

aktiv.

Mathiasbakken 7B, 3132 HUSØYSUND

**Attraktiv leilighet i Mathiasbakken
med trappefri adkomst, sjøutsikt
og innglasset balkong.**



Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig

André Norrøne Volla

Mobil 480 07 311

E-post andre.norrone.volla@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Tønsberg

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 500 000,-
Omkostn.: Kr 138 890,-
Total ink omk.: Kr 5 638 890,-
Felleskostn.: Kr 6 200,-
Selger: Anne Cathrine Bernhardsen

Salgsobjekt: Leilighet
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2005
BRA-i/BRA Total 103/126 kvm
Tomtstr.: 16977 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 15, bnr. 240
Snr. 47
Oppdragsnr.: 1312260026

Attraktiv leilighet med trappefri adkomst, sjøutsikt og innglasset balkong.

Velkommen til Mathiasbakken 7B, en attraktiv 4-roms leilighet på idylliske Føymland. Området er perfekt for familier og godt voksne, med kort vei til skoler, barnehager, dagligvarebutikk og offentlig transport. Her bor du i et rolig nabolag med nærhet til skog, badestrand og svært gode turmuligheter.

Leiligheten ligger i 1. etasje og har et bruksareal på 103 m², med en balkong på 18 m² som ble innglasset i 2022. Boligen har en praktisk planløsning med entré, stue med gasspeis, kjøkken, tre soverom, bad/vaskerom og toalettrom.

Det medfølger bod i kjeller og fast parkeringsplass med elbillader. Garasjekjelleren har enkel heisadkomst.

Den solrike balkongen er en naturlig forlengelse av stuen og har nedtrekkbare solskjermer samt at innglassingen kan åpnes opp og slik tilpasses vær og vind.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	46
Egenerklæring	68
Nabolagsprofil	84
Budskjema	95

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 103 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA - b: 18 kvm

BRA totalt: 126 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 kvm Bod

1. etasje

BRA-i: 103 kvm Entré, toalettrom, stue, bod, kjøkken, gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad/vaskerom

BRA-b: 18 kvm Innglasset balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Entré: 7,8 m²

Toalettrom: 1,7 m²

Stue: 34 m²

Bod: 3,1 m²

Innglasset balkong: 17,8 m²

Gang: 7,3 m²

Soverom 1: 9,4 m²

Soverom 2: 6,6 m²

Soverom 3: 12,1 m²

Bad/vaskerom: 6,1 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

16977 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet med store plenarealer, hekker og parkeringsplasser.

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, fine kyststier og badeplasser. Øykommunens skjærgård gir også tilgang til båtliv og sjøaktiviteter i sommerhalvåret. Det er kort vei til seilsenteret Fjærholmen.

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

Føyland barnehage (1-5 år) ca. 0.4 km

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

Skoler

Føyland 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

Føyland skolekrets.

Offentlig kommunikasjon

Buss: Føymland 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 rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligkomplekset er oppført i 2005 og består av selveierleiligheter fordelt på fire etasjer og kjeller.

Fellesdeler som fasader og yttertak er ikke individuelt vurdert, da ansvaret for disse påhviler sameiet.

Etasjeskillerne består av elementer av lettbetong eller et tilsvarende produkt fra byggeåret.

Vinduene er av tre med utvendig aluminiumsbeslag og 2-lags isolerglass.
Inngangsdøren til leiligheten er brann- og lydklassifisert, og det er en skyveterrassedør i tre med utvendig aluminiumsbeslag og 2-lags isolerglass.

Leiligheten har en innglasset balkong som består av en betong- og stålkonstruksjon med flislagt gulv.

Rekkverket er utført i stål og glass, og dørene har enkel glassutførelse.

Det er montert nedtrekkbare solskjermer mot vest.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Andre utvendige forhold

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

- Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

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

Det ble målt 19 mm gjennom hele, og 12 mm innenfor 2 m på soverom 3.

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

- 1. ETASJE > BAD/VASKEROM - Overflater Gulv

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 10 mm fra topp slukrist til flis ved dørterskel, og det er svakt fall mot slukene.

- 1. ETASJE > BAD/VASKEROM - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Varmtvannstank

Avvik: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Sammendrag selgers egenerklæring

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Terjesen på Teie, 2023

Beskrivelse: Fjernet vegghengt utslagsvask. Satt inn benkeplate.

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Tønsberg & Færder Rørservice (TFR), 2025

Beskrivelse: Spyling av felles rør. Ble dekket av Sameiet.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Nøtterøy elektriske, 2024

Beskrivelse: Lagt opp og montert e-lader i parkeringskjeller.

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Sameiet, 2022

Beskrivelse: Verandaen ble glasset inn i 2022, og betongheller ble skiftet ut med fliser på verandagulv.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Beskrivelse: Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Nei, ikke som jeg kjenner til.

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til

fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).
Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.

Innhold

1. Etasje: Entré, toalettrom, stue, bod, kjøkken, gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad/vaskerom.
Bod i kjeller.
Garasje plass.

Standard

Bad

Flislagt bad med gulvvarme fra byggeår. I 2023 ble skyllekummen fjernet og det ble montert benkeplate. Badet er utstyrt med en innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett og en dusjnise med glassdør. Det er opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon består av mekanisk avtrekk i tak og tilluft under dør.

Toalettrom

Toalettrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler, vegger med malte plater og betong, og malt betong i himling. Rommet er innredet med servant, vegghengt speil og gulvmontert toalett. Det er mekanisk avtrekk i vegg og tilluft under dør.

Innvendige overflater

Gulv: 3-stavs parkett og flis.

Vegger: Malte plater og betong.

Himling: Malt betong og nedforet himling med malte/behandlede plater.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige røropplegg består av plastrør (rør i rør). Et rørfordelerskap med stoppekran er plassert på bad.

- Avløpsrør: Synlige avløpsrør er av plast.

- Ventilasjon: Leiligheten har mekanisk avtrekk fra kjøkken, toalettrom og bad, som styres fra kjøkkenventilator. Det er i tillegg naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarm.

- Oppvarming: Leiligheten varmes opp av strøm og gass. Det er gasspeis i stue, termostatstyrte varmekabler i entré, toalettrom og bad/vaskerom, samt veggmonterte panelovner.

- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på 120 liter fra 2005 er plassert under kjøkkenbenk. Sikkerhetsventil er koblet til avløp.

- Andre installasjoner: Dørcalling med automatisk døråpner er montert.

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 borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte. I dette tilfellet medfølger kjøøl/frys, komfyr og oppvaskaskmaskin.

TV/Internett/Bredbånd

TV/internett er inkludert i felleskostnadene.

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.

Forsikringsselskap og Polisenummer

IF Skadeforsikring , polisenummer 6441351

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.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk og gassbasert oppvarming. Boligen har gasspeis i stuen, termostatstyrte varmekabler i entré, toalettrom og bad/vaskerom, samt veggmonterte panelovner.

Informasjon om strømforbruk

Boligen har et beregnet totalt levert energiforbruk på 18 139 kWh per år, med et vektet levert energiforbruk på 177,18 kWh/m² per år i normert klima. Oppvarmingen skjer ved bruk av gass og elektrisitet.

Energimerke

D

Informasjon om 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 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 500 000

Omkostninger kjøper

5 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

137 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

138 890 (Omkostninger totalt)

150 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

153 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 638 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 650 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 653 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 9 557

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Det er montert vannmåler og forbruk vann/avløp kommer i tillegg til fastgebyrene med henholdsvis kr 18 og 29 pr kubikkmeter.

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om 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

101/5022

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer kommunale avgifter, forretningsførsel, tv/internett, brøyting, gressklipping mm.

Forbruk gass avregnes to ganger pr år.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 200

Andel fellesformue

Kr 14 134

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Mathiasbakken Boligsameie

Organisasjonsnummer

989419919

Om sameiet

Eiersekjonssameiet 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, renovasjonsbygg og fellesareal.

Mail til styret: post@mathiasbakken.no

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.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 15, bruksnummer 240, seksjonsnummer 47 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:

3911/15/240/47:

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

Det ble gitt Lede rett til å bygge, drive og vedlikeholde en nettstasjon på eiendommen.

