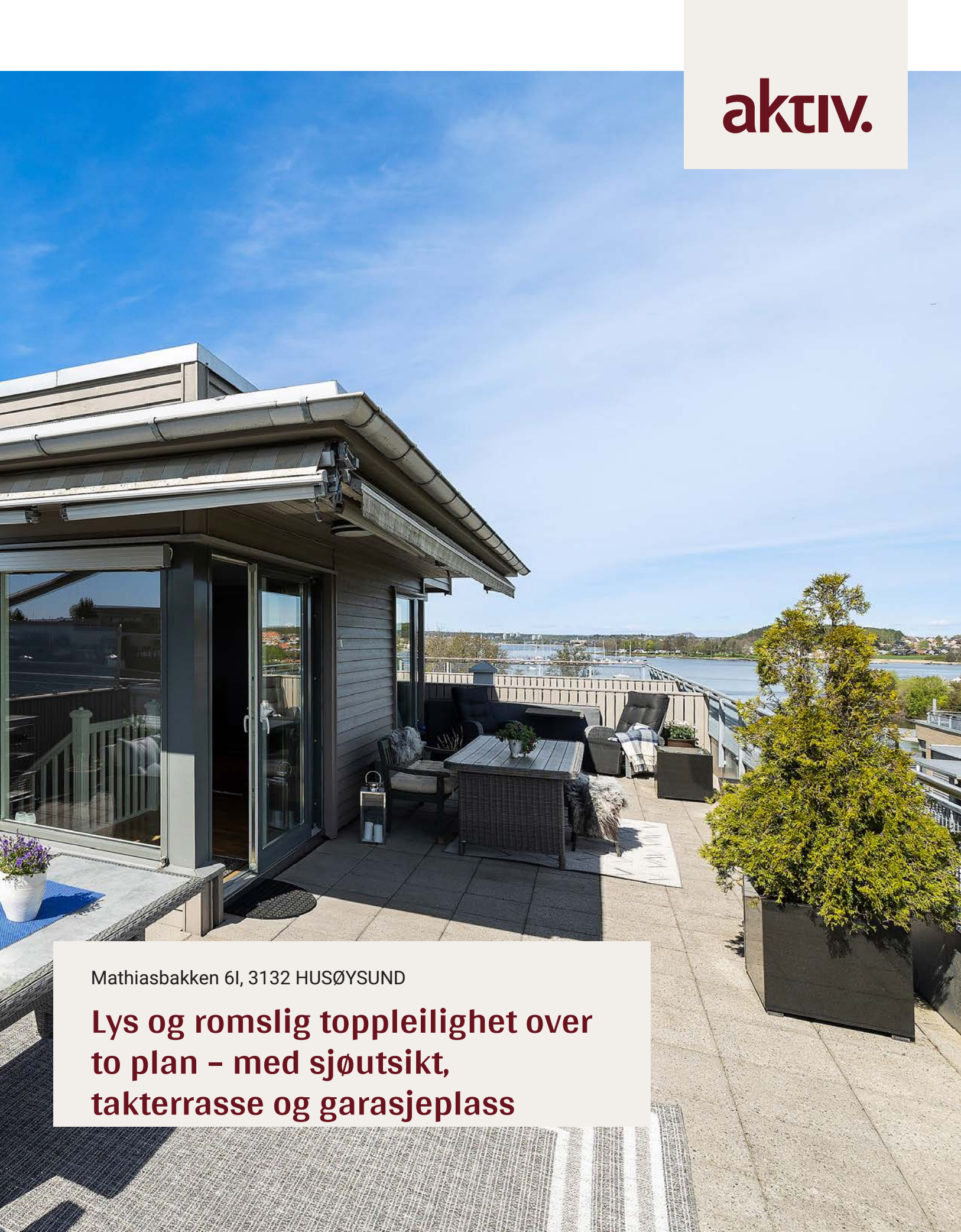


The image shows a modern, two-story house with a large, paved terrace. The house has a flat roof with a wide overhang and large glass doors leading to the terrace. The terrace is furnished with a dark wicker sofa, a matching coffee table, and several armchairs. A large potted tree stands on the right side of the terrace. In the background, a calm lake stretches towards a range of mountains under a clear blue sky. The overall atmosphere is bright and airy, emphasizing the outdoor living space.

**aktiv.**

Mathiasbakken 6I, 3132 HUSØYSUND

**Lys og romslig toppleilighet over  
to plan – med sjøutsikt,  
takterrasse og garasjeplass**



Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner

## Kaia Hostvedt Dahle

**Mobil** 909 82 998

**E-post** kaia.dahle@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Tønsberg, Færder og Re

Nedre Langgate 43, 3126 TØNSBERG. TLF. 33 33 00 77

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 5 990 000,-  
**Omkostn.:** Kr 151 100,-  
**Total ink omk.:** Kr 6 141 100,-  
**Felleskostn.:** Kr 6 145,-  
**Selger:** Mette Kristin Paulsen

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2005  
**BRA-i/BRA Total** 107/112 kvm  
**Tomtstr.:** 16977.6 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 15, bnr. 240  
**Snr.** 42  
**Oppdragsnr.:** 1312250037

# Lys og romslig toppleilighet over to planmed sjøutsikt, takterrasse.

Velkommen til en stilfull toppleilighet over to plan med sjøutsikt, solrike uteplasser og heis direkte fra garasjekjeller. Leiligheten har god standard, lite vedlikehold og enkel adkomst – perfekt for voksne som ønsker komfort og kvalitet.

Lys stue med gasspeis og utgang til sørvendt veranda. Kjøkken med kjøkkenøy, integrerte hvitevarer og smarte løsninger. To soverom med god skaplass og delikat bad. I øverste etasje finner du en ekstra stue med utgang til stor takterrasse med sol hele dagen og utsikt til sjøen. Leiligheten disponerer parkering i garasjekjeller, og det er heis fra kjeller til leilighetens hovedplan, noe som gir enkel tilgang – perfekt for et voksent publikum som ønsker en mer tilbakelevert livsstil uten å gå på kompromiss med plass eller kvalitet.

Velkommen til visning!



# Innhold

|                                   |     |
|-----------------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon .....           | 2   |
| Om eiendommen .....               | 4   |
| Tilstandsrapport .....            | 42  |
| Egenerklæring .....               | 65  |
| Megleropplysninger fra OBOS ..... | 70  |
| Ordensregler .....                | 89  |
| Vedtekter .....                   | 92  |
| Nabolagsprofil .....              | 100 |
| Regulerings Kart .....            | 103 |
| Byggtegninger .....               | 110 |
| Budskjema .....                   | 122 |



# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 107 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 112 m<sup>2</sup>

TBA: 77 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Bod

3. etasje

BRA-i: 82 m<sup>2</sup> Entré, Vaskerom, Gang m/trapp, Soverom, Bad/vaskerom, Soverom 2, Stue, Kjøkken, Bod

4. etasje

BRA-i: 25 m<sup>2</sup> Loftstue m/trapp

### TBA fordelt på etasje

3. etasje

21 m<sup>2</sup>

4. etasje

56 m<sup>2</sup>

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal 3. etg.:

Entré: 4,7 m<sup>2</sup>

Vaskerom: 1,1 m<sup>2</sup>

Gang m/trapp: 13,7 m<sup>2</sup>

Soverom 1: 12,2 m<sup>2</sup>

Bad/vaskerom: 6,2 m<sup>2</sup>

Bod: 1,8 m<sup>2</sup>

Soverom 2: 6 m<sup>2</sup>



Stue: 22,3 m<sup>2</sup>  
Kjøkken: 9,9 m<sup>2</sup>

Areal 4. etg.:  
Loftstue m/trapp: 25,3 m<sup>2</sup>

Kjeller:  
Bod: 5,4 m<sup>2</sup>

#### Byggetegninger

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

Kommentar:

3. etg.:

Det er tegnet inn bod med tilgang fra entré der det i dag er soverom, og liten garderobeskap i entréen. Tegnet inn garderobeskap der det i dag er lite vaskerom. Inngangen til badet er flyttet til gang istedenfor entréen som det er tegnet inn.

4. etg.:

Det er tegnet inn bod innenfor stue i 4. etg. Vegg er fjernet og bod er omgjort til forlengelse av stue. Det foreligger ikke opplysninger om utført tiltak er søkt eller meldt til bygningsmyndighetene. Bruksendring fra tilleggsdel (eks bod) til hoveddel (eks bad, soverom etc) er meldepliktig.

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?  
-Ny innredning på bad i 2021.

#### Tomtetype

Eiet

#### Tomtestørrelse

16977.6 m<sup>2</sup>

#### Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet med gress hekker og parkeringsplasser. Denne seksjonen har takterrasse tilhørende leiligheten.

#### Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i et etablert og rolig boligområde på Føyland, i Færder kommune. Mathiasbakken er kjent for sin familievennlige atmosfære og korte avstand til både natur og byfasiliteter. Området byr på gode solforhold, lite trafikk og et trygt nærmiljø – noe som gjør det svært populært blant både barnefamilier og godt voksne.

Det er gangavstand til flere barnehager, skole og dagligvareforretning, samt kort vei til Teie torv med ytterligere servicetilbud, spisesteder og handel. Tønsberg sentrum ligger

kun ca. 10 minutter unna med bil, og byr på et rikt kultur- og uteliv, shoppingmuligheter og offentlig kommunikasjon.

For den friluftinteresserte er det flotte rekreasjonsområder like i nærheten, som Teieskogen, fine kyststier og badeplasser som Rosanes og Ringshaug. Øykommunens skjærgård gir også tilgang til båtliv og sjøaktiviteter i sommerhalvåret.

Området har god offentlig kommunikasjon med bussforbindelser til Teie og Tønsberg, samt kort avstand til hovedfartsårer for videre pendling. Eiendommen kombinerer det beste fra to verdener – en rolig og tilbaketrukket beliggenhet, med nærhet til alt man trenger i hverdagen.

### **Adkomst**

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

### **Bebyggelsen**

Området består hovedsakelig av boligbebyggelse.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Barnehager

Tillas naturbarnehage (1-5 år) ca. 0.3 km

Føyenland barnehage (1-5 år) ca. 0.4 km

Husøy Maritime Fus barnehage (1-5 år) ca. 1.3 km

Skoler

Føyenland skole (1-7 kl.) ca. 0.4 km

Borgheim ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 3.8 km

Teigar ungdomsskole (8-10 kl.) 5.5 km

Nøtterøy videregående skole ca. 3.8 km

Færder videregående skole ca. 5 km

### **Skolekrets**

Føyenland skolekrets

### **Offentlig kommunikasjon**

Offentlig transport

Buss: Føyenland skole (Linje 113A, N113) 0.2 km

Tog: Tønsberg stasjon ca. 6,1 km

Fly: Sandefjord lufthavn Torp 34 min med bil

### **Bygningssakkyndig**

Olav Rudland Kvilhaug

## **Type takst**

### Tilstandsrapport

## **Byggemåte**

Boligkompleks bestående av selveierleiligheter oppført i 2005. Bygget er over 4 etasjer og kjeller. Besiktet leilighet ligger i 3. og

4. etasje. Felles inngang med heis og trappegang. Det er tilhørende 1 p-plass i felles garasjeanlegg, plass E-301, samt bod.

Det ble utført oppgraderinger i leiligheten i 2019 med ny kjøkkeninnredning, varmtvannsbereder, malt samtlige overflater utenom soverommene. Bod i 4. etg. med tilgang fra takterrassen ble innredet og omgjort til forlengelse av stue. I 2021 ble baderomsinnredningen fornyet. Leilighetens tilstand anses sett i relasjon til alder som normal. Det kan påregnes noe kostnader til generelt vedlikehold over tid.

Dette dreier seg stort sett om normal levetid på de enkelte bygningselementene. Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningdeler. Det presiseres at hovedkonstruksjon og utvendig forhold som berører bygningen er sameiets ansvar og derfor ikke vurdert (kan allikevel være kommentert). Det er kun eventuelle lett synlige og åpenbare feil og / eller skader som er påpekt i innvendig leilighet.

## **UTVENDIG**

Trevinduer med utvendig aluminiumsbeslag og 2-lags isolerglass. Inngangsdøren til leiligheten er brann- og lydklassifisert. (B-30/35dB) Malt balkongdør og skyveterrassdør i tre med utvendig aluminiumsbeslag og 2-lags isolerglass. Overbygget balkong på 21 m<sup>2</sup> med utgang fra stue. Tekket med betongheller. Rekkverk av stål på 98 cm. Takterrasse på 56 m<sup>2</sup> (6,09 x 3,84) med utgang fra loftstue. Tekket med betongheller. Rekkverk av stål på 115 cm. Montert elektriske markiser. Yttervegger med 15 cm isolert bindingsverk, utvendig kledd med liggende kledningsbord og teglstein. Etasjeskillere i betong. Fellesdeler og bygningdeler som yttertak, fasader, utvendige konstruksjoner m.m. hvor ansvar for tilstand, vedlikehold og tiltak påhviler sameiet er ikke tilstandsvurdert og omfattes ikke av denne rapporten. Plan for vedlikehold og utskiftinger på bygningen undersøkes i de tilfeller der dette foreligger.

## **INNVEDIG**

Gulver har parkett og flis. Vegger har malte plater. Tak har malte/behandlede plater. Etasjeskiller består av elementer av lettbetong eller tilsvarende produkt fra byggeåret. Retningavvik er kontrollert. Det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker i gulvene innefor +/- 7 mm i stue/kjøkken og 10 mm i loftstue - normalt iht. alder. Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Det er montert gasspeis i stue. Ifølge eier er det jevnlig kontroll av anlegg og egen forbruksmåler på gassforbruket. Det er innvendig malt/behandlet tretrapp mellom



etasjene. Det er montert rekkverk og håndløper. Det er innvendige malte profilerte dører.

#### VÅTROM

Flislagt vaskerom med gulvvarme. Det er flis på vegg og malt innvendig tak. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse. Inneholder rørfordelerskap, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er mekanisk avtrekk i tak og tilluft under dør. Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft. Hulltaking er foretatt fra entré uten å påvise unormale forhold. Flislagt bad/vaskerom fra byggeår. Badet hadde tidligere badekar som har blitt fjernet og det er satt inn vaskemaskin og tørketrommel. Innredningen ble fornyet i 2021. Det er flis på vegg og malt innvendig tak.

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er stedvis bra fall, og noen områder med svakt fall mot sluk. Det er to plastsluk og smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse. Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speilskap, gulvmontert toalett, dusjhjørne med glassvegger, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er mekanisk avtrekk i vegg og tilluft under dør. Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft. Hulltaking er foretatt under trapp uten å påvise unormale forhold.

#### KJØKKEN

Huseby kjøkkeninnredning fra 2019 med glatte fronter og heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum i kompositt. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, kombi micor/damp- stekeovn, stekeovn og platetopp. Montert waterguard under kjøkkenbenk.

Det er integrert kjøkkenventilator i platetopp med kullfilter.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige røropplegg består av plastrør (rør i rør) og det er besiktiget i rørfordelerskap med stoppekran, plassert på vaskerom med lekkasjevannsrør og siklemikk montert på bad. Utekran på takterasse med varmt og kaldt vann. Stengekran inne. Synlige avløpsrør er av plast. Leiligheten har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarm. Det anbefales å sette inn noen ekstra ventiler i vegg, da ikke

spalteventiler fungerer optimalt når gardiner blir trukket foran vindu. Leiligheten varmes opp av strøm og gass. Gasspeis i stue.

Termostatstyrte varmekabler i entré, vaskerom og bad. Veggmonterte panelovner.

Varmtvannsbereder på 107 liter fra 2019, plassert under kjøkkenbenk. Dørcalling, med automatisk døråpner montert. Sikringsskap er plassert i entré. Sikringer består av automatsikringer. Totalt 12 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 40A hovedsikring.

Det er 3-fase kontakt på takterrassen. Leiligheten har røykvarsler og

brannslukningsapparat.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Balkonger, terrasser og rom under balkonger, TG2

Overbygget balkong på 21 m<sup>2</sup> med utgang fra stue. Tekket med betongheller. Rekkverk av stål på 98 cm. Takterrasse på 56 m<sup>2</sup> (6,09 x 3,84) med utgang fra loftstue. Tekket med betongheller. Rekkverk av stål på 115 cm. Montert elektriske markiser.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Rekkverkshøyde på balkong på 98 cm er under dagens krav på 1 meter.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Andre utvendige forhold, TG2

Yttervegger med 15 cm isolert bindingsverk, utvendig kledd med liggende kledningsbord og teglstein. Etasjeskillere i betong. Fellesdeler og bygningsdeler som yttertak, fasader, utvendige konstruksjoner m.m. hvor ansvar for tilstand, vedlikehold og tiltak påhviler sameiet er ikke tilstandsvurdert og omfattes ikke av denne rapporten. Plan for vedlikehold og utskiftinger på bygningen undersøkes i de tilfeller der dette foreligger.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
- Manglende rapport og/eller vedlikeholdplaner for fellesdelene på bygget tilsier en TG2. Slike vedlikeholdsplaner utarbeides i mange tilfeller senere i bygningens levetid da behovet for kartlegging ikke er like stort for et nytt bygg som det er på et eldre bygg.

Tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Innvendig

Overflater - 2, TG2

Gjelder deler av overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Parkettgulv har en del slitasje og fuktskjolder etter blomsterpotter.

Tiltak:

- Det anbefales å skifte ut parkettgulv.

Våtrom

3. etasje > Vaskerom

Overflater Gulv,TG2

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er ingen høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel da gulvet er helt flatt. Bom (hulrom under) i en flis.

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Rommet er i ikke i bruk som vaskerom da dette er etablert på bad. Om det skal plasseres vaskemaskin i rom bør det vurderes å øke tettesjikhøyden ved terskel. Bom i flis krever ikke noen umiddelbar utbedring. Årsak kan være at flislim ikke har fått kontakt på hele flisflaten, eller det kan være at flisene løsner fra underlaget. Konsekvens av bom i flis kan være at fuger sprekker og og flisene løsner som igjen vil kreve tiltak. Forholdene bør derfor holdes under oppsikt.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

3. etasje > Vaskerom

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

3. etasje > Bad/vaskerom

Overflater Gulv,TG2

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er stedvis bra fall, og noen områder med svakt fall mot sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målt 15 mm fra topp slukrist til flis ved dørterskel. Riss i en gulvflis mot sluk i dusjen. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Det er lite økonomisk og utføre tiltak da bad fungerer med dagens avvik. Vann renner til sluk.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

### 3. etasje > Bad/vaskerom

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Det er to plastsluk og smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

### Kjøkken

#### 3. etasje > Kjøkken

Overflater og innredning,TG2

Huseby kjøkkeninnredning fra 2019 med glatte fronter og heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum i kompositt. Det er integrert kjøøl/frysenskap, oppvaskmaskin, kombi micor/damp-stekeovn, stekeovn og platetopp. Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befaring. Montert waterguard under kjøkkenbenk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Dagen før befaring var det et uhell som førte til spekk i glassplaten på platetoppen.

Tiltak

- Glassplate til platetoppen skal skiftes ut og vil bli utbedret og umiddelbart ifølge eier, derav ingen umiddelbar kostnad.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

### Tekniske installasjoner

Elektrisk anlegg,TG2

Sikringsskap er plassert i entré. Sikringer består av automatsikringer. Totalt 12 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 40A hovedsikring. Det er 3-fase kontakt på takterrassen.

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

Nei

1.Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)?

Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Kommentar: Nyanlegg.

2.Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert

elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

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

Ja

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

Nei

6.Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

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

Ja

Kommentar: Ingen åpenbare feil eller skader ble registrert, men grunnet manglende dokumentasjon på elanlegget, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres. Stedvise utskiftninger og oppgraderinger kan påregnes som følge av det normale vedlikeholdsbehov.

Forhold som har fått TG3:

Ingen TG3 i denne boligen.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 29.04.2025 av Olav Rudland Kvilhaug teknisk beskrivelse av eiendommen.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

- Skiftet innredning, opplegg for vaskemaskin og ny dusj
- Flyttet ventilasjon ifm. nytt kjøkken
- Årlige kontroller av el-anlegg for hele sameiet i alle leiligheter
- Vegg i bod i 4.etg. er åpnet inn til loftsstue - bruksendring.



- Normale/unnormale vedlikeholdskostnader i sameiet kan føre til økte felleskostander.

### **Innhold**

Leiligheten går over 2 etasjer og ligger i 3 og 4 etasje i blokken - Toppleiligheten

3. etasje: Entré, Vaskerom, Gang m/trapp, Soverom, Bad/vaskerom, Soverom 2, Stue, Kjøkken, Bod

4. etasje: Loftstue m/trapp

Bod i kjeller.

Garasjeplass.

### **Standard**

Velkommen til en stilfull og tilbaketrukket toppleilighet over to plan, som kombinerer moderne komfort med store, solrike uteplasser og flott utsikt mot sjøen. Leiligheten ligger i byggets to øverste etasjer og er ideell for et voksent par eller en enslig som ønsker høy bokvalitet, lite vedlikehold og god tilgjengelighet – heis tar deg komfortabelt helt opp fra garasjeanlegget i kjelleren.

Allerede ved inngangsdøren merker du den luftige og åpne atmosfæren. I hovedetasjen av leiligheten finner du en lys og romslig stue med store vindusflater og utgang til en sørvendt veranda. Her nyter du utsikt til sjøen og sol fra tidlig morgen til langt utpå dagen. Stuen er møbleringsvennlig med plass til stort spisebord og en sittekrok, eller sofagruppe og mindre spisebord. Gasspeisen gir både varme og en lun stemning gjennom hele året.

Kjøkkenet er smakfullt innredet i en elegant blåtone, og er utstyrt med integrerte hvitevarer, praktisk kjøkkenøy og lekre detaljer som fliser over benk og integrert ventilator i koketoppen. Her er det godt med skap plass, rikelig lysinnslipp fra vinduene – og et smart sjalusiskap i hjørnet, perfekt for kaffemaskin eller kjøkkenapparater du ikke ønsker stående fremme. Fra stuen/kjøkkenet er det utgang til en romslig veranda hvor du kan nyte utsikt til sjøen og sol fra tidlig morgen til godt utpå dagen. God plass til møblering her.

Badet i denne etasjen er helfliset og har varmekabler i gulvet, dusjhjørne, gulvmontert toalett, servantskap, ekstra oppbevaringsplass samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Hovedsoverommet har en romslig skyvedørsgarderobe, og det andre soverommet – som i dag benyttes som gjesterom – har også god skap plass bak skyvedører.

I andre etasje av leiligheten, finner du en lun og tilbaketrukket stue med store vinduer og vakker utsikt mot sjøen. Herfra er det utgang til en meget flott takterrasse med sol fra morgen til kveld og god plass til både spisegruppe, solsenger og beplantning. Dette er et unikt uterom som fungerer som en forlengelse av boligen i sommerhalvåret. En tidligere utvendig bod er her integrert i stuen som en praktisk arbeidskrok – merk at dette arealet ikke er godkjent som varig oppholdsrom.

Leiligheten disponerer parkering i garasjekjeller, og det er heis fra kjeller til leilighetens hovedplan, noe som gir enkel tilgang – perfekt for et voksent publikum som ønsker en mer tilbakelevent livsstil uten å gå på kompromiss med plass eller kvalitet.

### **Innbo og løsøre**

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Lampe over spisebord medfølger ikke.

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### **Moderniseringer og påkostninger**

Ny innredning på bad i 2021.

### **Parkering**

Til hver seksjon hører med en merket parkeringsplass i parkeringshuset eller egen carport.

i tillegg kan hver seksjonseier bruke en unummerert, utvendig P-plass på opparbeidet parkeringsareal.

Det skal sendes søknad til styret for montering av/opplegg for ladeboks til elbil eller ladbar hybrid i garasjen. Seksjonseier må selv ta kostnaden.

