes ikke bort. Enstemmig vedtatt om å ikke gå til innkjøp av robotgressklipper.

#### 07/26 Forslag til ladeavtale og ny fakturamodell

Ny ladeavtale er nødvendig.

Forslag 1 er basert på utregning av kwh kapasitetsledd.

Forslag 2 er basert på utregning av effekt kapasitetsledd.

#### **Vedtak**

Forslag om utregning basert på effekt kapasitetsledd ble vedtatt med 6 mot 4 stemmer.  
Forslag om utregning basert på kwh kapasitetsledd falt med 4 mot 6 stemmer.

#### **08/26 Etterfakturering i inntil 3 år**

Det er stor uenighet i årsmøte om hva som er rett eller galt i forhold til etterfakturering. Det ble diskutert i forhold til moral om fellesskapet må betale for at EL-bil eieres private forbruk som ikke har blitt fakturert. Et annet perspektiv er EL-bil eieres godtroenhet om fakturering har inneholdt alle kostnader ved forbruk og derfor ikke skal bli belastet for nettleie.

Ved avstemning ble det likt, 5 stemmer imot etterfakturering, mot 5 stemmer for etterfakturering.

Ved omstemning ble resultatet det samme 5 stemmer for og 5 stemmer imot.

Står stemmene likt avgjøres saken ved loddtrekning Jf. Eierseksjonsloven § 52.*Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet.*

Ved loddtrekning benyttes kron-mynt. Kron betyr etterfakturering, mynt ikke etterfakturering. Mynten landet på kron.

#### **Vedtak**

Utfallet ved loddtrekning; det blir etterfakturering for inntil 3 år.

#### **09/26 Innkommende saker fra beboere**

Forslag om å selge snøfreseren

#### **Vedtak**

Forslaget falt med 4 mot 6 stemmer om å selge snøfreseren.

Forslag om å sette bort økonomiansvaret

#### **Vedtak**

Forslaget falt. Enstemmig vedtatt at økonomiansvar ikke settes bort på nåværende tidspunkt.

#### **10/26 Eventuelt**

Ingen under eventuelt.

**Vedtatt på årsmøte 24.10.19.**

**Vedtatt justering på årsmøte 27.05.21 (Kap. 3, pkt. G, H og I)**

**Vedtatt justering på årsmøte 30.03.23 (Kap. 3, pkt. H)**

## VEDTEKTER FOR REALSAMEIET OSERØD HAGEBY GNR. 43 BNR. 14

(VEDTEKTENE ER FASTSATT ETTER BESTEMMELSENE I  
EIERSEKSJONSLOVEN.)

**SAMEIETS NAVN, ANTALL SAMEIER OG DISPONERING AV  
AREALER I SAMEIET.**

- Sameiets navn er Oserød Hageby og omfatter samtlige seksjoner på gnr./bnr. 43/20, 43/17 og 43/16 i Færder kommune.
- Realsameiet består av 3 sameier med følgende eierandeler/-brøker. Sameiene har lik eierandel i realsameiet (1/3 hver).
- Hver sameier har andel i hele eiendommen og eksklusiv råderett over den spesifikke seksjonen iht tinglyste seksjoneringstegninger. Jamfør eierseksjonsloven §1.
- Alt areal som ikke inngår i seksjonenes eksklusive areal, inklusive tomt og uteanlegg, er fellesareal.
- Realsameiet skal ha en egen driftskonto for realsameiets utgifter. Driftskontoen disponeres av sameiermøtet gjennom styret, 2 prokura ved utbetaling av styreleder og nestleder utenom faste utgifter.
- Felles uteareal disponeres av sameierne med lik rett til bruk uavhengig av sameiebrøk.

G. Endringer i bruk av fellesarealet ved f.eks. oppføring av nye bygninger som felleseie (på fellesarealet) eller som tilleggsdel til seksjon, samt omgjøring av tomtearealer eller bygningsdeler til tilleggsdel for seksjon(er), skal godkjennes av flertall i realsameiets årsmøte.

**REALSAMEIERMØTE OG REALSAMEIESTYRE**

A. Realsameiermøte skal avholdes hvert år innen utgangen av mars måned.

B. Hver seksjonseier har 1 stemme på realsameiets årsmøte, uavhengig av eierbrøk. Alternative stemmereglene: Fullmakt. For rene boligsameier: Hver seksjon har 1 stemme på sameiermøtet, uavhengig av sameierbrøk. For rene næringssameier og i kombinerte sameier: Hver seksjon har stemmevekt etter sameiebrøk på sameiermøtet.

**REALSAMEIEMØTETS MYNDIGHET OG OPPGAVER:**

A. Realsameiets årsmøte er sameiets øverste organ og et flertall av sameierne, kan på 20 dagers varsel kreve at det avholdes årsmøte.

B. Realsameiets årsmøte skal tre sammen dersom styret eller en av sameierne fremmer forslag om tiltak som berører fellesarealene.

