

# Oserødmyra 12 B







Velkommen til

## Oserødmyra 12 B

Velkommen til dette særdeles flotte rekkehuset 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:

- Bygget i 2019
- Egen garasje med elbillader
- 3 soverom samlet i 2.etg.
- 2 lekre bad med dusj
- Separat vaskerom

Tidløst kjøkken med påkostet innredning, hvitevarer og steinplater

- Stue både oppe og nede, perfekt for deg med små eller store barn
- Varmekabler i hele 1.etasje for økt bocomfort



- Fin, liten hagedel med hekk mot naboer
- Hyggelig og solrikt område!
- m.m.

Vi ønsker velkommen til en hyggelig visning!





## Oserødmyra 12 B

|               |               |
|---------------|---------------|
| Prisantydning | 4 490 000     |
| Omkostninger  | 123 290       |
| Totalpris     | 4 613 290     |
| Bruksareal    | 107,0 m²      |
| BRA-I         | 102,0 m²      |
| BRA-E         | 5,0 m²        |
| TBA           | 35,0 m²       |
| Soverom       | 3             |
| Eiendomstype  | Leilighet     |
| Eierform      | Eierleilighet |
| Tomteareal    | 1 008 m²      |
| Byggeår       | 2019          |

## Kontakt vår megler



**Lars Ole Wittingsrud**

Eiendomsmegler / Partner

+47 948 14 053

low@partners.no

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



















































































# 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. 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.

# Plantegninger





# Innhold

Rekkehus over 2 plan med følgende innhold:  
1.etasje: entré/gang med skyvedørsgarerobe, vaskerom med teknisk opplegg, bad, stue og kjøkken i åpen løsning samt utgang til terrasse og hage.  
2.etasje: loftstue, 3 soverom, bad, vaskerom med dusjhjørne, servantnnredning og vegghegt wc.

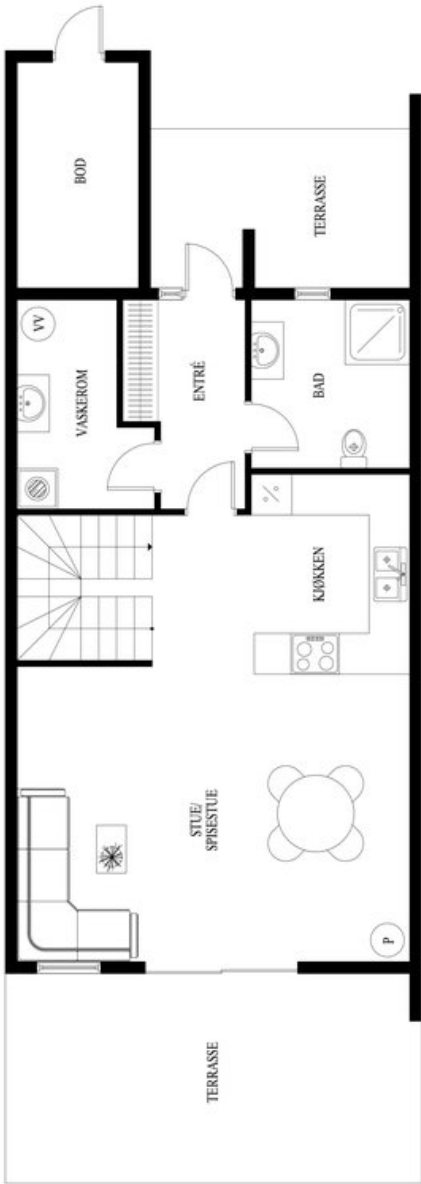
Sportsbod rett utenfor døra.  
Garasje i fellesanlegg like ved boligen.

BRA 107,0 m²

BRA-I 102,0 m²

BRA-E 5,0 m²

TBA 35,0 m²



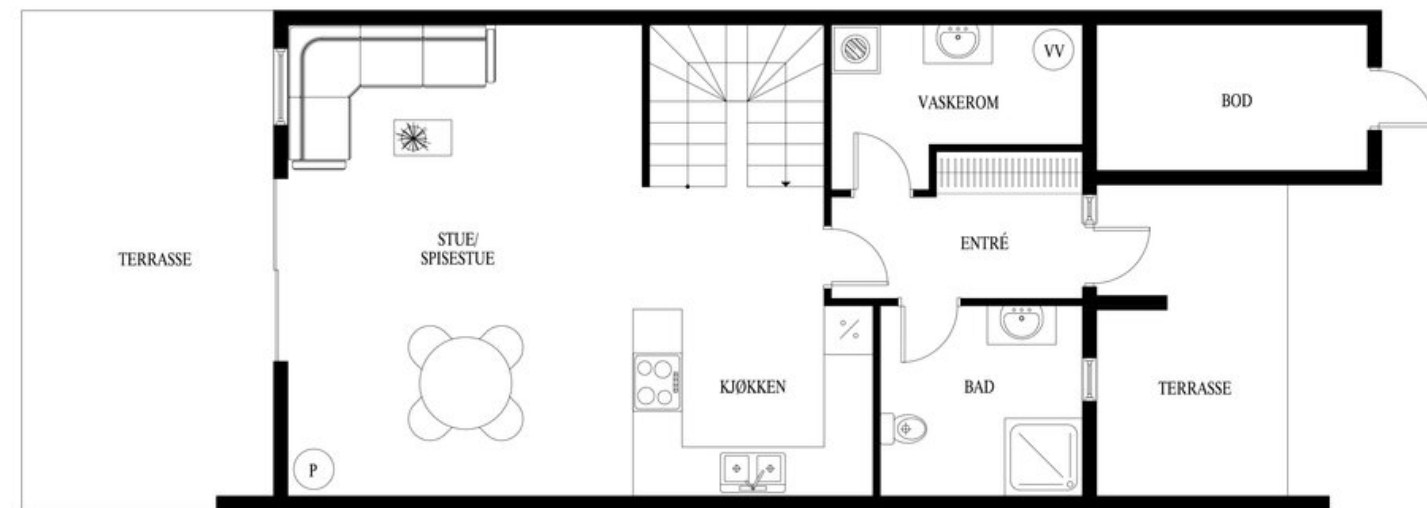
Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

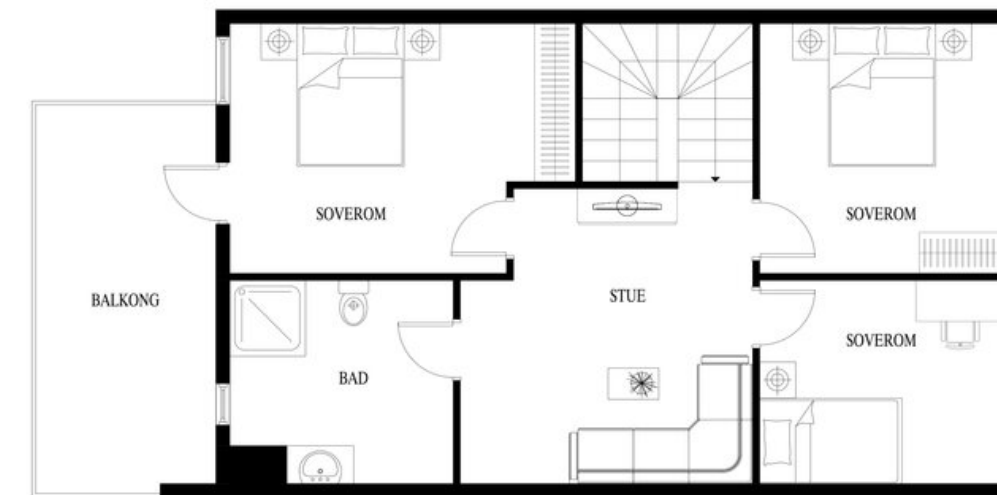


1. etg



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

2. etg



Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



# Eiendommen

### Arealer

Totalt bruksareal: 107,0 m²

- BRA-i: 102,0 m²
- BRA-e: 5,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 35,0 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 tilhører én garasjeplass i fellesanlegg, samt én biloppstillingsplass på fellesområdet. Det er montert ladeboks i garasjen. Elbil lading faktureres via sameiet hver måned etter forbruk, nettleie og diverse avgifter.

### Selgers egenerklæringsskjema

Selger har svart på blant annet følgende punkter i egenerklæringsskjema:

21.Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?  
Ja. Jordslag/mugg i taket i frittstående garasjer i sameiet.

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

**Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport**  
Tilstandsgrad (TG) tilsier hvilken tilstand objektet har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader se i tilstandsrapporten.