### **Forsikringsselskap**

IF Skadeforsikring

### **Diverse**

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

## Energi

### Oppvarming

Elektrisk samt gasspeis.

### Energikarakter

E

### Energifarge

Rød

### Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 990 000

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter betales i felleskostnader.

### Formuesverdi primær

Kr 1 134 567

### Formuesverdi primær år

2023

### Formuesverdi sekundær

Kr 4 538 268

### Formuesverdi sekundær år

2023

### Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

**Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

**Eierbrøk**

104/5022

**Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnadene inkluderer kommunale avgifter, forretningsførsel, tv/internett, brøyting, gressklipping mm av vaktmester. Forbruk gass avregnes to ganger pr år.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 6 145

## Sameiet

**Sameienavn**

Mathiasbakken Boligsameie

**Organisasjonsnummer**

989419919

**Om sameiet**

Eierseksjonssameiet Mathiasbakken boligsameiet, org nr 989 419 919, gnr 15, bnr 240 på Føyland, Færder kommune.

Sameiet ble opprettet i 2005, og består av 7 bygg med 57 boligseksjoner, garasje, parkeringsplasser ute, rrenovasjonsbygg og fellesareal.

Mail til styret: [post@mathiasbakken.no](mailto:post@mathiasbakken.no)

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameierforholdet, eierseksjonsloven og vedtektene.

**Regnskap/budsjett**

Vedlikeholdsplan for 2025 er som følger;

- Service gasspeiser
- Service gasstanker
- Vask og maling

- Maling av rekkverk
- Bytte av ødelagte Steni fasadeplater
- Spyle og kontrollere avløp
- Skraping og maling

Se oversikt i vedlagte årsregnskap og årsberetning.

### **Styregodkjennelse**

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

### **Dyrehold**

Generelt er dyrehold tillatt i sameiet, forutsatt at det ikke skaper mye støy eller andre plager eller ulemper for de andre beboerne. Har du planer om å anskaffe dyr, vil det være lurt å snakke med de nærmeste beboerne, eventuelt huskontakt eller styret.

Klager vil bli tatt alvorlig, og kan få konsekvenser. Dyr som sjenerer samt svært uvanlige eller eksotiske dyr kan bli nektet, uansett om de allerede er anskaffet. Hunder skal være under full kontroll og holdes i bånd på området, og ekskrementer må fjernes.

### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

2 dugnader pr år.

Det arrangeres som oftest sommerfest ifm dugnad iflg eier.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

OBOS Eiendomsforvaltning AS

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 15, bruksnummer 240, seksjonsnummer 42 i Færder kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3911/15/240/42:

17.11.2005 - Dokumentnr: 16986 - Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver: Lede AS

Org.nr: 979 422 679

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om adkomstrett  
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:3911 Gnr:15 Bnr:240  
Gjelder denne registerenheten med flere

05.12.2005 - Dokumentnr: 18143 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Knr:3911 Gnr:15 Bnr:34 Snr:1  
Rettighetshaver: Knr:3911 Gnr:15 Bnr:34 Snr:2  
Rettighetshaver: Knr:3911 Gnr:15 Bnr:34 Snr:3  
Rettighetshaver: Knr:3911 Gnr:15 Bnr:34 Snr:4  
Rettighetshaver: Knr:3911 Gnr:15 Bnr:34 Snr:5  
Rettighetshaver: Knr:3911 Gnr:15 Bnr:34 Snr:6  
Rettighetshaver: Knr:3911 Gnr:15 Bnr:34 Snr:7  
Rettighetshaver: Knr:3911 Gnr:15 Bnr:34 Snr:8  
Rettighetshaver: Knr:3911 Gnr:15 Bnr:34 Snr:9  
Rettighetshaver: Knr:3911 Gnr:15 Bnr:34 Snr:10  
Rettighetshaver: Knr:3911 Gnr:15 Bnr:34 Snr:11  
Rettighetshaver: Knr:3911 Gnr:15 Bnr:34 Snr:12  
Gjelder bruk av felles regulert lekeområde i syd-østre  
hjørne av gnr.15 bnr.240.  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:3911 Gnr:15 Bnr:240  
Gjelder denne registerenheten med flere

05.12.2005 - Dokumentnr: 18144 - Best. om vann/kloakkledn.  
Rettighetshaver NØTTERØY KOMMUNE  
Overført fra: Knr:3911 Gnr:15 Bnr:240  
Gjelder denne registerenheten med flere

13.12.2005 - Dokumentnr: 18620 - Erklæring/avtale  
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.  
Gjelder denne registerenheten med flere

13.12.2005 - Dokumentnr: 18620 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 42  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 104/5022  
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.  
Gjelder seksjon nr.1 til 57

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest på 7 bygninger med 57 leiligheter datert 19/9-2006.



**Ferdigattest/brukstillatelse datert**

19.09.2006.

**Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp. Private stikkledninger.

Internveier og parkering er sameiets.

Det går kommunale ledninger over sameiets tomt.

**Regulerings- og arealplaner**

Kommuneplan:

Området er regulert til boligbebyggelse - nåværende. Den er avsatt til byggegrense, forbudsgrense sjøen og ras, og skredfare.

Reguleringsformål:

Boligbebyggelse, kjørevei, busstasjon, adkomst og parkering/garasjer og lek og opphold

Det er ingen reguleringer under arbeid som vil berøre eiendommen per nå i følge Færder kommune .

**Legalpant**

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraktsgrunnlag

**Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne

forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige

budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

5 990 000 (Prisantydning)

---

##### Omkostninger

149 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

151 100 (Omkostninger totalt)

162 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

164 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

6 141 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 152 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 154 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 151 100

### **Betalingsbetingelser**

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglervederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 18000,- oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger kr 3000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 55000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket rimelig vederlag, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Oppdragsansvarlig**

Kaia Hostvedt Dahle  
Eiendomsmegler MNEF / Daglig leder / Partner  
kaia.dahle@aktiv.no  
Tlf: 909 82 998

Tønsberg og Re Eiendomsmegling AS, Nedre Langgate 43  
3126 TØNSBERG  
Tlf: 333 30 077

**Salgsoppgavedato**  
05.05.2025

























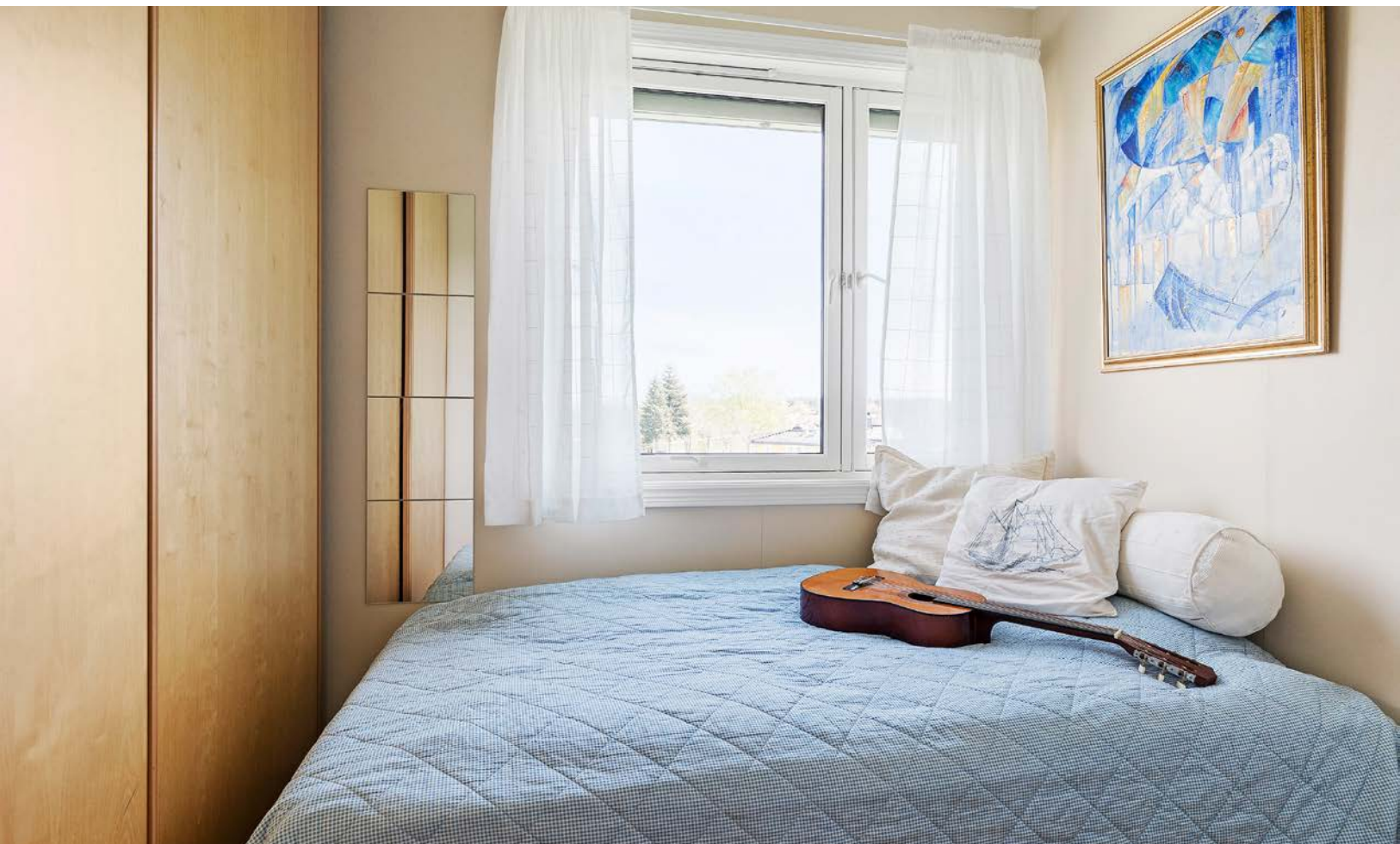














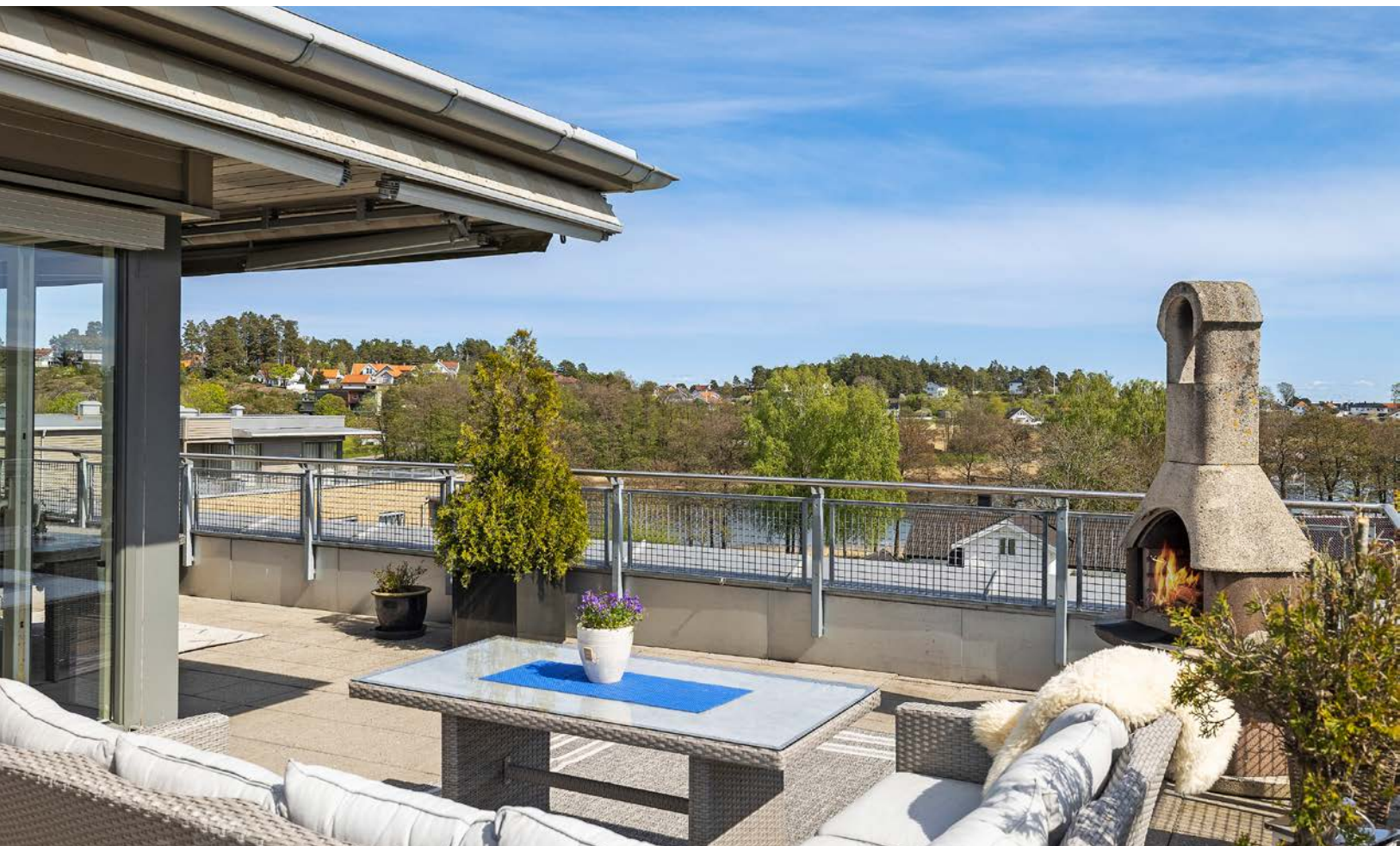








Utsikt mot sjøen.









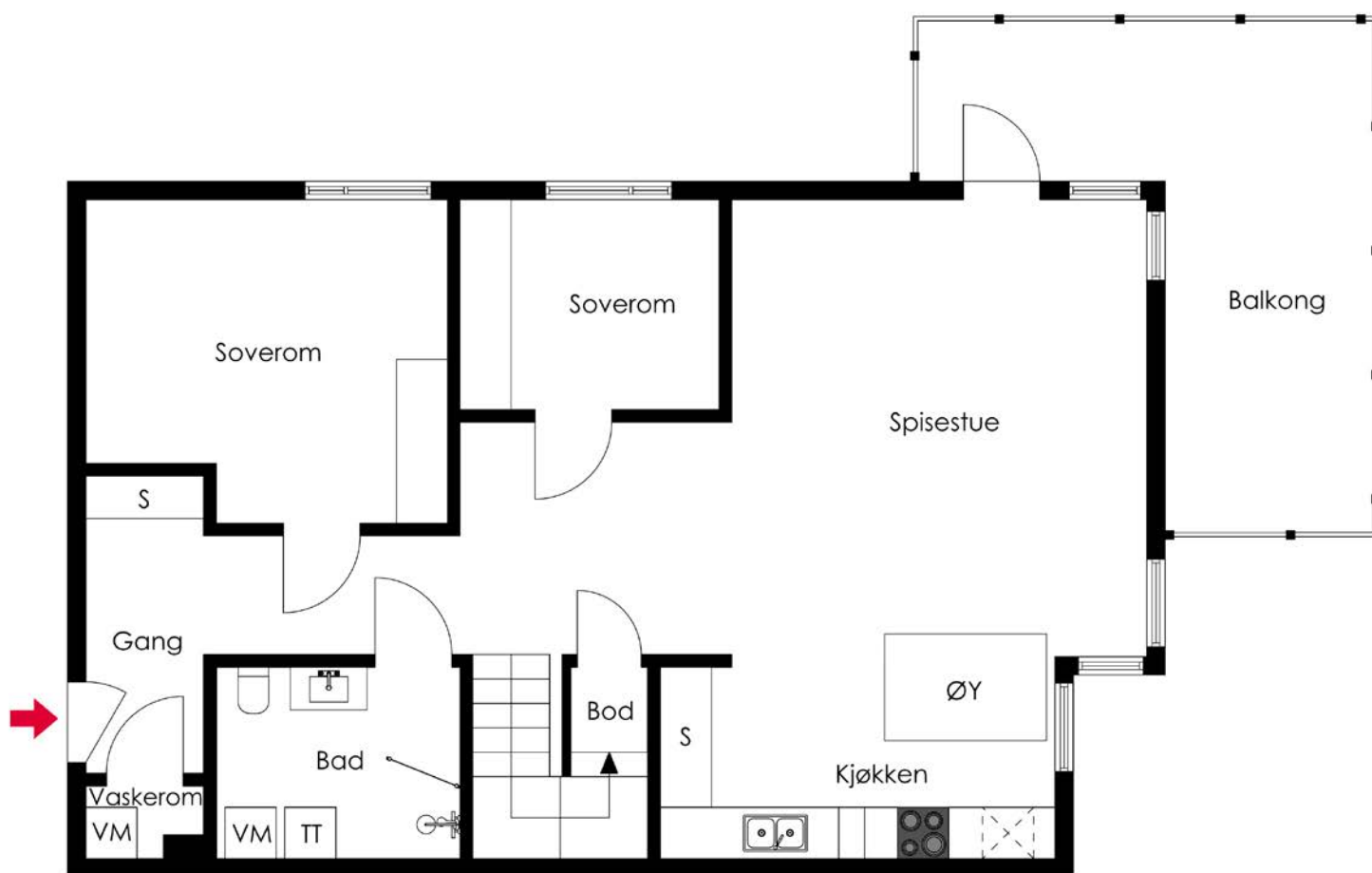






1. etasje

akw



1. etasje

akw

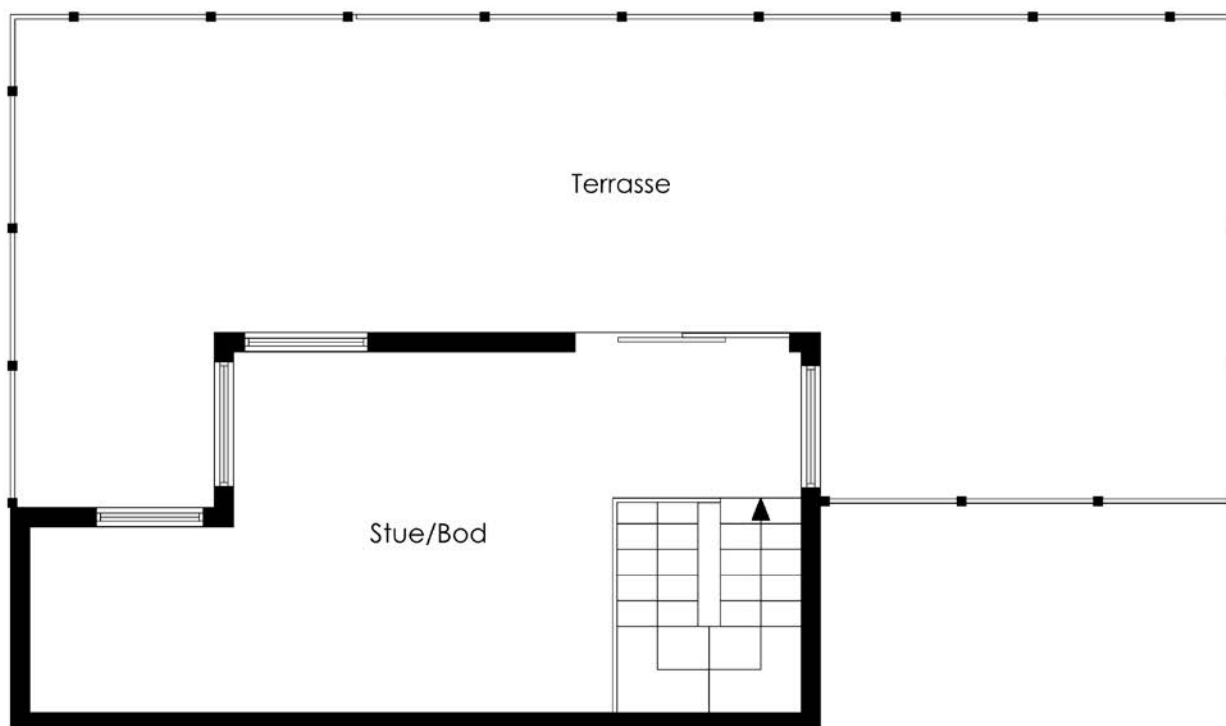


2. etasje

3D tegningen er ikke målbart og noen avvik kan forekomme. Innredning og møbler er fiktiv, for å gi en oppfatning av boligens muligheter og er ikke basert på den faktiske innredningen.

**aktiv.**

Produced by DIAKRIT



2. etasje

**aktiv.**



# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter  
 Mathiasbakken 6 I, 3132 HUSØYSUND  
 FÆRDER kommune  
 # gnr. 15, bnr. 240, snr. 42

Sum areal alle bygg: BRA: 112 m<sup>2</sup> BRA-i: 107 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 29.04.2025

Rapportdato: 02.05.2025

Oppdragsnr.: 21248-1570

Referansenummer: GY1707

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug

Vår ref:



**Drammen[Takstsenter]**  
Gol | Honefoss | Vestfold | Son  
"Din eiendomspartner"

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

## Norsk takst

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



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

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

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

## DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstsententer AS ble etablert i 1998 og er pr. i dag et av de ledende takseringsforetak innen eiendomstaksering på sentrale Østlandet. Januar 2021 opprettet vi Vestfold Takstsententer som har lokasjon sentralt i Vestfold. 2022 fikk vi en avdeling i Hønefoss og Februar 2023 opprettet vi en avdeling i Hallingdal. Vi er et senter med tung fagkompetanse og erfarne takstmenn hvor vi setter kvalitet høyt. Vi har takstingeniører / bygningsingeniører som spesialiserer seg innen sitt område, slik at du skal være trygg på at vi sender rett mann på jobben. Vi utfører oppdrag innen skade, tilstand, taksering av bolig, fritidsbolig og næringseiendom. Vi har en minimumsbakgrunn som byggmester/bygningsingeniør/teknisk fagskole, og den lange erfaringen vi har fått gjennom flere år i byggebransjen og ved takseringsoppdragene vi utfører, skal komme kunden til gode. Presiserer at vi er uavhengig iht ny lov som treddet i kraft 1.1.2022.



Rapportansvarlig

*Olav Kvilhaug*

Olav Rudland Kvilhaug  
Uavhengig Takstingeniør  
olav@vestfold-takst.no  
977 29 852



Drammen[Takstsententer]  
en sammensatt virksomhet  
"De eiendomsaktører"



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Boligkompleks bestående av selveierleiligheter oppført i 2005. Bygget er over 4 etasjer og kjeller. Besiktet leilighet ligger i 3. og 4. etasje.

Felles inngang med heis og trappegang.  
Det er tilhørende 1 p-plass i felles garasjeanlegg, plass E-301, samt bod.