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.

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
Det ble gitt rett til kommunen til å anlegge, vedlikeholde og fornye VA-ledning.

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

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 tilknyttet.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplan:

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

Reguleringsformål:

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

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

Adgang til utleie

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

I dette tilfellet sier vedtektene at korttidsutleie, dvs inntil 30 døgn sammenhengende, av hele boligseksjonen i mer enn totalt 60 døgn årlig er ikke tillatt.

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.

Konsesjon

Eiendommen ligger i en kommune med 0-konsesjon. Det er derfor boplikt på eiendommen. Det må fylles ut egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kjøp der kjøper bekrefter at eiendommen skal benyttes til helårsbolig.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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 tinglysning 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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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.

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det

gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

1 900 Betalingsutsettelse
5 500 Fotograf
4 800 Kommunale opplysninger
22 900 Markedspakke
6 900 Oppgjørshonorar
3 300 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
18 000 Tilretteleggingsgebyr
3 000 Visninger per stk.
6 750 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
4 375 Utlegg opplysninger forretningsfører

Ansvarlig megler

André Norrøne Volla
Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig
andre.norrone.volla@aktiv.no
Tlf: 480 07 311

Ansvarlig megler bistås av

André Norrøne Volla
Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig
andre.norrone.volla@aktiv.no
Tlf: 480 07 311

Oppdragstaker

Tønsberg og Re Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 922237867
Nedre Langgate 43, 3126 TØNSBERG