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:

TG 1: 30  
TG 2:4  
TG 3:0  
TG IU:1

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

-Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner  
-Innvendig > Overflater - gulv  
-Våtrom > 1. etasje > Bad (1. etg) > Overflater gulv  
-Våtrom > 2. etasje > Bad (2. etg) > Overflater gulv

Følgende forhold har fått tilstandsgrad IU:

-Våtrom > 1. etasje > Bad (1. etg) > Tilliggende konstruksjoner våtrom

TAKSTMANN KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING OG ROMBENEVNELSE:

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

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

### Byggemåte

Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig ihht. vedlagt tilstandsrapport.

Utvendig  
Rekkehus oppført i bindingsverk av tre over støpt plate på mark. Fasader kledd med liggende trepanel og taket er tekket med betongtakstein.

Innvendig  
På gulv er det fliser i entrè og ellers parkett. Vegger og gulv har malte flater

Våtrom  
Bad i 1. etasje som inneholder innredning med servant, dusjhjørne og veggmontert toalett. Det er fliser på vegg og malte plater i taket. Flislagt gulv med varmekabler. Badet har plastsluk og smøremembran under fliser. Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

Bad i 2. etasje som inneholder innredning med servant, dusjhjørne og veggmontert toalett. Det er fliser på vegg og malte plater i taket. Flislagt gulv med varmekabler.



Badet har plastsluk og smøremembran under fliser. Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

Kjøkken  
Marbodal-innredning med profilerte trefiberfronter og benkeplate av stein. Det er fliser på vegg mellom over- og underskap. Integrert stekeovn, microbølgeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske installasjoner  
Vannledninger er av plastrør (rør i rør). Fordelerskap med stoppekran er plassert i teknisk rom. Det er avløpsrør av plast. Varmtvannstanken er på ca 200 liter. Bygningen har balansert ventilasjon. Boligen har et skjult el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskap er plassert i teknisk rom.

Tomteforhold  
Hage med gressplen og asfalterte internveier på eiendommen. Byggegrunn er ukjent, men det ser ut til å være stabile grunnforhold. Bortledning av overvann på terreng og drenerende masser under selve bygget.

**Tomt**  
Denne tomten er eiet. 1008,00 kvm. Denne seksjonen har en ideell andel av det totale tomtearealet som naturlig disponeres av eier.

Pent opparbeidet uteområde med platting ved inngangspartiet og ut fra stua. Skjermet og fin uteplass mot syd med levegg og hekk mot naboer. Det er en liten gressplen mot syd, med adkomst fra terrassen.

Asfaltert parkeringsplass og internveier på området,

samt gressplen med felles grillplass og lekeområde like utenfor døra.

#### 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 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

Oppvarming består av vedfyring og elektriske varmekabler i entrè, stue/kjøkken og begge bad. Panelovner i loftstue og soverom. I beboelsesrom hvor det eventuelt ikke skulle finnes panelovner/ andre oppvarmingskilder medfølger dette heller ikke.

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 18.10.2026. Prisen settes for hvert kalenderår i statsbudsjettprosessen. Strømstøtteordning gjelder ikke ved Norgespris.

Energikarakter: C

Energiforbruk foregående år var 8 758 kwh. Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

Det er registrert 3 avvik på pipe/fyringsanlegg i rapport etter visuelt tilsyn fra Vestfold Interkommunale Brannvesen datert 09.02.2021. Samtlige avvik i rapporten er utbedret ifølge selger, og det er kjøpt inn 2 lange, skikkelige aluminium stiger som henger i fellesboden, og er tilgjengelige for alle boenhetene.

Tilsynet er kun visuelt og kan ikke benyttes som tilstandsrapport forøvrig. Rapporten er vedlagt salgsoppgave.

#### 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), snøbrøyting felles, administrasjon av sameiet, strøm i garasje og bod, bygningsforsikring felles, kostnader ifm. dugnad

I tillegg faktureres lading av elbil etter forbruk (+nettleie og avgifter) via sameiet.

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

#### Kommunale avgifter

Kr. 18 853,- 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

Sameiet har ikke felles lån/gjeld.

#### Andel fellesformue

Andel fellesformue utgjør kr. 8 996,- pr. 31.12.2025.

#### Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 1 349 567,00.

Sekundær formuesverdi kr. 5 398 266,00.

Gjeldende for ligningsåret 2024.

Oppgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. 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. Det ble avholdt eget årsmøte for Sameiet 15.06.2026. Det settes av egen dag til beskjæring av hekk og trær på fellesareal, samt hekk hos alle seksjonseierne onsdag 30. september. Alle bes ta en sjekk over terrasse toppbord og rekkverk. Samt sjekk over utelys. Da kan sameiet samle opp slik at det ikke blir større kostnad enn nødvendig.

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. Fra Sameiet Oserødmyra 12 betales det egne felleskostnader 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 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. Sameiet har en felles etablert bål plass 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 p.t. 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 forkjøpsrett.

Det kreves ikke styregodkjenning av ny eier.

#### Forsikring

Eiendommen er forsikret i Storebrand Forsikring med polisenr. 4121410.

#### Regnskap

Årsregnskapet for forrige periode (2025)- for Sameiet Oserødmyra 12 viser:  
Driftsinntekter kr. 120.200,- (innbetalinger av felleskostnader fra sameierne i Oserødmyra 12)  
Driftskostnader kr. 120.856,- (felleskostnader til realsameiet Oserød Hageby, styrehonorar, egenandel forsikring, diverse innkjøp/ kostnader m.m.)  
Årsresultat kr. - 856,-  
Disponible midler for boligselskapet utgjør kr. 44.982,45,- per 31.12.2025.

I tillegg opplyses; det er satt av kr 50.000,- på en "høyrentekonto" i 2025, så vår totale sum i bank pr. 31.12.25 er kr: 94.982,-

For nærmere detaljer vises det til spesifikasjoner i regnskap.

#### 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 og 1 biloppstillingsplass (gjelder for 12B) - eller rett til 2 biloppstillingsplasser ( gjelder ikke 12 B). 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 oppfordres til å sette seg inn i vedtekter og husordensregler som er vedlagt i salgsoppgave.

#### Dyrehold

Dyrehold er tillatt - hund og katt dersom det ikke er til sjenanse for andre beboere

#### 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 med de rettigheter og forpliktelser som følger av grunnboken og eventuelle offentlige bestemmelser. Eventuelle tinglyste servitutter, erklæringer og rettigheter som fremgår av grunnboken, og som etter sin art skal følge eiendommen, overtas av kjøper. Pengeheftelser som er etablert som sikkerhet for selgers lån eller øvrige forpliktelser, vil bli innfridd og slettet for selgers regning i forbindelse med oppgjøret. Slike pengeheftelser skal ikke overtas av kjøper.

Eiendommen overdras således fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle heftelser som uttrykkelig er opplyst å skulle følge eiendommen.

Det er tinglyst heftelser på eiendommen. Kjøper overtar kun de servitutter, erklæringer og rettigheter som fremgår av grunnboken, og som etter sin art eller etter uttrykkelig avtale skal følge eiendommen.

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: 2  
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. Megler sender dette inn for registrering hos Færder kommune.

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.

#### Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen:

(spesifiser særlig om hvitevarer, lamper, fastmonterte hyller.)

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. Budgivere som byr sammen er selv ansvarlige for interne avklaringer og samtykke knyttet til budgivningen.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

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

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

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

#### Lov om hvitvasking

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

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

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

#### Salgsbetingelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

knyttet til dette.

#### Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)

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

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

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

#### Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova)

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

#### Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

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

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

#### Behandling av personopplysninger

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

#### Eier

Eier er Elisabeth Lie Aasland.

#### Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Oserødmyra 12 B. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 43, bnr. 20, snr. 2 i Færder. Sameiebrøk: 1/5.

Vårt oppdragsnummer er 28260256.

#### Meglers vederlag og utlegg. Ansvarlig megler

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

Provisjon 1,250 % 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: 2 800,00  
Utleddsgebyr: 4 990,00  
Elektroniske oppslag og signering : 1 750,00

Vederlag er summert til kr. 119 355,-.

I tillegg kommer estimat på følgende utlegg:  
Foto standard 5 700,00  
Innhenting av grunnboksutskrifter og andre tinglyste dokumenter (Pris pr. innhentet dokument) 300,00  
Opplysningspakke kommunen 4 000,00  
Plantegninger fra fotograf pr.stk 650,00  
Tinglysingsgebyr for meglers sikringsobligasjon 545,00

Utlegg er summert til kr. 11 195,-.  
Estimatet vil avvike fra endelig oppstilling.  
Boligselgerforsikring og andre valgfrie utlegg kan tilkomme.

Vederlag og utlegg er totalt estimert til kr. 130 550,-.

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 tilleggstenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømlleverandører, 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 / Bakke Sørvik & Partners.  
Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47, 3126 TØNSBERG. Org. nr. 916959478.