Det ble utført oppgraderinger i leiligheten i 2019 med ny kjøkkeninnredning, varmtvannsbereder, malt samtlige overflater utenom soverommene. Bod i 4. etg. med tilgang fra takterrassen ble innredet og omgjort til forlengelse av stue.  
I 2021 ble baderomsinnredningen fornyet.  
Leilighetens tilstand anses sett i relasjon til alder som normal. Det kan påregnes noe kostnader til generelt vedlikehold over tid. Dette dreier seg stort sett om normal levetid på de enkelte bygningselementene.  
Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler.  
Det presiseres at hovedkonstruksjon og utvendig forhold som berører bygningen er sameiets ansvar og derfor ikke vurdert (kan allikevel være kommentert).  
Det er kun eventuelle lett synlige og åpenbare feil og / eller skader som er påpekt i innvendig leilighet.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2005

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Trevinduer med utvendig aluminiumsbeslag og 2-lags isolerglass. Inngangsdøren til leiligheten er brann- og lydklassifisert. (B-30/35dB)  
Malt balkongdør og skyveterrassedør i tre med utvendig aluminiumsbeslag og 2-lags isolerglass.  
Overbygget balkong på 21 m<sup>2</sup> med utgang fra stue. Tekket med betongheller.  
Rekkverk av stål på 98 cm.  
Takterasse på 56 m<sup>2</sup> (6,09 x 3,84) med utgang fra loftstue. Tekket med betongheller.  
Rekkverk av stål på 115 cm.  
Montert elektriske markiser.  
Yttervegger med 15 cm isolert bindingsverk, utvendig kledd med liggende kledningsbord og teglstein. Etasjeskillere i betong.  
Fellesdeler og bygningsdeler som yttertak, fasader, utvendige konstruksjoner m.m. hvor ansvar for tilstand, vedlikehold og tiltak påhviler sameiet er ikke tilstandsvurdert og omfattes ikke av denne rapporten. Plan for vedlikehold og utskiftinger på bygningen undersøkes i de tilfeller der dette foreligger.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulver har parkett og flis.  
Vegger har malte plater.  
Tak har malte/behandlede plater.  
Etasjeskiller består av elementer av lettbetong eller tilsvarende produkt fra byggeåret.  
Retningsavvik er kontrollert. Det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker i gulvene innefor +/- 7 mm i stue/kjøkken og 10 mm i loftstue - normalt iht. alder.  
Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og

radonmålinger er ikke relevant.  
Det er montert gasspeis i stue.  
Ifølge eier er det jevnlig kontroll av anlegg og egen forbruksmåler på gassforbruket.  
Det er innvendig malt/behandlet tretrapp mellom etasjene.  
Det er montert rekkverk og håndløper.  
Det er innvendige malte profilerte dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Flislagt vaskerom med gulvvarme.  
Det er flis på vegg og malt innvendig tak.  
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.  
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse.  
Inneholder rørfordelerskap, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.  
Det er mekanisk avtrekk i tak og tilluft under dør.  
Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft.  
Hulltaking er foretatt fra entré uten å påvise unormale forhold.

Flislagt bad/vaskerom fra byggeår. Badet hadde tidligere badekar som har blitt fjernet og det er satt inn vaskemaskin og tørketrommel.  
Innredningen ble fornyet i 2021.  
Det er flis på vegg og malt innvendig tak.  
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.  
Det er stedvis bra fall, og noen områder med svakt fall mot sluk.  
Det er to plastsluk og smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse.  
Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speilskap, gulvmontert toalett, dusjhjørne med glassvegger, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.  
Det er mekanisk avtrekk i vegg og tilluft under dør.  
Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft.  
Hulltaking er foretatt under trapp uten å påvise unormale forhold.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Huseby kjøkkeninnredning fra 2019 med glatte fronter og heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum i kompositt.  
Det er integrert kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, kombi micor/damp-stekeovn, stekeovn og platetopp.  
Montert waterguard under kjøkkenbenk.  
Det er integrert kjøkkenventilator i platetopp med kullfilter.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige røropplegg består av plastrør (rør i rør) og det er besiktiget i rørfordelerskap med stoppekran, plassert på vaskerom med lekkasjevannsrør og siklemikk montert på bad.  
Utekran på takterasse med varmt og kaldt vann. Stengekran inne.  
Synlige avløpsrør er av plast.  
Leiligheten har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarm. Det anbefales å sette inn noen ekstra ventiler i vegg, da ikke spalteventiler fungerer optimalt når gardiner blir trukket foran vindu.  
Leiligheten varmes opp av strøm og gass.  
Gasspeis i stue.  
Termostatstyrte varmekabler i entré, vaskerom og bad.  
Veggmonteerte panelovner.



# Beskrivelse av eiendommen

Varmtvannsbereder på 107 liter fra 2019, plassert under kjøkkenbenk.  
Dørcalling, med automatisk døråpner montert.  
Sikringsskap er plassert i entré.  
Sikringer består av automatsikringer. Totalt 12 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 40A hovedsikring.  
Det er 3-fase kontakt på takterrassen.  
Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsapparat.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

3. etg.:

Det er tegnet inn bod med tilgang fra entré der det i dag er soverom, og liten garderobeskap i entréen.

Tegnet inn garderobeskap der det i dag er lite vaskerom.

Inngangen til badet er flyttet til gang istedenfor entréen som det er tegnet inn.

4. etg.:

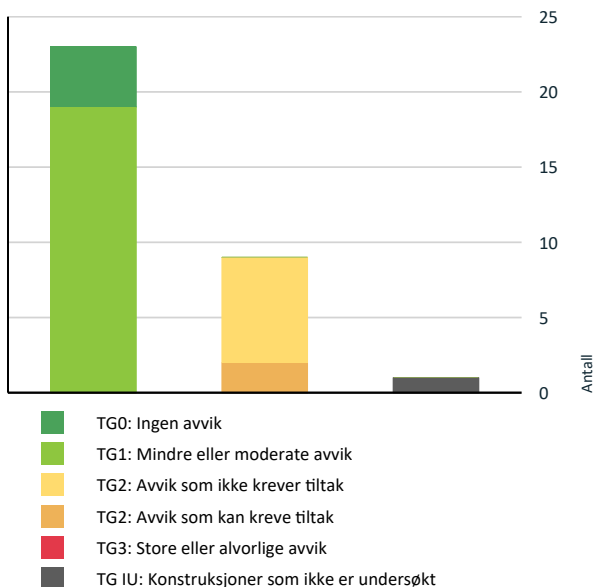
Det er tegnet inn bod innenfor stue i 4. etg. Vegg er fjernet og bod er omgjort til forlengelse av stue.

Det foreligger ikke opplysninger om utført tiltak er søkt eller meldt til bygningsmyndighetene.

Bruksendring fra tilleggsdel (eks bod) til hoveddel (eks bad, soverom etc) er meldepliktig.

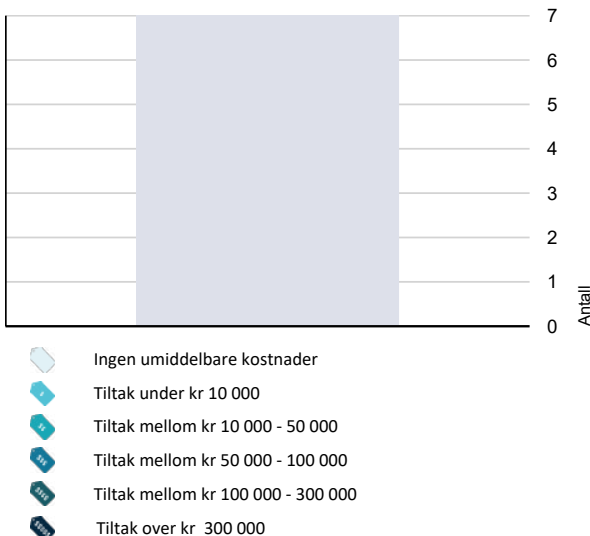
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier av eiendommen har rekvirent en Tilstandsrapport med arealmåling. Det er gitt opplysninger fra eier vedr boligens grunndata.

Eier har eid boligen i 5 år og 4 mnd. Det er ikke opplyst om spesielle hendelser i dette tidsrommet, utover det som er beskrevet i egenerklæring og i dette dokument.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Oppvarming

[Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Overflater - 2

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)

! Våtrom > 3. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

! Våtrom > 3. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

! Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

! Våtrom > 3. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

! Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
2005

**Kommentar**  
Kilde: Eiendomsverdi

## UTVENDIG

### **Vinduer**

Trevinduer med utvendig aluminiumsbeslag og 2-lags isolerglass.

Utvendig solskjærming på de fleste vinduer.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tre / aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.

**Årstall:** 2005

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### **Dører**

Inngangsdøren til leiligheten er brann- og lydklassifisert. (B-30/35dB)

Malt balkongdør og skyveterrassedør i tre med utvendig aluminiumsbeslag og 2-lags isolerglass.

Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 40 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

**Årstall:** 2005

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### **Balkonger, terrasser og rom under balkonger**

Overbygget balkong på 21 m<sup>2</sup> med utgang fra stue. Tekket med betongheller.

Rekkverk av stål på 98 cm.

Takterrasse på 56 m<sup>2</sup> (6,09 x 3,84) med utgang fra loftstue. Tekket med betongheller.

Rekkverk av stål på 115 cm.

Montert elektriske markiser.

#### **Vurdering av avvik:**

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverkshøyde på balkong på 98 cm er under dagens krav på 1 meter.

#### **Konsekvens/tiltak**

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad



# Tilstandsrapport



## TG 2 Andre utvendige forhold

Yttervegger med 15 cm isolert bindingsverk, utvendig kledd med liggende kledningsbord og teglstein. Etasjeskillere i betong. Fellesdeler og bygningsdeler som yttertak, fasader, utvendige konstruksjoner m.m. hvor ansvar for tilstand, vedlikehold og tiltak påhviler sameiet er ikke tilstandsvurdert og omfattes ikke av denne rapporten. Plan for vedlikehold og utskiftinger på bygningen undersøkes i de tilfeller der dette foreligger.

### Vurdering av avvik:

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

Manglende rapport og/eller vedlikeholdsplaner for fellesdelene på bygget tilsier en TG2.

Slike vedlikeholdsplaner utarbeides i mange tilfeller senere i bygningens levetid da behovet for kartlegging ikke er like stort for et nytt bygg som det er på et eldre bygg.

### Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## INNSENDIG

## TG 2 Overflater - 2

Gjelder deler av overflater.

### Vurdering av avvik:

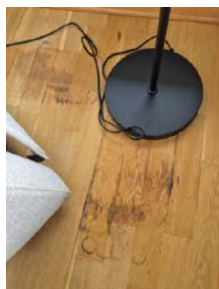
- Det er avvik:

Parkettgulv har en del slitasje og fuktskjolder etter blomsterpotter.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å skifte ut parkettgulv.



## TG 1 Overflater

Gulver har parkett og flis.

# Tilstandsrapport

Vegger har malte plater.  
Tak har malte/behandlede plater.

I 2019 ble samtlige overflater malt med unntak av soverommene ifølge eier.  
Det kan stedvis forekomme mindre overflateavvik da det ikke er flyttet på innbo og løsøre.  
Mindre overflateavvik ansees som normalt ved vanlig bruk.

## 1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller består av elementer av lettbetong eller tilsvarende produkt fra byggeåret.  
Retningavvik er kontrollert. Det er generelt mindre retningsavvik/lokale svanker i gulvene innefor +/- 7 mm i stue/kjøkken og 10 mm i loftstue - normalt iht. alder.

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller av betong og lettbetong er 40 - 80 år.

## 1 TG 0 Radon

Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

## 1 TG 1 Pipe og ildsted

Det er montert gasspeis i stue.  
Ifølge eier er det jevnlig kontroll av anlegg og egen forbruksmåler på gassforbruket.  
Anlegg er ikke videre kontrollert. Fungerer normalt ifølge eier.

## 1 TG 1 Innvendige trapper

Det er innvendig malt/behandlet tretrapp mellom etasjene.  
Det er montert rekkverk og håndløper.

Normal til før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.

## 1 TG 1 Innvendige dører

Det er innvendige malte profilerte dører.  
Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.  
Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

## VÅTROM

### 3. ETASJE > VASKEROM

#### Generell

Flislagt vaskerom med gulvvarme.  
For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 som legges til grunn.  
Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

### 3. ETASJE > VASKEROM

#### 1 TG 1 Overflater vegger og himling

# Tilstandsrapport

Det er flis på vegg og malt innvendig tak.  
Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befaring.

## 3. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er ingen høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dørterskel da gulvet er helt flatt.  
Bom (hulrom under) i en flis.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Rommet er i ikke i bruk som vaskerom da dette er etablert på bad. Om det skal plasseres vaskemaskin i rom bør det vurderes å øke tettesjikhøyden ved terskel.

Bom i flis krever ikke noen umiddelbar utbedring. Årsak kan være at flislim ikke har fått kontakt på hele flisflaten, eller det kan være at flisene løsner fra underlaget. Konsekvens av bom i flis kan være at fuger sprekker og og flisene løsner som igjen vil kreve tiltak. Forholdene bør derfor holdes under oppsikt.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 3. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## 3. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder rørfordelerskap, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

## 3. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk i tak og tilluft under dør.

Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft.

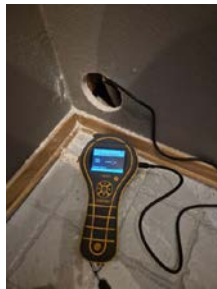
## 3. ETASJE > VASKEROM



# Tilstandsrapport

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra entré uten å påvise unormale forhold.



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.

## 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

### Generell

Flislagt bad/vaskerom fra byggeår. Badet hadde tidligere badekar som har blitt fjernet og det er satt inn vaskemaskin og tørketrommel. Innredningen ble fornyet i 2021. For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 som legges til grunn. Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

## 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

Det er flis på vegg og malt innvendig tak. Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt i vegg ved befarings.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.  
Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

## 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er stedvis bra fall, og noen områder med svakt fall mot sluk.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Målt 15 mm fra topp slukrist til flis ved dørterskel.  
Riss i en gulvflis mot sluk i dusjen.

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

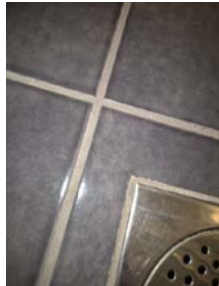
#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det er lite økonomisk og utføre tiltak da bad fungerer med dagens avvik. Vann renner til sluk.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



Riss i flis.

## 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er to plastsluk og smøremembran med ukjent/udokumentert utførelse.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Sluk i dusj.



Sluk under vaskemaskin.

## 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speilskap, gulvmontert toalett, dusjhjørne med glassvegger, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

## 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk i vegg og tilluft under dør.

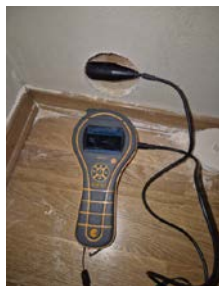
Avtrekk fungerte ved test. Det er ingen tegn på skjolder eller skader, som er forårsaket av fuktig luft.

## 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt under trapp uten å påvise unormale forhold.

# Tilstandsrapport



Målt vektprosent under 6% som er tørt tre.

## KJØKKEN

### 3. ETASJE > KJØKKEN

#### **Overflater og innredning**

Huseby kjøkkeninnredning fra 2019 med glatte fronter og heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum i kompositt. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, kombi micor/damp-stekeovn, stekeovn og platetopp. Det ble ikke indikert / registrert noe unormalt med fukt ved befaring. Montert waterguard under kjøkkenbenk.

**Årstall:** 2019

**Kilde:** Eier

#### **Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Dagen før befaring var det et uhell som førte til sprekk i glassplaten på platetoppen.

#### **Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Glassplate til platetoppen skal skiftes ut og vil bli utbedret og umiddelbart ifølge eier, derav ingen umiddelbar kostnad.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

### 3. ETASJE > KJØKKEN

#### **Avtrekk**

Det er integrert kjøkkenventilator i platetopp med kullfilter.

Det opplyses at kullfilter i kjøkkenventilator må skiftes ved behov.

Kjøkkenventilator med kullfilter har også noe lavere effekt enn hva som er dagens anbefaling.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### **Vannledninger**

Innvendige røropplegg består av plastrør (rør i rør) og det er besiktiget i rørfordelerskap med stoppekran, plassert på vaskerom med lekkasjevannsrør og siklemikk montert på bad.

Utekran på takterasse med varmt og kaldtvann. Stengekran inne.

Sanitærinstallasjonene fungerte normalt ved befaring. Vvs anlegget er ellers ikke kontrollert for feil eller mangler under befaring.

Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.



# Tilstandsrapport



## TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast.

Det forutsettes at lufte- og stakemulighetene på anlegget er ivaretatt, men dette er vanskelig å kontrollere i en boligblokk med flere boliger.

## TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarm.

Det anbefales å sette inn noen ekstra ventiler i vegg, da ikke spalteventiler fungerer optimalt når gardiner blir trukket foran vindu.

## TG IU Oppvarming

Leiligheten varmes opp av strøm og gass.

Gasspeis i stue.

Termostatstyrte varmekabler i entré, vaskerom og bad.

Veggmonterte panelovner.

Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

## TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider på 107 liter fra 2019, plassert under kjøkkenbenk.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

## TG 1 Andre installasjoner

Dørcalling, med automatisk døråpner montert.

## TG 2 Elektrisk anlegg

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.*

Sikringsskap er plassert i entré.

Sikringer består av automatsikringer. Totalt 12 kurser og overspenningsvern i henhold til kursfortegnelse, 40A hovedsikring.

Det er 3-fase kontakt på takterrassen.

# Tilstandsrapport

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

**Nei**

## Spørsmål til eier

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

**2005 Nyanlegg.**

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

**Ja**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

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

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Ja**

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

**Ja Ingen åpenbare feil eller skader ble registrert, men grunnet manglende dokumentasjon på elanlegget, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres.**

**Stedvise utskiftninger og oppgraderinger kan påregnes som følge av det normale vedlikeholdsbehov.**

## Generell kommentar

Det er ikke fremvist samsvarserklæring på arbeider, og forskriften er da tydelig på at det ikke kan gis TG 1, men kun TG 2.

Undertegnede har ikke elektrofaglig utdannelse, og undersøkelsen er derfor ut ifra synlige forhold uten demontering av utstyr.

# Tilstandsrapport



## Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

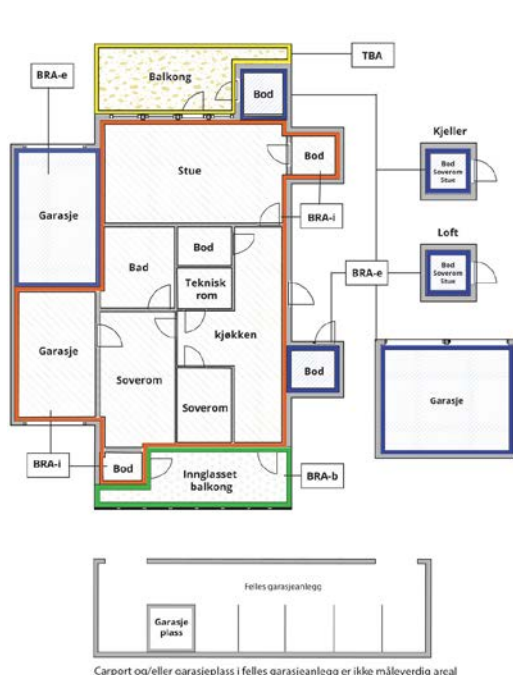
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 3. etasje      | 82                            |                             |                            | 82  | 21                              |
| 4. etasje      | 25                            |                             |                            | 25  | 56                              |
| Kjeller        |                               | 5                           |                            | 5   |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>107</b>                    | <b>5</b>                    |                            |     | <b>77</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>112</b>                    |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                                                          | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 3. etasje | Entré, Vaskerom, Gang m/trapp, Soverom, Bad/vaskerom, Soverom 2, Stue, Kjøkken, Bod |                             |                            |
| 4. etasje | Loftstue m/trapp                                                                    |                             |                            |
| Kjeller   |                                                                                     | Bod                         |                            |

### Kommentar

Areal 3. etg.  
Entré: 4,7 m<sup>2</sup>  
Vaskerom: 1,1 m<sup>2</sup>  
Gang m/trapp: 13,7 m<sup>2</sup>  
Soverom 1: 12,2 m<sup>2</sup>  
Bad/vaskerom: 6,2 m<sup>2</sup>  
Bod: 1,8 m<sup>2</sup>  
Soverom 2: 6 m<sup>2</sup>  
Stue: 22,3 m<sup>2</sup>  
Kjøkken: 9,9 m<sup>2</sup>

Areal 4. etg.  
Loftstue m/trapp: 25,3 m<sup>2</sup>

Kjeller:  
Bod: 5,4 m<sup>2</sup>

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

**Kommentar:** 3. etg.:  
Det er tegnet inn bod med tilgang fra entré der det i dag er soverom, og liten garderobeskap i entréen.  
Tegnet inn garderobeskap der det i dag er lite vaskerom.  
Inngangen til badet er flyttet til gang istedenfor entréen som det er tegnet inn.

4. etg.:  
Det er tegnet inn bod innenfor stue i 4. etg. Vegg er fjernet og bod er omgjort til forlengelse av stue.

Det foreligger ikke opplysninger om utført tiltak er søkt eller meldt til bygningsmyndighetene.  
Bruksendring fra tilleggsdel (eks bod) til hoveddel (eks bad, soverom etc) er meldepliktig.

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Ny innredning på bad i 2021.

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

|                               | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|-------------------------------|------------|------------|
| Boligbygg med flere boenheter | 105        | 7          |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede             | Rolle         |
|-----------|-----------------------|---------------|
| 29.4.2025 | Olav Rudland Kvilhaug | Takstingeniør |
|           | Mette Kristin Paulsen | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune               | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal            | Kilde                 | Eieforhold    |
|-----------------------|------|------|------|------|------------------|-----------------------|---------------|
| 3911 FÆRDER           | 15   | 240  |      | 42   | 0 m <sup>2</sup> | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |
| <b>Adresse</b>        |      |      |      |      |                  |                       |               |
| Mathiasbakken 6 I     |      |      |      |      |                  |                       |               |
| <b>Hjemmelshaver</b>  |      |      |      |      |                  |                       |               |
| Paulsen Mette Kristin |      |      |      |      |                  |                       |               |

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum  | År   |
|-----------|------|
| 4 655 000 | 2019 |



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse             | Dato       | Kommentar                                                    | Status      | Sider | Vedlagt |
|-------------------------|------------|--------------------------------------------------------------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring           | 29.04.2025 |                                                              | Gjennomgått |       | Nei     |
| Megleropplysninger      | 02.05.2025 | Innhentet kommunal info.                                     | Gjennomgått |       | Nei     |
| Tegninger               | 07.07.2004 |                                                              | Gjennomgått |       | Nei     |
| Eieropplysninger        | 29.04.2025 | Eier tilstede og gitt info.                                  | Gjennomgått |       | Nei     |
| Brukstillat./ferdigatt. | 19.09.2006 | Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 19.09.2006. | Gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 02.05.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GY1707>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| Meglerfirma                     |  |
| Aktiv EM Tønsberg, Færder og Re |  |
| Oppdragsnr.                     |  |
| 1312250037                      |  |

|                       |
|-----------------------|
| Selger 1 navn         |
| Mette Kristin Paulsen |

|                  |  |
|------------------|--|
| Gateadresse      |  |
| Mathiasbakken 6I |  |

|           |        |
|-----------|--------|
| Poststed  | Postnr |
| HUSØYSUND | 3132   |

Er det dødsbo?

☒ Nei   ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei   ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei   ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

5

Antall måneder

4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei   ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

if

Polise/avtalnr.

3590660

Document reference: 1312250037

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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



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

|                  |                                                         |
|------------------|---------------------------------------------------------|
| Svar             | Ja, kun av faglært                                      |
| Beskrivelse      | Skiftet innredning, opplegg for vaskemaskin og ny dursj |
| Arbeid utført av | Tønsberg og Færder Rørservice                           |

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

|      |     |
|------|-----|
| Svar | Nei |
|------|-----|

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

|                  |                                       |
|------------------|---------------------------------------|
| Svar             | Ja, kun av faglært                    |
| Beskrivelse      | Flyttet ventilasjon ifm. nytt kjøkken |
| Arbeid utført av | Bjørn Engen AS Kjøkkensenter          |

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

|             |                                                       |
|-------------|-------------------------------------------------------|
| Beskrivelse | Årlige kontroller for hele sameiet i alle leiligheter |
|-------------|-------------------------------------------------------|

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1312250037

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vegg i bod i 4.etg. er åpnet inn til loftsstue

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Normale/unormale vedlikeholdskostnader i sameiet

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1312250037

| NAME OF SIGNER        | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|-----------------------|----------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------|
| Mette Kristin Paulsen | cf214f16531430e8e802c936<br>e2e2318488f932fa | 29.04.2025<br>13:12:03 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

Document reference: 1312250037

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.  
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>



Sandefjord og Andebu Eiendomsmegling AS  
Tønsberg og Re Eiendomsmegling AS  
v/Martine Skaara  
Møllegaten 8  
3111 TØNSBERG

Infoland 8478742

6401/42 30.04.25

### Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 28.04.2025..