C. Realsameiets årsmøte fastsetter fordeling av kostnadene etter boenheter og sameier ihht eierseksjonslovens § 23.

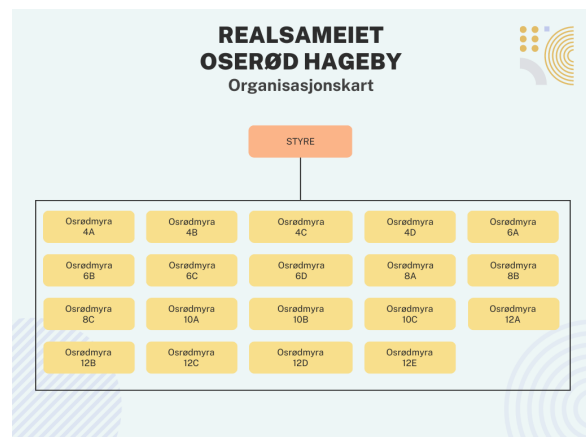
D. Realsameiets årsmøte disponerer de midler som står på sameiets felles driftskonto, gjennom styret.

E. Større vedlikeholdsarbeider på fellesarealene skal godkjennes av realsameierstyret.

F. Realsameiets årsmøte fastsetter ordensreglement for sameiet og reglement for bruk av fellesarealene i sameiet.

G. Realsameiets årsmøte velger et sameiestyre på årsmøte hvert 2. år.

H. Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Realsameierstyrets størrelse fastsettes til fem stykker. I tilfeller der det er flere motiverte kandidater fra hvert sameie, prioriteres dette.



I. Styrets leder velges av årsmøte.

J. Styret velges for to år av gangen, men alle kan ikke fratre samtidig.

#### STYRETS MYNDIGHET OG OPPGAVER:

A. Realstyret er ansvarlig for innkalling til årsmøte.

B. Realstyret er ansvarlig for at det føres regnskap over fellesutgifter og at dette legges frem for årsmøtet.

C. Realstyret kan på vegne av realsameiet, inngå ettårige avtaler om drift og vedlikehold av realsameiets fellesarealer. Flerårige avtaler skal godkjennes av realsameiets årsmøte.

D. Realstyret har ikke myndighet til å inngå avtale om større vedlikeholdsoppgaver/renovering uten at dette er godkjent av realsameiets årsmøte.

E. Realstyret skal sørge for at realsameiets utgifter fordeles på sameierne som fastsatt av årsmøtet, og sørger for innkreving av disse.

F. Realstyret har ansvar for at realsameiets eiendeler er tilstrekkelig forsikret.

G. Styret ved styreleder har signeringsrett for realsameiet som berørt part i saker etter plan og bygningsloven og ved fradeling av naboarealer. Styret skal varsle alle sameieparter om at slikt varsel er mottatt og hvor sakens papirer kan leses.

H. Styret skal innkalle til årsmøte når forhold som nevnt i pkt. 1g) og pkt. 3 a-)), oppstår.

#### SAMEIERNES PLIKTER:

A. Den enkelte bruksenhet må ikke nyttes slik at det er til unødige eller urimelig ulempe for brukerne av de andre seksjonene. Den enkelte bruksenhet må ha skriftlig samtykke fra sameiet hvis det skal forstyrre andre seksjoner.

B. Sameierne er ansvarlig for innbetaling til sitt sameie. Styre fra de tre sameiene er innbyrdes ansvarlig for innbetaling til realsameiet etter fordeling i henhold til bestemmelsene ovenfor.

Fellesutgifter er alle bruksenhetene ansvarlige for etter bestemmelser i henhold til bestemmelser over.

#### OM TVISTEMÅL I REALSAMEIET:

A. Tvistemål i realsameieforholdet avgjøres etter bestemmelsene i tvistemålsloven.

#### ANDRE BESTEMMELSER:

A. Hver seksjon har lik rett til parkering på realsameiets grunn. Realsameiets årsmøte fastsetter parkeringsbestemmelser. Det er ikke tillatt med parkering på området med unntak av parkeringsplass og ved bolig 4a. Det er kun lov til av og på-stigning/avlastning.



#### OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

##### Generelt

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

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

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

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

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

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

**2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.


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

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


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

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

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



# 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, skade-insekter, 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, skade-insekter, 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](mailto:boligkjøperpakken@gjensidige.no). Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på [gjensidige.no](https://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 Eiendomsmeidlerforbund 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  
Eiendomsmeidlerforbundet

## 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 bygningssdelene og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningssdelene 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  
Norstatstat.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 rettsreglene tilknyttet budgivning. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

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

### GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med 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.

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

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

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

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

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

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

9. Kjøper og selger har plikt til å akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

10. Når en akseptert bud er innlagt i budjournalen, kan selger kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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

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

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

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

# BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

## Oppdragsnr:

Adresse: undefined, undefined undefined

Betegnelse: GNR undefined, BNR undefined i undefined kommune

## Gis herved bud stort kr.

skriver

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

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

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

## BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold  Annet

## FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital

Kr

Lån (bank og saksbehandler)

Kr

Til sammen

Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig:  Kontanter  Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivning og at jeg/vi har 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 24.04.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**&BAKKE SØRVIK  
PARTNERS**

 [www.partners.no](http://www.partners.no)