Salgsoppgavedato

15.04.2026

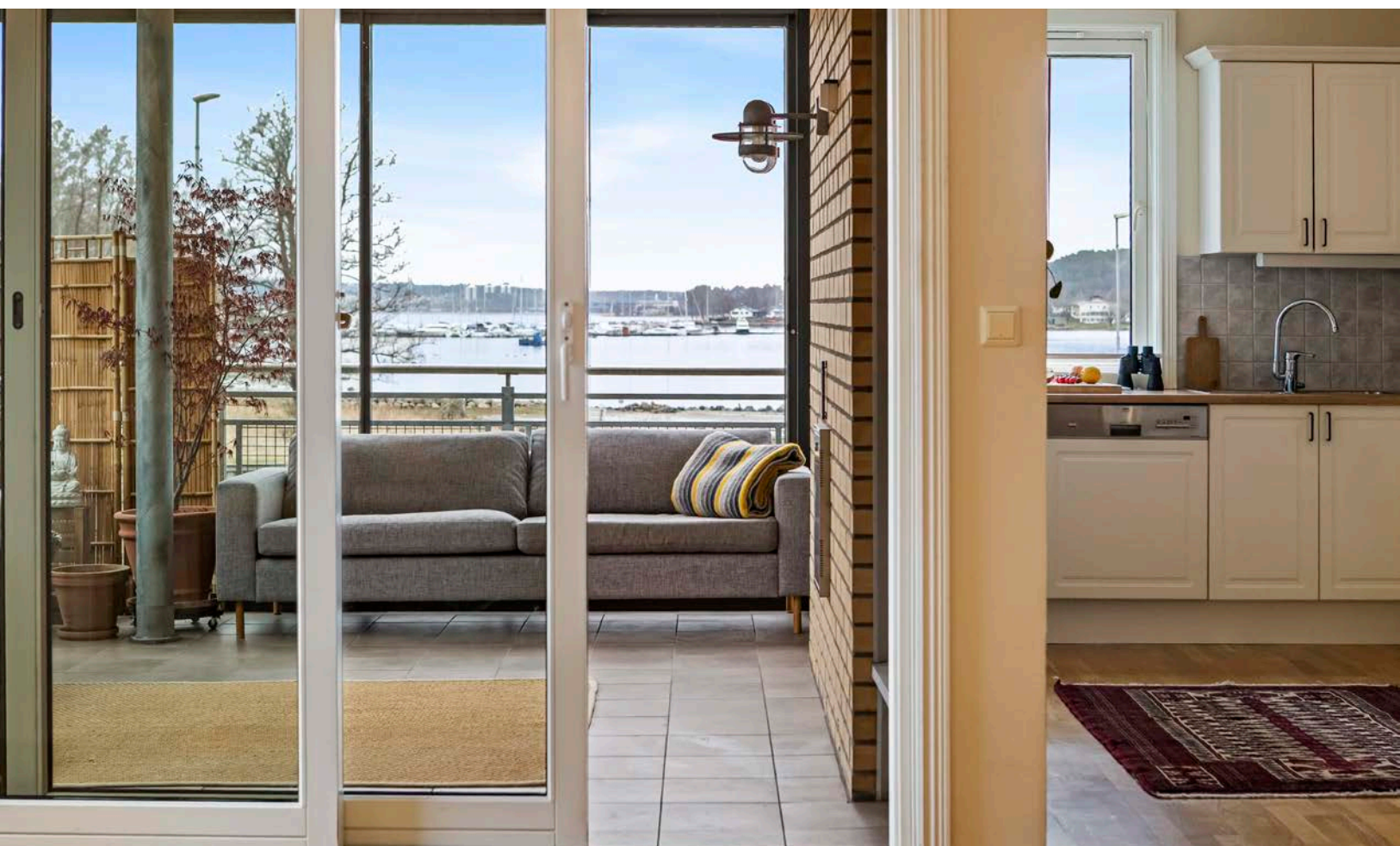






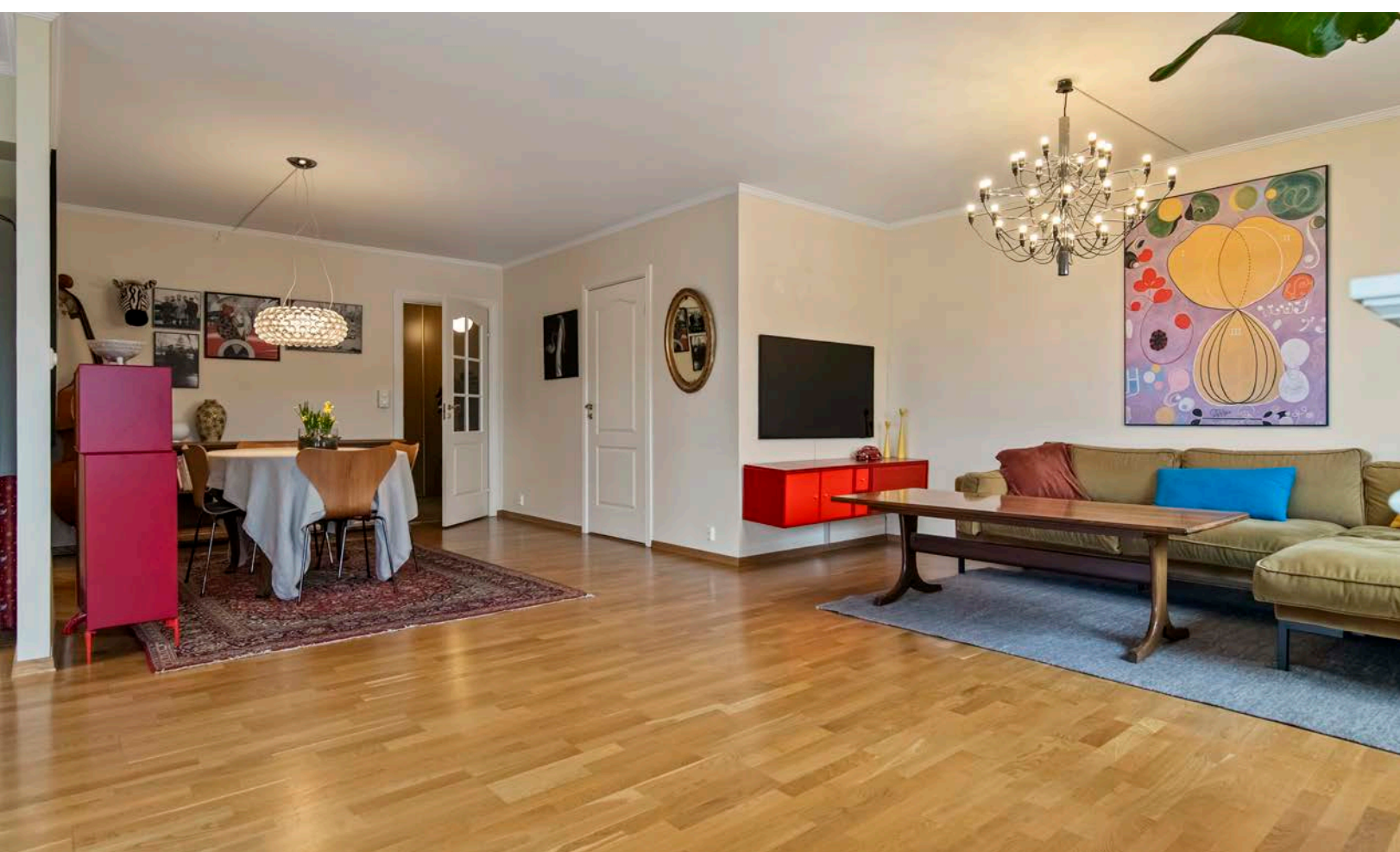










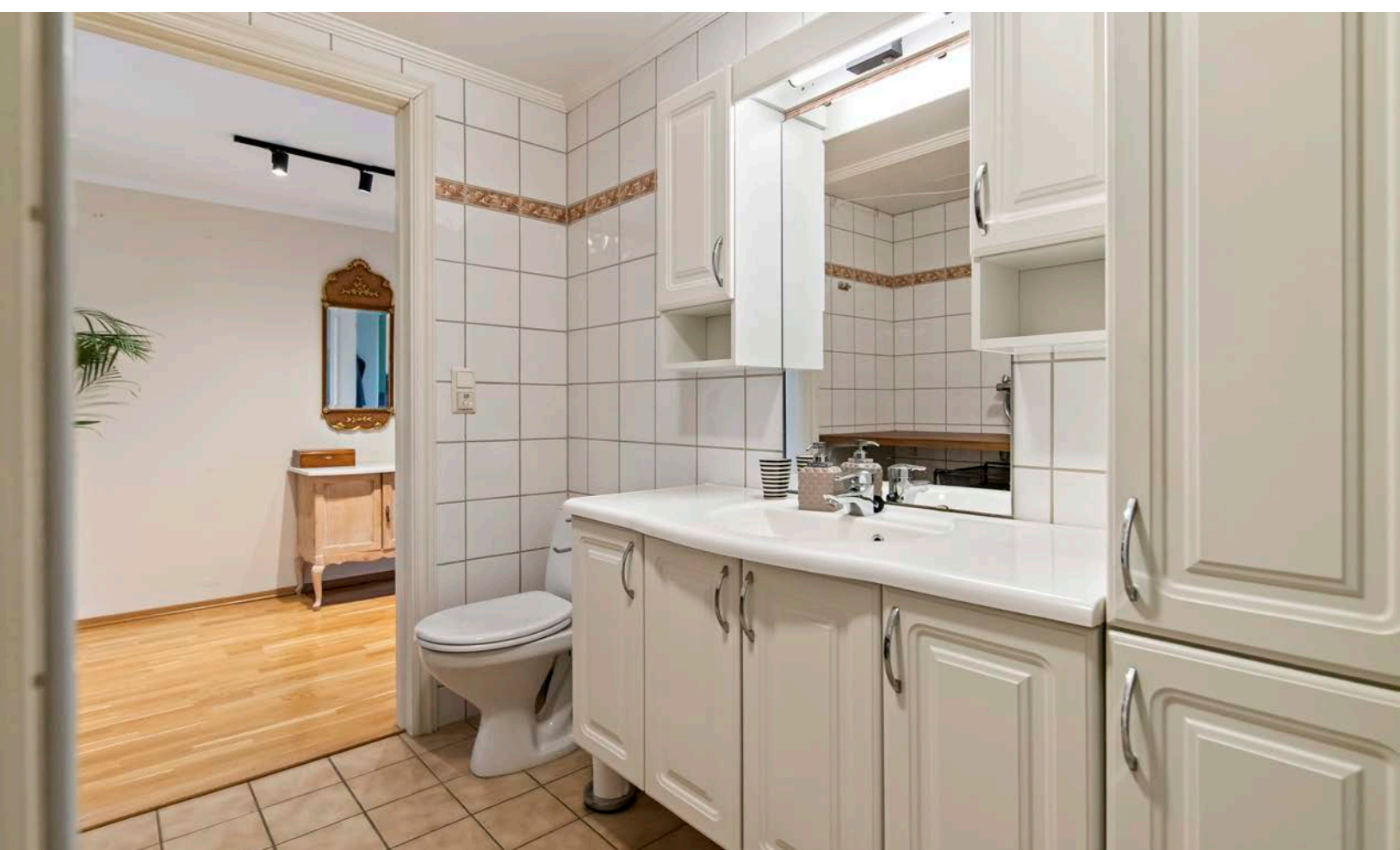








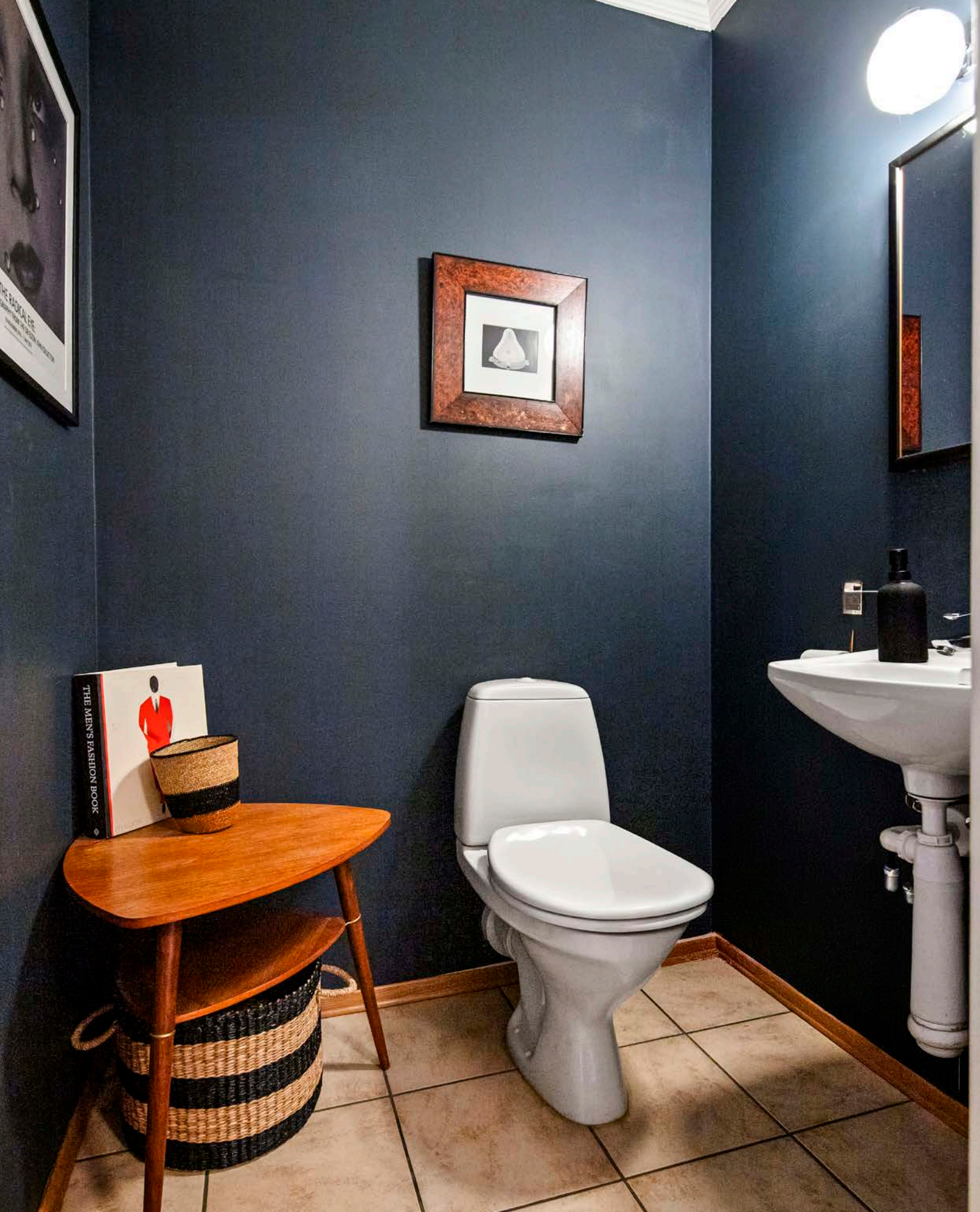


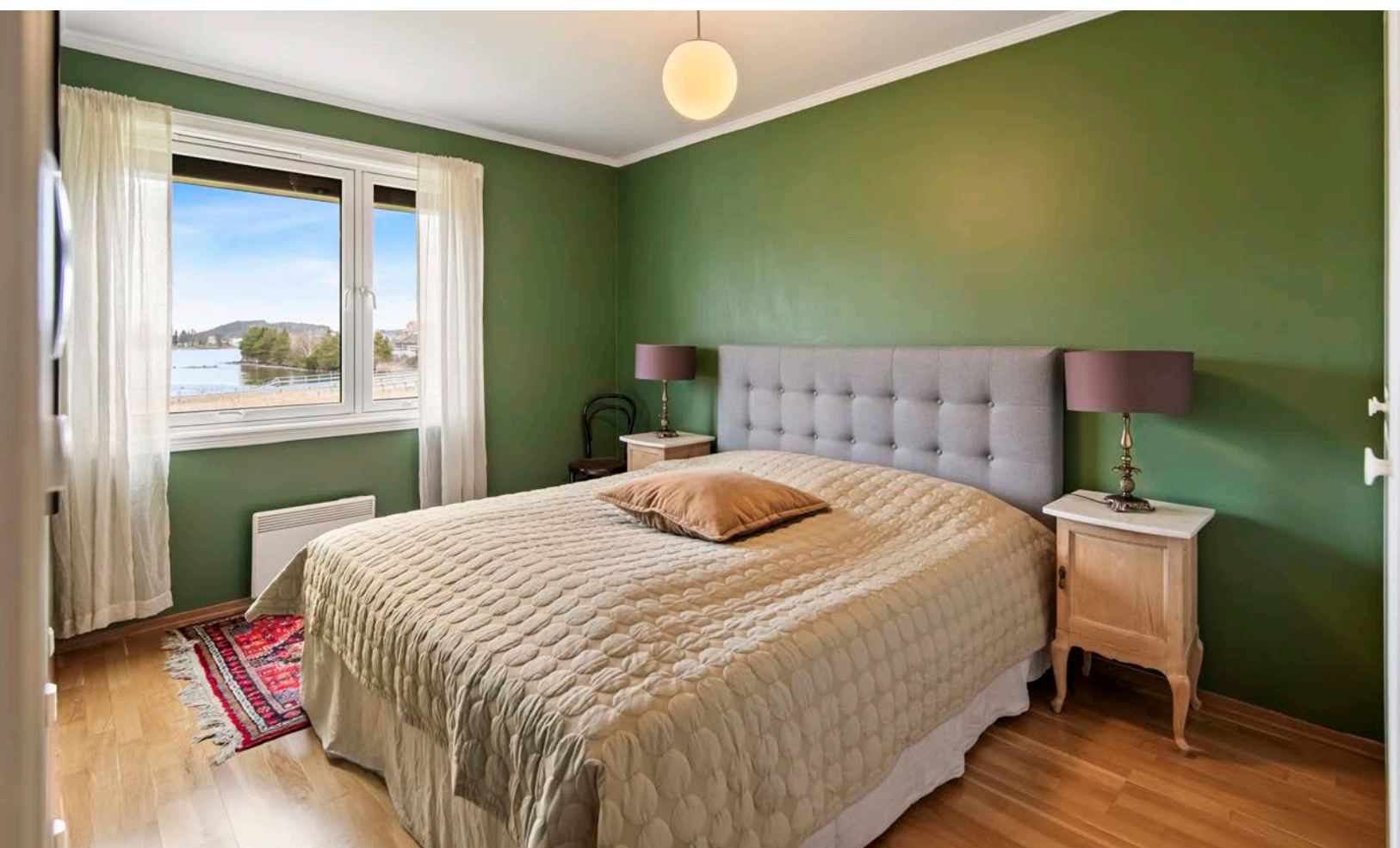




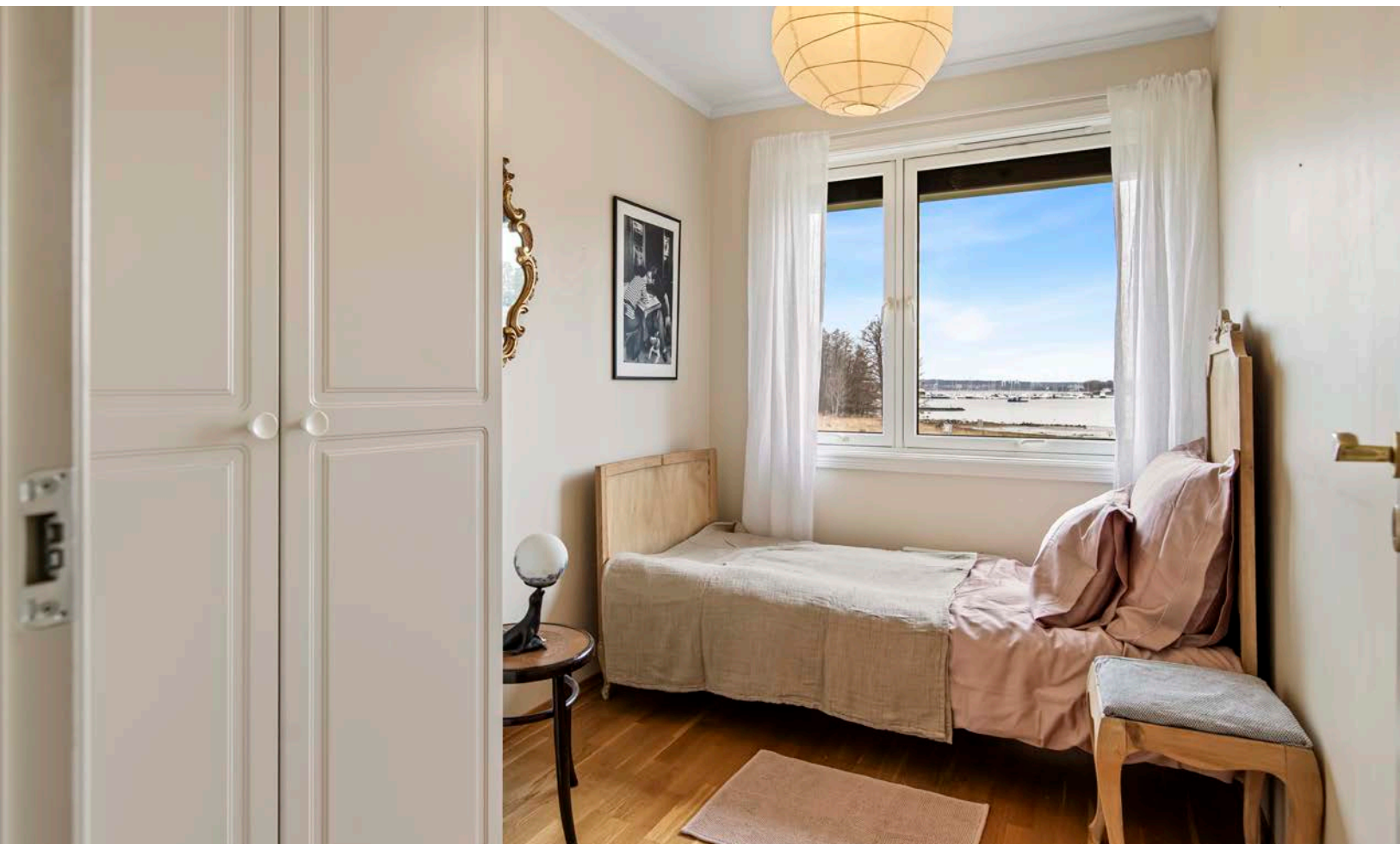










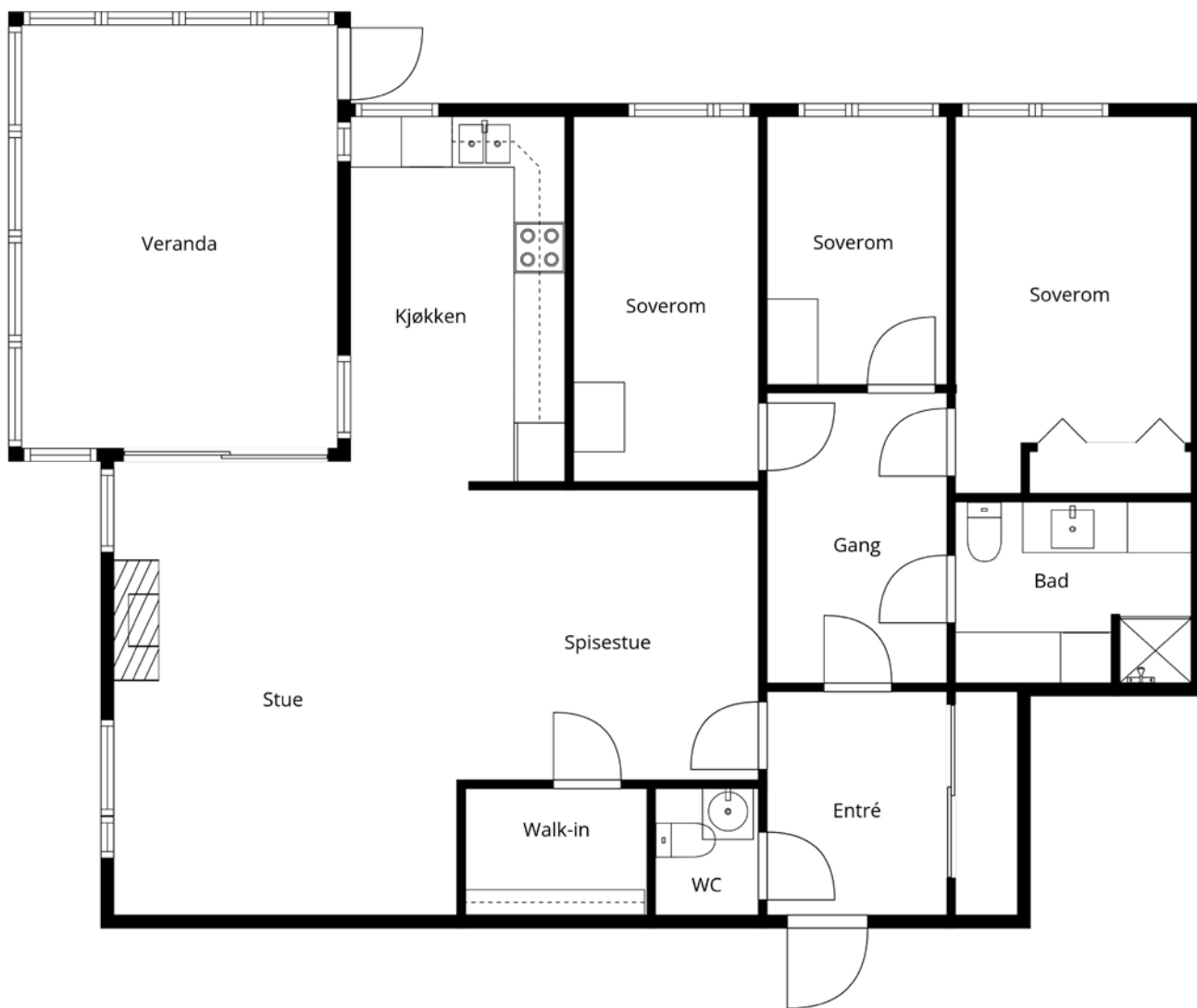
















Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Mathiasbakken 7B , 3132 HUSØYSUND
-  FÆRDER kommune
-  # gnr. 15, bnr. 240, snr. 47

Sum areal alle bygg: BRA: 126 m² BRA-i: 103 m²



Befaringsdato: 01.04.2026

Rapportdato: 05.04.2026

Oppdragsnr.: 21248-1766

Referansenummer: ZF1888

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Olav Rudland Kvilhaug



Drammen[Takstsenter]
Gol | Hønefoss | Vestfold | Son
"Din eiendomspartner"

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstsenster AS ble etablert i 1998 og er i dag et av de ledende takseringsforetakene innen eiendomstaksering på det sentrale Østlandet. Siden etableringen har vi vokst betydelig og utvidet vårt nedslagsfelt: I januar 2021 etablerte vi avd.Vestfold. I 2022 åpnet vi en egen avdeling i Hønefoss. I februar 2023 fulgte vi opp med en ny avdeling i Hallingdal.