**Boligselskap:** 6401, Mathiasbakken Boligsameie  
**Organisasjonsnr:** 989.419.919  
**Eier:** Mette Kristin Paulsen  
**Seksjonsnummer:** 42  
**Adresse:** Mathiasbakken 6 I, 3132 HUSØYSUND

#### Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap IF Skadeforsikring - polise nummer SP6441351.1.4.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Vi er ny forretningsfører for selskapet fra 01.04.2025. Tidligere forretningsfører er BALANSE ØKONOMI AS.
- Vi tar forbehold om at selger er ajour med sine forpliktelser til sameie via tidligere forretningsfører. Selger må gjøres kjent med at eventuell restanse vil bli etterfakturert.
- Til hver eierseksjon hører en merket parkeringsplass i parkeringshus eller egen carport. I tillegg kan hver seksjonseier bruke en unummerert, utvendig P-plass på opparbeidet parkeringsareal. Se ordensreglene om bruk av boder i kjeller og anneks, unummererte P-plasser samt fellesareal.

#### Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert for selskapet.

#### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 6.145,- pr. md.

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf 22 86 56 25 eller e-post [restanseforesporsel@obos.no](mailto:restanseforesporsel@obos.no) for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

**Ligningsposter pr. 31.12.2024:** Ikke mottatt, vennligst kontakt selger eller tidligere forretningsfører.

#### Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Gro Runhaug tlf. 33 30 94 56 ev. pr. e-post: [gro.runhaug@obos.no](mailto:gro.runhaug@obos.no).

**Annen informasjon:**

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon de selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

**Melding fra megler ved salg:**

Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

**Elektronisk kommunikasjon:**

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

**Priser og gebyrer p.t.:**

Eierskiftegebyr er kr 6.570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer videreformidles til kjøper og selger. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen  
OBOS Eiendomsforvaltning AS



# MATHIASBAKKEN



## Innkalling til årsmøte 2025

Ordinært årsmøte i Mathiasbakken Boligsameie avholdes  
onsdag 26. mars 2025 kl. 18.00, Føyenland skole, Kalvetangveien 1

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- a. Åpning, velkommen v/styreleder Vidar Karlsen
- b. Valg av møteleder
- c. Valg av møtereferent
- d. Valg av to til å undertegne møteprotokollen sammen med møteleder
- e. Godkjenning av møteinnkallingen/agenda
- f. Valg av to til tellekorps

### 2. ÅRSBRETNING FRA STYRET FOR 2024

### 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024 med revisjonsberetning

### 4. FORSLAG TIL VEDLIKEHOLDSPPLAN FOR 2025

### 5. FORSLAG TIL BUDSJETT FOR 2025

### 6. INNKOMMENDE FORSLAG ingen

### 7. VALG AV REVISOR OBOS

### 8. VALG AV STYREMEDLEMMER OG VARAMEDLEM LISTE PÅ KANDIDATER KOMMER SENERE

### 9. FASTSETTELSE AV DATO FOR NESTE ÅRSMØTE

### 10. VEDTEKTER OG HUSORDENSREGLER

For styret i Mathiasbakken Boligsameie

Vidar Karlsen

Styreleder

4



# MATHIASBAKKEN



## 2. ÅRSBRETNING FRA STYRET FOR 2024

Siden forrige ordinære årsmøte onsdag 26. april 2024 har styret hatt følgende sammensetning:

|             |                        |             |
|-------------|------------------------|-------------|
| Styreleder  | Vidar Karlsen          | 2022 – 2025 |
| Nestleder   | Jon Siljudalen         | 2023 – 2025 |
| Styremedlem | Janet Christoffersen   | 2024 – 2026 |
| Varamedlem  | Gro Hilde Christiansen | 2023 – 2025 |
| Varemedlem  | Lilli-Ann Melum        | 2024 – 2026 |
| Varamedlem  | Bjørn Bårholdt         | 2024 – 2026 |

Styrets medlemmer består av 2 menn og 1 kvinne (styreleder, nestleder og styremedlem). Styret har også 3 varamedlemmer (1 mann og 2 kvinner). Styret har ut fra en vurdering av antall medlemmer ikke funnet det nødvendig å iverksette spesielle tiltak med hensyn til likestilling.

Boligsameiet har ikke hatt noen ansatte i 2024, utover noen lønnsutbetalinger ifm. HMS-oppfølging og maling.

### Virksomhetens art og lokalisering

Mathiasbakken Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 989 419 919, og ligger på Føynland, Færder kommune.

Sameiet består av 7 bygg med 57 boligseksjoner. Sameiet ved Styret har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresse, vedlikehold og administrasjon av eiendommen med fellesareal av enhver art, herunder bygg, fellesområde, adkomst og parkering.

### Virksomheten i 2024

Mathiasbakken Boligsameie har i 2024 utført følgende vedlikehold og arbeider:

- Rensing av sluk-rør i garasjesanleggene (Norva 24)
- Reparasjonsarbeid av asfalten flere steder
- Vask og fjerning av muggsopp rundt garasjeporter i bygg 5, 6 og 7
- Bytte av terrassedør i Bygg 1 og 2 og en dør i Bygg 6
- Opparbeidelse av blomsterbed
- Luking av blomsterbed (Villa Service AS)
- Malerarbeid (Pensjonistgutta)
- Dugnadsarbeid den 26. september
- Sjekk av brannslanger
- Innhentet sikkerhetsdatablad for vask- og vaktmestertjenester
- Reparasjonsarbeid snekker, blikkenslager og maling tak Bygg 7 (Byggmester Breigutu)

5





# MATHIASBAKKEN



- Montert Durgo-ventiler med tilbakeslagsventil i øverste leiligheter i Bygg 6 (VVS Rørlegger'n)
- Montert kodeias på dør til søppeiroom for bygg 4 og 5 (Sikkerhetskompaniet AS)
- Taksjekk på alle bygg (Protan)
- Inspeksjon fra brann- og feiervesenet

I vedlikeholdsplanen for 2024 er revision/service av LPG-tanker/gass utsatt til 2025 og 2 brannstiger på bygg 3 er ikke montert, da nærmere undersøkelse fastslo at dette ikke er påkrevd eller nødvendig.

I 2024 er det avholdt 11 styremøter og ordinært årsmøte for sameiet. I tillegg kommer befaringer som styreleder har deltatt på.

## Forsknings- og utviklingsaktiviteter (F&U)

Mathiasbakken Boligsameie har ikke hatt noen aktiviteter innen F&U.

## Ytre miljø

Mathiasbakken Boligsameies virksomhet har ikke medført forurensing eller annen påvirkning som kan være til skade for det ytre miljø.

Føynland, 10.03.2025

Styret i Mathiasbakken Boligsameie

Vidar Karlsen  
Styreleder

Jon G. Siljudalen  
Nestleder

Janet Christoffersen  
Styremedlem

**Årsregnskap for**  
**MATHIASBAKKEN BOLIGSAMEIE**

989419919

Regnskapsår  
01.01.2024 - 31.12.2024

## Resultatregnskap

|                                                              | Note | 2024              | 2023              |
|--------------------------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>Driftsinntekter</b>                                       |      |                   |                   |
| Annen driftsinntekt                                          |      | 3 226 795         | 3 076 341         |
| <b>Sum driftsinntekter</b>                                   |      | <b>3 226 795</b>  | <b>3 076 341</b>  |
| <b>Driftskostnader</b>                                       |      |                   |                   |
| Lønnskostnad                                                 | 1    | -151 325          | -135 066          |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 2    | -52 108           | -53 108           |
| Annen driftskostnad                                          |      | -3 471 696        | -2 863 509        |
| <b>Sum driftskostnader</b>                                   |      | <b>-3 675 129</b> | <b>-3 051 683</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                                        |      | <b>-448 334</b>   | <b>24 658</b>     |
| <b>Finansinntekter</b>                                       |      |                   |                   |
| Annen renteinntekt                                           |      | 15 396            | 14 860            |
| Annen finansinntekt                                          |      | 21 420            | 19 702            |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                   |      | <b>36 816</b>     | <b>34 562</b>     |
| <b>Finanskostnader</b>                                       |      |                   |                   |
| Annen rentekostnad                                           |      | 0                 | -22               |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                   |      | <b>0</b>          | <b>-22</b>        |
| <b>Netto finans</b>                                          |      | <b>36 816</b>     | <b>34 540</b>     |
| <b>Arsresultat</b>                                           |      | <b>-411 518</b>   | <b>59 198</b>     |
| <b>Overføringer</b>                                          |      |                   |                   |
| Annen egenkapital                                            |      | -411 518          | 59 198            |
| <b>Sum overføringer</b>                                      |      | <b>-411 518</b>   | <b>59 198</b>     |

## Balanse

### EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Varige driftsmidler

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.

##### Sum varige driftsmidler

##### Sum anleggsmidler

#### Omløpsmidler

##### Varer

Varer

##### Sum varer

##### Fordringer

Kundefordringer

Andre kortsiktige fordringer

##### Sum fordringer

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende

##### Sum bankinnskudd, kontanter og lignende

##### Sum omløpsmidler

##### SUM EIENDELER

Note

31.12.2024

31.12.2023

|   |                |                  |
|---|----------------|------------------|
| 2 | 316 803        | 368 911          |
|   | <b>316 803</b> | <b>368 911</b>   |
|   | <b>316 803</b> | <b>368 911</b>   |
|   |                |                  |
|   | 78 956         | 94 243           |
|   | <b>78 956</b>  | <b>94 243</b>    |
|   |                |                  |
| 3 | 95 495         | 118 883          |
|   | 63 800         | 115 549          |
|   | <b>159 296</b> | <b>234 432</b>   |
|   |                |                  |
| 4 | 357 514        | 654 688          |
|   | <b>357 514</b> | <b>654 688</b>   |
|   | <b>595 766</b> | <b>983 363</b>   |
|   | <b>912 570</b> | <b>1 352 275</b> |



## Balanse

### EGENKAPITAL OG GJELD

Note 31.12.2024 31.12.2023

#### Egenkapital

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

Sum opptjent egenkapital

635 728 1 047 246

635 728 1 047 246

Sum egenkapital

635 728 1 047 246

#### Gjeld

##### Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld

Skyldige offentlige avgifter

Annen kortsiktig gjeld

Sum kortsiktig gjeld

4 89 007 135 186

5 0 3 068

5 187 835 166 774

276 841 305 028

Sum gjeld

276 841 305 028

SUM EGENKAPITAL OG GJELD

912 570 1 352 275

HUSØYSUND, 10.03.2025

Vidar Karlsen  
styrets leder

Jon Gregar Siljudalen  
nestleder

Janet Christoffersen  
styremedlem

10

## Noter

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

#### Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Fordringer

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

#### Varebeholdninger

Lager av innkjøpte varer er verdsatt til laveste verdi av anskaffelseskost etter FIFO- prinsippet og virkelig verdi. Det foretas nedskrivning for påregnelig ukurans.

#### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

#### Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2023 til 2024.

### Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

### Note 1 - Lønnskostnader

| Spesifikasjon av lønnskostnader | 2024           | 2023           |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Lønn                            | 107 625        | 18 375         |
| Arbeidsgiveravgift              | 15 175         | 2 591          |
| Pensjonskostnader               | 0              | 0              |
| Andre relaterte ytelser         | 28 525         | 114 100        |
| <b>Sum</b>                      | <b>151 325</b> | <b>135 066</b> |

#### Mer om årsverk og lønn

Andre lønnsrelaterte ytelser er avsetning av styrehonorar 2024 som utbetales i 2025. Avsetningen på 28 525 er økning i styrehonorar inkl arbeidsgiveravgift.

## Note 2 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

|                                                                                  | Varige<br>driftsmidler |
|----------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Anskaffelseskost 01.01.                                                          | 855 162                |
| Tilgang i året                                                                   | 0                      |
| Avgang i året                                                                    | 0                      |
| <b>Anskaffelseskost 31.12.</b>                                                   | <b>855 162</b>         |
| Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger         | -538 359               |
| <b>Balanseført verdi per 31.12.</b>                                              | <b>316 803</b>         |
| Avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger i regnskapsåret | 52 108                 |

## Note 3 - Fordringer

|                                         | 2024          | 2023           |
|-----------------------------------------|---------------|----------------|
| <b>Andre kortsiktige fordringer</b>     |               |                |
| For mye betalt kommunale avg            |               | 47 266         |
| Forskuddsbetalt kabel-TV                | 60 086        | 55 640         |
| Lisens Kuba/Norsk skadedyrkontroll      | 3 714         | 12 643         |
| <b>Sum andre kortsiktige fordringer</b> | <b>63 800</b> | <b>115 549</b> |

## Note 4 - Bankinnskudd

| Mer om bankinnskudd | 2024    | 2023    |
|---------------------|---------|---------|
| Driftskonto         | 99 739  | 130 059 |
| Sparekonto          | 257 775 | 522 531 |

## Note 5 - Annen kortsiktig gjeld

Annen kortsiktig gjeld består bl.a. av:

|                               | 2024    | 2023    |
|-------------------------------|---------|---------|
| Forskuddsbetalt fra sameiere  | 40 812  | 31 712  |
| Påløpte strømkostnader        | 4 398   | 7 983   |
| Påløpt snøryddingskostnad/div | 0       | 12 979  |
| Avsetning styrehonorar        | 142 625 | 114 100 |
|                               | 187 835 | 166 774 |

12

Mathiasbakken Boligsameie

RevisorCirkelen Tønsberg AS  
Rambergveien 23 B  
3115 Tønsberg

Føyenland, 27.02.2025

### Fullstendighetserklæring

Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av regnskapet for Mathiasbakken Boligsameie for året som ble avsluttet den 31. desember 2024. Formålet er å kunne konkludere på hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

*Vi bekrefter etter beste evne og overbevisning at:*

### Regnskap

Vi har oppfylt vårt ansvar for å påse at sameiets regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll, herunder slik intern kontroll som vi finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil. Vi har videre oppfylt vårt ansvar for utarbeidelsen av regnskapet, og mener at regnskapet gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

Viktige forutsetninger som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimater, herunder regnskapsestimater målt til virkelig verdi, er rimelige.

Vi har tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene regnskapsloven og god regnskapsskikk.

Alle hendelser etter datoen for regnskapet og forhold som medfører korrigering eller omtale, er korrigert eller omtalt.

Vi mener at virkningen av ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for regnskapet sett som helhet.

13



### Opplysninger som er gitt

Vi har gitt revisor:

- tilgang til alle opplysninger som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker,
- tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål, og ubegrenset tilgang til personer i sameiet som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.
- opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter.
- alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket sameiet, og som involverer:
  - ledelsen,
  - ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet.
- alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket sameiets regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre.
- opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet.
- opplysninger om identiteten til sameiets nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med.

Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet.

Vi har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, både aktuelle og latente, og har i notene til regnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter.

Sameiet har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelse av eller heftelser på sameiets eiendeler, med unntak av dem som fremgår av notene til regnskapet.

  
Styrets leder

14



## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Mathiasbakken Boligsameie

### Uttalelse om årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Mathiasbakken Boligsameie som viser et underskudd på kr 411 518. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

#### Grunnlag for konklusjonen

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

#### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

15



### **Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

### **Konklusjon om utdeling og forvaltning**

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at sameiet er forvaltet og utdelinger er foretatt i samsvar med lov, sameiets formål og vedtektene for øvrig.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Tønsberg, 10.03.2025

Tor Henning Carlsen  
Statsautorisert revisor

16



# MATHIASBAKKEN



## 4. FORSLAG TIL VEDLIKEHOLDSPLAN FOR 2025

| HVOR             | HVA                                  | CA. KOSTNADER | NÅR        |
|------------------|--------------------------------------|---------------|------------|
| Bygg 1,2,4,5,6,7 | Service gass peiser                  | 65.000.-      | Høst       |
| Ute              | Service på gasstanker                | 40.000.-      | Vår/Sommer |
| Bygg 4 og 5      | Vask og maling                       | 177.000.-     | Vår/Sommer |
| Bygg 1-5         | Maling av rekkverk                   | 50.000.-      | Vår/Sommer |
| Alle bygg        | Bytte av ødelagte Steni fasadeplater | 120.000.-     | Vår        |
| Bygg 6           | Spyle og kontrollere avløp           | 15.000.-      | Høst       |
| Støyskjerm       | Skraping og maling                   | 75.000.-      | Høst       |

17



| B = 36 398     |               | G                                                 | F  | T  | H  | V  | A  | =        | 1 944                    | 621                                                    | 3 784             | 3 542                                                                                                            | 137        | 72   |
|----------------|---------------|---------------------------------------------------|----|----|----|----|----|----------|--------------------------|--------------------------------------------------------|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------|
| Areal          |               | Basiskost, Gass, Feier, Trapp, Heis, Vedlh, Assur |    |    |    |    |    | Sek-sjon | Felleskost Mathiasbakken |                                                        | 2025              |                                                                                                                  |            |      |
| m <sup>2</sup> | Sum/år i fjor | G                                                 | F  | T  | H  | V  | A  | Nr       | Sum / år                 | Bet jan-mars                                           | Pr mnd fom. april | Note                                                                                                             | Økning/år  |      |
| 78             | 50 356        | G                                                 | F  |    |    | V  | A  | 1A       | 57 098                   | 12 589                                                 | 4 945             | "Etterslep" fra 1.kv er fordelt %-vis og lagt til pr mnd fra og med april.                                       | 13 %       |      |
| 76             | 50 082        | G                                                 | F  |    |    | V  | A  | 1B       | 56 667                   | 12 520                                                 | 4 905             |                                                                                                                  | 13 %       |      |
| 78             | 50 356        | G                                                 | F  |    |    | V  | A  | 1C       | 57 098                   | 12 589                                                 | 4 945             |                                                                                                                  | 13 %       |      |
| 106            | 54 203        | G                                                 | F  |    |    | V  | A  | 1D       | 63 134                   | 13 551                                                 | 5 509             |                                                                                                                  | 16 %       |      |
| 104            | 53 929        | G                                                 | F  |    |    | V  | A  | 1E       | 62 702                   | 13 482                                                 | 5 469             |                                                                                                                  | 16 %       |      |
| 106            | 54 203        | G                                                 | F  |    |    | V  | A  | 1F       | 63 134                   | 13 551                                                 | 5 509             |                                                                                                                  | 16 %       |      |
| 78             | 50 356        | G                                                 | F  |    |    | V  | A  | 2A       | 57 098                   | 12 589                                                 | 4 945             | Ved overgang til ny forretningsfører må alle fra og med april 2025 betale felleskost månedlig innen den 20 i mnd | 13 %       |      |
| 76             | 50 082        | G                                                 | F  |    |    | V  | A  | 2B       | 56 667                   | 12 520                                                 | 4 905             |                                                                                                                  | 13 %       |      |
| 78             | 50 356        | G                                                 | F  |    |    | V  | A  | 2C       | 57 098                   | 12 589                                                 | 4 945             |                                                                                                                  | 13 %       |      |
| 106            | 54 203        | G                                                 | F  |    |    | V  | A  | 2D       | 63 134                   | 13 551                                                 | 5 509             |                                                                                                                  | 16 %       |      |
| 104            | 53 929        | G                                                 | F  |    |    | V  | A  | 2E       | 62 702                   | 13 482                                                 | 5 469             |                                                                                                                  | 16 %       |      |
| 106            | 54 203        | G                                                 | F  |    |    | V  | A  | 2F       | 63 134                   | 13 551                                                 | 5 509             |                                                                                                                  | 16 %       |      |
| 144            | 57 906        |                                                   | F  |    |    | V  | A  | 3A       | 69 314                   | 14 476                                                 | 6 093             | Si fra om du ønsker hjelp til å sette opp fast overføring. Nytt kontonummer kommer senere.                       | 20 %       |      |
| 144            | 57 906        |                                                   | F  |    |    | V  | A  | 3B       | 69 314                   | 14 476                                                 | 6 093             |                                                                                                                  | 20 %       |      |
| 144            | 57 906        |                                                   | F  |    |    | V  | A  | 3C       | 69 314                   | 14 476                                                 | 6 093             |                                                                                                                  | 20 %       |      |
| 65             | 48 570        | G                                                 | F  |    |    | V  | A  | 4A       | 54 296                   | 12 143                                                 | 4 684             |                                                                                                                  | 12 %       |      |
| 62             | 48 158        | G                                                 | F  |    |    | V  | A  | 4B       | 53 649                   | 12 040                                                 | 4 623             |                                                                                                                  | 11 %       |      |
| 62             | 48 158        | G                                                 | F  |    |    | V  | A  | 4C       | 53 649                   | 12 040                                                 | 4 623             |                                                                                                                  | 11 %       |      |
| 62             | 48 158        | G                                                 | F  |    |    | V  | A  | 4D       | 53 649                   | 12 040                                                 | 4 623             |                                                                                                                  | 11 %       |      |
| 64             | 48 433        | G                                                 | F  |    |    | V  | A  | 4E       | 54 080                   | 12 108                                                 | 4 664             |                                                                                                                  | 12 %       |      |
| 65             | 48 570        | G                                                 | F  |    |    | V  | A  | 4F       | 54 296                   | 12 143                                                 | 4 684             |                                                                                                                  | 12 %       |      |
| 62             | 48 158        | G                                                 | F  |    |    | V  | A  | 4G       | 53 649                   | 12 040                                                 | 4 623             |                                                                                                                  | 11 %       |      |
| 62             | 48 158        | G                                                 | F  |    |    | V  | A  | 4H       | 53 649                   | 12 040                                                 | 4 623             |                                                                                                                  | 11 %       |      |
| 62             | 48 158        | G                                                 | F  |    |    | V  | A  | 4I       | 53 649                   | 12 040                                                 | 4 623             |                                                                                                                  | 11 %       |      |
| 64             | 48 433        | G                                                 | F  |    |    | V  | A  | 4J       | 54 080                   | 12 108                                                 | 4 664             |                                                                                                                  | 12 %       |      |
| 85             | 51 318        | G                                                 | F  |    |    | V  | A  | 5A       | 58 607                   | 12 830                                                 | 5 086             |                                                                                                                  | 14 %       |      |
| 82             | 50 906        | G                                                 | F  |    |    | V  | A  | 5B       | 57 960                   | 12 727                                                 | 5 026             |                                                                                                                  | 14 %       |      |
| 82             | 50 906        | G                                                 | F  |    |    | V  | A  | 5C       | 57 960                   | 12 727                                                 | 5 026             |                                                                                                                  | 14 %       |      |
| 85             | 51 318        | G                                                 | F  |    |    | V  | A  | 5D       | 58 607                   | 12 830                                                 | 5 086             |                                                                                                                  | 14 %       |      |
| 85             | 51 318        | G                                                 | F  |    |    | V  | A  | 5E       | 58 607                   | 12 830                                                 | 5 086             |                                                                                                                  | 14 %       |      |
| 108            | 54 478        | G                                                 | F  |    |    | V  | A  | 5F       | 63 565                   | 13 620                                                 | 5 549             |                                                                                                                  | 17 %       |      |
| 108            | 54 478        | G                                                 | F  |    |    | V  | A  | 5G       | 63 565                   | 13 620                                                 | 5 549             |                                                                                                                  | 17 %       |      |
| 85             | 51 318        | G                                                 | F  |    |    | V  | A  | 5H       | 58 607                   | 12 830                                                 | 5 086             |                                                                                                                  | 14 %       |      |
| 80             | 56 606        | G                                                 | F  | T  | H  | V  | A  | 6A       | 65 103                   | 14 151                                                 | 5 661             |                                                                                                                  | 15 %       |      |
| 93             | 58 392        | G                                                 | F  | T  | H  | V  | A  | 6B       | 67 906                   | 14 598                                                 | 5 923             |                                                                                                                  | 16 %       |      |
| 101            | 59 491        | G                                                 | F  | T  | H  | V  | A  | 6C       | 69 630                   | 14 873                                                 | 6 084             |                                                                                                                  | 17 %       |      |
| 57             | 53 446        | G                                                 | F  | T  | H  | V  | A  | 6D       | 60 146                   | 13 361                                                 | 5 198             |                                                                                                                  | 13 %       |      |
| 80             | 56 606        | G                                                 | F  | T  | H  | V  | A  | 6E       | 65 103                   | 14 151                                                 | 5 661             |                                                                                                                  | 15 %       |      |
| 93             | 58 392        | G                                                 | F  | T  | H  | V  | A  | 6F       | 67 906                   | 14 598                                                 | 5 923             |                                                                                                                  | 16 %       |      |
| 101            | 59 491        | G                                                 | F  | T  | H  | V  | A  | 6G       | 69 630                   | 14 873                                                 | 6 084             |                                                                                                                  | 17 %       |      |
| 57             | 53 446        | G                                                 | F  | T  | H  | V  | A  | 6H       | 60 146                   | 13 361                                                 | 5 198             |                                                                                                                  | 13 %       |      |
| 104            | 59 903        | G                                                 | F  | T  | H  | V  | A  | 6I       | 70 277                   | 14 976                                                 | 6 145             |                                                                                                                  | 17 %       |      |
| 118            | 61 827        | G                                                 | F  | T  | H  | V  | A  | 6K       | 73 294                   | 15 457                                                 | 6 426             |                                                                                                                  | 19 %       |      |
| 131            | 63 613        | G                                                 | F  | T  | H  | V  | A  | 6L       | 76 097                   | 15 903                                                 | 6 688             |                                                                                                                  | 20 %       |      |
| 57             | 53 446        | G                                                 | F  | T  | H  | V  | A  | 6M       | 60 146                   | 13 361                                                 | 5 198             |                                                                                                                  | 13 %       |      |
| 57             | 53 446        | G                                                 | F  | T  | H  | V  | A  | 7A       | 60 146                   | 13 361                                                 | 5 198             |                                                                                                                  | 13 %       |      |
| 101            | 59 491        | G                                                 | F  | T  | H  | V  | A  | 7B       | 69 630                   | 14 873                                                 | 6 084             |                                                                                                                  | 17 %       |      |
| 93             | 58 392        | G                                                 | F  | T  | H  | V  | A  | 7C       | 67 906                   | 14 598                                                 | 5 923             |                                                                                                                  | 16 %       |      |
| 80             | 56 606        | G                                                 | F  | T  | H  | V  | A  | 7D       | 65 103                   | 14 151                                                 | 5 661             |                                                                                                                  | 15 %       |      |
| 57             | 53 446        | G                                                 | F  | T  | H  | V  | A  | 7E       | 60 146                   | 13 361                                                 | 5 198             |                                                                                                                  | 13 %       |      |
| 101            | 59 491        | G                                                 | F  | T  | H  | V  | A  | 7F       | 69 630                   | 14 873                                                 | 6 084             |                                                                                                                  | 17 %       |      |
| 93             | 58 392        | G                                                 | F  | T  | H  | V  | A  | 7G       | 67 906                   | 14 598                                                 | 5 923             |                                                                                                                  | 16 %       |      |
| 80             | 56 606        | G                                                 | F  | T  | H  | V  | A  | 7H       | 65 103                   | 14 151                                                 | 5 661             |                                                                                                                  | 15 %       |      |
| 57             | 53 446        | G                                                 | F  | T  | H  | V  | A  | 7I       | 60 146                   | 13 361                                                 | 5 198             |                                                                                                                  | 13 %       |      |
| 131            | 63 613        | G                                                 | F  | T  | H  | V  | A  | 7K       | 76 097                   | 15 903                                                 | 6 688             |                                                                                                                  | 20 %       |      |
| 118            | 61 827        | G                                                 | F  | T  | H  | V  | A  | 7L       | 73 294                   | 15 457                                                 | 6 426             |                                                                                                                  | 19 %       |      |
| 104            | 59 903        | G                                                 | F  | T  | H  | V  | A  | 7M       | 70 277                   | 14 976                                                 | 6 145             |                                                                                                                  | 17 %       |      |
| 5022           | 3 088 290     | Sum pr seksjon:                                   |    |    |    |    |    |          | 3 554 500                | 772 073                                                | 2 782 358         | 3 554 431                                                                                                        | Samlet økn | 15 % |
| 57             | 57            | 54                                                | 57 | 24 | 24 | 57 | 57 | 57       | 57                       | Betalt 3mndr+ ny x 9mndr = Sum 3+9mndr (+/- avrunding) |                   |                                                                                                                  | 57         |      |