# Tekniske dokumenter



Oserødmyra 12B

Nabolaget Hårkollen - vurdert av 26 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

|                                        |                    |
|----------------------------------------|--------------------|
| 🚶 Skallestad<br>Linje 112, 113B, N113  | 10 min ⚡<br>0.9 km |
| 🚶 Tønsberg stasjon<br>Linje RE11, RX11 | 16 min ⚡<br>9 km   |
| ✈ Sandefjord lufthavn Torp             | 38 min ⚡           |

Skoler

|                                                            |                    |
|------------------------------------------------------------|--------------------|
| Oserød skole (1-7 kl.)<br>348 elever, 24 klasser           | 2 min ⚡<br>0.2 km  |
| Torød skole (1-7 kl.)<br>124 elever, 8 klasser             | 3 min ⚡<br>2.1 km  |
| Borgheim ungdomsskole (8-10 kl.)<br>471 elever, 37 klasser | 7 min ⚡<br>4.5 km  |
| Borgheim ungdomsskole                                      | 7 min ⚡            |
| Teigar ungdomsskole (8-10 kl.)<br>344 elever, 24 klasser   | 13 min ⚡<br>7.6 km |
| Nøtterøy videregående skole<br>550 elever                  | 7 min ⚡<br>4.6 km  |
| Færder videregående skole<br>750 elever                    | 13 min ⚡<br>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    | 26 865        |
| Norge     | 5 425 412 | 2 654 586     |

Barnehager

|                                         |                    |
|-----------------------------------------|--------------------|
| Oserød barnehage (0-6 år)<br>65 barn    | 2 min ⚡<br>0.1 km  |
| Hårkollen barnehage (1-5 år)<br>98 barn | 8 min ⚡<br>0.5 km  |
| Barnas Have (1-5 år)<br>76 barn         | 14 min ⚡<br>1.3 km |

Dagligvare

|                                          |                    |
|------------------------------------------|--------------------|
| Meny Nøtterøy<br>Post i butikk, PostNord | 10 min ⚡<br>0.9 km |
| Kiwi Hjem seng<br>PostNord               | 5 min ⚡<br>2.8 km  |

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

Primære transportmidler



1. Egen bil



Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået  
Lite støynivå 94/100

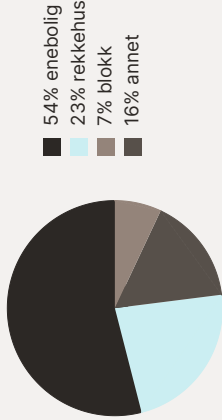


Gateparkering  
Lett 88/100

Sport

|                                   |                   |
|-----------------------------------|-------------------|
| ⚽ Oserød skole<br>Ballspill       | 2 min ⚡<br>0.2 km |
| ⚽ Hårkollhallen<br>Aktivitetshall | 6 min ⚡<br>0.4 km |
| 🏊 ENERGY Fitness Borgheim         | 6 min ⚡           |
| 🏊 EVO Nøtterøy                    | 10 min ⚡          |

Boligmasse



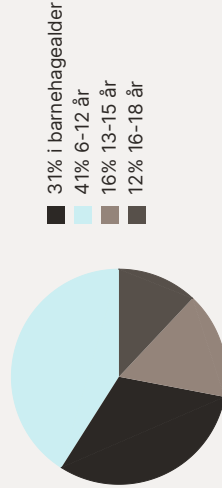
«Bodde her tidligere, fin plass  
å vokse opp.»

Sitat fra en lokalkjent

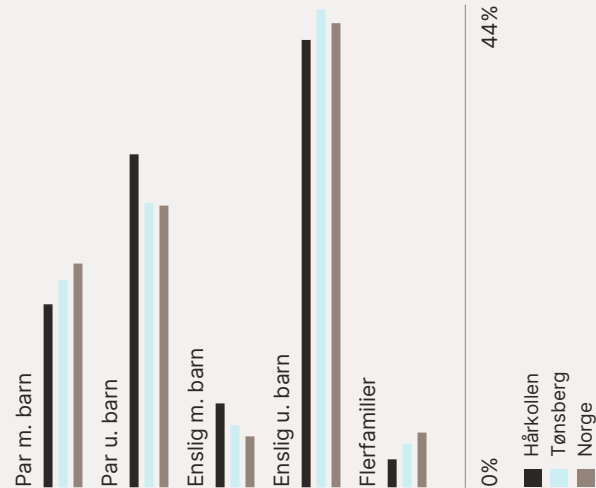
Varer/Tjenester

|                      |          |
|----------------------|----------|
| 🏪 Bellevuesenteret   | 11 min ⚡ |
| 🏪 Apotek 1 Teie torg | 10 min ⚡ |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

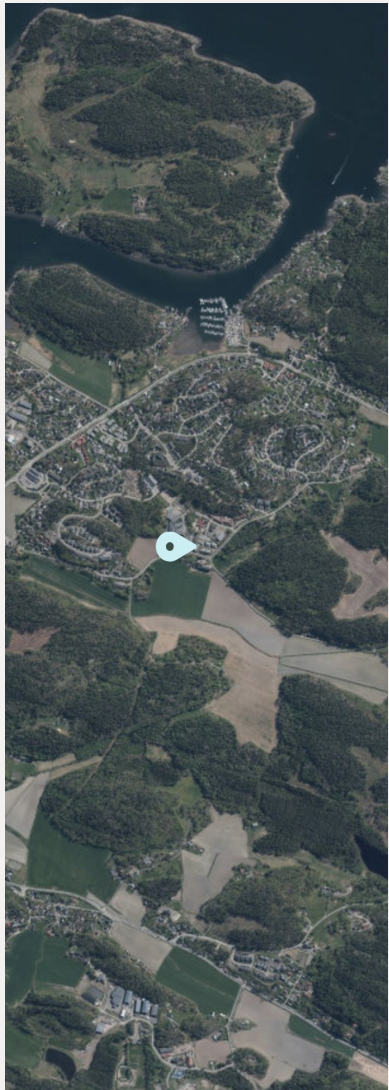


Sivilstand

|               |     |       |     |
|---------------|-----|-------|-----|
| Gift          | 36% | Norge | 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





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

Oserødmyra 12 B, 3138 SKALLESTAD

06 Jul 2026

### Informasjon om eiendommen

| Adresse         | Postadresse     | Enhetsnummer |
|-----------------|-----------------|--------------|
| Oserødmyra 12 B | Oserødmyra 12 B |              |

### Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?  
☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?  
Februar 2019

Har du selv bodd i boligen?  
☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.  
Har bodd der i mer enn 7 år.  
Flyttet inn da den sto ferdig i februar 2019.

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

Informasjon om eksisterende husforsikring  
Storebrand Forsikring AS-65

### Informasjon om selger

Selger  
Aasland, Elisabeth Lie

### Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.  
Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gies gjeldende som feil eller mangler senere.  
Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



### Våtrom

- 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

### Tak, yttervegg og fasade

- 3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

### Kjeller

- 5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?  
☐ Ja ☒ Nei
- 8 Er det utført arbeid med drenering?  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

### Elektrisitet

- 9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

### Rør





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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

### Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?  
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

### Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på settingskader 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 lilligheten?  
☐ 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

**Beskriv omfanget**  
Jordslag/mugg i taket i frittslående garasjer i sameiet.

Side 3



22 Har det vært mugg, sopp eller råte i samlet eller borstetslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

### Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigstøt?

☐ 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 utferdiget som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

### Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

### Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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.

Side 4



Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA  
Forsikringsnummer 76096143

## Egenerklæringsskjema

Name  
**Elisabeth Lie Aasland**

Date  
2026-07-06

Identification

 Elisabeth Lie Aasland

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

Side 5





# Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter  
Oserødmyra 12 B, 3138 SKALLESTAD  
FÆRDER kommune  
gnr. 43, bnr. 20, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 107 m² BRA-i: 102 m²



Befaringsdato: 10.07.2026

Rapportdato: 15.07.2026

Oppdragsnr.: 20315-2200

Eiendomsverdi ref nr: HW2016

Autorisert foretak: Vedvik Taksering

Sertifisert Takstingeniør: Marius Vedvik





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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Vedvik taksering

Vedvik Taksering ble etablert i 2013 av Marius Vedvik og er medlemsforetak i Norsk Takst. Marius Vedvik har bakgrunn som bygmester, er videreutdannet takstingeniør, og innehar sertifiseringer innen verditaksering, skadetaksering og tilstandsanalyse. I tillegg utføres oppdrag innen uavhengig kontroll av våtrom og lufttettethet i byggesaker. Mer informasjon om tjenester og priser kan leses på <http://www.vedvik-taksering.no>



### Rapportansvarlig

  
Marius Vedvik

post@vedvik-taksering.no  
948 60 545



Oppdragsnr.: 20315-2200

Befaringsdato: 10.07.2026

Side: 2 av 17

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

Vedvik Taksering  
Lundenåsen 30  
3159 MELSOMVIK



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [forskrift til avhendingsloven](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggerregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger formyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggeri med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løpere slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© Verdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 20315-2200

Befaringsdato: 10.07.2026

Side: 3 av 17

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

Vedvik Taksering  
Lundenåsen 30  
3159 MELSOMVIK



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



**TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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**

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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**

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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**

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 innhentning av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum 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.: 20315-2200

Befaringsdato: 10.07.2026

Side: 4 av 17



## Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus fra 2019 som går over to etasjer. Det er utgang til terrasse på bakkeplan og altan i 2. etasje.

Boligen har god kvalitet på overflater, og fremstår i hovedsak med normal brukslitasje.

For ytterligere info, se rapportens enkeltpunkter.

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2019

**UTVENDIG**  
Rekkehus oppført i bindingsverk av tre over støpt plate på mark. Fasader kledd med liggende trepanel og taket er tekket med betongtakstein.

**INNVEDIG**  
På gulv er det fliser i entré og ellers parkett. Vegger og gulv har malte flater.

**VÅTROM**  
Bad i 1. etasje som inneholder innredning med servant, dusjhjørne og veggmontert toalett. Det er fliser på vegg og malte plater i taket. Flislagt gulv med varmekabler. Badet har plastsluk og smøremembran under fliser. Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

Bad i 2. etasje som inneholder innredning med servant, dusjhjørne og veggmontert toalett. Det er fliser på vegg og malte plater i taket. Flislagt gulv med varmekabler. Badet har plastsluk og smøremembran under fliser. Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

**KJØKKEN**  
Marbodal-innredning med profilerte trefiberfronter og benkeplate av stein. Det er fliser på vegg mellom over- og underskap. Integreert stekeovn, microbølgeovn, platetopp og oppvaskmaskin.Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

**TEKNISKE INSTALLASJONER**  
Vannledninger er av plastrør (rør i rør). Fordelerskap med stoppekran er plassert i teknisk rom. Det er avløpsrør av plast. Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

Bygningen har balansert ventilasjon.

Boligen har et skjult el-anlegg med automatsikringer. Sikringsskap er plassert i teknisk rom.

**OPPVARMING**  
Oppvarming består av vedfyring og elektriske varmekabler i entré, stue/kjøkken og bad. Panelovner i loftstue og soverom.

**TOMTEFORHOLD**  
Hage med gressplen og asfalterte internveier på eiendommen. Byggegrunn er ukjent, men det ser ut til å være stabile grunnforhold. Bortledning av overvann på terreng og drenerende masser under selve bygget.

**Arealer**  
[Gå til side](#)

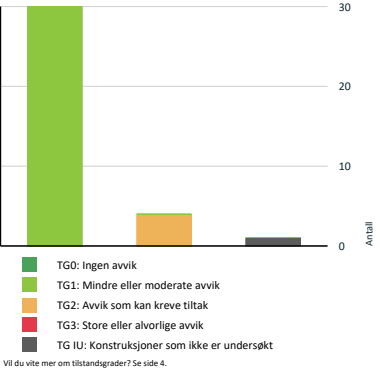
**Forutsetninger og vedlegg**  
[Gå til side](#)

**Lovlighet**  
[Gå til side](#)

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

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten er utarbeidet etter minimumskravene i forskrift til avhendingsloven.

### Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

- KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**  
Våtrom > 1. etasje > Bad (1. etg) > Tilliggende konstruksjoner våtrom
- AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**  
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
- Innvendig > Overflater - gulv**
- Våtrom > 1. etasje > Bad (1. etg) > Overflater gulv**
- Våtrom > 2. etasje > Bad (2. etg) > Overflater gulv**

## Tilstandsrapport

### BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2019

### UTVENDIG

#### Terrasser og plattinger på terreng

##### Beskrivelse

Boligen har en platting i tre på ca 8m2 ved inngangsdør og terrasseplatting i tre på ca 19m2 utfor stuen.

#### Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

##### Beskrivelse

Altan på 8m2 oppført i trekonstruksjon over støpte fundamenter. Det er montert blikklater mellom bjelker slik at konstruksjonen skal fungere som tak for terrassen under.

#### Ytterdører

##### Beskrivelse

Ytterdører i tre med 3-lags glass.

#### Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

##### Beskrivelse

Antatt W-takstoler i tre. Det er etablert en inspeksjonsluke i himling, men denne viser kun inn mot dampspørre. Det er generelt anbefalt med inspeksjonsluke til loft, men det er ikke et forskriftskrav. Denne vurderingen er derfor noe begrenset til hva som kan sees av synlige overflater (innvendig), samt utvendig fra terrengnivå.

#### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

##### Beskrivelse

Taket er tekket med dobbelkrummet betongtakstein. Bod er tekket med papp.

Av sikkerhetsmessige hensyn er det ikke benyttet stige for å inspisere taket. Utvendig er tekkingen er kun vurdert fra bakken.

#### Yttervegger/Veggkonstruksjon

##### Beskrivelse

Yttervegger i bindingsverk av tre med kledning av liggende trepanel. Ved stikkontroll registreres det lufing mellom kledning og vindspørre.

#### Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

##### Beskrivelse

Vinduer i tre med 3-lags glass og utvendig aluminiumsbekledning.

## Tilstandsrapport

#### Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

##### Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag av stål.

### INNVEDIG

#### Overflater - vegger og himlinger

##### Beskrivelse

Vegger og himlinger har malte flater.

#### Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

##### Beskrivelse

Etasjeskiller i trebjelkelag og støpt betonggulv i 1. etasje. Det er målt skjevheter på inntil 18mm over en avstand på 2meter i loftstue.

##### Vurdering av avvik:

- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

##### Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket må gulvet rettes opp, men det vurderes ikke å være et umiddelbart behov.

#### Overflater - gulv

##### Beskrivelse

På gulv er det fliser i entré og parkett ellers.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist "bom" i fliser langs inngangsdør som antagelig skyldes naturlige bevegelser mellom ringmur og betongplate.

##### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring

#### Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

##### Beskrivelse

Boligen har en stålpipe. Det er montert en lukket vedovn i stuen.

#### Innvendige trapper

##### Beskrivelse

Malt tretrapp.

#### Innvendige dører

##### Beskrivelse

Innvendige dører med profilert overflate.



|                                                                                                                                                                                                                             |                                                     |                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Oserødmyra 12 B, 3138 SKALLESTAD<br>Gnr 43 - Bnr 20<br>3911 FÆRDER                                                                                                                                                          | Vedvik Taksering<br>Lundenåsen 30<br>3159 MELSOMVIK |  |
| Tilstandsrapport                                                                                                                                                                                                            |                                                     |                                                                                   |
| VÅTROM                                                                                                                                                                                                                      |                                                     |                                                                                   |
| 1. ETASJE > BAD (1. ETG)                                                                                                                                                                                                    |                                                     |                                                                                   |
| TO 1 Vanntett sjikt, membran og sluk                                                                                                                                                                                        |                                                     |                                                                                   |
| Beskrivelse<br>Badet har plastsluk og påstrykningsmembran bak fliser.                                                                                                                                                       |                                                     |                                                                                   |
|                                                                                                                                            |                                                     |                                                                                   |
| 1. ETASJE > BAD (1. ETG)                                                                                                                                                                                                    |                                                     |                                                                                   |
| TO 4 Tilliggende konstruksjoner våtrom                                                                                                                                                                                      |                                                     |                                                                                   |
| Beskrivelse<br>Hulltaking var ikke mulig, da dusjen ligger mot yttervegg og tilstøtende boenhet. Som alternativ er det gjennomført fuksøk på overflater i dusjonen. Ingen avvik registrert.                                 |                                                     |                                                                                   |
| 1. ETASJE > BAD (1. ETG)                                                                                                                                                                                                    |                                                     |                                                                                   |
| Generell                                                                                                                                                                                                                    |                                                     |                                                                                   |
| Beskrivelse<br>Badet er fra byggeår, og ferdigattest bekrefter at det har vært underlagt uavhengig kontroll. Det er ikke foretatt egen vurdering av dokumentasjon ihht NS3600, da det ikke er en del av forskriftskravet.   |                                                     |                                                                                   |
| 1. ETASJE > BAD (1. ETG)                                                                                                                                                                                                    |                                                     |                                                                                   |
| TO 2 Overflater gulv                                                                                                                                                                                                        |                                                     |                                                                                   |
| Beskrivelse<br>Flislagt gulv med varmekabler. Det er målt 35mm fall fra dør til sluk.                                                                                                                                       |                                                     |                                                                                   |
| Vurdering av avvik:<br>• Det er nedsenket dusjnisje med godt fall, men gulvet utenfor dusjen har ikke fall (tilnærmet flatt). Dette avviker med dagens krav om at evt. lekkasje fra vanninstallasjoner skal ledes til sluk. |                                                     |                                                                                   |
| Konsekvens/tiltak<br>• For å lukke avviket bør det etableres membranoppkant ved dørterskel som når 15mm høyere enn ferdig gulvoverflate.                                                                                    |                                                     |                                                                                   |
| 1. ETASJE > BAD (1. ETG)                                                                                                                                                                                                    |                                                     |                                                                                   |
| TO 1 Overflater, vegger og himling                                                                                                                                                                                          |                                                     |                                                                                   |
| Beskrivelse<br>Det er fliser på vegg og malte plater i taket. Det er vindu i våtsone, men det må antas at membran er smurt inn i vinduskarm (bak list).                                                                     |                                                     |                                                                                   |
| Oppdragsnr.: 20315-2200                                                                                                                                                                                                     | Befaringsdato: 10.07.2026                           | Side: 9 av 17                                                                     |

|                                                                                            |                                                     |                                                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Oserødmyra 12 B, 3138 SKALLESTAD<br>Gnr 43 - Bnr 20<br>3911 FÆRDER                         | Vedvik Taksering<br>Lundenåsen 30<br>3159 MELSOMVIK |  |
| Tilstandsrapport                                                                           |                                                     |                                                                                     |
| 1. ETASJE > BAD (1. ETG)                                                                   |                                                     |                                                                                     |
| TO 1 Sanitærutstyr og innredning                                                           |                                                     |                                                                                     |
| Beskrivelse<br>Badet inneholder innredning med servant, dusjhjørne og veggmontert toalett. |                                                     |                                                                                     |
| 1. ETASJE > BAD (1. ETG)                                                                   |                                                     |                                                                                     |
| TO 1 Ventilasjon                                                                           |                                                     |                                                                                     |
| Beskrivelse<br>Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.                                   |                                                     |                                                                                     |
| 2. ETASJE > BAD (2. ETG)                                                                   |                                                     |                                                                                     |
| TO 1 Vanntett sjikt, membran og sluk                                                       |                                                     |                                                                                     |
| Beskrivelse<br>Badet har plastsluk og påstrykningsmembran bak fliser.                      |                                                     |                                                                                     |
|         |                                                     |                                                                                     |
| 2. ETASJE > BAD (2. ETG)                                                                   |                                                     |                                                                                     |
| TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom                                                     |                                                     |                                                                                     |
| Beskrivelse<br>Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.      |                                                     |                                                                                     |
|       |                                                     |                                                                                     |
| 2. ETASJE > BAD (2. ETG)                                                                   |                                                     |                                                                                     |
| Generell                                                                                   |                                                     |                                                                                     |
| Beskrivelse                                                                                |                                                     |                                                                                     |
| Oppdragsnr.: 20315-2200                                                                    | Befaringsdato: 10.07.2026                           | Side: 10 av 17                                                                      |

|                                                                                                                                                                                                                             |                                                     |                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Oserødmyra 12 B, 3138 SKALLESTAD<br>Gnr 43 - Bnr 20<br>3911 FÆRDER                                                                                                                                                          | Vedvik Taksering<br>Lundenåsen 30<br>3159 MELSOMVIK |  |
| Tilstandsrapport                                                                                                                                                                                                            |                                                     |                                                                                     |
| Badet er fra byggeår, og ferdigattest bekrefter at det har vært underlagt uavhengig kontroll. Det er ikke foretatt egen vurdering av dokumentasjon ihht NS3600, da det ikke er en del av forskriftskravet.                  |                                                     |                                                                                     |
| 2. ETASJE > BAD (2. ETG)                                                                                                                                                                                                    |                                                     |                                                                                     |
| TO 2 Overflater gulv                                                                                                                                                                                                        |                                                     |                                                                                     |
| Beskrivelse<br>Flislagt gulv med varmekabler. Det er målt 30mm fall fra dør til sluk.                                                                                                                                       |                                                     |                                                                                     |
| Vurdering av avvik:<br>• Det er nedsenket dusjnisje med godt fall, men gulvet utenfor dusjen har ikke fall (tilnærmet flatt). Dette avviker med dagens krav om at evt. lekkasje fra vanninstallasjoner skal ledes til sluk. |                                                     |                                                                                     |
| Konsekvens/tiltak<br>• For å lukke avviket bør det etableres membranoppkant ved dørterskel som når 15mm høyere enn ferdig gulvoverflate.                                                                                    |                                                     |                                                                                     |
| 2. ETASJE > BAD (2. ETG)                                                                                                                                                                                                    |                                                     |                                                                                     |
| TO 1 Overflater, vegger og himling                                                                                                                                                                                          |                                                     |                                                                                     |
| Beskrivelse<br>Det er fliser på vegg og malte plater i taket. Det er vindu i våtsone, men det må antas at membran er smurt inn i vinduskarm (bak list).                                                                     |                                                     |                                                                                     |
| 2. ETASJE > BAD (2. ETG)                                                                                                                                                                                                    |                                                     |                                                                                     |
| TO 1 Sanitærutstyr og innredning                                                                                                                                                                                            |                                                     |                                                                                     |
| Beskrivelse<br>Badet inneholder innredning med servant, dusjhjørne og veggmontert toalett.                                                                                                                                  |                                                     |                                                                                     |
| 2. ETASJE > BAD (2. ETG)                                                                                                                                                                                                    |                                                     |                                                                                     |
| TO 1 Ventilasjon                                                                                                                                                                                                            |                                                     |                                                                                     |
| Beskrivelse<br>Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.                                                                                                                                                                    |                                                     |                                                                                     |
| KJØKKEN                                                                                                                                                                                                                     |                                                     |                                                                                     |
| 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN                                                                                                                                                                                                    |                                                     |                                                                                     |
| TO 1 Overflater og innredning                                                                                                                                                                                               |                                                     |                                                                                     |
| Beskrivelse<br>Marbodal-innredning med profilerte trefiberfronter og benkeplate av stein. Det er fliser på vegg mellom over- og underskap. Integrert stekeovn, microbølgeovn, platetopp og oppvaskmaskin.                   |                                                     |                                                                                     |
| Det er påvist et sår/ripe i front under vasken. Dette vurderes kun å være bruksllitasje, og det settes derfor ikke en dårligere TG av den grunn.                                                                            |                                                     |                                                                                     |
| 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN                                                                                                                                                                                                    |                                                     |                                                                                     |
| TO 1 Avtrekk                                                                                                                                                                                                                |                                                     |                                                                                     |
| Beskrivelse<br>Kjøkkenventilator med avtrekk ut.                                                                                                                                                                            |                                                     |                                                                                     |
| Oppdragsnr.: 20315-2200                                                                                                                                                                                                     | Befaringsdato: 10.07.2026                           | Side: 11 av 17                                                                      |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                     |                                                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Oserødmyra 12 B, 3138 SKALLESTAD<br>Gnr 43 - Bnr 20<br>3911 FÆRDER                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Vedvik Taksering<br>Lundenåsen 30<br>3159 MELSOMVIK |  |
| Tilstandsrapport                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                     |                                                                                     |
| TEKNISKE INSTALLASJONER                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                     |                                                                                     |
| TO 1 Innvendige avløpsrør                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                     |                                                                                     |
| Beskrivelse<br>Det er avløpsrør av plast.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                     |                                                                                     |
| 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 bygningsakknydig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. |                                                     |                                                                                     |
| Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.                                            |                                                     |                                                                                     |
| Beskrivelse<br>El-anlegget er i hovedsak skjult, men det ligger synlige ledninger på brann-/lydvegger. Sikringsskap er plassert i teknisk rom.                                                                                                                                                                                                                                 |                                                     |                                                                                     |
| TO 1 Innvendige vannledninger                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                     |                                                                                     |
| Beskrivelse<br>Vannledninger er av plastør (rør i rør). Fordelerskap med stoppekran er plassert i teknisk rom.                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                     |                                                                                     |
| TO 1 Ventilasjon                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                     |                                                                                     |
| Beskrivelse<br>Bygningen har balansert ventilasjon.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                     |                                                                                     |
| TO 1 Varmtvannsbereder/tank                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                     |                                                                                     |
| Beskrivelse<br>Varmtvannstanken er på ca 200 liter.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                     |                                                                                     |
| TOMTEFORHOLD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                     |                                                                                     |
| Byggegrunn                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                     |                                                                                     |
| Beskrivelse<br>Byggegrunn er ukjent, men det ser ut til å være stabile grunnforhold.                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                     |                                                                                     |
| TO 1 Fuksikring og drenering                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                     |                                                                                     |
| Beskrivelse<br>Bortledning av overvann på terreng og drenerende masser under selve bygget.                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                     |                                                                                     |
| Oppdragsnr.: 20315-2200                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Befaringsdato: 10.07.2026                           | Side: 12 av 17                                                                      |



## Tilstandsrapport

### 1 To 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Bygningen har ringmur i isolerte elementer og støpt plate på mark.

### 1 To 1 Terrengforhold

#### Beskrivelse

Hage med gressplen og asfalterte internveier på eiendommen.

## 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

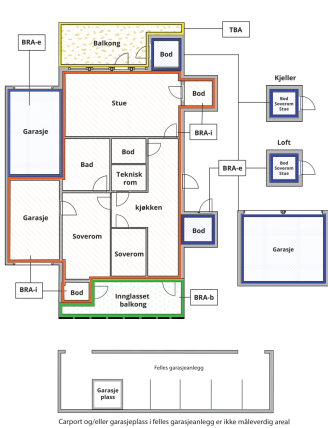
### Hva er måleverdig areal?

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 boder

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

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

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

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

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



### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

### Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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

## Arealer

### Boligbygg med flere boenheter

| Etasje    | Bruksareal BRA m²          |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|           | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasert balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 2. etasje | 51                         |                             |                            | 51  | 8                               |
| 1. etasje | 51                         | 5                           |                            | 56  | 27                              |
| SUM       | 102                        | 5                           |                            |     | 35                              |
| SUM BRA   | 107                        |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                          | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasert balkong (BRA-b) |
|-----------|-----------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 2. etasje | Stue, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad (2. etg) |                             |                            |
| 1. etasje | Entré, bad (1. etg), stue/kjøkken, teknisk rom      | Utvendig sportsbod          |                            |

### 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?

☐ Ja ☒ Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

| Befaring              |                       |      |      |               |         |                       |            |
|-----------------------|-----------------------|------|------|---------------|---------|-----------------------|------------|
| Dato                  | Til stede             |      |      | Rolle         |         |                       |            |
| 10.7.2026             | Marius Vedvik         |      |      | Takstingeniør |         |                       |            |
|                       | Elisabeth Lie Aasland |      |      | Kunde         |         |                       |            |
| Matrikkeldata         |                       |      |      |               |         |                       |            |
| Kommune               | gnr.                  | bnr. | fnr. | snr.          | Areal   | Kilde                 | Eieforhold |
| 3811 FÆRDER           | 43                    | 20   |      | 2             | 1009 m² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Eiet       |
| Adresse               |                       |      |      |               |         |                       |            |
| Oserødmymra 12 B      |                       |      |      |               |         |                       |            |
| Hjemmelshaver         |                       |      |      |               |         |                       |            |
| Aasland Elisabeth Lie |                       |      |      |               |         |                       |            |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 15.07.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside



## Tilstandsrapportens avgrensninger

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang</b></p> <p>Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.</p> <p><b>Grunnlag og formål</b></p> <p><b>Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).</b> Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningsakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.</p> <p>Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningsakkyndiges ansvar.</p> <p>Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningseier og kjøper som har ansvaret for å undersøke eiendommen og eventuelt gjennomføre nødvendige reparasjoner og vedlikehold.</p> <p>Rapporten er en teknisk tilstandsrapport og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.</p> <p><b>Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå</b></p> <p>Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personssikkerhet slik som brann og rømningsvei.</p> <p><b>Undersøkelsesnivå og befaring</b></p> <p>Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.</p> <p>Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.</p> <p>Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Utenfor vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.</p> <p>Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.</p> <p>Bygningsakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.</p> | <p>Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.</p> <p>Tilstandsgrader er forklart under <i>Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten</i> lenger foran i rapporten.</p> <p>For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruk av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.</p> <p><b>Tilleggsundersøkelser</b></p> <p>Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.</p> <p><b>Areal</b></p> <p>Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden <i>NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg</i>. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.</p> <p>Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.</p> <p>Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.</p> <p>Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som ekermt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon <i>“Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.”</i></p> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>VEDTEKTER</b></p> <p><b>FOR SAMEIET OSERØDMYRA 12</b></p> <p>Vedtatt den 11.04.2019<br/>i medhold av lov om eierseksjoner<br/>16. juni 2017 nr. 65</p> | <p><b>1. NAVN OG OPPRETTELSE</b></p> <p>Sameiets navn er Oserødmyra 12, og har gårdsnummer 43 og bruksnummer 20 i Færder kommune. Sameiet ble opprettet 11.04.2019</p> <p>Sameiet består av 5 boligseksjoner. A til E.</p> <p><b>2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE</b></p> <p><b>2.1. Bebyggelsen og tomten</b></p> <p>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.</p> <p>Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.</p> <p><b>2.2. Parkering og fellesarealer på gnr. 43 bnr. 14</b></p> <p>Seksjonseierne er i felleskap med seksjonseierne til Oserødmyra Hageby 4 og 6, samt Oserødmyra 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. sameieoven § 10 andre ledd og panteloven § 2-2 første ledd bokstav c) og § 2-3 andre ledd.</p> <p>Den enkelte eierseksjonen har enten eksklusiv bruksrett til 1 garasjeplass (ved kjøp) i rekke og 1 utendørs biloppstillingsplass eller rett til 2 biloppstillingsplasser.</p> <p><b>2.3. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner</b></p> <p>Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.</p> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <p><b>2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett</b></p> <p>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.</p> <p>Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.</p> <p><b>2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal</b></p> <p>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.</p> <p>Seksjonene 1,3,5 og 7 i 1.etg har eksklusiv bruksrett til uteplass mot vest.</p> <p>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.</p> <p><b>2.6. Dyrehold</b></p> <p>Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.</p> <p><b>3. FELLESKOSTNADER</b></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> | <p>2</p> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>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.</p> <p>Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.</p> <p><b>4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE</b></p> <p>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 besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.</p> <p>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.</p> <p>Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.</p> <p><b>5. VEDLIKEHOLD</b></p> <p><b>5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten</b></p> <p>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.</p> <p>Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som</p> <p>a) inventar</p> <p>b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker</p> <p>c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat</p> <p>d) skap, benker, innvendige dører med karmer</p> <p>e) listverk, skillevegger, tapet</p> <p>f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk</p> <p>g) vegg-, gulv- og himlingsplater</p> <p>h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring</p> <p>i) vinduer og ytterdører.</p> <p>Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.</p> <p>Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.</p> | <p>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.</p> <p>Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.</p> <p>Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.</p> <p>Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.</p> <p>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.</p> <p><b>5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.</b></p> <p>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.</p> <p>Sameiet er ansvarlig for drift, vedlikehold og brøyting av felles vei til seksjonene.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> | <p><b>5.3. Bygningsmessige arbeider</b></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p><b>5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold</b></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.</p> <p>Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.</p> <p>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.</p> <p><b>5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold</b></p> <p>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.</p> | <p>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.</p> <p>Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.</p> <p>Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.</p> <p><b>5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning</b></p> <p>Ansaret 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.</p> <p>Ansaret etter 5.4 eller 5.5 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p><b>5.7. Krav mot tidligere avtalepart</b></p> <p>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.</p> <p><b>6. MISLIGHOLD</b></p> <p><b>6.1. Pålegg om salg av seksjonen</b></p> <p>Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38.</p> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      | <p>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.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 6.2. | <p><b>Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)</b></p> <p>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 tvangsfullbyrdslesloven 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 tvangsfullbyrdslesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.</p> <p>Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.</p> |
| 7.   | <p><b>ÅRSMØTET</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 7.1. | <p><b>Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern</b></p> <p>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.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 7.2. | <p><b>Ordinært årsmøte</b></p> <p>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.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 7.3. | <p><b>Ekstraordinært årsmøte</b></p> <p>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.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 7.4. | <p><b>Innkalling til årsmøte</b></p> <p>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.</p> <p>Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      | <p>annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 7.5. | <p><b>Saker årsmøtet skal behandle</b></p> <p>Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.</p> <p>Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet</p> <p>a) behandle styrets årsberetning</p> <p>b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår</p> <p>c) velge styremedlemmer.</p> <p>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.</p>                                                                                                                                                                                                                   |
| 7.6. | <p><b>Saker årsmøtet kan behandle</b></p> <p>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.</p>                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 7.7. | <p><b>Hvem som kan delta på årsmøtet</b></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> |
| 7.8. | <p><b>Ledelse av årsmøtet</b></p> <p>Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       | <p><b>7.9. Inhabilitet</b></p> <p>Ingen kan delta i en avstemning om</p> <p>a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående</p> <p>b) ens eget eller ens nærstående ansvar overfor sameiet</p> <p>c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser</p> <p>d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.</p> <p>Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 7.10. | <p><b>Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.</b></p> <p>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.</p> <p>Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om</p> <p>a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet</p> <p>b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter</p> <p>c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning</p> <p>d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt</p> <p>e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.</p> |
| 7.11. | <p><b>Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak</b></p> <p>Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes 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.</p> <p>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.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       | <p><b>7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere</b></p> <p>Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om</p> <p>a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen</p> <p>b) oppløsning av sameiet</p> <p>c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter</p> <p>d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.</p>                                                                                                                                                                                      |
| 7.13. | <p><b>Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet</b></p> <p>På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.</p> <p>Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 7.14. | <p><b>Protokoll fra årsmøtet</b></p> <p>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.</p> <p>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.</p>                                                                                                                                                                  |
| 8.    | <p><b>STYRET</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 8.1.  | <p><b>Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning</b></p> <p>Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Alle seksjonseierne skal være medlem av styret.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 8.2.  | <p><b>Valg av styret, tjenestetid og vederlag</b></p> <p>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.</p> <p>Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.</p> <p>Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratrelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.</p> |



|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 8.3. | <b>Styremøter</b><br>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.                                                                                                                                                                                               |
| 8.4. | 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. | <b>Styrets oppgaver</b><br>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. | <b>Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.</b><br>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.<br><br>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. | <b>Inhabilitet</b><br>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. | <b>Styrets representasjonsadgang og ansvar</b><br>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                                                                                                                                                                                                        |

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 9.   | 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 uredelig å påberope seg avtalen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 9.   | <b>FORRETNINGSFØRER</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 9.1. | <b>Ansettelse eller engasjement av forretningsfører</b><br>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.<br><br>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. | <b>Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett</b><br>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.<br><br>I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.<br><br>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. | <b>Inhabilitet</b><br>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.  | <b>REGNSKAP OG REVISJON</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 10.1. | <b>Plikt til å føre regnskap</b><br>Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.                                                                                                                                                                            |
| 10.2. | <b>Plikt til å ha revisor</b><br>Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.<br><br>Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.<br><br>Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer. |
| 11.   | <b>ENDRINGER I VEDTEKTENE</b><br><br>Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.                                                                                                                                                                        |
| 12.   | <b>FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER</b><br><br>For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.                                                                                                                                                                                                        |



# Husordensregler for Sameiet Oserødmyra 12

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 frostska
- 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.
- Eieren 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, karm
- Husvegg skal beises med Drygolin Nordic Extreme sort C-base. Varenr. 3151021.
- Platting og balkong beises med Harmoni terrassebeis extra (oljebasert)honing 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).
- Søppelkasser 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 Oserødmyra 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.

## 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 brannvernutstyr stå igjen i boligen.

## Brudd på ordensreglene

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



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.

- A. Sameiets navn er Oserød Hageby og omfatter samtlige seksjoner på gnr./bnr. 43/20, 43/17 og 43/16 i Færder kommune.
- B. Realsameiet består av 3 sameier med følgende eierandeler/-brøker. Sameiene har lik eierandel i realsameiet (1/3 hver).
- C. Hver sameier har andel i hele eiendommen og eksklusiv råderett over den spesifikke seksjonen iht tinglyste seksjoneringstegninger. Jamfør eierseksjonsloven §1.
- D. Alt areal som ikke inngår i seksjonenes eksklusive areal, inklusive tomt og uteanlegg, er fellesareal.
- E. 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.
- F. Felles uteareal disponeres av sameierne med lik rett til bruk uavhengig av sameiebrøk.

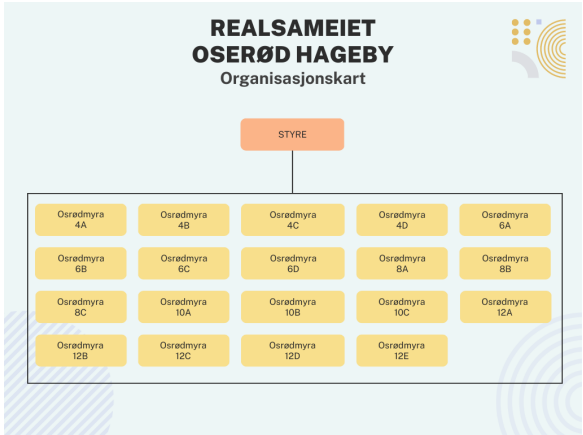
- G. Endringer i bruk av fellesarealet ved f.eks. oppføring av nye bygninger som felleseie (på fellesarealet) eller som tilleggsdel til seksjon, samt omgjøring av tomtarealer eller bygningsdeler til tilleggsdel for seksjon(er), skal godkjennes av flertall i realsameiets årsmøte.

## 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 stemmereglr: 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. Realsameiestyrets 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-j)), oppstår.

## SAMEIERNES PLIKTER:

- A. Den enkelte bruksenhet må ikke nyttes slik at det er til unødig 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.
- C. 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.

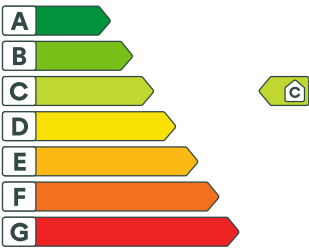




## Energiattest



|                                                   |                                                |
|---------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| Adresse<br><b>Oserødmyra 12B, 3138 SKALLESTAD</b> |                                                |
| Dato for energimerking<br><b>02.07.2026</b>       | Merkenummer<br><b>Energiattest-2026-319046</b> |
| Bygningskategori<br><b>Småhus</b>                 | Bygningsnummer<br><b>300664310</b>             |
| Gårdsnummer<br><b>43</b>                          | Bruksnummer<br><b>20</b>                       |
| Seksjonsnummer<br><b>2</b>                        | Bruksenhetsnummer<br><b>H0102</b>              |



### Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



### Boliginformasjon

|                                             |                                        |
|---------------------------------------------|----------------------------------------|
| Byggeår<br><b>2019</b>                      | Bygningstype<br><b>Rekkehus</b>        |
| Bruksareal<br><b>98,0 m²</b>                | Oppvarmet bruksareal<br><b>93,0 m²</b> |
| Oppvarmet etasje<br><b>2</b>                | Bygningsmateriale<br><b>Tre</b>        |
| Oppvarming<br><b>Elektrisit, Ved</b>        |                                        |
| Ventilasjon<br><b>Balansert ventilasjon</b> |                                        |



### Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

#### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**136,71 kWh/m²**

#### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**136,00 kWh/m²**

Totalt levert pr. år  
**13 160 kWh**



## Oserødmyra 12B, 3138 SKALLESTAD



### Detaljering

|                               |                            |
|-------------------------------|----------------------------|
| Bygningsform<br><b>Nei</b>    | Vegger<br><b>Nei</b>       |
| Vindu<br><b>Nei</b>           | Gulv<br><b>Nei</b>         |
| Takkonstruksjon<br><b>Nei</b> | Ytterdører<br><b>Nei</b>   |
| Energibruk<br><b>Nei</b>      | Lekkasjetall<br><b>Nei</b> |
| Solceller<br><b>Nei</b>       |                            |



## Oserødmyra 12B, 3138 SKALLESTAD



### Tiltak

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og luktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

##### Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

##### Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

##### Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

#### Tiltak på elektriske anlegg

##### Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

##### Tiltak 6: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskifning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

##### Tiltak 7: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskifning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

#### Brukertiltak

##### Tiltak 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift, lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

##### Tiltak 9: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

##### Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparesusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparesusj eller allerede har sparesusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparesusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

##### Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

##### Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

##### Tiltak 13: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skiftet lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

##### Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

##### Tiltak 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

##### Tiltak 16: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder, jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/ryøk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

##### Tiltak 17: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

##### Tiltak 18: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

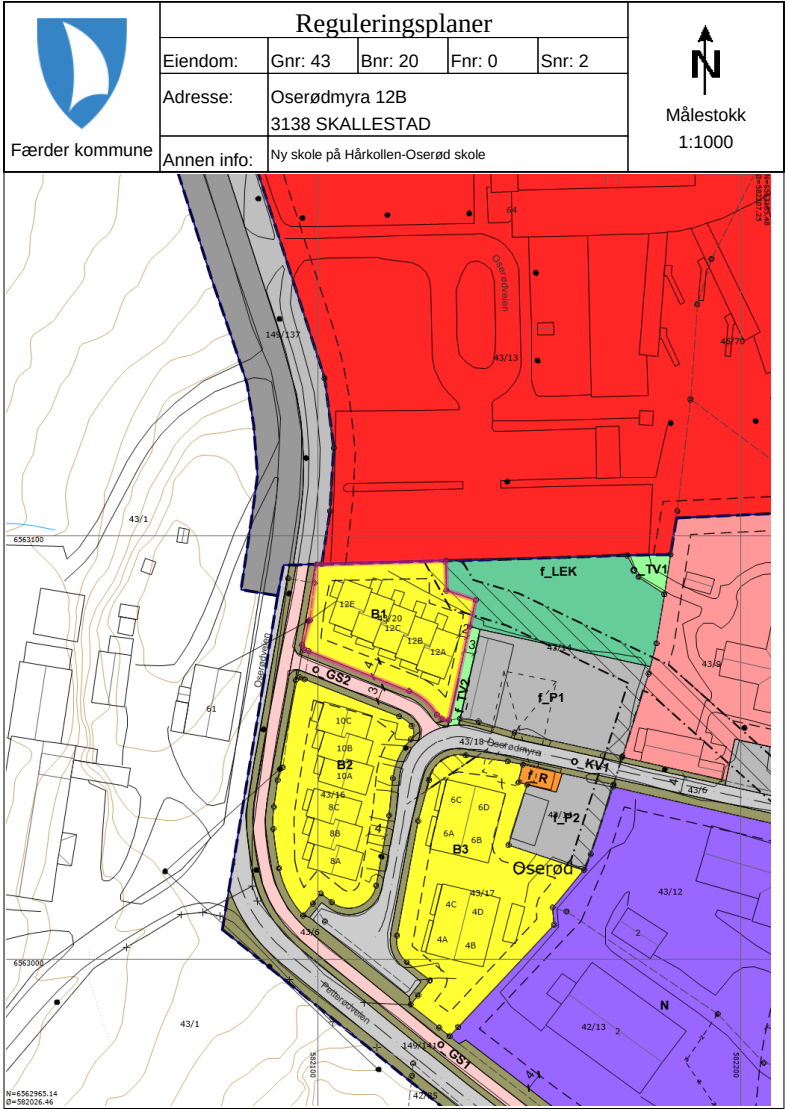
<https://www.enova.no/energimerking>

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



06.07.2026 11:41:42 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

06.07.2026 11:41:42 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2



Feie og tilsynsopplysninger:

3911/43/20/0/2  
Adresse: Oserødmyra 12B, 3138 SKALLESTAD

|                                                                     | Ja                                                                                                                                                                | Nei |
|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Er det utført tilsyn med fyringsanlegget?<br>Hvis ja sett inn dato. | Det ble utført tilsyn med fyringsanlegget i ovennevnte adresse 26.01.2021. Tilsynet var et visuelt tilsyn og rapporten kan ikke benyttes som en tilstandsrapport. |     |

|                 | Dato       | Utført/kontrollert | Ikke utført |
|-----------------|------------|--------------------|-------------|
| Siste feiebesøk | 26.01.2021 | X                  |             |

**Postadresse**  
Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS  
Ollebukta 6, 3126 Tønsberg  
Tlf 33 00 36 00  
E-post: [post@vibr.no](mailto:post@vibr.no)  
Org.nr.: 982 847 796  
Bankkonto: 2470.25.42215

**Fakturaadresse**  
Vestfold Interkommunale Brannvesen  
c/o Fakturamottak  
Postboks 4228  
8608 Mo i Rana  
E-post: [4228@invoicecenter.net](mailto:4228@invoicecenter.net)

Tønsberg brannstasjon  
Ollebukta 6, Tønsberg  
Faks: 33 00 36 09

Nøtterøy brannstasjon  
Kirkeveien 222, Borgheim  
Faks: 33 40 22 73

Kopstad brannstasjon  
Nykirke

Elisabeth Lie Aasland  
Oserødmyra 12B  
3138 SKALLESTAD

Oserødmyra 12B - 0043/0020/0/2 - Færder kommune - Rapport etter tilsyn med fyringsanlegg

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 26.01.21 i ovennevnte objekt. Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr 20 brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, samt forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6.

Til stede ved tilsynet:  
For eier: Elisabeth Lie Aasland  
For VIB: Joakim Kristiansen

Innledning

Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten.

Omfang

Tilsynet omfatter kontroll med at fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade. Tilsynsrapporten omhandler alle avvik som er avdekket.

Definisjoner

Avvik

Dersom det foreligger overtredelse av krav fastsatt i eller i medhold av helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen vil det foreligge avvik. Avvik vil i hovedsak være brudd på følgende krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6.

Fyringsanlegget skal virke som forutsatt, og ikke inneha feil som vesentlig øker risikoen for brann.

Fyringsanlegget skal være tilfredsstillende kontrollert, ettersett og vedlikeholdt

Melding til kommunen (brannvesenet) om nytt ildsted eller vesentlige endringer av fyringsanlegget skal være sendt.

**Postadresse:**  
Ollebukta 6, 3126 Tønsberg  
Tlf 33 00 36 00  
E-post: [post@vibr.no](mailto:post@vibr.no)  
Org.nr.: 982 847 796  
Bankkonto: 2470.25.42215

**Fakturaadresse:**  
c/o Fakturamottak  
Postboks 4228  
8608 Mo i Rana  
E-post: [4228@invoicecenter.net](mailto:4228@invoicecenter.net)

Tønsberg brannstasjon  
Nøtterøy brannstasjon  
Kopstad brannstasjon

Ollebukta 6, Tønsberg  
Kirkeveien 222, Borgheim  
Kopstadveien 11, Nykirke

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS

Vår dato 09.02.2021  
Vår ref.: 2020001616

Fyringsanlegget skal ha tilfredsstillende atkomst for brannvernmyndigheten.

Anmerkning

Forhold som tilsynsetatene mener det er nødvendig å påpeke for å ivareta helse-, miljø- og sikkerhet, og som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

Beskrivelse av avvik

Utfyllende beskrivelse av avvik/funn som beskriver de faktiske forhold ved anlegget.

Gradering av avvik

Alle avvik er brudd på forskriftskrav og eier har plikt til at fyringsanlegget til en hver tid er intakt og i forskriftsmessig/godkjent tilstand.

Vestfold Interkommunale Brannvesen har valgt å gradere avvikene.

Graderingskriterier av avvik.

- Gradering 1, er avvik som brannvernmyndighetene ikke følger opp men overlater til eier at avviket blir fulgt opp og utbedret. Tilsynet regnes som avsluttet fra Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS.
- Gradering 2, er avvik som følges opp av brannvernmyndighetene ved krav om skriftlig tilbakemelding fra eier om plan for utbedring av avvik.
- Gradering 3, er avvik som følges opp av brannvernmyndigheten ved krav om skriftlig tilbakemelding fra eier om plan for utbedring av avvik og ved at brannvernmyndigheten vil føre tilsyn med utbedringen.

Avvik

Følgende avvik ble konstatert under tilsynet:

Gradering 2

Avvik 1

Beskrivelse av avviket

2.etg

Skorsteinen er innkledd i en omsluttende sjakt. Sjakt er ikke utført ihennhold til monteringsanvisning, det mangler ventil og inspeksjonsluke i sjakten.

Avvik 2

Beskrivelse av avviket

Tak

Det mangler godkjent plattform for sikker atkomstmulighet til skorstein for feiing og tilsyn.

Avvik 3

Beskrivelse av avviket

Tak

Det mangler hendig, vær og råtebestandig husstige på eiendommen.



Tilbakemelding

Med henvisning til brann- og eksplosjonsvernloven § 33, 1.ledd ber vi om skriftlig tilbakemelding med fremdriftsplan som viser hvordan og når påpekte avvik vil bli rettet. Fremdriftsplanen oversendes til VIB innen 30 dager helst til [post@vibr.no](mailto:post@vibr.no), eventuelt til postadresse som står nederst på rapporten. Husk å merke tilbakemeldingen med "vår referanse" (står øverst på denne siden).

Med vennlig hilsen

Mona Larsen  
Feiermester

Joakim Kristiansen  
Feiersvenn

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

9. 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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





# 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 bygningsforsikring 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, kakerlakker og skjeggkre

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

### Boligkjøperpakke HYTTE

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

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, 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 bygningsforsikring. 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 bygningsforsikring 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 Eiendomsmeglerforbund og Eiendom Norge.*

### Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

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

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

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

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

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg.

Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

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

### 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. Kjøpere 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 kjøpere 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

Bransseorganen for eiendomsmeglerne



### 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!

### Hva må du passe på som kjøper?

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

### Den viktige tilstandsrapporten

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

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

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

### Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

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

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

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

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

### Vite mer? Les her!

Huseiernes.no/boligsalg

Norsktakst.no

NEF.no

Forbrukerrådet.no

EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon om budgivning, versjon 1, november 2021

## Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

#### GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.
  - Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.
  - Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag
- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
  - Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

- for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
- Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.
- Megleren vil uoppgjort gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.
- Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.
- 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.
- Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

#### VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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



# BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 28260256

Adresse: Oserødmyra 12 B, 3138 SKALLESTAD

Betegnelse: GNR 43, BNR 20, snr 2 i Færder kommune

Bud mottatt: / - kl:

Gis herved bud stort kr.

skriver

Budet er bindende til dato / - kl:

ønsket overtagelse:

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

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

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivning og at jeg/vi har besøkt 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 13.08.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

&BAKKE SØRVIK  
PARTNERS