Vi er et tverrfaglig senter med tung fagkompetanse og erfarne takstingeniører som spesialiserer seg innen ulike fagfelt. Hos oss står kvalitet og trygghet i fokus – og du kan være sikker på at vi sender rett fagperson til riktig oppdrag. Våre tjenester omfatter: Tilstandsrapportering, skadetaksering, verditaksering av bolig/ fritidsbolig/ næringstaksering mm.

Alle våre takstfolk har minimum bakgrunn som byggmester, bygningsingeniør eller teknisk fagskole. Den solide erfaringen vi har opparbeidet gjennom mange år i byggebransjen og gjennom tusenvis av takseringsoppdrag, kommer våre kunder til gode-hver eneste dag. Sertifisert, NT



Rapportansvarlig

Olav Kvilhaug

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



Drammen[Takstsenster]
Ge | Hønefoss | Vestfold | Inn
"De eiendomsaktive"

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([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 bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligkompleks bestående av selveierleiligheter oppført i 2005. Bygget er på 4 etasjer og kjeller. Besiktet leilighet ligger i 1. etasje.

Felles inngang med heis og trappegang.
Det er tilhørende 1 p-plass med elbillader (2024) i felles garasjeanlegg, plass F-102, samt bod.

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 bygningsselementene .
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)
Skyveterasskedør i tre med utvendig aluminiumsbeslag og 2-lags isolerglass.
Innglasset balkong på 18 m² består av betong-/stålkonstruksjon med gulv dekket med fliser. Rekkverk er utført i stål og glass. Dører med enkel glassutførelse kan åpnes, og det er montert nedtrekkbare solskjermer mot vest. Rekkverk av stål på 104 cm.
Balkongen ble innglasset og flislagt i 2022.
Fellesdeler og bygningsdeler, som yttertak, fasader og utvendige konstruksjoner, hvor ansvar for tilstand, vedlikehold og nødvendige tiltak påhviler borettslaget, er ikke tilstandsvurdert og omfattes ikke av denne rapporten. Plan for vedlikehold og utskiftinger på bygningen vurderes der slike planer foreligger.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulver har 3-stavs parkett og flis.
Vegger har malte plater og betong.
Tak har malt betong og nedforet himling med malte/behandlede plater.
Etasjeskiller består av elementer av lettbetong eller tilsvarende produkt fra byggeåret.
Retningsavvik er kontrollert i stue og soverom 3.
Det er montert gasspeis i stue.
Det har jevnlig blitt utført kontroll av anlegg og det er egen forbruksmåler på gassforbruket.
Det er innvendige malte profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Flislagt bad med gulvvarme fra byggeår. I 2023 ble skyllekummen fjernet av rørlegger og det ble montert benkeplate.
Det er flis på vegg og malt innvendig tak.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Det er to plastsluk og synlige slukmansjetter under klemring. Det er smøremembran med udokumentert utførelse.

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett, dusjnische med glassdør, benkeplate og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk i tak og tilluft under dør.
Hulltaking er foretatt fra entré uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i høytrykkslaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Flislagt mellom benk og overskap.
Det er integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. Frittstående kjølfrysenskap.
Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom har flislagt gulv med elektriske varmekabler, vegger med malte plater og betong. Malt betong i himling.
Rommet inneholder servant, vegghengt speil og gulvmontert toalett. Mekanisk avtrekk i vegg og tilluft under dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige røropplegg består av plastrør (rør i rør) og det er besiktiget i rørfordelerskap med stoppekran, plassert på bad.
Synlige avløpsrør er av plast.
Leiligheten har mekanisk avtrekk fra kjøkken, toalettrom og bad (styres fra kjøkkenventilator), samt naturlig ventilasjon med spalteventiler i vinduskarm.
Leiligheten varmes opp av strøm og gass.
Gasspeis i stue.
Termostatstyrte varmekabler i entré, toalettrom og bad/vaskerom.
Veggmonterte panelovner.
Varmtvannsbereider på 120 liter fra 2005, plassert under kjøkkenbenk.
Sikkerhetsventil er koblet til avløp.
Dørcalling, med automatisk døråpner montert.
Sikringssskap er plassert i gang.
Sikringer består av automatsikringer. Totalt 8 kurser i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

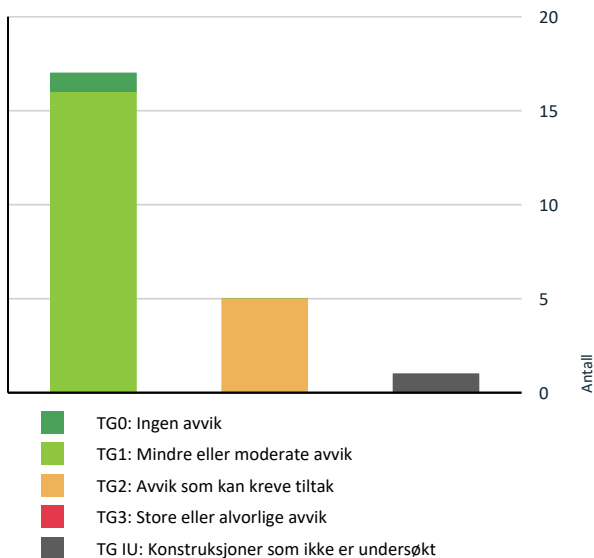
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier av eiendommen har rekvirert en tilstandsrapport med arealmåling. Det er gitt opplysninger fra eier vedr boligens grunddata.

Eier har eid leiligheten siden 2013. 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



Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

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

Det ble målt 19 mm gjennom hele, og 12 mm innenfor 2 m på soverom 3.

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



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år



Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

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 10 mm fra topp slukrist til flis ved dørterskel, og det er svakt fall mot slukene.



Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2005

Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2022 Modernisering Innglasset balkongen.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Trevinduer med utvendig aluminiumsbeslag og 2-lags isolerglass.

Årstall: 2005

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Inngangsdøren til leiligheten er brann- og lydklassifisert. (B-30/35dB)
Skyveterrassedør i tre med utvendig aluminiumsbeslag og 2-lags isolerglass.

Inngangsdøren med skrapemerker blir malt etter befarings.

Årstall: 2005

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Innglasset balkong på 18 m² består av betong-/stålkonstruksjon med gulv dekket med fliser. Rekkverk er utført i stål og glass. Dører med enkel glassutførelse kan åpnes, og det er montert nedtrekbare solskjermer mot vest. Rekkverk av stål på 104 cm.

Balkongen ble innglasset og flislagt i 2022.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Fellesdeler og bygningsdeler, som yttertak, fasader og utvendige konstruksjoner, hvor ansvar for tilstand, vedlikehold og nødvendige tiltak påhviler borettslaget, er ikke tilstandsvurdert og omfattes ikke av denne rapporten. Plan for vedlikehold og utskiftinger på bygningen vurderes der slike planer foreligger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket i henhold til NS 3600:2018 må det utarbeides en tilstandsanalyserapport og/eller vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere, er kostnadsestimat ikke satt. Konsekvensen av manglende rapport og vedlikeholdsplan er økt risiko for uforutsette skader og kostnader, samt redusert kontroll over byggets tilstand og nødvendig vedlikehold.

INNENDIG

Tilstandsrapport

1 TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulver har 3-stavs parkett og flis.
Vegger har malte plater og betong.
Tak har malt betong og nedforet himling med malte/behandlede plater.

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 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller består av elementer av lettbetong eller tilsvarende produkt fra byggeåret.
Retningsavvik er kontrollert i stue og soverom 3.

Vurdering av avvik:

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

Det ble målt 19 mm gjennom hele, og 12 mm innenfor 2 m på soverom 3.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

1 TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er montert gasspeis i stue.
Det har jevnlig blitt utført kontroll av anlegg og det er egen forbruksmåler på gassforbruket.
Ingen avvik registrert av feier ved tilsyn den 19.11.2024, men det er anbefaling av gassdetektor i leiligheten.

1 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med gulvvarme fra byggeår. I 2023 ble skyllekummen fjernet av rørlegger og det ble montert benkeplate.
For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 som legges til grunn.
Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

Tilstandsrapport

Årstall: 2005

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

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.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

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 påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Målt 10 mm fra topp slukrist til flis ved dørterskel, og det er svakt fall mot slukene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eier opplyser at løsningen har fungert uten kjente lekkasjer eller skader siden byggeår. Det gjøres likevel oppmerksom på at avviket innebærer økt risiko for vannansamling og avrenningsproblemer.

Tiltak anbefales i forbindelse med fremtidig rehabilitering

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er to plastsluk og synlige slukmansjetter under klemring. Det er smøremembran med udokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Konsekvensen av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er økt risiko for at membranen kan svikte, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.



Sluk ved vaskemaskin.



Sluk i dusj.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Inneholder innredning med nedfelt servant, vegghengt speil, gulvmontert toalett, dusjnisje med glassdør, benkeplate og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra entré uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i høytrykklaminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.

Flislagt mellom benk og overskap.

Det er integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. Frittstående kjøl/fryseskap.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator over platetopp med avtrekk ut.

Ventilator er testet og har tilstrekkelig avtrekk.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

SPESIALROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom har flislagt gulv med elektriske varmekabler, vegger med malte plater og betong. Malt betong i himling. Rommet inneholder servant, vegghengt speil og gulvmontert toalett. Mekanisk avtrekk i vegg og tilluft under dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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

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.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er av plast. Det forutsettes at luften- og stakemulighetene på anlegget er ivarettatt, men dette er vanskelig å kontrollere i en boligblokk med flere boliger.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har mekanisk avtrekk fra kjøkken, toalettrom og bad (styres fra kjøkkenventilator), samt naturlig ventilasjon med spalventiler i vinduskarm.

TG IU Oppvarming

Beskrivelse

Leiligheten varmes opp av strøm og gass. Gasspeis i stue. Termostatstyrte varmekabler i entré, toalettrom og bad/vaskerom. Veggmonterte panelovner. Utstyr for oppvarming er ikke testet eller vurdert.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 120 liter fra 2005, plassert under kjøkkenbenk.
Sikkerhetsventil er koblet til avløp.

Årstall: 2005

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Installasjonen er funksjonell, men har passert mesteparten av forventet levetid. Utsifting kan bli aktuelt innen få år.

Det anbefales å montere v.v.b til fast el-tilkobling istedenfor vanlig stikkontakt.
Beredere installert før 01.07.2014 (NEK400:2014) og tilkoblet gjennom stikkontakt er ikke pålagt og bygge om anlegget, men desto viktigere er det at du jevnlig tar ut støpslet og ser etter varmgang.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Dørcalling, med automatisk døråpner montert.

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.

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

Beskrivelse

Sikringskap er plassert i gang.

Sikringer består av automatsikringer. Totalt 8 kurser i henhold til kursfortegnelse, 50A hovedsikring.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Tilstandsrapport

7. Har det vært brann, branntilløp 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 varmtvannsbereder, 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, og det foreligger ingen tilsynsrapport de siste 5 år, bør hele det elektriske anlegget kontrolleres med en NEK 405-2-3 rapport.

Generell kommentar

Det er ikke fremvist samsvarserklæring på arbeider.

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



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

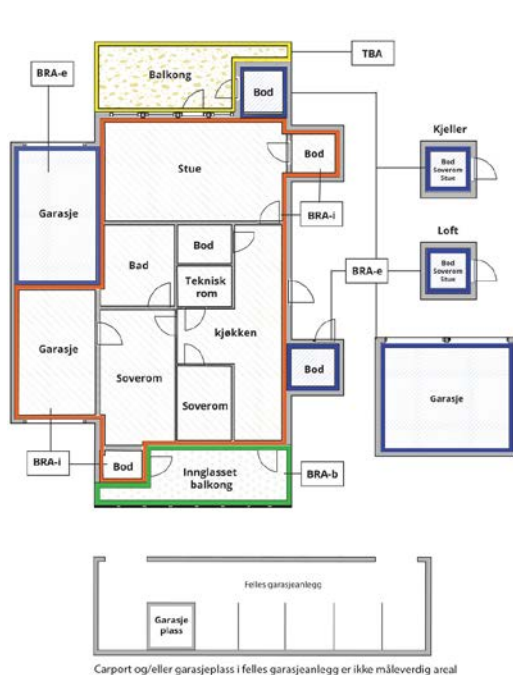
Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carpport 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 bod
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). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

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, skjelheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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 ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	103		18	121	
Kjeller		5		5	
SUM	103	5	18		
SUM BRA	126				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, toalettrom, stue, bod, kjøkken, gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad/vaskerom		Innglasset balkong
Kjeller		Bod	

Kommentar

Areal 1. etg.
Entré: 7,8 m²
Toalettrom: 1,7 m²
Stue: 34 m²
Bod: 3,1 m²
Innglasset balkong: 17,8 m²
Gang: 7,3 m²
Soverom 1: 9,4 m²
Soverom 2: 6,6 m²
Soverom 3: 12,1 m²
Bad/vaskerom: 6,1 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.4.2026	Olav Rudland Kvilhaug Anne Cathrine Bernhardsen	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3911 FÆRDER	15	240		47	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Mathiasbakken 7B

Hjemmelshaver
Bernhardsen Anne Cathrine

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	27.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	27.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	02.04.2026		Gjennomgått		Nei
Energirapport	02.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

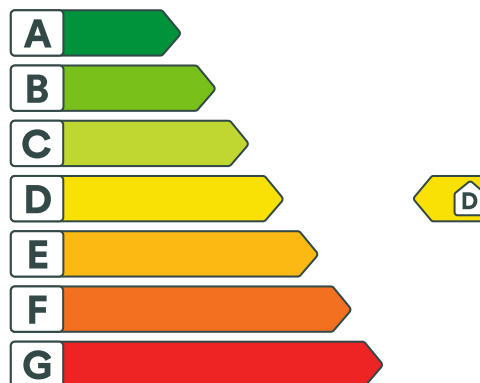
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Adresse Mathiasbakken 7B, 3132 HUSØYSUND	
Dato for energimerking 02.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-277553
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 15134496
Gårdsnummer 15	Bruksnummer 240
Seksjonsnummer 47	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 2005	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 126,0 m²	Oppvarmet bruksareal 103,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Gass, Elektrisitet	
Ventilasjon Mekanisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
177,18 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
176,11 kWh/m²

Totalt levert pr. år
18 139 kWh



Mathiasbakken 7B, 3132 HUSØYSUND



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Mathiasbakken 7B, 3132 HUSØYSUND



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 16: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbærent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Anne Cathrine Bernhardsen

Boligen

Mathiasbakken 7B
3132 Husøysund

3911-15/240/0/47

- ◆ Selger har kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: Terjesen på Teie

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet vegghengt utslagsvask. Satt inn benkeplate

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner



10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Tønsberg & Færder Rørservice (TFR)

Beskrivelse av arbeidet: Spyling av felles rør. Ble dekket av Sameiet

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Nøtterøy elektriske

Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp og montert e-lader i parkeringskjeller

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Verandaen ble glasset inn i 2022, og betongheller ble skiftet ut med fliser på verandagulv

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Glassveranda godkjennes av Sameiet. Det er de som får godkjenning fra kommune. Alle i sameiet er pålagt å følge instruksjoner for hva slags type glassveranda som er lov.

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



VEDTEKTER MATHIASBAKKEN BOLIGSAMEIE



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

Rev H: Endret mail-adresse i pkt 1.1 *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: mathiasbakken@styrerommet.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 besluttes 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):

- a) Eierseksjon: eierandel i seksjonert eiendom, med enerett til å bruke en bestemt bruksenhet
- b) Bruksenhet: et avgrenset areal av seksjon som eier har enerett til å bruke til bolig e.lign.
- c) Bruksenhet har en hoveddel innvendig med egen inngang, og kan ha tilleggsdeler inne eller ute
- e) 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 5.022m².

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.

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 være.

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.

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 assurans
- 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 FORPLIKTELSER (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) Apparater 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.

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 persiener, 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 eierens 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.

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 / endringer 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)

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 avgis stemme ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Fullmakter skal registreres før avstemming 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 besluttes, 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 «takt», 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.

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.



ORDENSREGLER FOR MATHIASBAKKEN BOLIGSAMEIE

Vedtatt av styret den 20.10.2024/ny mail 1.4.2025. (Erstatter ordensregler av 27.9.2021)

Ordensreglenes hensikt og bakgrunn rev.E: små justeringer i innledning og pkt 14-16 og 21

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 Vedtekter pkt 2.5 og Esl § 58.

Styret lager og tilpasser, ved behov, mandat og veiledninger som vedlegg til ordensreglene.

Ikke for å skape byråkrati, men alle er tjent med gode retningslinjer og regler

Til styret: Grønn postkasse utenfor nr 7 merket «Styret» eller mathiasbakken@styrerrommet.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. Branndører 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/beboer to ganger i året (mai og desember), og hver seksjon betaler sitt forbruk.

Det blir årlig gjennomført kontroll med alle gasspeiser 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.

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 varmpumpe, 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 persienner 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 naboen.

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.

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. **Ikke flytt benker etc.** 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 gressklipping 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 avskiltede 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 nødlading 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 et gebyr innbetales til forretningsfører, da dette er pålagt i forbindelse med eierskifte. Husk å levere alle nøkler og informere styret om dette.

Alt salg / eierskifte skal på forhånd meldes til styret.

Nabolagsprofil

Mathiasbakken 7B - Nabolaget Føyndland - vurdert av 44 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Føyndland skole Linje 113A, N113	3 min 0.2 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	13 min 6.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	34 min

Skoler

Føyndland skole (1-7 kl.) 257 elever, 17 klasser	5 min 0.4 km
Borgheim ungdomsskole (8-10 kl.) 471 elever, 37 klasser	7 min 3.8 km
Borgheim ungdomsskole	7 min
Teigar ungdomsskole (8-10 kl.) 344 elever, 24 klasser	10 min 5.5 km
Nøtterøy videregående skole 550 elever	7 min 3.8 km
Færder videregående skole 750 elever	9 min 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

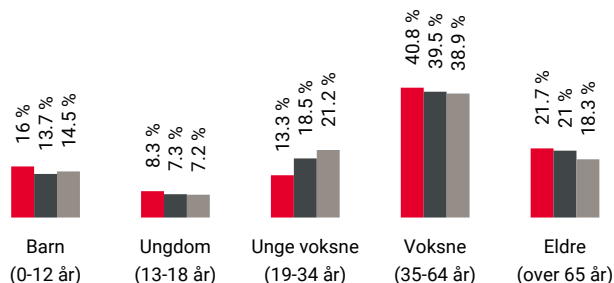
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Tillas naturbarnehage (1-5 år) 60 barn	4 min 0.3 km
Føyndland barnehage (1-5 år) 46 barn	5 min 0.4 km
Husøy Maritime Fus barnehage (0-5 år) 55 barn	14 min 1.3 km

Dagligvare

Spar Føyndland Post i butikk, PostNord	4 min 0.3 km
Coop Extra Nøtterøy Post i butikk, PostNord	5 min 2.7 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 92/100



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	6 min	🚗
🚴 EVO Nøtterøy	8 min	🚗

Boligmasse

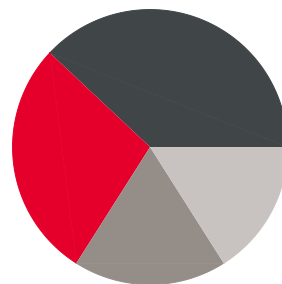


- 81% enebolig
- 2% rekkehus
- 12% blokk
- 5% annet

Varer/Tjenester

📦 Bellevuesenteret	7 min	🚗
📦 Apotek 1 Teie torg	7 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

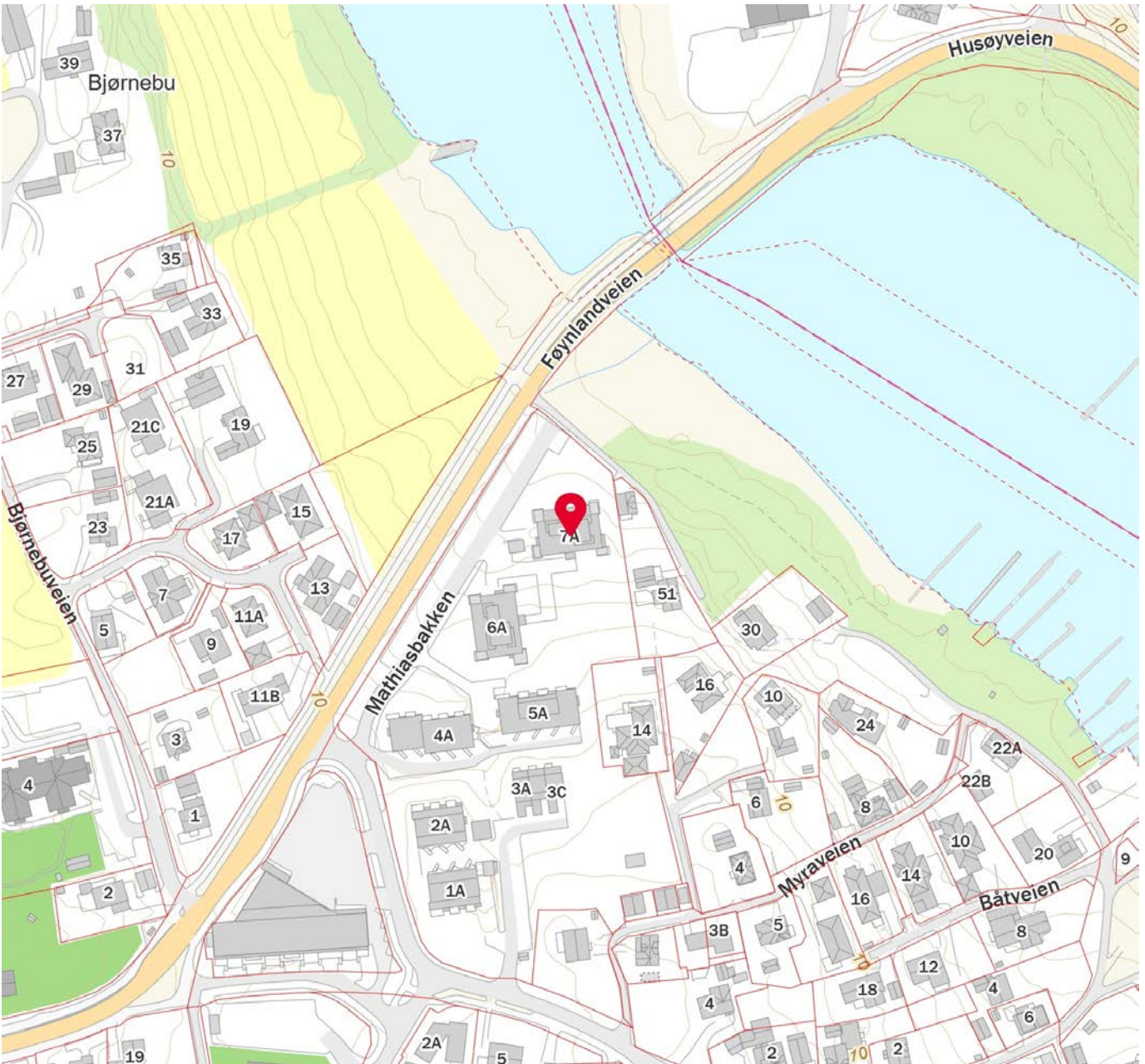
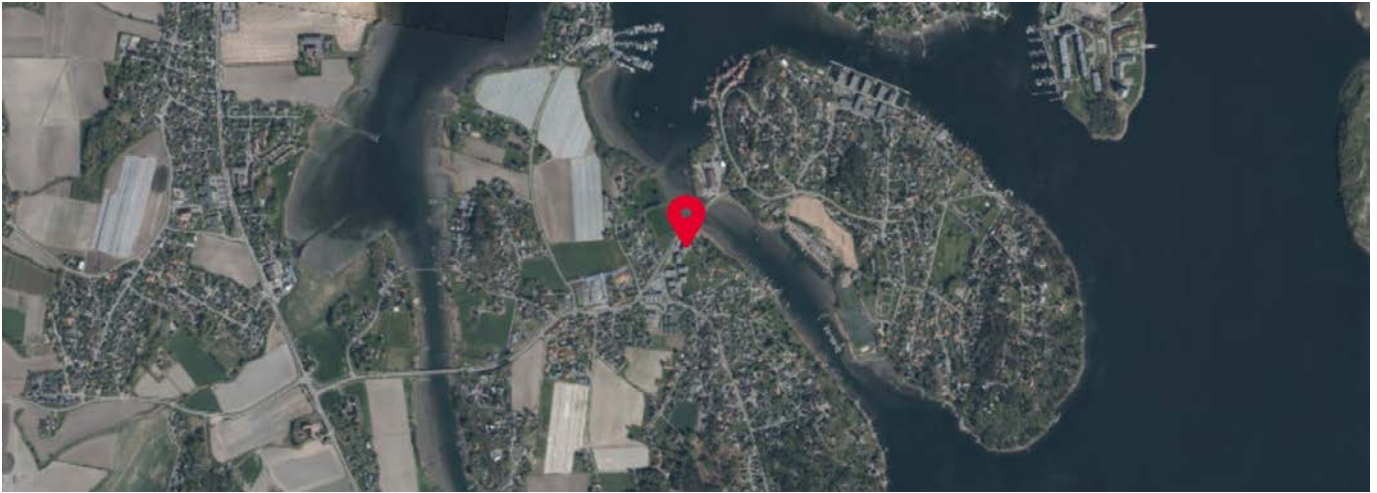


0% 44%

- 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 2026



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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 tuner/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. AVTREKKSIVIFTER 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Vi hjelper deg å realisere boligdrømmen!

Hos oss i Tønsberg får du personlig service og god økonomisk rådgivning når du skal kjøpe bolig.

Kontakt oss, så hjelper vi deg å realisere boligdrømmen!



Bjørnar
980 45 285



Anne Grethe
992 53 222



Thea
995 09 622



Renate
984 07 845



Nina
975 09 475



Johan
901 74 083



Book møte!

www.skagerraksparebank.no



SKAGERRAK
SPAREBANK



Eiendomsmegler MNEF

André Norrøne Volla



Du finner meg hos: Aktiv Tønsberg

E-post: anv@aktiv.no

Telefon: 48 007 311


Eiendomsmegler MNEF er en beskyttet tittel som kun kan brukes av medlemmer av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF). Som eiendomsmegler MNEF har jeg forpliktet meg til å følge NEFs megleretiske regler og holde en høy meglerfaglig standard – dét er et kvalitetsstempel.

Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er et landsomfattende profesjonsforbund for eiendomsmeglere MNEF. NEF jobber for en seriøs eiendomsbransje og en trygg bolighandel hvor forbrukerne blir ivaretatt av eiendomsmeglere som holder en høy meglerfaglig standard og har god yrkesetikk. Norges Eiendomsmeglerforbund stiller derfor strenge faglige krav til medlemmene sine.

Les mer om fordelene med MNEF på nef.no/mnef

Carl O. Geving
Administrerende direktør





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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Mathiasbakken 7B
3132 HUSØYSUND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: André Norrøne Volla

Telefon: 480 07 311
E-post: andre.norrone.volla@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 viderefordlet 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