**Budsjett****2025****Mathiasbakken**

| Kto-nr | Konto (sammendrag)            | Budsjett 25 | Regnsk 2024                                                   | Noter # | #  | Notetekst                                     |
|--------|-------------------------------|-------------|---------------------------------------------------------------|---------|----|-----------------------------------------------|
|        | Korr. FK fra og med april :   | -           | OBS! Minus = inntekt/overskudd                                |         |    |                                               |
|        | Korr etterslep jan-mar        | -116 550    |                                                               |         |    |                                               |
|        | Sum driftsinntekter           | -3 854 500  | -3 226 795                                                    |         | 1  | 1 Etter mye vedlikehold i 2024 må Felleskost  |
|        | Lønnskostnader                | 159 600     | 151 325                                                       |         |    |                                               |
| 6010   | Avskrivn. varige eiendeler    | 52 108      | 52 108                                                        |         | 4  |                                               |
|        | Gass "kjøp og salg"           | 300 000     | 260 756                                                       |         |    |                                               |
|        | Komm Avg; V&A, Renov          | 793 452     | 765 602                                                       |         | 2  | 2 Feie-/ Tilsynsgebyr skal fremdeles fordeles |
|        | Div vedlikehold og drift      | 179 540     | 166 356                                                       |         |    |                                               |
| 6604   | Brannvarsling                 | 161 000     | 159 437                                                       |         |    |                                               |
|        | Div annet vedlikeh,gass,heis  | 193 000     | 168 559                                                       |         | 3- | Se generelt vedlh.,                           |
| 6615   | Vedlikeh. bygg 1-5            | 200 000     | 269 868                                                       |         | 3  | -4 avskrivninger og                           |
| 6616   | Vedlikeh. bygg 6,7            | 175 000     | 519 583                                                       |         | 3  | prosjekter i sammenheng                       |
| (6625) | Vaktmestertjenester           | 409 770     | 422 201                                                       | =Vm++   |    |                                               |
|        | Forretningsfører OBOS etc     | 134 380     | 118 190                                                       |         |    |                                               |
| 7000   | Steiniplater felles           | 120 000     | 0                                                             |         |    |                                               |
| 7001   | Avløp nr 6(-7)                | 15 000      |                                                               |         |    |                                               |
| 7002   | Maling 1-5                    | 177 000     |                                                               |         |    |                                               |
|        | SUM Prosjekter                | 312 000     |                                                               |         |    |                                               |
|        | Assuranse,Bredbånd,kontor etc | 776 200     | 621 143                                                       |         | 4  |                                               |
|        | Sum Driftskostnader           | 3 846 050   | 3 675 128                                                     |         |    |                                               |
|        | Driftsresultat                | -125 000    | 448 333                                                       |         |    |                                               |
|        | Netto finansposter            | -25 000     | 36 816                                                        |         |    |                                               |
|        | Resultat '-'= overskudd       | -150 000    | 411 517                                                       |         |    |                                               |
| 9990   | Forventet overskudd           | 150 000     |                                                               |         |    |                                               |
|        | Nødvendig Felleskost:         | 3 554 500   |                                                               |         |    |                                               |
|        | "Etterslep" Felleskost Q1:    | 116 550     | Dekning av "etterslep" jan-mars, lagt til FK fra og med april |         |    |                                               |

19

# Fordeling av Fellekost

Mathiasbakken 2025

Budsj 25 Samlet C..xlsx / Fordeling pr 10.03.2025 (18:22)

12

Konto Fra Budsjett 2025, kr.

Delt på antall boenheter eller m²

Kr/år Fordeling

3600 Tot Fellekostnad: 3 554 500

÷ Sum variable tillegg: 1 479 790 Tot boareal: 5 022 m²



| B  | =                           | Basis   | kost u/tillegg:                        | 2 074 710 | gir Basis | kost pr boenhet : | 57 | 36 398 | pr boenhet |
|----|-----------------------------|---------|----------------------------------------|-----------|-----------|-------------------|----|--------|------------|
| K  | Variable tillegg pr år:     | 116 550 | = "etterslep" for 1.kvartal, ca:       | 57        | 2 045     | fordeles %-vis    |    |        |            |
| G  | 6605+6 Gass service / vedlh | 105 000 | Gass-anlegg, Service & vedl.hold :     | 54        | 1 944     | pr boenhet        |    |        |            |
| F  | 6321 Feier, også Gass-      | 35 420  | Kommunal Feieavgift :                  | 57        | 621       | pr boenhet        |    |        |            |
| T  | 6360 Renhold 6&7            | 90 820  | Trappevask 6&7 :                       | 24        | 3 784     | pr boenhet 6&7    |    |        |            |
| H  | 6610 Heis-service 6&7       | 85 000  | Årlig avtalt Heiservice 6&7 :          | 24        | 3 542     | pr boenhet 6&7    |    |        |            |
| V1 | 6615 Vedlh 1-5              | 437 000 | Sum vedlikehold, inkl nye prosjekter - |           |           |                   |    |        |            |
| V2 | 6616 Vedlh 6&7              | 250 000 | - fordelt likt pr m² på bygg 1-7 :     | 5 022     | 137       | pr m²             |    |        |            |
| A  | 7500 Assurance              | 360 000 | Forsikring bygg & anlegg, ansvar :     | 5 022     | 72        | pr m²             |    |        |            |

## Forklaringer:

|   |        |                                                                                 |
|---|--------|---------------------------------------------------------------------------------|
| B | 36 398 | Basiskost, den delen av Total Felleskostnad som deles likt på alle 57 boenheter |
| K | 2 045  | ca Etterslep fra 1.kvartal fordeles prosentvis pr seksjon fra og med april      |
| G | 1 944  | Gass-service og vedlikehold                                                     |
| F | 621    | Feieravgift; Kommunen vil ha lik avgift uansett om man fyrer med ved eller gass |
| T | 3 784  | Trappevask bygg 6&7                                                             |
| H | 3 542  | Heis-service bygg 6&7                                                           |
| V | 137    | pr m <sup>2</sup> Vedlikehold, ytre-, alle bygg                                 |
| A | 72     | pr m <sup>2</sup> Forsikring bygg & anlegg samt ansvar                          |

/m² ÷





# MATHIASBAKKEN



## ORDENSREGLER FOR MATHIASBAKKEN BOLIGSAMEIE

Vedtatt av styret den 20.10.2024. (Erstatter ordensregler av 27.9.2021)

### Ordensreglenes hensikt og bakgrunn

Ordensregler er en forlengelse av sameiets vedtekter og inneholder utfyllende bestemmelser om bruk av seksjonene og fellesarealer samt om hvordan seksjonseier, beboere og besøkende som oppholder seg på eiendommen bør og skal forholde seg.

Hensikten er å bidra til ro og orden, trygghet og velvære.

Vi er sameiere, og det handler om vår eiendom, vår hverdag og vårt bomiljø.

Seksjonseiere, beboere og ev leietakere plikter å forholde seg til sameiets gjeldende ordensregler (utarbeides og tilpasses av styret) og vedtekter (årsmøtevedtak) samt Eierseksjonsloven («Esl») og andre lovbestemmelser som kan komme til anvendelse, jfr (nye) Vedtekter pkt 2.5 og Esl § 58. Styret lager og tilpasser, ved behov, mandat og veiledninger som vedlegg til ordensreglene.

**Dette er ikke for å skape byråkrati, men alle er tjent med gode retningslinjer og regler.**

Adresse til styret: Grønn postkasse utenfor nr 7 merket «Styret» eller [post@mathiasbakken.no](mailto:post@mathiasbakken.no)

### 1. Orden og ryddighet

Vi ønsker å ha det ordentlig og ryddig rundt oss, alle må hjelpe til for å bidra til dette. Sameiet har ikke tilknyttet generelle vaktmestertjenester.

### 2. Huskontakt

Hvert byggs beboere skal velge en huskontakt, som kan veilede og hjelpe med mye i hverdagen, eventuelt som kontakt mot styret. *Se veiledning i vedlegg til ordensreglene*

**Alle huskontaktene vil sammen danne sameiets valgkomité.**

### 3. Låsing av felles dører

Alle beboere plikter å påse at felles inngangsdør, garasjeporter og dører til fellesrom er behørig lukket og låst. Brann dører skal ikke sperres med kiler. Åpenbart uvedkommende på eiendommen kan avvises vennlig, ellers bør du si fra til huskontakt eller noen i styret.

### 4. Skifte av låser – bestille ekstra nøkkel

Man kan ikke selv skifte lås, da sameiet har systemlås. Bestilling av ekstra nøkkel må gjøres via styret. Seksjonseier må selv ta kostnaden.

Seksjonseier og styret skal kjenne antall nøkler som er laget, og ved salg sørge for at alle blir overført til ny eier eller destruert. Seksjonseier kan gjøres ansvarlig for nøkler som mangler / kommer på avveie, inkludert systemkostnader, siden nøklene gir adgang til fellesområder.

### 5. Strøm

Styret inngår avtale for hele sameiet for leveranse av strøm. Det er automatisk avlesning, og hver seksjon betaler sitt forbruk. Seksjonseier kan ikke avtale kjøp eller godta andre tilbud. Bruk av skjøteledning bør unngås, og det skal ikke brukes som permanent løsning til varmeapparater etc. Kontakt elektriker – snakk gjerne med byggets huskontakt om du er i tvil.

### 6. Gass og gasstilsyn

Huskontakten for bygget leser av gassforbruket sammen med seksjonseier to ganger i året (mai og desember), og hver seksjon betaler sitt forbruk.

Det blir årlig gjennomført kontroll med alle gassspeiser og det felles gassanlegget.

Da byttes også batterier i fjernkontroll og mottaker. Hvert 3-4 år kontrolleres også tankene.

### 7. Vannmålere

Det er installert felles vannmålere i alle bygg og ikke i hver seksjon. Dette betyr at alle betaler likt for vårt samlede forbruk. Det henstilles til at man ikke sløser med vannet.

Oppvarming av vann går på strømmåler for egen seksjon.

21



## 8. Avfall og kildesortering

Alle har et ansvar for å holde orden i avfallsbodene og alt avfall skal sorteres.

**Se oppslag i bodene, feilsortering koster oss dyrt (straffegebyr).**

**Matavfall:** beholder med **brunt** lokk, bruk alltid minst 2 grønne bioposer

**Glass og metall** (bare brukt til mat og drikke): beholder med **oransje** lokk

**Papir og papp:** beholder med **blått** lokk, gavepapir skal i beholder for restavfall -

pappesker åpnes / presses flate; større mengder papp skal til miljøstasjon.

**Plast** (ikke isopor, som er restavfall): beholder med **grått** lokk eller i sekk på stativ

**Restavfall:** alt som ikke kan kildesorteres legges i beholder med **grønt** lokk

**Farlig avfall;** restmaling/lim/lakk og andre kjemikalier, **el-avfall** (alt som har hatt batteri eller ledning), lyspærer, batterier, spraybokser som ikke er helt tømt, propanflasker/gassbeholdere, spillolje, løsemidler etc skal leveres i butikk eller på miljøstasjon, **uansett IKKE i restavfall**

## 9. a-) Brann- og røykvarsling

Det er montert røykvarslingsanlegg i alle leiligheter i alle bygg og brannvarsling og brannslukkere i garasjeanleggene. Det blir av og til gjennomført branntilsyn og kontroll, men seksjonseierne har selv ansvar for at utstyret fungerer. I bygg 1,2,3,4 og 5 må man selv bytte batterier en gang pr. år, 4 stk type AA Energizer Litium Ultimate (kan bestilles fra SFTY).

### b-) Vannvarsler

Det er i alle bygg montert vannvarsler i alle kjøkkenbenker/bad med varmtvannsbereder. Oppstår vannskade i en eller flere seksjoner grunnet manglende kontakt med vannvarsler til SFTY system, skal seksjonseier betale egenandel til forsikringsselskapet på inntil kr.12.000. Alle må bytte batterier en gang pr. år, 3 stk type AA Energizer Litium Ultimate (SFTY).

## 10. Dyrehold

Generelt er dyrehold tillatt i sameiet, forutsatt at det ikke skaper mye støy eller andre plager eller ulemper for de andre beboerne. Har du planer om å anskaffe dyr, vil det være lurt å snakke med de nærmeste beboerne, eventuelt huskontakt eller styret. Klager vil bli tatt alvorlig, og kan få konsekvenser. Dyr som sjenerer samt svært uvanlige eller eksotiske dyr kan bli nektet, **uansett om de allerede er anskaffet**. Hunder skal være under full kontroll og holdes i bånd på området, og ekskrementer må fjernes.

## 11. Terrasser og balkonger, fasadeendring

Alle utvendige forandringer som den enkelte sameier ønsker å få utført, montert på yttervegg eller tilsvarende, som f.eks oppsett av varmepumpe, levegg / vindseil, glass-skillevegg, innglassing av balkong o.l. må først fremlegges styret for godkjenning.

Vindseil etc må ikke gi sjenerende lyd eller dekke utsikt for andre beboere.

For markiser er det standard stoff/type og farge.

Utvendige persienser må være like og i godkjent farge på hvert bygg.

Blomsterkasser skal ev. festes på innsiden av rekkverket i 2., 3. og toppetasjene – **vær uansett oppmerksom** så du unngår søl etc på vinduer eller balkonger under (rens vannrennene) !

Utvendig permanent belysning (utelamper) og valg av lyskilde skal ikke være sjenerende for naboer, det vil si ikke for sterkt lys og ikke rettet mot nabobalkong eller -bygg.

Belysning til jul, kun gult eller varm-hvitt lys, ikke blinkende, skal ikke sjenerer naboene.

## 12. Ro og orden, opphold på terrasser og balkonger

Alle må ta hensyn til hverandre og ikke plage naboer unødig med bråk, høy musikk eller andre ting. Normalt må det kunne forventes ro fra kl 23:00, fredag og lørdag fra kl 24:00.

Hvis du planlegger arbeider, fest e.l. som kan gi ekstra støy, bør du varsle naboene først.

**Grilling** på terrasse / balkong er tillatt med gass- eller elektrisk grill. **Vis hensyn!**

Det er ikke tillatt å bruke kullgrill eller engangsgrill.

## 13. Utvendige mangler

Ta kontakt med styret eller byggets huskontakt ved skader eller andre spørsmål om fellesområder eller bygninger. Huskontakten vil bringe saken videre eller henvise til rett person i styret.

22



#### 14. Bruk og stell av fellesareal ute

Alle har ansvar for å ta vare på uteområdene som skal være ryddige og i orden. De er ment til fri benyttelse for alle beboere, men ikke slik at noen unødig eller urimelig hindres eller sjeneres. Private eiendeler skal ikke oppbevares på fellesareal uten skriftlig avtale med styret. Annet som blir stående utenfor oppmerking på fellesarealene, kan anses som felleseie. Plenen skal være fri for gjenstander som kan hindre robotgressklipper. Vis respekt for andre beboere og gjør fellesarealene til et koselig sted å være og treffes.

#### 15. Plassering av gjenstander i fellesområder inne

Det skal ikke oppbevares noe som kan hindre frie fluktveier, husk at lyset kan bli borte. Barnevogner, rullatorer, sparke- eller vanlige sykler, bilhjul, kajaker etc skal ikke stå i trappeoppganger, utenfor bodene i garasjer eller på andre fellesområder, heller ikke på merkede garasjeplasser hvis det kan sjenere parkering på naboplass.

Unntatt er sykler i hensiktsmessige stativ i garasjer, eller hvis de står langs veggen og ikke på noen måte er i veien for inn- og utkjøring, rømningsveier eller brannvernutstyr.

**Andre unntak kan ved behov avtales skriftlig med styret.**

Styret eller byggets huskontakt kan forlange eller sørge for at løse gjenstander fjernes. Vær oppmerksom på at sameiets forsikring ikke vil dekke ulåste sykler og annet som står tilfeldig på fellesareal. Antakelig gjør heller ikke egen forsikring det.

#### 16. Vi har innleid hjelp til

Plenklipping og beskjæring: Sameiet har avtale om robotgressklippere og gartnertjenester.

Vask: Avfallsrom/-containere, og i bygg 6 og 7 vask av trapper/fellesareal/heis.

Brøyting og strøing: Ivaretas av innleid hjelp, men ved glatt føre bes alle hjelpe til med strøing, egne sandkasser er satt ut.

#### 17. Dugnad

Det blir innkalt til dugnad på felles uteareal, garasjer etc minst en gang årlig, vår og/eller høst.

#### 18. Parkering

Garasjeplasser skal feies og holdes rene for sand, vann, salt, oljesøl og snø. Alle har ansvar for egen plass samt hele garasjeanlegget med avløpssluk inne og ute.

Ute skal parkering skje på oppmerkede plasser, ikke foran inngang eller på snuplass.

Fellesparkeringen ute er for sameierne og deres besøkende og skal ikke brukes som lagringsplass mer enn få dager for avskilte biler, campingvogner, tilhengere etc.

Alt på parkeringsområdene må kunne fjernes på kort varsel for brøyting, feiing etc.

Bobiler skal ikke lagres i vinteropplag på området.

#### 19. Elbil og lading

Det skal sendes søknad til styret for montering av / opplegg for ladeboks til elbil eller ladbar hybrid i garasje. Monteringen skal utføres av sertifisert elektriker og kobles til seksjonens egen strømmåler. Seksjonseier må selv ta kostnaden.

Slike biler skal ikke lades via vanlig (Shuko-) stikkontakt eller skjøteledning.

Ved nødlding av 12V startbatteri (ikke El-/hybridbil-driftbatteri) kan felleskontakt benyttes.

#### 20. Utleie

jfr ESL § 24

Seksjonseier har ansvaret for sin seksjon og beboer(e)s adferd, for at vedtekter og ordensregler overholdes, for parkering og nøkler og at alle felleskostnader samt strøm- og gassregninger blir betalt, selv om seksjonen er utleid. Bod- og P-plass inne kan leies ut separat; kontakt styret for godkjenning og registrering før avtale gjøres.

Vær særlig oppmerksom på **ansvar** for **systemnøkler** og på **begrensninger i korttidsutleie**.

**All utleie, også korttids-, skal på forhånd meldes til styret.**

#### 21. Salg av eierseksjon

jfr Esl § 63a

Ved salg av seksjon skal kr 2.000 innbetales til sameiet, da det er denne summen forretningsfører fakturerer i forbindelse med eierskifte. Husk å levere alle nøkler.

**Alt salg / eierskifte skal på forhånd meldes til styret.**

23





# VEDTEKTER MATHIASBAKKEN BOLIGSAMEIE



Vedtatt på årsmøte den 26.03.2025. (Erstatter vedtekter av 21-04-2016)

## Se også om Ordensreglene for sameiet, pkt 2.5

Vedtektene er utarbeidet i samsvar med Lov om eierseksjoner / «Eierseksjonsloven» (Esl); LOV-2017-06-16-65 (sist endret i LOV-2021-05-11-37). Denne finnes på <https://Lovdata.no>  
Om ønskelig kan utskrift bestilles ved henvendelse til styret, se pkt 1. nedenfor.

For bedre lesbarhet er tekst fra loven bare gjengitt i vedtektene når det er nødvendig og tilstrekkelig for å sikre styring og drift av sameiet. Referanse til lovteksten er vist med jfr Esl §

Vedtektenes utforming med tillegg, tilpasninger og endringer er i samsvar med årsmøtevedtak. Ved mulige feil eller mangler i forhold til lovteksten, er det lovteksten som gjelder, med mindre avviket er lovlig og rimelig.

## Innhold

|                                                          | Side                                 |
|----------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| 1. NAVN og OPPRETTELSE, kontakt med styret               | (jfr Esl § 27 og 6)..... 1           |
| 2. DISPOSISJON av seksjoner og fellesareal, ORDENSREGLER | (jfr Esl §§ 4, 23 til 26, 28)..... 1 |
| 3. FELLESKOSTNADER                                       | (jfr Esl § 29)..... 2                |
| 4. PANTERETT for seksjonseiers forpliktelser             | (jfr Esl § 31)..... 3                |
| 5. VEDLIKEHOLD                                           | (jfr Esl §§ 32 til 39)..... 3        |
| 6. MISLIGHOLD, Pålegg om salg av seksjonen               | (jfr Esl §§ 38 og 39)..... 4         |
| 7. ÅRSMØTET                                              | (jfr Esl §§ 40 til 53)..... 5        |
| 8. STYRET: Funksjon, Sammensetting, Valgkomité           | (jfr Esl §§ 54 til 60)..... 7        |
| 9. ANSVAR / MANDAT og VEILEDNINGER                       | ..... 8                              |
| 10. FORRETNINGSFØRER                                     | (jfr Esl §§ 61 til 63a)..... 8       |
| 11. REGNSKAP og REVISJON                                 | (jfr Esl §§ 64 og 65)..... 8         |

### 1. NAVN og OPPRETTELSE, kontakt med styret (jfr Esl §§ 27 og 6)

1.1. **Eierseksjonssameiets** navn er Mathiasbakken Boligsameie, organisasjonsnummer 989 419 919, gårdsnummer 15 og bruksnummer 240 på Føyenland, Færder kommune. Sameiet ble opprettet i 2005, og består av 7 bygg med 57 boligseksjoner, garasjer, parkeringsplasser ute, renovasjonsbygg og fellesarealer.

Meldinger til styret skal gis skriftlig, dvs. enten på mail: **post@mathiasbakken.no** eller som brev eller et ark i styrets postkasse. Anonym henvendelse blir ev. bare behandlet generelt.

#### 1.2. Tilpasninger og endringer (jfr Esl § 27, annet ledd)

Endring av sameiets vedtekter kan bare beslutes med minst 2/3 flertall av avgitte stemmer fra de tilstedeværende stemmeberettigede inkl. fullmakter på årsmøte (se pkt 7.9 og 7.12).

### 2. DISPOSISJON; seksjoner og fellesareal, ordensregler (jfr Esl §§ 4, 23-26, 28)

#### 2.1. Definisjoner; eierseksjon, bruksenhet, fellesareal, sameiet (de mest aktuelle fra §4):

- Eierseksjon: eierandel i seksjonert eiendom, med enerett til å bruke en bestemt bruksenhet
- Bruksenhet: et avgrenset areal av seksjon som eier har enerett til å bruke til bolig e.lign.
- den har en hoveddel innvendig med egen inngang, og kan ha tilleggsdeler inne eller ute
- Fellesareal: de deler av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene

#### 2.2. Eierforhold, sameiebrøk, fellesareal,

Seksjonseierne er i fellesskap sameiere av bebyggelse og tomt i eierseksjonssameiet.

For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk basert på seksjonens flatemål i forhold til det totale flatemålet for alle seksjoner, som er 5.022m<sup>2</sup>.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet, med de unntak som følger av Esl § 23. Seksjoner kan ikke skilles ut fra sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke inngår i bruksenhetene, er fellesarealer.

24



### **2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett**

(jfr Esl § 24)

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 (se 2.ledd). Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen. Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet, som helårs- eller fritidsbolig. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

Korttidsutleie, dvs inntil 30 døgn sammenhengende, av hele boligseksjonen i mer enn totalt 60 døgn årlig er ikke tillatt.

Seksjonseier skal skriftlig informere styret i forkant av salg eller overdragelser, og ved utleie om hvem som leier, om parkering, bod etc er inkludert og om tidsrommet leieforholdet skal vare.

### **2.4. Rett til å bruke bruksenhet og fellesareal, lading**

(jfr Ordensregler og Esl § 25)

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet for eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med ordensreglene, tiden og forholdene. Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres begrensning, skade eller urimelig eller unødvendig ulempe.

Til hver eierseksjon hører en merket parkeringsplass i parkeringshus eller egen carport. I tillegg kan hver seksjonseier bruke en unummerert, utvendig P-plass på opparbeidet parkeringsareal.

Se ordensreglene om bruk av boder i kjeller og anneks, unummererte P-plasser samt fellesareal.

Styret bestemmer og håndhever hvordan fellesarealene kan og skal brukes, i samsvar med eventuelle vedtak fra årsmøtet.

*Detaljer beskrives i ordensreglene.*

En seksjonseier som disponerer egen, nummerert parkeringsplass på sameiets eiendom, kan etter skriftlig søknad til styret få rett til å få montert ladepunkt for elbil / ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

Monteringen skal utføres av sertifisert elektriker og kobles til seksjonens strømmåler.

Seksjonseier må selv ta kostnadene for oppsett, vedlikehold og forbruk. *Se også ordensreglene.*

### **2.5. Om ordensregler, mandat og veiledninger**

(se Ordensregler i eget skriv)

Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmene.

Ved behov kan styret endre ordensreglene med umiddelbar, men ikke tilbakevirkende kraft, endringene skal straks gjøres kjent, og så legges frem på årsmøte.

**Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.**

Det kan lages ansvarsbeskrivelse / mandat og veiledninger som vedlegg til ordensreglene, se pkt 9

### **2.6. Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne**

(jfr Esl § 26)

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlems nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

### **2.7. Dyrehold**

(jfr Ordensregler og Esl § 28)

Sameiet tillater dyrehold som er i samsvar med sameiets ordensregler.

## **3. FELLESKOSTNADER**

(jfr Esl § 29)

### **3.1 Omfang og betaling**

Kostnader for eiendommen og drift av sameiet, som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Styret utarbeider fordeling av disse samt seksjonsrelaterte kostnader, som forvaltes ved felles innkjøp og avtaler for sameiet, i samsvar med årets budsjett.

Beløpet som følger av fordelingen gjøres kjent for seksjonseierne.

Endring av felleskost-beløpet kan tidligst tre i kraft etter minst en måneds varsel, eventuelt ved første innbetaling etter et årsmøte der budsjettet er behandlet.

Jfr. vedtektenes pkt. 3.2

Den enkelte seksjonseier skal innbetale 1/12 av sin andel forskuddsvis innen den 20. hver måned.

25



### 3.2. Fordeling av felleskostnader (se *Fordeling* i vedlegg til Budsjett-oppsettet)

- a) Dersom bakgrunn for utgiftene er lik, fordeles kostnadene likt mellom seksjonene
- b) For felleskostnader som ikke fordeles likt, skal fordelingen skje etter seksjonsareal (dvs sameiebrøk), dette gjelder f.eks. vedlikehold og assurance
- c) Driftskostnader ved dugnad, gartnerarbeid, brøyting, strøing etc fordeles likt
- d) Strøm til fellesareal, garasjer, felles inngang, utelys etc deles likt på hver seksjon
- e) Gass og strøm faktureres den enkelte seksjon etter forbruk på seksjonens måler
- f) Årlig service på gasspeiser og felles gassanlegg betales av sameiet og fordeles likt mellom seksjonene som har gasspeis eller annet gassuttak med gassmåler
- g) Kommunale avgifter inkl. vann/avløp fordeles likt pr leilighet (felles vannmålere)
- h) Trappevask fordeles likt pr leilighet i bygg 6 og 7
- i) Avsetning for fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen vedtas av årsmøtet og fordeles likt pr leilighet - (jfr Esl § 29, 3.ledd)

### 3.3. Seksjonseiere hefter for sameiets ansvar og forpliktelse utad (jfr Esl § 30)

Hver seksjonseier hefter etter sameiebrøk for felles ansvar og forpliktelse utad, f.eks. gjeld. Felles-formue meldes tilsvarende etter sameiebrøk som eventuell skattbar formue.

## 4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERS FORPLIKTELSE (jfr Esl § 31)

De andre seksjonseierne har panterett i hver seksjon for rettmessige krav mot seksjonseiere. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2G (to ganger folketrygdens grunnbeløp) på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Se detaljer i Esl.

## 5. VEDLIKEHOLD

(jfr Esl §§ 32 til 39)

### 5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne ikke påføres ulemper.

Særlig viktig er oppmerksomhet på kjøkken, våtrom, WC og vasker med sluk og avløpsrør slik at lekkasjer unngås. **Spesiell omtanke kreves ved eventuelt fravær.**

Dette gjelder også sluk og renner på/ved balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten gjelder også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten. *Se nedenfor om unntak*

Seksjonseieren har med noen få unntak ansvar for alt av vedlikehold og reparasjoner på fast utstyr og inventar inne i leiligheten samt innvendige (innenfor rekkverk) flater på balkong og lignende.

Spesielt nevnes, uansett om det er opprinnelig eller ettermontert: (se mer i ESL §32)

- a) Kjøkken, bad og WC, rør fra og med fordelingsskap, sluk og avløp frem til samlerør, inkl. varmtvannsbereder, kraner etc. **Bruksenheten skal holdes oppvarmet, så rør ikke fryser**
- b) Ledninger fra og med sikringsskap, varmekabler, -ovner, samt gassutstyr som gasspeis etc
- c) Dører og vinduer, vegger og himling, ventilasjon og avtrekksvifte
- d) Apparatene som brannslukningsutstyr, røykvarsler, vannvarsler etc.

Vedlikeholdsplikten omfatter nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt over, unntatt nødvendig utskifting av sluk, vinduer, ytterdører eller opprinnelige balkongdører, og heller ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner eller rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, f.eks. etter uvær, innbrudd, hærverk eller liknende. Det er opp til seksjonseier å benytte eventuell egen innboforsikring.

Sameiet sørger for årlig kontroll av påbudt brannvernutstyr, men seksjonseier er selv ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med dette, og at det fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, men ikke de som også betjener andre bruksenheter.

Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren ansvar for å utføre slikt vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere eieren.

26

**5.2 Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold (jfr Esl § 34 m.fl)**

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere.

For skader på fellesareal eller andre seksjoner som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal dennes forsikring benyttes mest mulig, før sameiets forsikring eventuelt kan benyttes.

Uansett kan den som er ansvarlig for skaden bli pålagt å dekke forsikringenes egenandel.

*Se mer om ansvar, uaktsomhet, pålegg, tredjepart etc i Esl§ § 32 til 39*

**5.3. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m. (jfr Esl § 33 og 35)**

Sameiet skal holde alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, som utvendige og innvendige fellesarealer inkludert bygninger og felles installasjoner, forsvarlig ved like og forebygge skade og ulempe, om nødvendig med reparasjon og utskifting.

Kostnadene fordeles under budsjettbehandlingen.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler, om nødvendig med nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene.

Seksjonseierne skal, etter å ha blitt varslet i god tid, gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere slikt. Arbeidet skal varsles og gjennomføres slik at det skaper minst mulig ulempe for seksjonseieren og andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne ved skader på bruksenhetene.

**5.4. Bygningsmessige arbeider, fasade-endring (se pkt 7.9 og 7.10, jfr Esl § 50)**

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, utvendige persienner, levegger og vindseil, innglassing, endring av fasadekledning eller utvendige farger og lignende, samt montering av utvendig utstyr, tilbygg, påbygg eller andre endringer av bebyggelsen krever årsmøtets eller styrets samtykke, og skal skje etter en samlet plan fra styret.

Eventuell søknad til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før søknad kan sendes.

**Uansett må slike arbeider ikke påbegynnes uten skriftlig godkjenning fra styret.**

Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse.

**5.5. Omfang av erstatning, indirekte tap (jfr Esl § 36)**

*Punktet er omfattende og juridisk krevende. Ved behov se Eierseksjonsloven.*

**6. MISLIGHOLD, Pålegg om salg av seksjonen (jfr Esl §§ 38 og 39)**

Hvis en seksjonseier vesentlig misligholder sine plikter, eller hvis eieren eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er til alvorlig plage eller sjenanse for sameiets øvrige brukere, skal styret gi eieren/brukeren skriftlig advarsel om at disse forhold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

Hvis forholdene til tross for skriftlig advarsel ikke bedrer seg vesentlig, kan styret pålegge seksjonseier å selge seksjonen, eventuelt igangsette tvangssalg.

*Punktet er omfattende og juridisk krevende. Ved behov se Eierseksjonsloven.*

28



**7. ÅRSMØTET** *Se også veiledning i vedlegg til ordensregler* (jfr Esl §§ 40 til 53)

**7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern** (jfr Esl § 40)

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

**7.2. Ordinært årsmøte** (jfr Esl § 41)

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal i god tid varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom eiere av minst 6 seksjoner krever det innen en frist fastsatt av styret.

Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det brukes systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt.

Systemene må sikre at deltakernes identitet, at deltakelsen under behandling av saker samt stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte.

**7.3. Ekstraordinært årsmøte** (jfr Esl § 42)

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller eiere av minst 6 seksjoner krever det. Innkallingen skal tydelig angi hvilke saker som skal behandles.

Bestemmelsene i pkt 7.2 annet ledd og pkt 7.4, annet og tredje ledd gjelder tilsvarende her.

**7.4. Innkalling til årsmøte, ordinært og ekstraordinært** (jfr Esl § 43)

Styret innkaller til ordinært årsmøte senest 8 - åtte og høyst 20 - tjue dager før møtet.

Innkallingen bør inneholde dagsorden, årsberetning, årsregnskap og revisjonsberetning, handlingsplaner, styrets og innkomne forslag, budsjett med nye delbeløp til felleskostnader, samt presentasjon av kandidater til nytt styre. Eventuelle tillegg må gjøres kjent senest 8 dager før møtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Styret kan om nødvendig innkalle til *ekstraordinært* årsmøte med minst tre dagers varsel (jfr pkt 7.3). Innkalling skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter vedtektene må vedtas med minst to tredels flertall av de avgitte stemmene, må også hovedinnholdet i disse sakene være angitt i innkallingen.

Saker som beboere ønsker å få behandlet av årsmøtet, skal nevnes i innkallingen (eller i tillegg til denne) når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2. første ledd.

**7.5. Saker som ordinært årsmøte skal behandle, minimum bokstav b, c og i** (jfr Esl § 44)

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

*Helst* skal innkalling og dagsorden til ordinært årsmøte inneholde (se vedlegg til ordensregler):

- a) Konstituering av årsmøtet, godkjenning av innkalling og dagsorden
- b) Styrets årsberetning
- c) Årsregnskapet for det foregående år med revisjonsberetning.
- d) Valg av revisor
- e) Styrets vedlikeholds- og handlingsplaner for det nye året
- f) Innmeldte saker inkl. forslag fra styret, huskontakter og andre (se pkt 7.4, 3. og 4. ledd)
- g) Orientering om årets budsjett, inkl avsetninger og forslag vedtatt på årsmøtet
- h) Presentasjon av valgkomitéens kandidater til styreverv
- i) Valg av styremedlemmer og varamedlem (se pkt 8 «Styret» mht verv, varighet etc)

Pkt 7.5. b, c og g er orienteringssaker som årsmøtet bes godkjenne. Eventuelle innsigelser eller omfattende kommentarer bør være innmeldt og angitt i innkallingen, da behandling kan bli for tidkrevende. Møteleder kan bestemme at behandling da utsettes og gjennomføres på ekstraordinært eller neste ordinære årsmøte.

**7.6. Saker årsmøtet kan behandle** (jfr Esl § 45)

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, se pkt 7.5, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen eller i tillegg til denne, så fremt tillegget er gjort kjent i tide.

Saker som først tas opp på møtet eller er innkommet for sent og derfor ikke er gjort kjent i tide, kan behandles og avgjøres på ekstraordinært årsmøte. (se pkt 7.2, 7.3 og 7.4)

29

**7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet, fullmakt, rådgiver** (jfr Esl § 46)

Seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer og annet medlem av eierens husstand, samt leietaker har rett til å være til stede og til å uttale seg.

En seksjonseier kan delta og avgi stemme ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Fullmakter skal registreres før avstemminger og valg og skal telles med i antall stemmeberettigede. (se pkt 7.12)

Seksjonseier har rett til å ha med en rådgiver på årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

Styremedlem som ikke er eier, forretningsfører og revisor har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg, uten stemmerett, men kan ha fullmakt. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

**7.8. Ledelse av årsmøtet** (jfr Esl § 47)

Styrelederen leder årsmøtet hvis ikke årsmøtet velger en annen møteleder.

Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier eller bosatt i sameiet.

**7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet.** (jfr Esl § 49)

**Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.**

*Punktet er omfattende i loven og juridisk krevende. Noe gjengis her, ved behov for flere detaljer se Eierseksjonsloven og konferer eventuelt med advokat.*

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. (se også vedtekt-pkt 7.12)

Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredeler av de avgitte stemmene for å ta beslutning om Esl § 49, bokstav a) - g), her vises bare bokstav b), d) og g) (se også vedtekt-pkt 1.2 og 7.10):

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

d) at formålet for en bruksenhet endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

g) ombygging eller tilrettelegging slik at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer

**7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak** (forkortet her, jfr Esl § 50)

Tiltak angående seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som betyr økonomisk ansvar eller utlegg på mer enn 5% av de årlige totale felleskostnadene, krever et flertall på minst to tredeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis nye tiltak etter første ledd fører med seg samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn ½ G (folketrygdens grunnbeløp) når tiltaket beslutes, kan det bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

**7.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere** (jfr Esl § 51)

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

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

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går vesentlig ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser

**7.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet** (jfr Esl § 52)

På årsmøtet har hver seksjon én stemme gitt ved antall seksjonseiere som er til stede pluss ev. skriftlige fullmakter. Antall stemmeberettigede og fullmakter skal registreres før møtet starter.

Ved opptelling av stemmer skal blanke stemmer ikke telle med i «antall avgitte stemmer».

Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning, eventuelt etter én omstemming.

**7.13. Protokoll fra årsmøtet** (jfr Esl § 53)

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og at alle beslutninger som tas på årsmøtet er tydelig formulert. 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.



**7.14. Inhabilitet på årsmøte, gjelder også fullmektig** (jfr Esl §§ 48 og 38-39)

Ingen kan delta i en avstemning på årsmøte om (se Eierseksjonsloven for utfyllende regler):

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) pålegg eller krav ... om salg eller utkastelse, som er rettet mot en selv eller ens nærstående

**8. STYRET; valg og oppgaver**

(jfr Esl §§ 54 til 60)

**8.1. Valgkomitéens styre-kandidater, kvotering**

I innkalling til årsmøte skal valgkomitéen foreslå myndige personer som kandidater til de som er på valg av de totalt **5 eller 6** styreverv; altså **en** leder, **tre eller fire** styremedlemmer og **ett** varamedlem.

Se ansvar/mandat for valgkomité, styre- og varamedlemmer i vedlegg til ordensreglene.

**8.2. Styrets sammensetning, valg/bekreftelse til styreverv. Tjenestetid og vederlag**

Styret har totalt 5 eller 6 verv hvorav minst én kvinne og minst én mann :

1 styreleder, **3 eller 4** styremedlemmer med ulike ansvarsområder, og 1 varamedlem; vara har ikke stemmerett. Årsmøtet vedtar antall styremedlemmer etter anbefaling fra valgkomitéen.

Styreverv gjelder for 2 år i «utakt», slik at 2 eller 3 er på valg hvert år. Møteleder kan under valget ved behov og etter årsmøtets godkjenning fravike varigheten av verv for å beholde denne rytmen. Er det flere kandidater enn ledige verv, avgjør stemmetallet.

Styreleder kan ikke velges som leder for mer enn seks sammenhengende år, dvs maks tre perioder etter hverandre, med mindre årsmøtet med alminnelig flertall stemmer for forlengelse.

Fortrinnsvis skal styre-/vara-medlemmer sammensettes slik, men det kan fravikes under valget:

- |                                                           |                |
|-----------------------------------------------------------|----------------|
| 1 eller 2 – en eller to representanter fra Bygg 1, 2 og 3 | (15 seksjoner) |
| 2 - to representanter fra Bygg 4 og 5                     | (18 seksjoner) |
| 2 - to representanter fra Bygg 6 og 7                     | (24 seksjoner) |

Årsmøtet godkjenner / fastsetter fordelingen av og vederlag for styreverv, etter anbefaling fra valgkomitéen.

**8.3. Styremøter, møteledelse, avstemming, protokoll**

(jfr Esl § 56)

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det er nødvendig, fysisk eller på annen måte. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet ledes av styreleder. Er ikke styrelederen til stede, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten (3+) av alle styremedlemmene er til stede.

Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten, og minst to, av de avgitte stemmene.

Ved stemmelikhet avgjør møtelederens stemme.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de deltakende 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. Protokollen danner grunnlag for styrereferat til beboerne.

**8.4. Styrets oppgaver**

(jfr Esl § 57)

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 årsmøter. (se ansvar / mandat)

**8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.**

(jfr Esl § 58)

Styret kan 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 dersom ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Dette gjelder også endring eller tilpasning av ordensregler.

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.

31

#### **8.6. Inhabilitet på styremøte**

(jfr Esl § 59)

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

#### **8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar, krav mot tredjepart**

(jfr Esl § 60)

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot tredjepart dersom kravet er knyttet til mangler ved levering av varer eller tjenester som er bestilt eller avtalt via sameiet.

### **9. ANSVAR / MANDAT og VEILEDNINGER**

For å sikre kontinuitet og fortløpende drift, særlig ved endringer i styret, bør det utarbeides bl.a. :

Ansvar / mandat for styret, styreleder, styremedlemmer og varamedlem samt ev. forretningsfører

Instruks ved utløst røyk- eller vannalarm og viktige beskjeder fra styret

Veiledning for huskontakter, valgkomité, budsjettarbeid, økonomirapportering og informasjon

Veiledning for prosjekter; om hensikt, ansvar, plan, økonomi, gjennomføring og rapportering

Veiledning for andre funksjoner i eller utenfor styret, arbeidsgrupper etc

Veiledning / mandat ved innkjøp av varer og tjenester, vurdering av anbud, mm

Disse skal være vedlegg til og tilpasses under ordensreglene og skal gjøre det tydeligere, blant annet hva som forventes når man tar på seg et verv, samt spare tid og energi på å komme i gang.

Gjør styret endringer, skal dette umiddelbart gjøres kjent, og så legges frem sammen med

ordensreglene på årsmøte.

(jfr. pkt 2.5 og 8.5).

### **10. FORRETNINGSFØRER**

(jfr Esl §§ 61 til 63a)

#### **10.1. Engasjement av forretningsfører**

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal engasjere en forretningsfører.

Hvis det er besluttet, er det styrets oppgave å engasjere forretningsfører og andre nødvendige funksjonærer eller konsulenter, samt opprette skriftlig avtale med mandat og eventuell delegering av deler av styrets kompetanse til å ta beslutninger. Styret skal også fastsette deres godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, og eventuelt avslutte engasjementet.

#### **10.2. Inhabilitet**

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

#### **10.3. Eierskiftegebyr**

jfr Ordensregler og Esl § 63a)

Sameiet kan kreve at den som avhender en seksjon, betaler et gebyr på opptil fire ganger rettsgebyret. Dette er for arbeid som må gjøres i forbindelse med eierskiftet og eventuell godkjenning av erververen. Det kan ikke avtales at andre enn avhenderen skal betale gebyret.

### **11. REGNSKAP OG REVISJON**

(jfr Esl §§ 64 og 65)

#### **11.1. Plikt til å føre regnskap, rapportering**

Styret skal sørge for at det blir ført ordentlig og tilstrekkelig regnskap og at det blir utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene i regnskapsloven.

Styret skal legge frem disse dokumentene om foregående kalenderår på det ordinære årsmøtet.

Om mulig skal styret informere seksjonseierne fortløpende om aktiviteter og økonomisk status.

#### **11.2. Plikt til å ha revisor**

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer som skal følge bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

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

32



# Nabolagsprofil

Mathiasbakken 6l - Nabolaget Føyenland - vurdert av 43 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| Føyenland skole<br>Linje 113A, N113  | 3 min<br>0.2 km  |
| Tønsberg stasjon<br>Linje RE11, RX11 | 13 min<br>6.1 km |
| Sandefjord lufthavn Torp             | 34 min           |

## Skoler

|                                                            |                  |
|------------------------------------------------------------|------------------|
| Føyenland skole (1-7 kl.)<br>247 elever, 17 klasser        | 5 min<br>0.4 km  |
| Borgheim ungdomsskole (8-10 kl.)<br>505 elever, 42 klasser | 7 min<br>3.8 km  |
| Borgheim ungdomsskole                                      | 7 min            |
| Teigar ungdomsskole (8-10 kl.)<br>326 elever, 23 klasser   | 10 min<br>5.5 km |
| Nøtterøy videregående skole<br>550 elever                  | 7 min<br>3.8 km  |
| Færder videregående skole<br>750 elever                    | 9 min<br>5 km    |

«Veldig bra sted å bo. Kort vei til skog, badestrand og butikk. Har det vi trenger»



Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



## Kvalitet på skolene

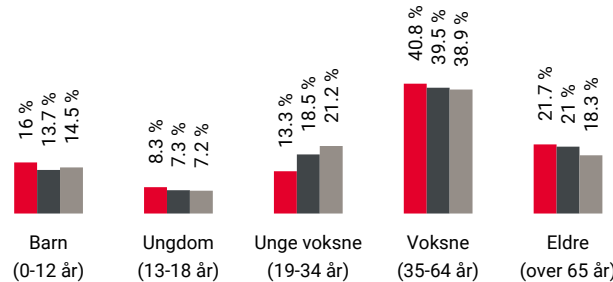
Veldig bra 77/100



## Naboskapet

Godt vennskap 71/100

## Aldersfordeling



| Område    | Personer  | Husholdninger |
|-----------|-----------|---------------|
| Føyenland | 1 381     | 603           |
| Tønsberg  | 55 203    | 26 865        |
| Norge     | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                                  |                  |
|--------------------------------------------------|------------------|
| Tillas naturbarnehage (1-5 år)<br>60 barn        | 4 min<br>0.3 km  |
| Føyenland barnehage (1-5 år)<br>52 barn          | 5 min<br>0.4 km  |
| Husøy Maritime Fus barnehage (1-5 år)<br>56 barn | 14 min<br>1.3 km |

## Dagligvare

|                                           |                 |
|-------------------------------------------|-----------------|
| Spar Føyenland<br>Post i butikk, PostNord | 4 min<br>0.3 km |
| Kiwi Hjemseeng<br>PostNord                | 5 min<br>2.9 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 2025



## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Støynivået

Lite støynivå 93/100



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100



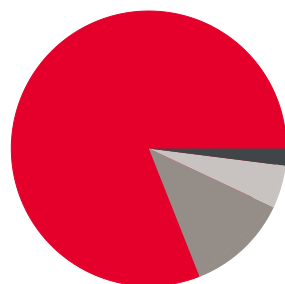
### Vedlikehold hager

Godt velholdt 87/100

## Sport

|                             |        |   |
|-----------------------------|--------|---|
| ⚽ Føyland skole - ballbinge | 6 min  | 🚶 |
| Ballspill                   | 0.5 km |   |
| ⚽ Husøy Skole               | 11 min | 🚶 |
| Aktivitetshall, ballspill   | 1 km   |   |
| 🚴 ENERGY Fitness Borgheim   | 5 min  | 🚗 |
| 🚴 EVO Nøtterøy              | 8 min  | 🚗 |

## Boligmasse



81% enebolig  
2% rekkehus  
12% blokk  
5% annet

## Varer/Tjenester



Bellevuesenteret

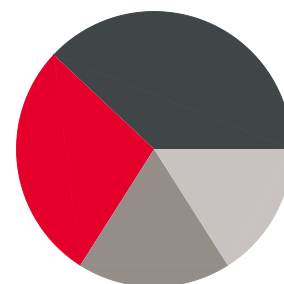
7 min 🚗



Apotek 1 Teie torg

6 min 🚗

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



28% i barnehagealder  
38% 6-12 år  
18% 13-15 år  
16% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



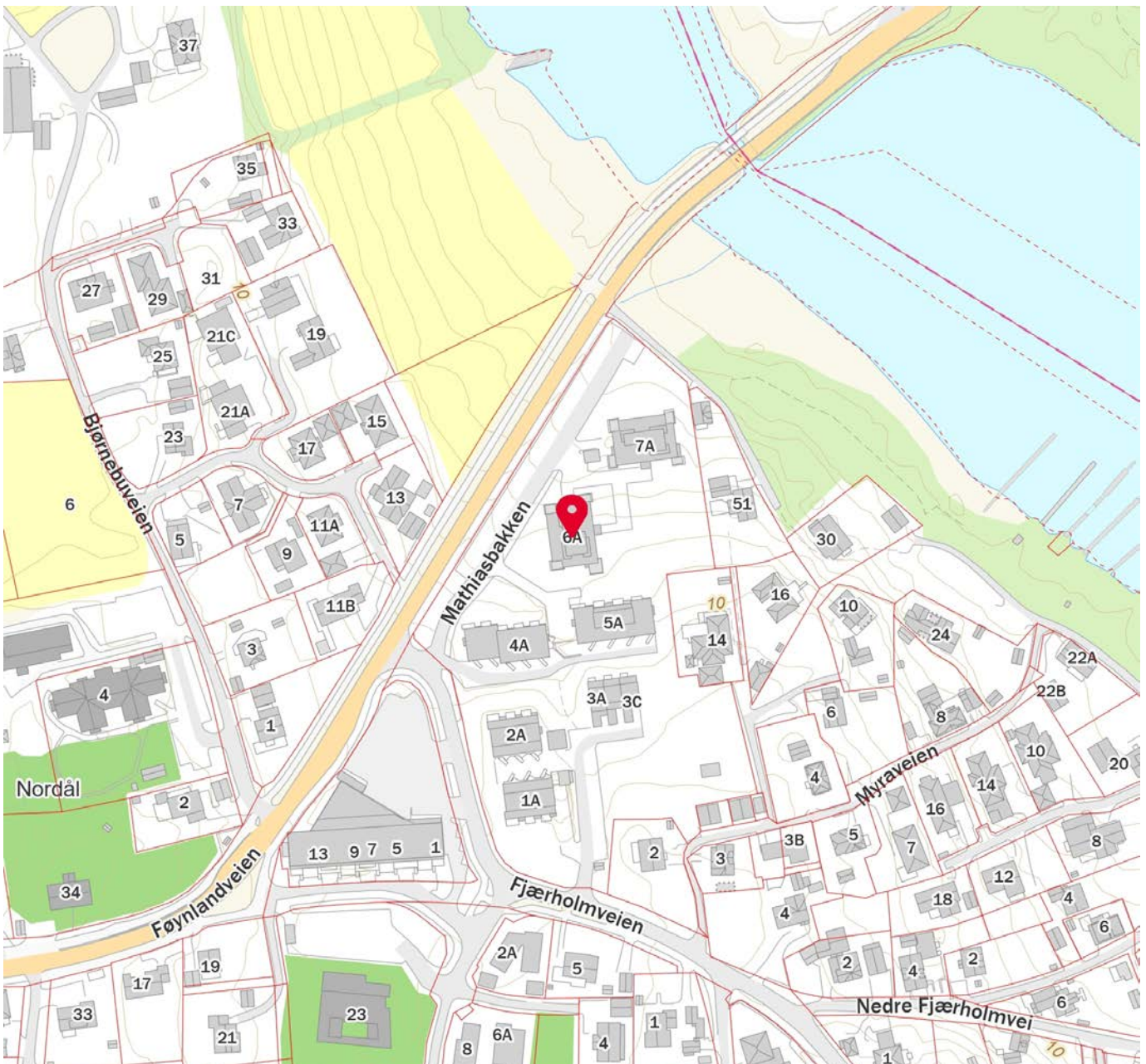
0%

44%

Føyland  
Tønsberg  
Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 39% | 33%   |
| Ikke gift     | 46% | 54%   |
| Separert      | 11% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 4%  | 4%    |



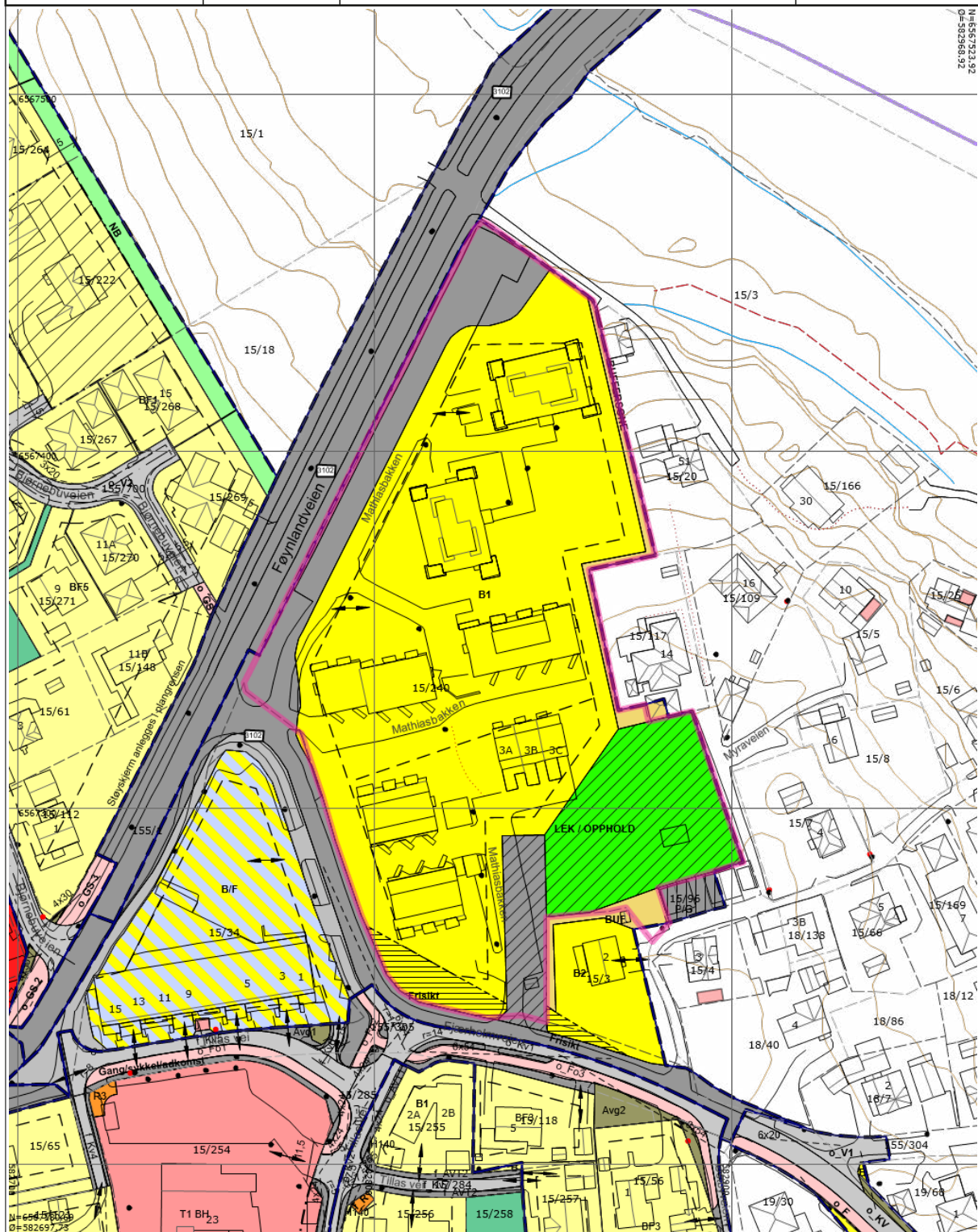
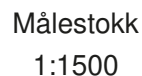
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





|          |         |          |        |         |
|----------|---------|----------|--------|---------|
| Eiendom: | Gnr: 15 | Bnr: 240 | Fnr: 0 | Snr: 42 |
|----------|---------|----------|--------|---------|

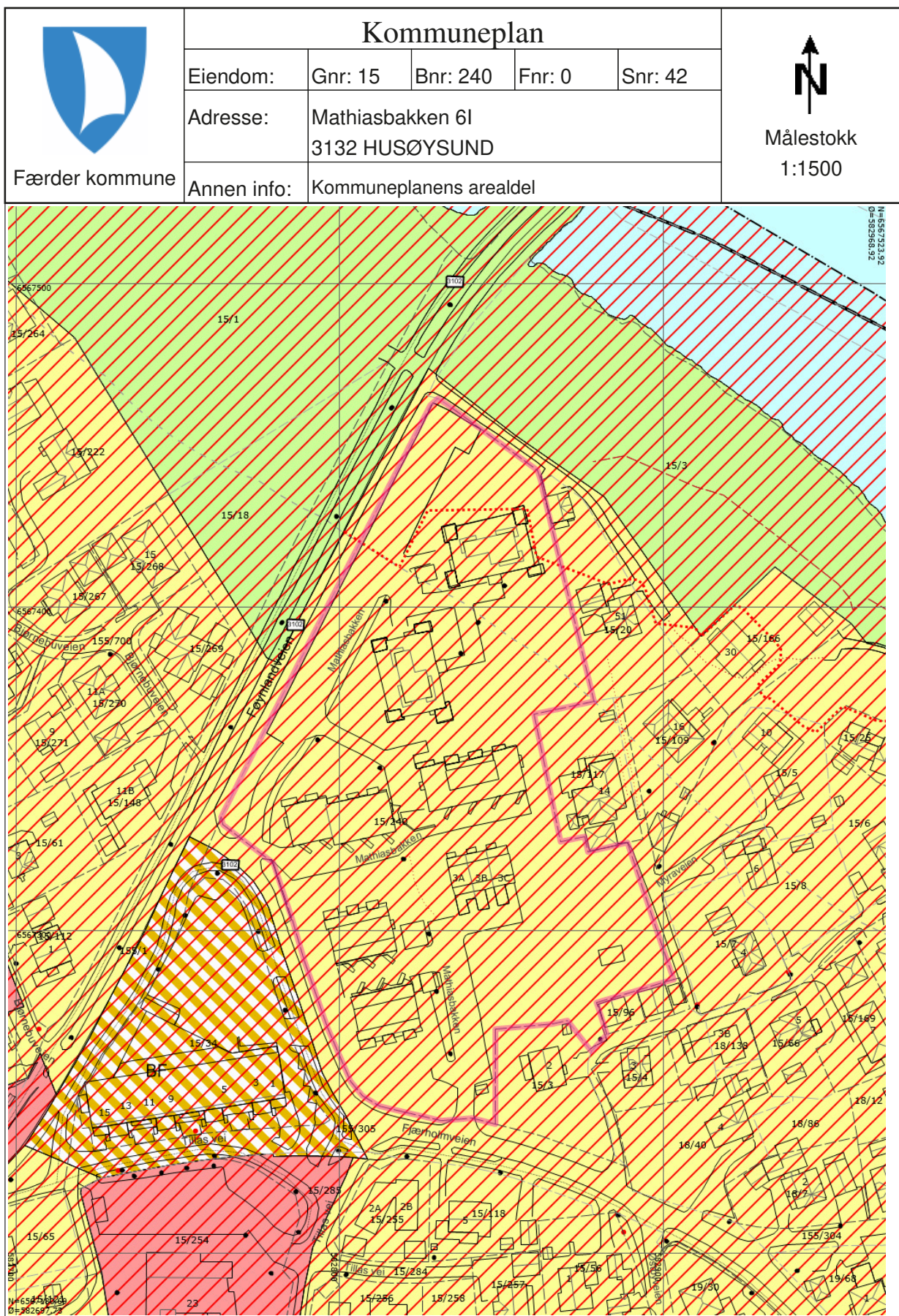
|             |                                 |
|-------------|---------------------------------|
| Annen info: | Reguleringsplan for 15/240 m/fl |
|-------------|---------------------------------|





## Tegnforklaring

|                                                                                                                                    |                                                                                                                   |                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Nøyaktig eiendomsgrense                          |  Anslått eiendomsgrense          |  RpOmråde detaljregulering/mindre endring |
|  RpOmråde vedtatt på bakkenivå                    | Matrikkelnummer.                                                                                                  | • Gatelys (belysningspunkt)                                                                                                  |
| ● Mast                                                                                                                             | • Skap                                                                                                            |  Bygningsdelelinje                        |
|  Bygningslinje                                    |  Bygningsavgrensning tiltak      |  Grunnmur                                 |
|  Mønelinje                                        |  Takkant                         |  Takoverbyggkant                          |
|  Taksprang                                        |  Trapp inntill bygg              |  Veranda                                  |
|  Godkjente byggetiltak                            |  Annet vegareal avgrensning      |  Vegdekkekant                             |
|  Merket sti                                       |  Sti                             | Husnummer                                                                                                                    |
| Husnummer med bokstav                                                                                                              | Fylkesvegboks                                                                                                     | Fylkesveg gatenavn .                                                                                                         |
| Kommunalveg gatenavn .                                                                                                             | Privatveg gatenavn .                                                                                              |  RpAngittHensynGrense                     |
|  RpBåndleggingGrense                              |  RpGrense                        |  RpFormålgrense                           |
|  RpSikringGrense                                  | -- Avkjørsel - både inn og utkjøring                                                                              |  Regulert tomtegrense                     |
|  Eiendomsgrense som skal oppheves                 |  Byggegrense                     |  Bebyggelse som forutsettes fjernet       |
|  Regulert senterlinje                           |  Frisiktlinje                  |  Regulert kant kjørebane                |
|  Regulert støyskjerm                            |  Måle- og avstandslinje        |  Frisiktsone ved veg                    |
|  Boligområde                                    |  Offentlig bygg - undervisning |  Offentlig trafikkområde                |
|  Kjøreveg                                       |  Gang-/sykkelveg               |  Privat veg                             |
|  Kommunalteknisk virksomhet                     |  Annet spesialområde           |  Felles avkjørsel                       |
|  Felles lekeareal                               |  Bolig/Forretning              |  Bevaring kulturmiljø                   |
| Båndlegging for regulering etter pbl.                                                                                              |  Frisikt                       |  Boligbebyggelse                        |
|  Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse |  Barnehage                     |  Renovasjonsanlegg                      |
|  Lekeplass                                      |  Veg                           |  Kjøreveg                               |
|  Fortau                                         |  Gang-/sykkelveg               |  Annen vegg grunn - tekniske anlegg     |
|  Annen vegg grunn - grøntareal                  |  Naturområde                   |  Kommunegrense                          |
|  Elv og bekk                                    |  Kanal og grøft                |  Kystkontur                             |
|  Høydekurve                                     |  Høydekurve                    |                                                                                                                              |





## Tegnforklaring

|  |                                                                       |  |                                                   |  |                                                                                                                                               |
|--|-----------------------------------------------------------------------|--|---------------------------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Byggegrense                                                           |  | Nøyaktig eiendomsgrense                           |  | Anslått eiendomsgrense                                                                                                                        |
|  | Matrikkelnummer.                                                      |  | Gatelys (belysningspunkt)                         |  | Mast                                                                                                                                          |
|  | Skap                                                                  |  | Bygningsdelelinje                                 |  | Bygningslinje                                                                                                                                 |
|  | Bygningsavgrensning tiltak                                            |  | Grunnmur                                          |  | Mønelinje                                                                                                                                     |
|  | Takkant                                                               |  | Takoverbyggkant                                   |  | Taksprang                                                                                                                                     |
|  | Trapp inntill bygg                                                    |  | Veranda                                           |  | Annet vegareal avgrensning                                                                                                                    |
|  | Vegdekkekant                                                          |  | Merket sti                                        |  | Sti                                                                                                                                           |
|  | Husnummer                                                             |  | Husnummer med bokstav                             |  | Fylkesvegboks                                                                                                                                 |
|  | Fylkesveg gatenavn .                                                  |  | Kommunalveg gatenavn .                            |  | Privatveg gatenavn .                                                                                                                          |
|  | KpBestemmelseGrense                                                   |  | KpBestemmelseOmråde                               |  | KpBestemmelseGrense                                                                                                                           |
|  | KpBestemmelseOmråde                                                   |  | Plangrense                                        |  | Forbudsgrense sjø                                                                                                                             |
|  | Hovedveg - På bakken - Nåværende                                      |  | Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende           |  | Grense for arealformål                                                                                                                        |
|  | Grense for faresoner                                                  |  | Ras- og skredfare                                 |  | Boligbebyggelse - Nåværende                                                                                                                   |
|  | Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende                      |  | Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende |  | LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende |
|  | Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende |  | KpOmråde gjeldende                                |  | Kommunegrense                                                                                                                                 |
|  | Elv og bekk                                                           |  | Kanal og grøft                                    |  | Kystkontur                                                                                                                                    |
|  | Høydekurve                                                            |  | Høydekurve                                        |  |                                                                                                                                               |





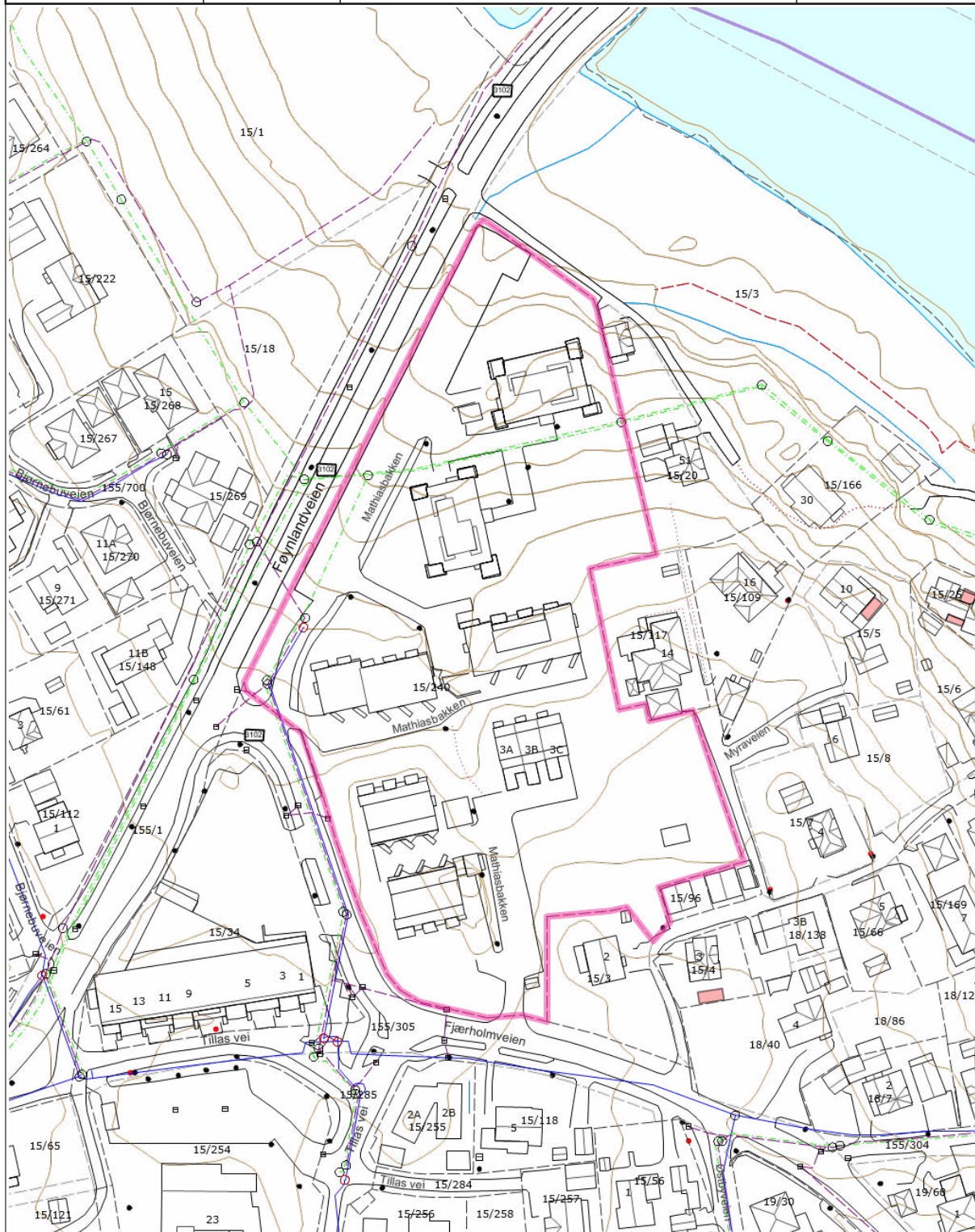
|          |         |          |        |         |
|----------|---------|----------|--------|---------|
| Eiendom: | Gnr: 15 | Bnr: 240 | Fnr: 0 | Snr: 42 |
|----------|---------|----------|--------|---------|

|          |                                    |
|----------|------------------------------------|
| Adresse: | Mathiasbakken 61<br>3132 HUSØYSUND |
|----------|------------------------------------|

Annen info:

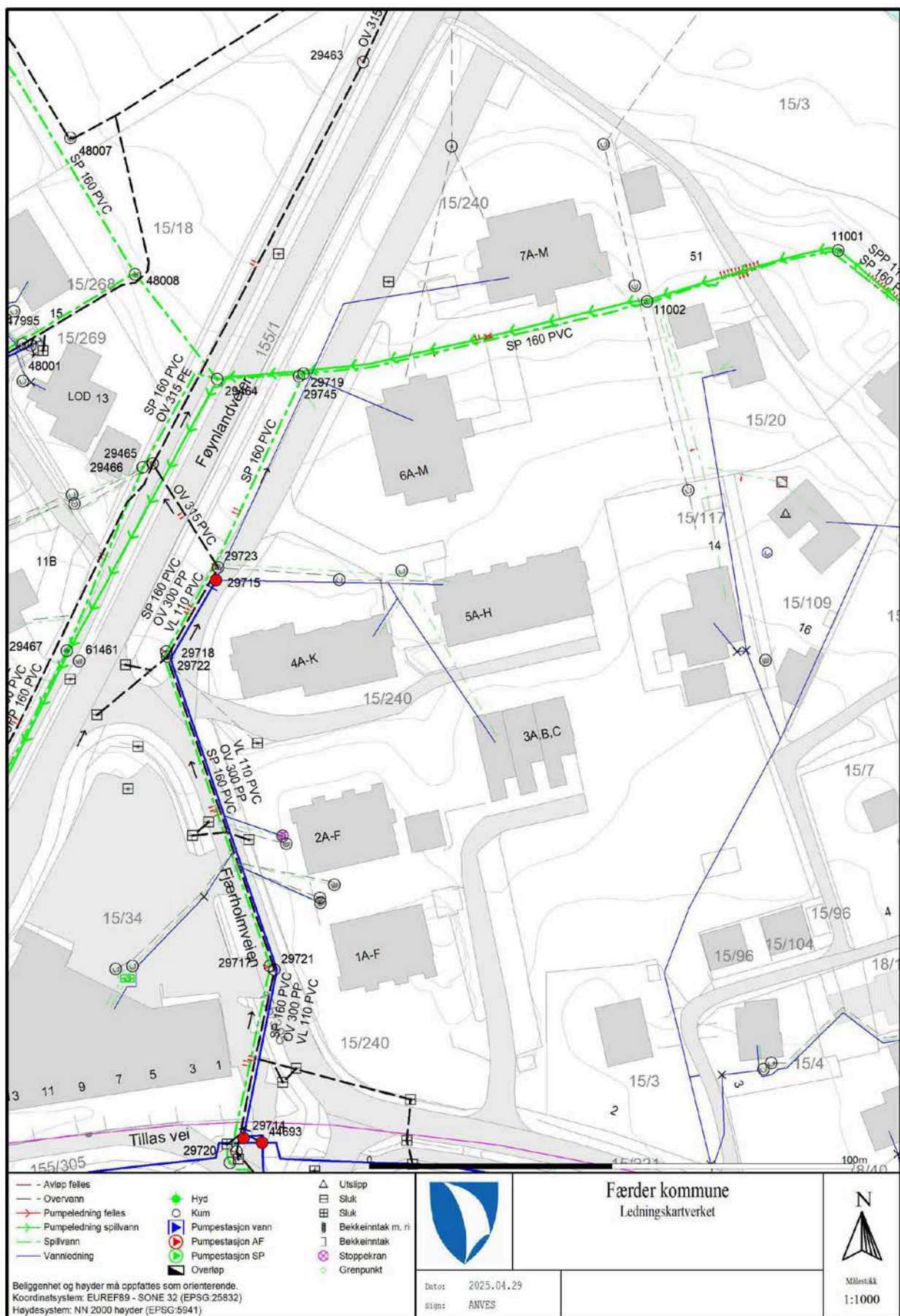


Målestokk  
1:1500



## Tegnforklaring

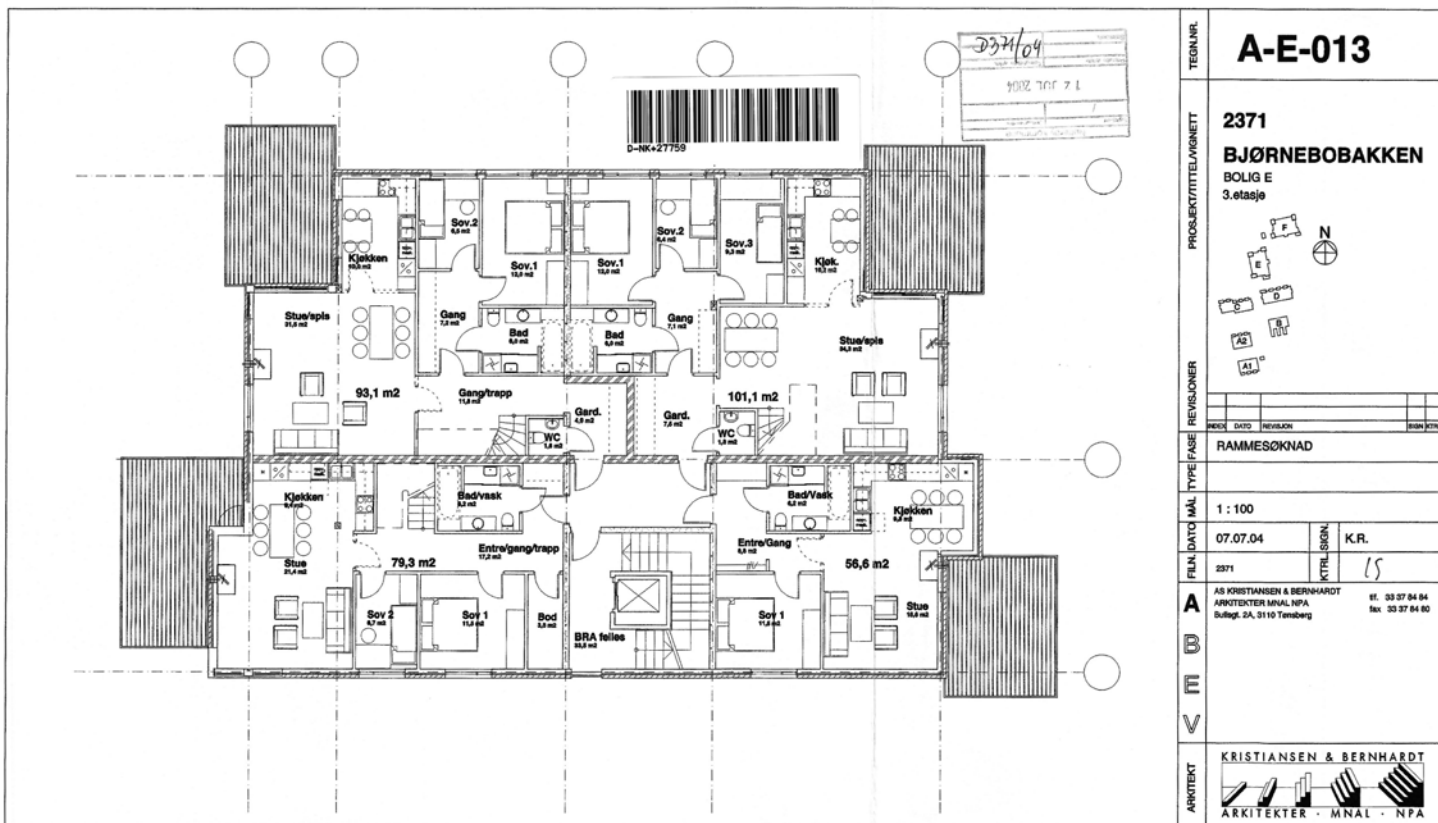
|                                                                                   |                           |                                                                                   |                        |                                                                                     |                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
|  | Brannventil               |  | Kum - annen eier       |  | Sluk                       |
|  | Overvannsledning          |  | Spillvannsledning      |  | Vannledning - annen eier   |
|  | Nøyaktig eiendomsgrense   |  | Anslått eiendomsgrense |                                                                                     | Matrikkelnummer.           |
|  | Gatelys (belysningspunkt) |  | Mast                   |  | Skap                       |
|  | Bygningsdelelinje         |  | Bygningslinje          |  | Bygningsavgrensning tiltak |
|  | Grunnmur                  |  | Mønelinje              |  | Takkant                    |
|  | Takoverbyggkant           |  | Taksprang              |  | Trapp inntill bygg         |
|  | Veranda                   |  | Godkjente byggetiltak  |  | Annet vegareal avgrensning |
|  | Vegdekkekant              |  | Merket sti             |  | Sti                        |
|                                                                                   | Husnummer                 |                                                                                   | Husnummer med bokstav  |                                                                                     | Fylkesvegboks              |
|                                                                                   | Fylkesveg gatenavn .      |                                                                                   | Kommunalveg gatenavn . |                                                                                     | Privatveg gatenavn .       |
|  | Kommunegrense             |  | Elv og bekk            |  | Kanal og grøft             |
|  | Kystkontur                |  | Høydekurve             |  | Høydekurve                 |
|  | Havflate                  |                                                                                   |                        |                                                                                     |                            |





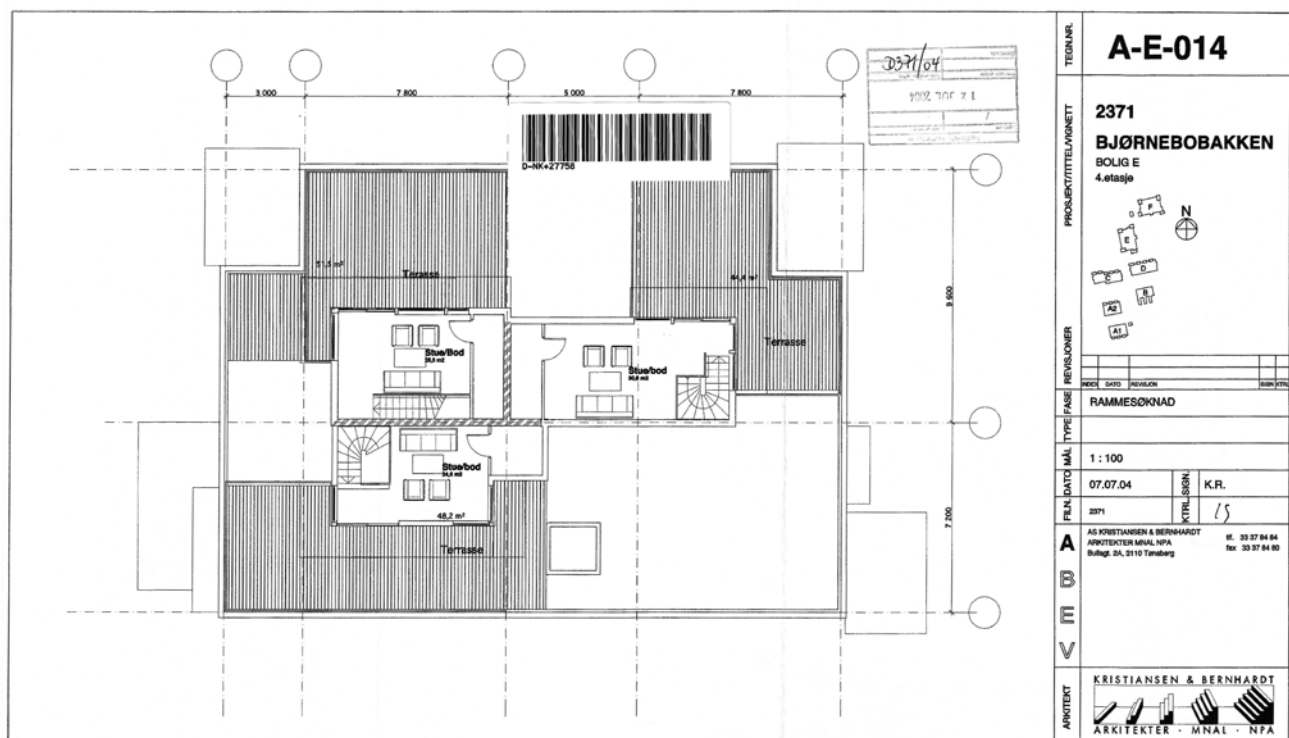


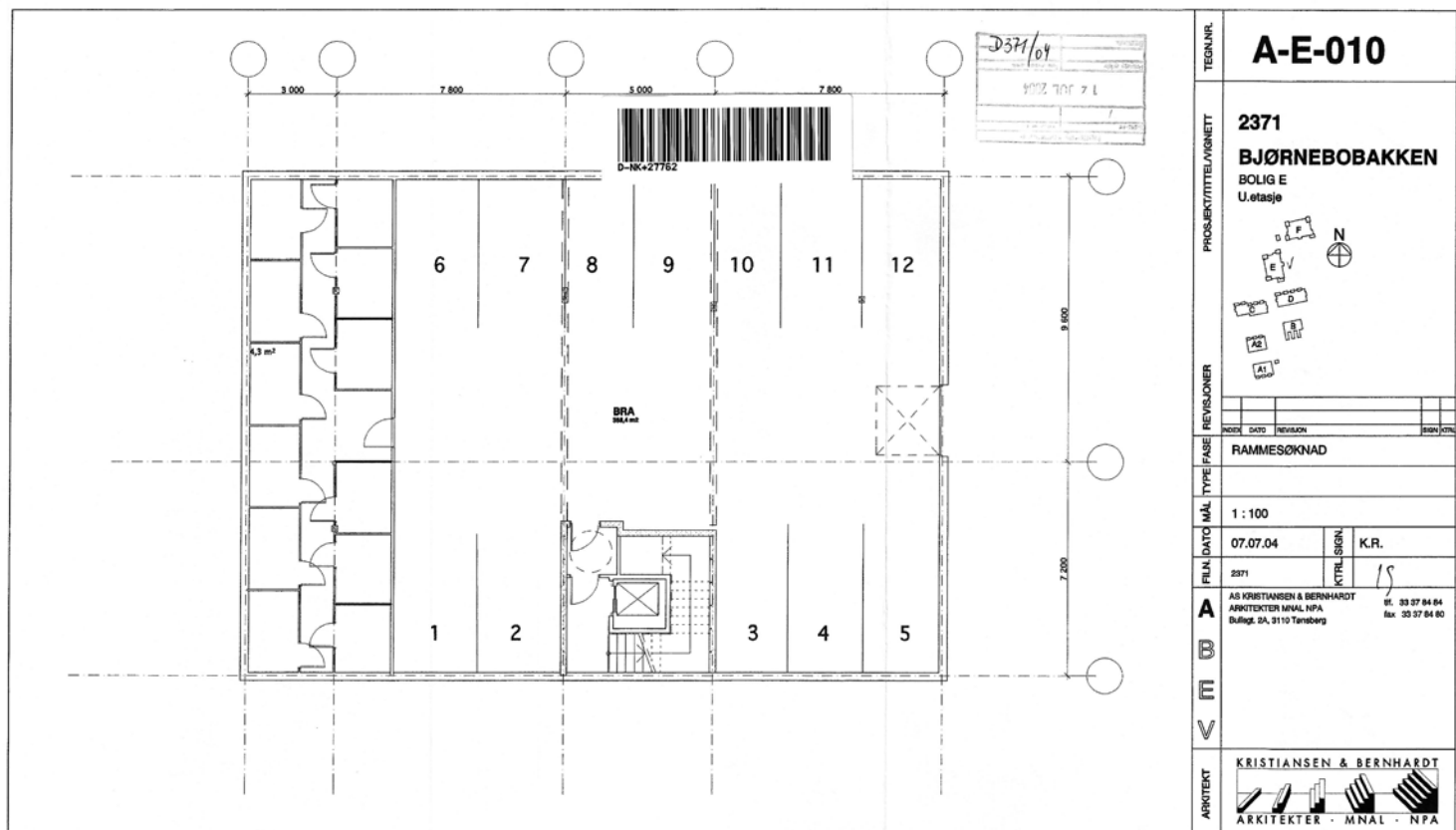




|                       |                                                                                     |            |      |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------|------|
| TEGN. NR.             | <b>A-E-013</b>                                                                      |            |      |
| PROJEKT/TITTEL/ØKNETT | <b>2371</b><br><b>BJØRNEBOBAKKEN</b><br>BOLIG E<br>3. etasje                        |            |      |
| REVISJONER            |  |            |      |
| TYPE/FASE             | RAMMESØKNAD                                                                         |            |      |
| MÅL                   | 1 : 100                                                                             |            |      |
| DATE                  | 07.07.04                                                                            | KTR. SIGN. | K.R. |
| FILE                  | 2371                                                                                |            |      |
| ARKIT.                | AS KRISTIANSEN & BERNHARDT<br>ARKITEKTER MNAL NPA<br>Buldgt. 2A, 3110 Tønsberg      |            |      |
| TELEFON               | tf. 33 37 54 54<br>fax 33 37 54 50                                                  |            |      |
| ARKIT.                | KRISTIANSEN & BERNHARDT<br>ARKITEKTER • MNAL • NPA                                  |            |      |



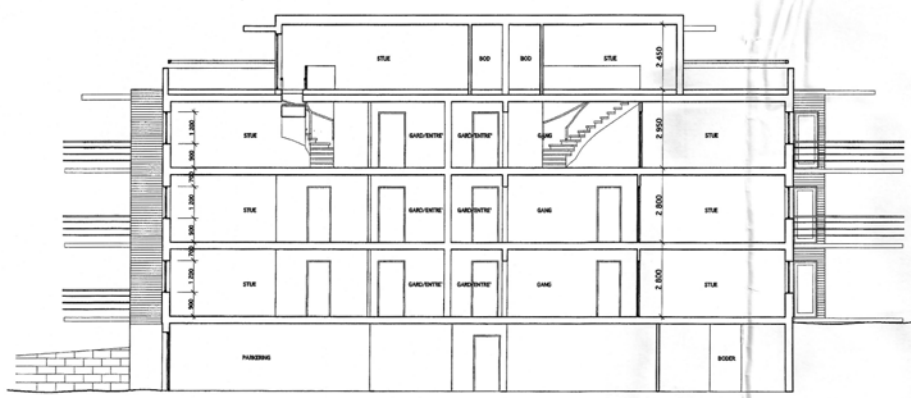




|                                                    |                                                                                                                        |             |      |
|----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------|
| TEGN. NR.                                          | <b>A-E-010</b>                                                                                                         |             |      |
| PROSJEKT/TITTEL/VISNETT                            | <b>2371</b><br><b>BJØRNEBOBAKKEN</b><br>BOLIG E<br>U.etasje                                                            |             |      |
| REVISJONER                                         | NOEN DATO REVISJON SIGN. VOK                                                                                           |             |      |
| FASE                                               | RAMMESØKNAD                                                                                                            |             |      |
| MÅL                                                | 1 : 100                                                                                                                |             |      |
| FILEN, DATO                                        | 07.07.04                                                                                                               | KTEL. SIGN. | K.R. |
| 2371                                               |                                                                                                                        |             | 15   |
| ARKITEKT                                           | AS KRISTIANSEN & BERNHARDT<br>ARKITEKTER MNAL NPA<br>Bullegt. 2A, 3110 Tårnberg<br>01. 33 37 84 84<br>fax. 33 37 84 80 |             |      |
| KRISTIANSEN & BERNHARDT<br>ARKITEKTER · MNAL · NPA |                                                                                                                        |             |      |



03/10/04  
9002 7107 7 1



sk. No 1:10

|                       |                                                                                   |          |      |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|----------|------|
| TEGNAR                | <b>A-E-020</b>                                                                    |          |      |
| PROJEKT/TITTEL/VGNETT | <b>2371</b><br><b>BJØRNEBOBAKKEN</b><br>BOLIG E<br>SNITT A-A                      |          |      |
| REVISJONER            |                                                                                   |          |      |
| REVISJON              | DATE                                                                              | REVISJON | DATE |
| RAMMESØKNAD           |                                                                                   |          |      |
| MÅL                   | 1 : 100                                                                           |          |      |
| DATE                  | 07.07.04                                                                          | K.R.     |      |
| PROJEKT               | 2371                                                                              |          |      |
| ARKITEKT              | AG KRISTIANSEN & BERNHARDT<br>ARKITEKTER MNAL NPA<br>Bulvgt. 2A, 0110 Tjernesberg |          |      |
| ARKITEKT              | KRISTIANSEN & BERNHARDT<br>ARKITEKTER · MNAL · NPA                                |          |      |





## 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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

**16. 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.

# Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

|                                        |                  |
|----------------------------------------|------------------|
| Andelsbolig/aksjeleilighet:            | <b>Kr 7 900</b>  |
| Selveierleilighet/rekkehus:            | <b>Kr 10 900</b> |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:               | <b>Kr 15 900</b> |
| Fritidsbolig følger øvrige boligtyper. |                  |

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](https://help.no).



# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



For eiendommen:

**Adresse:** Mathiasbakken 61  
3132 HUSØYSUND**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Kaia Hostvedt Dahle**Telefon:** 909 82 998  
**E-post:** kaia.dahle@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ **Kl.** \_\_\_\_\_*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre