

Kløverveien 2



Velkommen til

Kløverveien 2



Salgsoppgaven produsert 27. september 2025

Nøtterøy/Teie

Pen leilighet m/BRA 79m² og opprinnelig 3 soverom, i tillegg til innredet u.etg. | vestvendt og solfylt terrasse på 23m²

Prisantydning	2 990 000,-
Fellesgjeld	227 887,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	3 219 237,-
Fellesutgifter pr. mnd	7 106,-
BRA-i	79 kvm
Totalt BRA	101 kvm
Soverom	1

Etasje	1
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1953
Ansvarlig megler	Jørgen Nyhus
Telefon	970 17 151
E-post	j.nyhus@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Kløverveien 2 og denne moderniserte og tiltalende leiligheten, beliggende attraktivt til på Teie.

- Dersom du drømmer om å bo sentralt m/gangavstand til bl.a. dagligvareforretninger, badeplass, båthavn, lysløype, park og attraktive barnehager og skole, vil denne leiligheten begeistre.

- Boligen er innredet m/stuen m/åpen kjøkkenløsning, ildsted og utgang til svært solrik terrasse på 23m² og videre til nydelig hage, baderom fra 2023, soverom, gang, samt innredet kjellerrom (ikke godkjent for varig opphold). Boligen var opprinnelig en 4-roms, men er omgjort til en 2-roms m/muligheter for tilbakeføring til opprinnelig rominndeling. Boligen er pusset opp både inn- og utvendig de siste årene og gir et godt og moderne inntrykk.

- Det er biloppstillingsplass m/billader v/inngangsdør.

Arealer og innhold

BRA-i:	79 kvm
BRA-e:	22 kvm
Totalt BRA:	101 kvm
TBA:	23 kvm

Beskrivelse

Areal
Kjeller:
BRA-i: 13 kvm. Kontor
BRA-e: 13 kvm. Bod, Bod 2
Total BRA: 26 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 66 kvm. Gang, Bad, Soverom, Kjøkken, Stue
Total BRA: 66 kvm.
TBA: 23 kvm. Terrasse- og balkongareal

2. etasje:
BRA-e: 9 kvm. Bod
Total BRA: 9 kvm.

Forklaring av bilde/rommet








GRAPHIQUE
MIGRATION
























GRAPHIQUE































Informasjon

Kløverveien 2

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
25-0168/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Kløverveien 2, 3120 NØTTERØY
Gnr 1, bnr 7 (ideell andel 1/1) , fnr 1, fnr 1 i Færder kommune
Andelsnr 1 i GRINDLØKKEN BORETTSLAG, org.nr. 956857317

Selger
Mette Emilie Markussen

Kjøpesum og omkostninger
2 990 000,- (Prisantydning)
227 887,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 217 887,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 219 237,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 228 537,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1953

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 79 kvm
BRA-e: 22 kvm
Totalt BRA: 101 kvm
TBA: 23 kvm

Beskrivelse:
Areal

Kjeller:
BRA-i: 13 kvm. Kontor
BRA-e: 13 kvm. Bod, Bod 2
Total BRA: 26 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 66 kvm. Gang, Bad, Soverom, Kjøkken, Stue
Total BRA: 66 kvm.
TBA: 23 kvm. Terrasse- og balkongareal

2. etasje:
BRA-e: 9 kvm. Bod
Total BRA: 9 kvm.

Solforhold

Hagen er vestvendt og har flotte solforhold fra ca kl. 12.00 til kl. 22.00 sommerstid.

Innhold

Romslig leilighet beliggende i første etasje av en firemannsbolig. Planløsningen er arealeffektiv og byr på funksjonelle rom. Boligen var opprinnelig en 4-roms, men er i dag omgjort til en 2-roms – med gode muligheter for å tilbakeføre til opprinnelig rominndeling. I tillegg er kjelleretasjen innredet med et ekstra rom som benyttes som soverom/stue (ikke godkjent for varig opphold).

Interne rom:
1. etasje:

Entré med skyvedørsgarderobe
Helfliset baderom med toalett, dusj og servant
Stort soverom med walk-in-closet-løsning (tidligere to separate soverom)
Lys og trivelig stue med åpen kjøkkenløsning, vedovn og utgang til terrasse

Underetasje:
Innredet stue/soverom (ikke godkjent for varig opphold).

Eksterne rom:
Leiligheten disponerer 2 boder i kjeller på tilsammen ca, 13m^2. Ikke måleverdig bod på loft ble målt til ca. 13m^2. Det er også et disponibelt areal på utsiden av bod på ca. 9m^{2}samt et areal med lav himlingshøyde på ca. 14m^2.

Uteplasser:
Fra stuen er det utgang til en syd- og vestvendt terrasse på ca. 10 m^2, med svært gode solforhold og plass til hyggelige utemøbler. Trapp fører direkte ned til en stor hage som byr på rikelig med boltreplass for både små og store. Terrassedekket er bygget med impregnert materiale.

Planskisser:
Vedlagt følger planskisser som viser boligens etasjeplan. Vi gjør oppmerksom på at disse kun er av illustrativ karakter og ikke er i målestokk. Det kan forekomme avvik fra dagens løsning og innredning.

Standard

Lys og innbydende leilighet med flere oppgraderinger de senere år.
Boligen fremstår som velholdt og moderne, med gjennomgående bruk av tidsriktige farger og materialvalg. Innvendig kan det blant annet nevnes nytt bad fra 2023 samt et pent kjøkken med god innredning fra 2014. Også byggets fasade og fellesarealer er tatt godt vare på gjennom borettslagets oppgraderinger de siste årene, med bl.a.:

2014/15 - Nye vinduer
2025 - Ny utvendig drenering
2000 - Felles trapperom oppusset

Den generelle beskrivelse av boligens indre rom er som følger;

Stue
Romslig stue med vindusflater mot både vest og nord, som gir rikelig med dagslys. Her er det plass til både sofa- og spisegruppe, og midt i rommet finner du et hyggelig ildsted. Fra stuen er det direkte utgang til den vestvendte og svært koselige terrassen med trapp ned til felleshagen.

Kjøkken
Kjøkkenet ligger i åpen løsning til stuen. Innredningen, fra 2014, har rikelig med skap- og benkeplass, med lyse, slette fronter og benkeplate i harmonerende utførelse. Det er integrerte hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, microbølgeovn, samt kjøl- og fryseskap. Ventilator med avtrekk er plassert over koketoppen.

Bad
Stilrent bad totalrenovert i 2023. Her er det lagt fliser på både gulv og vegger, og varmekabler gir behagelig varme året rundt. Rommet er utstyrt med moderne innredning med skuffer, servant, høyskap, vegghengt toalett samt dusjnisje med skyvedører. God ventilasjon via mekanisk avtrekk og vindu, som også sørger for naturlig lys.

Soverom
Leiligheten tilbyr i dag et romslig soverom med praktisk skyvedørsgarderobe. Planløsningen gir stor fleksibilitet, da rommet tidligere var delt i to soverom, noe som enkelt kan tilbakeføres. Det er også mulighet for å etablere et tredje soverom på plassen hvor kjøkkenet i dag ligger, slik det opprinnelig var.

Innvendige overflater
Gulv: Laminat og fliser
Vegger: Panel
Himling: Takplater

En pen og velholdt leilighet som er klar for innflytting!

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Det medfølger én biloppstillingsplass til leiligheten. Det kan søkes om garasjeplass.

Modernisering og påkostninger

- Lagt ny asfalt på gårdsplass (Haraldstad AS)
- Nytt gjerde 2025 (All Sikring AS).
- Totalrenovert badet i 2023 (Scala baderomsspeil og baderomsmøbler, Tapwell kran og regndusj). Nye varmekabler og spoter i taket. Rørlegger: Stokke rør, Elektriker: Færder elektro (har kvitteringer). Nye plater, membran og fliser er utført av fagmann på dugnad.
- Ny kjøkkenkran juli 2025 (Tapwell), arbeidet er utført av Henriksen rør (har kvittering).
- Nye varmekabler/folie og enstavsparkett lagt i kjellerrom i 2017 (har kvittering).
- Alle overflater er malt i perioden 2016-2023.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Badet ble totalrenovert i 2023. Nye plater, membran og flislegging ble utført av flislegger på dugnad/egeninnsats (prosessen kan dokumenteres med bilder). Det elektriske arbeidet ble utført Færder elektro. Dokumentasjon er registert i boligmappa. Rørleggerarbeid ble utført av Stokke Rørhandel. Dokumentasjon ligger i boligmappa.
- Takstein ble malt i borettslagets regi for 6-7 år siden
- Det har vært vanninntrenging i kjeller grunnet ekstremvær. Det ble derfor i 2025 drenert rundt hele huset, samt lagt nytt vann og avløp i hele Kløverveien.
- Parafintank ble fjernet ifm med gravarbeider/drenering 2025.
- Kjellerrom er ikke søkt fra tilleggsdel til hoveddel.
- Ny asfalt er lagt på gårdsplass vår 2025, faglært.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig

Arealverdi AS

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass, fra 2013 og 2015.

Kjellervinduer er fra 2005.

Dører: Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Utgang fra stue i 1 etg. til vestvendt terrasse med beiset/malt terrasedekke, etablert direkte på mark.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av betongdekke.

Etasjeskille 1/2 etg. : Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det ble målt 15mm høydeforskjell gjennom rommet.

Tilstand /oppbygning av etasjeskillere er ikke nærmere vurdert, da konstruksjonen er lukket.

Pipe og ildsted: Leiligheten har vedovn tilsluttet mursteinspipe.

pipens tilstand er ikke nærmere vurdert.

Rom Under Terreng: Gulvet har parkett. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Vegg mot terreng . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 22. Målingen ble

foretatt etter en periode med mye nedbør.

Det ble foretatt et nytt fuktsøk, 25.09.2025 (etter en periode med mindre nedbør). Fuktnivået ble målt til 17,3%.

Tomteforhold:

Fuktsikring og drenering: Dreneringen er fra 2025.

TG2
Vinduer
Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det ble registret sår i kjøkkenvindu etter gamle oppheng/installasjoner. I soveromsvindu ble det påvist et hakk og noe avflassing/sprekker i maling i nedre foring.
Det ble påvist at utvendig vindusomramming ligger tett ned til blikk/vannbrett.
Konsekvens/tiltak: Det bør påregnes tiltak vedr. sparkling/maling av vinduskarm/foring, for å lukke avviket. Det kreves imidlertid ingen umiddelbare tiltak.

Det bør etableres spalte mellom omrammingsbord og beslag for å unngå oppfukting og ev. råte i belistning rundt vindu.

Dører
Det er påvist andre avvik:. Det ble registrert noe slitasje / skjolder i dørterskel av eik. Enkelte hakk ble påvist i dørblad og karm.
Konsekvens/tiltak: Det kreves ingen umiddelbare tiltak.

Overflater
Det er påvist andre avvik:. Det ble registret noen mindre hakk og knirk i laminat ved kjellertrapp. I parkett i kjeller ble det også registrert noe knirk i trappegang. Enkelte skjolder ble påvist i himlingsplater.
Leiligheten fremstår som velholdt, men overflatene bærer preg av noe alder.
Konsekvens/tiltak: Det bør påregnes utbedring av knirk. For øvrig kreves ingen umiddelbare tiltak.

Etasjeskille/gulv mot grunn
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.
Konsekvens/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.

Etasjeskille 1/2 etg.
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.
Konsekvens/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.

Radon
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted
Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å montere ildfast plate under feieluke i kjeller. Ev. kan det etableres en sotlukestein i feieluke som kompenserende tiltak.

Rom Under Terreng
Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking. Det ved hulltaking i innførte trevegg i kjeller (mot mur) målt høyt fuktnivå.
Det ble også observert saltutslag på innvendig betongvegg i kontor i kjeller.
Konsekvens/tiltak: Det påviste fuktnivået i betonggulvet gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Innvendige trapper
Det ble påvist enkelte hakk i kjellertrapp.
Konsekvens/tiltak: Det kreves ingen umiddelbare tiltak.

Innvendige dører
Det er påvist andre avvik:. Soveromsdør subber i dørterskel.
Konsekvens/tiltak: Det bør påregnes justering av dør.

1. Etasje - Bad - Overflater vegger og himling
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det ble registret noe ufagmessig flisarbeid.
Konsekvens/tiltak: Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes. Det kreves ingen umiddelbare tiltak.

1. Etasje - Bad - Overflater Gulv
Det er stengt i nedkant av dusjdører inn mot dusjsone.
Konsekvens/tiltak: Det bør gjøres tiltak med å åpne stengelist mot dusjsone for å sikre at ev. lekkasjevann går til sluk.

1. Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning
Det ble registrert en liten svelleskade i front på kjøkkenskuffer under vask.
Konsekvens/tiltak: Det bør påregnes utbedring /utskiftning, men det kreves ingen umiddelbare tiltak.

Vannledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Avløpsrør
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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

eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Fuktsikring og drenering
Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. Det mangler utvendig fuktsikring på kjellervegg mot vest.
Konsekvens/tiltak: Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger i handelen. Vaskemaskin og kjøleskap i kjeller medfølger også.
Følgende løsøre og tilbehør medfølger ikke i handelen:
- Taklamper
- Panelovner

Følgende løsøre og tilbehør medfølger:
- Lampe i gangen
- Lampe på kjøkkenet
- Lampe i kjellerstuen
- Plisségardiner i alle rom
- Kontorpult og stol i kjellerstue
- Garderobeskap i kjellerstue

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - rød
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra

kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk
- Ved

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 7142 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 7 106,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
- Drift og vedlikehold
- Forsikringer
- Festeavgift
- Kommunale avgifter
- Energi/fyring
- TV-anlegg/bredbånd
- Div. honorarer
- Andre driftskostnader

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 796 311,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 185 242,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Bredbånd og kabel-TV via Telenor (grunnpakke) er inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget

Grindløkken borettslag består av 24 andeler og er et samvirkeforetak som har til

formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette. Borettslaget har forretningskontor i Tønsberg kommune, med OBOS som er forretningsfører

Forretningsfører

Obos BBL

Forkjøpsrett

Borettslaget [og boligbyggelagets medlemmer] har forkjøpsrett. Disse har en frist på 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse

Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 227 887,-pr. 26.08.2025

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208583352
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,64%
Restsaldo 5 329 652,00
Innfrielsesdato: 30.11.2041
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Borettslaget har ikke en IN-ordning, og det er derfor ikke mulig for andelseiere å betale ned sin andel av fellesgjelden separat. Fellesgjelden betjenes kollektivt gjennom månedlige felleskostnader.

Borettslaget er per i dag tilknyttet en sikringsordning som beskytter mot økonomisk tap dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader.

Sikkerhetsstiller er: OBOS
Avtalen løper til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 måneder fra regnet oppsigelsesdato.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 22 560,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 104 888,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 298 000,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Andelseier har ansvar for å holde boligen i forsvarlig stand, inkludert innvendig vedlikehold av dører, vinduer, rør, elektrisk anlegg fra første sikring, utstyr, inventar og flater. Dette omfatter også reparasjoner, utskiftninger, rensing av avløp og sluk, samt skadedyrkontroll. Andelseier må melde fra til borettslaget om skader de ikke selv har ansvar for, og ny eier overtar alt vedlikeholdsansvar uansett tidligere eiers forsømmelser.

Vasking: Beboerne i 1. etg. vasker gangen og utgangstrappen en gang i uken. Kjellertrappen vaskes en gang i måned. Beboerne i 2. etg. vasker gangen i 2 etasje og trappen ned til 1 etasje en gang i uken. Loftstrappen en gang i måned

Dyrehold

Anskaffelse av dyr skal kun skje etter skriftlig søknad til styret med dokumentert samtykke fra øvrige beboere.

Borettslagets forsikring

IF skadeforsikring Nuf
Polisenr. 587797

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 549 kvm (Festetomt)
Eiendommen har en innbydende og pent opparbeidet tomt med grønn plen og frodige busker og trær som rammer inn fellesarealet på en naturlig og skjermet måte. Den asfalterte innkjørselen gir både et ryddig preg og enkel adkomst.

Leiligheten disponerer egen terrasse med utgang til hagen, som er et perfekt sted for rolige morgenstunder eller hyggelige måltider utendørs. Hagen byr ellers på svært gode solforhold, med flott ettermiddagssol i bakhagen, og danner et naturlig samlingspunkt for både familie og venner med god plass til lek, aktivitet og rekreasjon.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Tomten er festet og grunneier er Færder kommune.

Matrikkelbrev fra Færder kommune er vedlagt salgsoppgaven. Matrikkelkartet viser eiendommen med sikre eiendomsgrenser.

Informasjon om festetomt

Festeavgift: Kr 2 729,- pr. år
Festekontrakt datert: 29.11.1952
Festetid: 100 år av gangen regnet fra 29.11.1952, med rett til fornyelse på like vilkår. Dette betyr at avtalen løper til den blir sagt opp av festeren.

Regulering av festeavgift: Festeavgiften reguleres i samsvar med konsumprisindeksen hvert 10 år. Sist regulert i 2022, neste regulering er i 2032.

Innløsningsvilkår festekontrakt: Det er ikke rett til innløsning ifølge festekontrakten.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse i annonsen, eller benytt deg av google maps. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på fellesvisning.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger i et attraktivt og etablert boligområde på Teie. Beliggenheten kombinerer et rolig og trivelig bomiljø med kort vei til et bredt spekter av servicetilbud. Teie sentrum nås på få minutter til fots og byr på dagligvarebutikker, spisesteder, apotek og andre nødvendige tjenester.

Området har et bredt tilbud innen idrett og fritid. I nærmiljøet finner man fotballbaner, idrettshall med håndball- og innebandytilbud, tennis- og basketballbaner, samt en populær frisbeegolfbane. For den som trives i marka og langs sjøen er det kort vei til flotte turområder, badeplasser, kyststien og populære Rosanes. Med småbåthavner i nærheten ligger også skjærgården lett tilgjengelig.

For et rikere kultur- og servicetilbud ligger Tønsberg sentrum kun en kort kjøretur unna, med et variert utvalg av butikker, restauranter, konserter og kulturopplevelser.

Kollektivtilbudet er godt, med bussforbindelser til både Tønsberg og øvrige deler av Færder kommune. Med bil er det enkel adkomst til E18, noe som gjør pendling til blant annet Oslo, Sandefjord og Drammen smidig.

Her får man en beliggenhet som gir nærhet til både sjø, idretts- og fritidstilbud samt byens fasiliteter. Dette er et attraktivt utgangspunkt for en aktiv og komfortabel hverdag.

Offentlig kommunikasjon
Eiendommen har svært gode kollektivmuligheter. Det er kun ca. 2 minutters gange til nærmeste bussholdeplass, hvor bussen tar deg direkte til Tønsberg sentrum. Herfra finner du hyppige togforbindelser både mot Oslo og Skien

Skoler og barnehager
Det er flere barnehager og skoler i nærområdet. Ta kontakt med kommunen for å kontrollere evt. ledige plasser.
Eiendommen sogner til Teie skolekrets

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger av etasjeplan (2.etasje) datert 12.11.1951 som stemmer med dagens bruk- og innredning. Leiligheten har også et innredet loft med et soverom, men det foreligger ikke tegninger eller annen dokumentasjon på dette. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere om bruken av loftet er i samsvar med hva som er godkjent hos kommunen. Kjøper påtar seg

risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Deler av eiendommen ligger innenfor et regulert område og følger reguleringsplan for Ny fastlandsforbindelse datert 06.09.2023 med planid: 3911 201901. I gjeldende plan er eiendommen avsatt til følgende formål:

Annen veggrunn - grøntareal 149.53m2
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse 196.46m2
Flomfare 132.07m2
Fortau 58.55m2
Kjøreveg 55.46m2
Veg 51.22m2

I gjeldende kommunedelplan - Ny fastlandsforbindelse fra Nøtterøy til Tjøme datert 20.03.2019 er eiendommen avsatt til følgende:

Båndlegging for regulering etter pbl. 766,87 kvm.
Boligbebyggelse - Nåværende 1549.78m2
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav 1549.78m2
Flomfare 1549.78m2

Reguleringsplan skal fortsatt gjelde (6.9.2023) 511.21m2

Detaljreguleringsplan for ny fastlandsforbindelse fra Færder:
Planens hensikt er å tilrettelegge for etablering av veg og bru knyttet til ny fastlandsforbindelse mellom Tønsberg og Færder. En ny bru skal gi en samfunnssikker vei til øyene, og samtidig avlaste Tønsberg sentrum og Teie for biltrafikk.

Deler av eiendommen omfattes av kommunedelplan nr. 90003 Ny fastlandsforbindelse fra Nøtterøy og Tjøme. Rettsvirkningen av båndleggingen i kommunedelplanen falt bort da detaljregulering nr. 2019001 Ny fastlandsforbindelse ble vedtatt 06.09.2023.

For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Boplikt

Det er ikke boplikt på eiendommen.

Driveplikt

Det er ikke driveplikt på eiendommen.

Odelsrett

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen med gnr. 1, bnr. 7 er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Eiendommens heftelser:
25.10.1962 - Dokumentnr: 3841 - Bestemmelse om bebyggelse
Gjelder feste
Rettighetshaver: Knr:3911 Gnr:1 Bnr:687
Rett til å bygge inntil felles grense i en avstand på 1,5 m
Meglers kommentar: Nabo i Kornveien 1 godtar at denne eiendom bygger en garasje i en avstand av 1 meter fra den østlige grense av sin eiendom.

Heftelser i festerett:
3911/1/7/1:
29.11.1952 - Dokumentnr: 3785 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 100 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 186
FORKJØPSRETT FOR GRUNNEIER
Gjelder denne registerenheten med flere

Nye vilkår
Meglers kommentar: Eiendommen er festet og grunneier er Færder kommune. Festekontrakten er innhentet og vedlagt salgsoppgaven.

25.10.1962 - Dokumentnr: 3841 - Bestemmelse om bebyggelse
Gjelder feste
Rettighetshaver: Knr:3911 Gnr:1 Bnr:687
Rett til å bygge inntil felles grense i en avstand på 1,5 m

Eiendommens grunndata:
01.01.2018 - Dokumentnr: 251797 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0722 Gnr:1 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 1323889 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0729 Gnr:1 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2024 - Dokumentnr: 457721 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3811 Gnr:1 Bnr:7
Gjelder denne registerenheten med flere

Det er per 19.09.2025 ingen tinglyste rettigheter på borettslagets eiendom.

På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Heftelsene kan ikke slettes.

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.
Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av

Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentligrettslig pålegg

Det ble utført tilsyn med fyringsanlegget samt siste feiing på eiendommen ble utført 15.03.2023.

Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget. Rapporten er likevel ikke noen garanti for at avvik på fyringsanlegget ikke finnes. Det gjøres også oppmerksom på at dersom det monteres ildsted i boligen, er dette meldepliktig til VIB.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 35 000,-
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-

Grunnpakke Leilighet kr. 11 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 26 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningspakke (alt av visninger er inkludert) kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 038,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 3 700,-

Samlet skal selger betale kr. 117 548,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 27. september 2025

Ansvarlig megler

Jørgen Nyhus, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97017151

Meglerforetaket

Nordvik Tønsberg
Jernbanegaten 3
3111 TØNSBERG
Juridisk navn: Tønsberg & Færder Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 925591270

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Kløverveien 2

Kløverveien 2

Nabolaget Smidsrød - vurdert av 32 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Teie skole (1-7 kl.) 438 elever, 26 klasser	20 min 1.6 km
Labakken skole (1-7 kl.) 475 elever, 23 klasser	5 min 2.3 km
Steinerskolen i Vestfold (1-10... 240 elever, 11 klasser	6 min 2.4 km
Føynland skole (1-7 kl.) 247 elever, 17 klasser	5 min 2.8 km
Teigar ungdomsskole (8-10 kl.) 326 elever, 23 klasser	20 min 1.6 km
Færder videregående skole 750 elever	22 min 2 km
Nøtterøy videregående skole 550 elever	7 min 3.3 km

Offentlig transport

Bekkeveien Totalt 5 ulike linjer	2 min 0.2 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	8 min 3.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	29 min

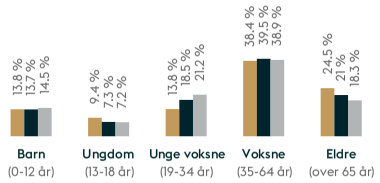
Barnehager

Teie Kirkes barnehage (1-5 år) 30 barn	8 min 0.7 km
Smidsrød Fus barnehage (1-5 år... 78 barn	13 min 1.2 km
Teiehøyden barnehage (1-5 år) 117 barn	17 min 1.4 km

Dagligvare

Coop Extra Nøtterøy	5 min
Rema 1000 Teie	8 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Smidsrød	1 070	514
Tønsberg	55 203	26 865
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Sykkel

Sport

Bryggerijordet Balløkke	17 min
Nøtterøyhallen	20 min
EVO Nøtterøy	23 min
Fresh Fitness Tønsberg	4 min

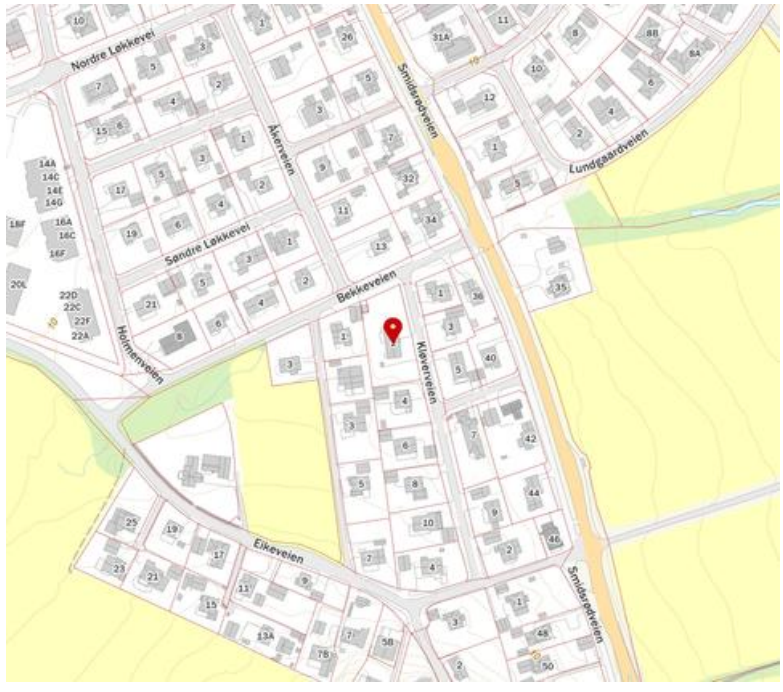
«Hyggelig og rolig. Mange glade barn!»

Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 86/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 85/100

Gateparkering
Lett 84/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Kløverveien 2 , 3120 NØTTERØY
FÆRDER kommune
gnr. 1, bnr. 7, fnr. 1
Andelsnummer 1

Sum areal alle bygg: BRA: 101 m² BRA-i: 79 m²



Befaringsdato: 25.09.2025 **Rapportdato:** 26.09.2025 **Oppdragsnr.:** 14593-1063 **Referansenummer:** XN3058

Autorisert foretak: Arealverdi AS **Sertifisert Takstingeniør:** André Eldevik

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

André Eldevik

andre@eldevikbygg.no
480 30 482

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Kløverveien 2 , 3120 NØTTERØY
Gnr 1 - Bnr 7
3911 FÆRDER

Arealverdi AS
Korniveien 11
3157 BARKÅKER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

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.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet beliggende i 1. etg. I flermannsbolig fra 1952 med inngang fra felles utvendig gang. Leiligheten er en del av «Grindløkken Borettslag» med flere bygninger.

Innvendig er det gulv av laminat i 1 etg. I kjeller er det etablert 1-stavs eikeparkett med underliggende varmefolie. Veggene består av malte mdf-plater. Innvendige tak har i hovedsak malte plater (takess). I gang og kontor i kjeller er det trepanel i himlingen. Det er varme i gulv i gang samt under parkett i kjeller. Bad har flislagte vegger og gulv med varmekabler. Vinduer fra 2013/2015 er av tre med henholdsvis 2-lags glass. Sikringsskap er plassert i felles gang.

Boligen har gode lysforhold med utgang fra stue til overbygget altan på ca. 4,5m² med trapp ned til terrasse på ca. 18,5m².

Leiligheten disponerer 2 boder i kjeller på tilsammen ca, 13m². Ikke måleverdig bod på loft ble målt til ca. 13m². Det er også et disponibelt areal på utsiden av bod på ca. 9m²samt et areal med lav himlingshøyde på ca. 14m²

Rapporten gjelder kun innvendig i denne leiligheten, utvendige fasader og arealer er felles ansvar.

Leiligheten fremstår som velholdt, men bærer preg av noe alder og sllitasje. Noe oppgradering bør påregnes, men det kreves ingen umiddelbare tiltak. Se rapportens spesifikke punkter for ytterligere informasjon
Bygget er oppført iht. tidligere byggeforskrifter og boligens standard vil derfor avvike noe fra dagens krav til rom, innemiljø, energiøkonomisering, etc.

Ref. tidligere salgsoppgave har borrettslaget har utført følgende vedlikehold/oppgraderinger:
2014/2015 - Nye vinduer og balkongdør
2000 - Felles trapperom ble pusset opp

I senere år er følgende oppgraderinger utført:
2023 - Totalrenovering av baderom
2025 - Ny drenering

Leiligheten har følgende rominndeling:

1. Etg.:
Stue - 32,9m²
Kjøkken - 8,4m²
Soverom - 13,2m²
Bad - 4,5m²
Gang - 4,3m²

Kjeller:
Kjellerstue - 10,5m²
Gang - 2,1m²

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1952

UTVENDIG Gå til side

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass, fra 2014. Kjellervinduer er fra 2005. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Utgang fra stue i 1 etg. til vestvendt terrasse med beiset/malt terrasedekke, etablert direkte på mark.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat i 1 etg. Ref. eier er det varmefolie eller tilsvarende i gangguklv. I kjeller er det etablert 1-stavs eikeparkett med underliggende varmefolie. Veggene består av malte mdf-plater. Innvendige tak har i hovedsak malte plater (takess). I gang og kontor i kjeller er det trepanel i himlingen. Boligen har malt tretrapp og malte fyllingsdører. Leiligheten har vedovn tilsluttet mursteinspipe.

I kjeller er det støpt gulv mot terreng og påforete vegger. Hulltaking er foretatt ved / i Vegg mot terreng. (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 22.
Det ble foretatt et nytt fuktsøk, 25.09.2025 (etter en periode med mindre nedbør). Fuktnivået ble målt til 17,3%.

Gulv mot grunn består av betong.
Etasjeskiller mellom kjeller og 1. etasje består av trebjelkelag. Det ble målt 15mm høydeforskjell gjennom rommet.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Ref. NGU`s kart over radonforekomster ligger eiendommen i et område med moderat til lav forekomst av radon.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Det er flislagte vegger og gulv med varmekabler. Himlingen er malt. Fall mot sluk er tilfredsstillende og målt til 45mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 45mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vegg mellom kjøkken og dusjsone . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 08,6.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Det er etablert kitchenboard mellom benk og overskap. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn. Kjøkkenventilator har avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.

Kløverveien 2 , 3120 NØTTERØY
Gnr 1 - Bnr 7
3911 FÆRDER

Arealverdi AS
Korniveien 11
3157 BARKÅKER

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, plassert i kjellerbod.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles gang, totalt 12 kurser ink. Hovedsikringen, ikke iht. kursfortegnelse.
Leiligheten har røykvarsler og pulverapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Dreneringen er fra 2025.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

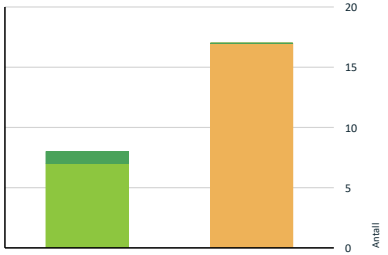
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier må lese rapport, samt melde fra om feil eller ukorrekte opplysninger. Det kan også oppdages feil ved utflytting, som bør varsles og rettes i rapport til nye eiere. Det forutsettes at det fremlegges relevante opplysninger om boligen ved salg, som tidligere rapporter etc. Krav til tetthet, ventilasjon, isolering, etc. er forhold vi ikke kan, eller vanskelig kan oppdage etter de til en hver tids gjeldende byggeforskrifter og offentligrettslige krav.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille 1/2 etg.	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Kløverveien 2 , 3120 NØTTERØY
Gnr 1 - Bnr 7
3911 FÆRDER

Arealverdi AS
Korniveien 11
3157 BARKÅKER
Norsk takst

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1952

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i tidligere salgsoppgave.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass, fra 2013 og 2015.

Kjellervinduer er fra 2005.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er avvik:

Det ble registret sår i kjøkkenvindu etter gamle oppheng/installasjoner. I soveromsvindu ble det påvist et hakk og noe avflassing/sprekker i maling i nedre foring.
Det ble påvist at utvendig vindusomramming ligger tett ned til blikk/vannbrett.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Det bør påregnes tiltak vedr. sparkling/maling av vinduskarm/foring, for å lukke avviket. Det kreves imidlertid ingen umiddelbare tiltak.

Det bør etableres spalte mellom omrammingsbord og beslag for å unngå oppfukting og ev. råte i belistning rundt vindu.





TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert noe slitasje / skjolder i dørterskel av eik. Enkelte hakk ble påvist i dørblad og karm.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Det kreves ingen umiddelbare tiltak.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue i 1 etg. til vestvendt terrasse med beiset/malt terrasedekke, etablert direkte på mark.

Årstall: 2000 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat i 1 etg. I kjeller er det etablert 1-stavs eikeparkett med underliggende varmefolie. Veggene består av malte mdf-plater. Innvendige tak har i hovedsak malte plater (takess). I gang og kontor i kjeller er det trepanel i himlingen.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Det ble registret noen mindre hakk og knirk i laminat ved kjellertrapp. I parkett i kjeller ble det også registrert noe knirk i trappegang. Enkelte skjolder ble påvist i himlingsplater.
Leiligheten fremstår som velholdt, men overflatene bærer preg av noe alder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør påregnes utbedring av knirk. For øvrig kreves ingen umiddelbare tiltak.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

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.

Konsekvens/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.

TG 2 Etasjeskille 1/2 etg.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det ble målt 15mm høydeforskjell gjennom rommet.

Tilstand /oppbygning av etasjeskillere er ikke nærmere vurdert, da konstruksjonen er lukket.

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.

Konsekvens/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.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Ref. NGU`s kart over radonforekomster ligger eiendommen i et område med moderat til lav forekomst av radon.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Leiligheten har vedovn tilsluttet mursteinspipe.

pipens tilstand er ikke nærmere vurdert

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å montere ildfast plate under feieluke i kjeller. Ev. kan det etableres en sotlukestein i feieluke som kompenserende tiltak.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har parkett. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Vegg mot terreng . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 22. Målingen ble foretatt etter en periode med mye nedbør.

Det ble foretatt et nytt fuktsøk, 25.09.2025 (etter en periode med mindre nedbør). Fuktnivået ble målt til 17,3%.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
• Det er avvik:

Det ved hulltaking i innførte trevegg i kjeller (mot mur) målt høyt fuktnivå.
Det ble også observert saltutslag på innvendig betongvegg i kontor i kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det påviste fuktnivået i betonggulvet gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



Kløverveien 2 , 3120 NØTTERØY
Gnr 1 - Bnr 7
3911 FÆRDER

Arealverdi AS
Korniveien 11
3157 BARKÅKER

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble påvist enkelte hakk i kjellertrapp.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det kreves ingen umiddelbare tiltak.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Soveromsdør subber i dørterskel.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør påregnes justering av dør.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

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

Det ble registret noe ufagmessig flisarbeid.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
• Tiltak:

Det kreves ingen umiddelbare tiltak.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 45mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 45mm.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er stengt i nedkant av dusjdører inn mot dusjsone.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjøres tiltak med å åpne stengelist mot dusjsone for å sikre at ev. lekkasjevann går til sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vegg mellom kjøkken og dusjsone . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 08,6.

Årstall: 2025 **Kilde:** Kontaktperson



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Det er etablert kitchenboard mellom benk og overskap. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble registrert en liten svelleskade i front på kjøkkenskuffer under vask.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør påregnes utbedring /utskiftning, men det kreves ingen umiddelbare tiltak.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er ventil i vinduer. Separat avtrekk over komfyr. Avtrekk fra bad via ventil i vegg.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter, plassert i kjellerbod.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles gang, totalt 12 kurser ink. Hovedsikringen, ikke iht. kursfortegnelse.

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.
   2000 Ref. tidligere salgsoppgave ble el-anlegget oppgardert med automatsikringer i år 2000.

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

Kløverveien 2 , 3120 NØTTERØY
Gnr 1 - Bnr 7
3911 FÆRDER

Arealverdi AS
Korniveien 11
3157 BARKÅKER
Norsk takst

Tilstandsrapport

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

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?
    Nei

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?
    Nei

Generell kommentar

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





TG 0 Brannteknisk forhold

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

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

Leiligheten har røykvarsler og pulverapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av brannteknisk forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens

Tilstandsrapport

brannteknisk forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om brannteknisk forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

TOMTEFORHOLD

TG 2 **Fuktsikring og drenering**

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2025.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det mangler utvendig fuktsikring på kjellervegg mot vest.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Kløverveien 2 , 3120 NØTTERØY
Gnr 1 - Bnr 7
3911 FÆRDER

Arealverdi AS
Korniveien 11
3157 BARKÅKER
Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

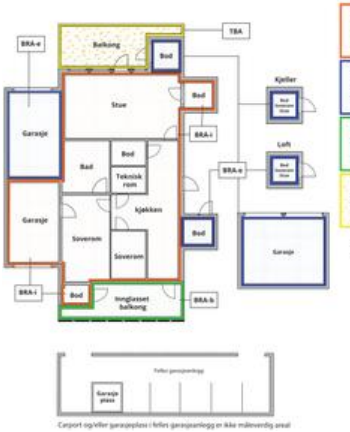
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
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, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft		9		9		14	23
1. Etasje	66			66	23		66
Kjeller	13	13		26			26
SUM	**79**	**22**			**23**	**14**	**115**
SUM BRA	**101**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Bod	
1. Etasje	Gang, bad, soverom, kjøkken, stue		
Kjeller	Kontor	Bod, bod 2	

Kommentar

Det er opplyst at det medfølger 2 boder i kjeller på henholdsvis 5,7m² og 7,2m² samt en ikke målbar bod på loft på ca. 13m².

Ikke målerverdig (gulvareal) på loft ble oppmålt til ca. 14m²

Seksjonering / eieforhold til boder og areal på loft er ikke nærmere undersøkt/avklart.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Kjellervinduer tilfredsstiller ikke krav til rømning / dagslys.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	79	0

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter	Det er opplyst at det medfølger 2 boder i kjeller på henholdsvis 5,7m² og 7,2m² samt en ikke målbar bod på loft på ca. 13m². Ikke målerverdig (gulvareal) på loft ble oppmålt til ca. 14m²

Kløverveien 2 , 3120 NØTTERØY
Gnr 1 - Bnr 7
3911 FÆRDER

Arealverdi AS
Korniveien 11
3157 BARKÅKER
Norsk takst

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.9.2025	André Eldevik	Takstingeniør
	Sivert Sørvik	Bygningsingeniør
	Mette Emilie Markussen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3911 FÆRDER	1	7	1	0	1549.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kløverveien 2

Hjemmelshaver
Grindløkken Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
956857317			Markussen Mette Emilie

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
1

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger ligger i et barnevennlig og etablert boligområde på Teie i Færder kommune, ca. 3 km fra Tønsberg sentrum. Fra eiendommen er det kort vei til idrettsanlegg, barnehage, barneskole og ungdomsskole, samt bussholdeplass og Teie torv med et variert tilbud av butikker, vinmonopol, bakeri og apotek.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1953

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	18.09.2025		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	18.09.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	18.09.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Kløverveien 2 , 3120 NØTTERØY
Gnr 1 - Bnr 7
3911 FÆRDER

Arealverdi AS
Korniveien 11
3157 BARKÅKER
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Kløverveien 2 , 3120 NØTTERØY
Gnr 1 - Bnr 7
3911 FÆRDER

Arealverdi AS
Korniveien 11
3157 BARKÅKER

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/XN3058

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Markussen, Mette Emilie	9578-5999-4-1763783	2025-08-26 17:18:37

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger 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.

Utfylt dato
26. aug. 2025

Oppdragsnummer
25-0168/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kløverveien 2, 3120 NØTTERØY

Meglerfirma
Nordvik Tønsberg

Selgere
Mette Emilie Markussen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
19. august 2016

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 587797
Forsikret i: If Skadeforsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble totalrenovert i 2023. Nye plater, membran og flislegging ble utført av flislegger på dugnad/egeninnsats (prosessen kan dokumenteres med bilder). Det elektriske arbeidet ble utført Færder elektro. Dokumentasjon er registert i boligmappa. Rørleggerarbeid ble utført av Stokke Rørhandel. Dokumentasjon ligger i boligmappa. Ny kjøkkenkran ble montert juni 2025. Arbeidet ble utført av Henriksen rør.

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

Eventuell kommentar: Arbeidet ble utført av fagmann på dugnad/egeninnsats

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dette er dokumentert under følgende punkt 1

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Takstein ble malt i borettslagets regi for 6-7 år siden (eksakt dato for dette kan fremlegges hvis ønskelig).

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I 2025 ble det drenert rundt hele huset, samt lagt nytt vann og avløp i hele gaten. Arbeidene ble utført av Haraldstad AS og Fanebust AS.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Varmefolie og ny parkett ble lagt i kjellerrom 2017. Arbeidet ble utført av TE Elektro (Gunnar E. Lund).

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Informasjon kan innhentes hos Grindløkken borettslag

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ble utført i borettslagets regi for et par år siden. Informasjonen kan innhentes hos Grindløkken borettslag.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Informasjon kan innhentes hos Grindløkken borettslag

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Tiltaket ble godkjent på generalforsamling. Kjellerrom er ikke søkt fra tilleggsdel til hoveddel.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Kontakt Grindløkken borettslag for informasjon

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

Eventuell kommentar: Kontakt Grindløkken borettslag

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny asfalt er lagt på gårdsplass vår 2025. Arbeidet er utført av Haraldstad AS Nytt gjerde er oppført juni 2025 av All Sikring.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Informasjon kan innhentes fra Grindløkken borettslag

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

Eventuell kommentar: Badet ble totalrenovert i 2023 (modernisering)

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja

Beskriv: Vanninntrenging i kjeller grunnet ekstremvær. Som tidligere nevnt er drenering utført rundt hele huset, det er også lagt nytt vann og avløp i hele Kløverveien, samt at kommunen har laget demning på nordsiden av eiendommen.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Tilstandsrapport vil kunne fremlegges om kort tid. Skal utføres før leil legges ut for salg.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Ja

Beskriv: Mulig Bekkeveien skal skal bygges ut i forbindelse med ny fastlandsforbindelse/bypakke Tønsberg.

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

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

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Ja

Beskriv: De kommunale avgiftene vil med stor sannsynlighet stige, og fellesutgiftene vil øke til ca 8100kr 01.01.2026.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja

Beskriv: Det er det ikke. Haraldstad/Fanebust fjernet parafintank ifb med gravarbeider/drenering 2025.

31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes /saneres eller fylles igjen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 25-0168/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Markussen, Mette Emilie	2025-08-26

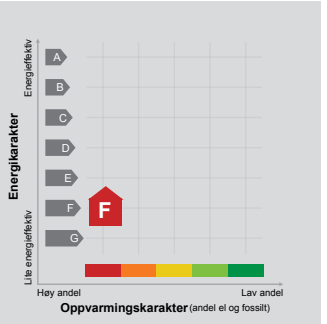
Identifikasjon

bankID Markussen, Mette Emilie

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

ENERGIATTEST

Adresse	Kløverveien 2
Postnummer	3120
Sted	NØTTERØY
Kommunenavn	Færder
Gårdsnummer	1
Bruksnummer	7
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	1
Bygningsnummer	12889402
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-160236
Dato	26.08.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Tiltak utendørs
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Randsoneisolering av etasjeskillere

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Firemannsbolig
Byggeår	1953
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	67
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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. Montér 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 5: 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 6: 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.Kjøl - 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 varmeelementer 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 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 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 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 urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 16: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 17: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: 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 21: 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.

Tiltak 22: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tønsberg & Færder Eiendomsmegling AS
Nordvik Tønsberg v/Marte Høglund
Grev Wedels gate 1, 3111 TØNSBERG
E-post: m.hoglund@nordvikbolig.no

Deres ref.: 25-0168/25 . Vår ref.: 3175-1-01 Dato: 26.08.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	GRINDLØKKEN BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	956857317
Andelseier:	Markussen, Mette Emilie
Medeier:	Markussen, Markus
Leilighetsnummer:	01
Adresse:	Kløverveien 2, 3120 NØTTERØY
Andelsnummer:	1
Gnr.	1
Bnr.	7

Borettsinnskudd: Kr. 7 700,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 587797.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Garasje følger ikke leiligheten. Noen har privateide garasjer som følger deres leilighet ved evt. salg. Disse garasjene står på borettslagets eiendom. Det er en garasje eller biloppstillingsplass til hver leilighet. Andelseier søker styret om garasje, det er ingen venteliste. Kløverveien: 1 garasje, Bekkeveien: 2 garasjer, Søndre Løkkevei: ingen garasjer, Kolleveien: 2 garasjer/carporter, Øvre Fjellvei 9A og B: 4 garasjer. Garasjeleie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser. Parkering: Det er en garasje eller biloppstillingsplass til hver leilighet. Andre eventuelle merknader: Borettslaget har fellesavtale for bredbånd og kabel-TV via Telenor. Andelseier kan selv bestille og betale tillegg til avtalen.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208583352
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,64%
Restsaldo	5 329 652,00
Innfrielsesdato:	30.11.2041
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 7 106,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnad	6 540,00	
Canal digital	566,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	386,-
Fradragsberettigede kostnader:	12 096,-
Annen formue:	22 650,-
Gjeld:	196 394,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208583352
Restsaldo:	227 886,57
Kapitalkostnader:	1 784,13

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 227 886,57,- pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Beate Karterud-Ødegaarden pr. e-post: beate.karterud@OBOS.NO eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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

Melding fra megler ved salg:
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Pål Jørgen Nilsen, e-post: grindlokken@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.570,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,–

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis

OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
  vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp
  meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett
  adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:		Leilighetens adresse:
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS Eiendomsforvaltning AS
Adresse Postboks 6668 St. Olavsplass, 0129
Telefon

Utskriftsdato: 26.08.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

WI60120130	Protokollutskrift ekstraordinært årsmøte/gf	Kilde: OBOS Eiendomsforvaltning AS

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3911 **Gårdsnr.:** 1 **Bruksnr.:** 7 **Festenr.:** 1
Adresse: Kløverveien 2, 3120 NØTTERØY
Referanse: 25-0168/25

Melding

Vi finner ingen informasjon om dette produktet i våre arkiver.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3175
GRINDLØKKEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i GRINDLØKKEN BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:
2. april 2025 kl. 18:30, Teie Skole. Grindstuveien 31, 3121 Nøtterøy.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Orienteringssak - Vedlikeholdsinfo fra styret
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i GRINDLØKKEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

OBOS Eiendomsforvaler Beate Karterud er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble OBOS Eiendomsforvaler Beate Karterud foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Kommentarer til årsregnskap 3175.pdf
2. Årsregnskap 2024_3175_Årsmøte.pdf
3. Revisjonsberetning_3175.pdf.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 100 000,-

Sak 7

Orienteringssak - Vedlikeholdsinfo fra styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Redegjørelse av større vedlikeholdsprosjekter sommer/høst 2025.

Styrets innstilling

Informasjon fra styret - redegjørelse av større vedlikeholdsprosjekter sommer/høst 2025. Sakene vil bli fulgt opp av styret. Dette tas i denne omgang kun opp til orientering.

Forslag til vedtak

Tatt til orientering.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Pål Jørgen Nilsen

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jorun Sætre
- Sandra Franzen
- Snorre Madsen

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat:

- Annikken Rød

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Kristine Steen

Styrets årsrapport

Styrets utførte oppgaver og vedlikehold 2024/2025

Styremøter - 9

Budsjettmøter - 2

Beboermøter - 3

Forsikringssaker - 3

Internsaker - 3

Godkjente nye andelseiere - 1

Antall saker - 30

Annikken ble valgt som delegat til OBOS generalforsamling og ble kalt inn, og deltok digitalt høsten 2024

Øvre Fjellvei 9A

Beskjært trær

Montert ny kjellerlem

Øvre Fjellvei 9B

Beskjært trær

Montert manglende bord på langsiden av huset

Kolleveien 3

Tettet lekkasje ved pipeløp

Reparert kjellerlem

Utskfting av gamle rør på bad

Bekkeveien 4

Montert nye låser på felles inngangsdør og alle leilighetene

Montert ny utelampe

Reparert kjellerlem

Kløverveien 2

Fått maling og maleutstyr for å oppgradere felles inngangsdør og felles gang

Utskifting av gamle rør på bad

Søndre Løkkevei 6

Vannlekkasje i kjeller. Rørlegger kom med vannsuger og støvsuger, justerte ladetrykk, monterte manometer på red ventil, kartla bereder og rør i kjeller.Utbedret taknedløp for å hindre vanninntrengning i kjeller. Lekkasjen kommer fra en sprekk i utvendig mur.

Generelt

Delt ut batterier til fellesgang og leiligheter i alle hus

Montert flueduk på luftespalter på loft i alle hus

Byttet gamle rør på 2 bad i Øvre Fjellvei

Asfaltert huller i innkjørselen på flere hus

Nye avtaler

Forbedret avtalen med Telenor i forhold til TeWe og nett med klausul om fibernett i fremtiden

Ny brøyteavtale med Grønnere hage og utemiljø as

Innført vedlikeholdsmodulen fra OBOS, på styrerommets sider

Inngå avtale om advokatforsikring via OBOS

Fremtidige vedlikeholdsplaner

Vurdere å drenere rundt huset i Søndre Løkkevei.

El-sjekk i fellesrom i alle hus

Bytte ut gamle rør på bad i Øvre Fjellvei 9b

Styret følger selvfølgelig opp vedlikeholdsbehov, samt saker som blir blir meldt inn.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 484 702,-

Budsjett 2025
Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

GRINDLØKKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 956 857 317, KUNDENR. 3175

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**530 661**	**673 835**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		104 392	13 341
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-148 954	-155 732
Innsk. øremerk. bankkto		-1 398	-783
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-45 960**	**-143 174**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**484 702**	**530 661**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	489 077	596 793
Kortsiktig gjeld	-4 376	-66 132
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**484 701**	**530 661**

GRINDLØKKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 956 857 317, KUNDENR. 3175

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 758 960	1 550 736	1 759 000	1 998 000
Ladeinntekter EL-bil		0	0	10 000	10 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 758 960**	**1 550 736**	**1 769 000**	**2 008 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-14 100	-8 460	-14 100	-14 000
Styrehonorar	4	-100 000	-60 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	5	-5 720	-6 619	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-117 065	-111 175	-118 000	-124 000
Konsulenthonorar	6	-23 913	-1 375	-2 000	-2 000
Kontingenter		-4 800	-4 800	-4 800	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-157 728	-195 322	-215 000	-165 000
Forsikringer		-137 013	-115 626	-127 000	-152 000
Festeavgift		-6 653	-6 653	-7 000	-7 000
Kommunale avgifter	8	-491 428	-449 192	-490 000	-564 000
Ladekostnader EL-bil		-2 857	0	0	0
Energi/fyring		-32 940	-33 058	-35 000	-35 000
TV-anlegg/bredbånd		-164 673	-172 146	-190 000	-198 000
Andre driftskostnader	9	-121 791	-138 500	-78 000	-113 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 380 680**	**-1 302 927**	**-1 386 900**	**-1 485 000**
DRIFTSRESULTAT		**378 280**	**247 809**	**382 100**	**523 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	9 015	11 527	0	0
Finanskostnader	11	-282 903	-245 995	-301 000	-298 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-273 888**	**-234 468**	**-301 000**	**-298 000**
ÅRSRESULTAT		**104 392**	**13 341**	**81 100**	**225 000**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		104 392	13 341		

GRINDLØKKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 956 857 317, KUNDENR. 3175

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	1 369 300	1 369 300
Miljøbankkonto, øremerket		43 445	36 933
SUM ANLEGGSMIDLER		**1 412 745**	**1 406 233**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		79 056	90 777
Driftskonto OBOS-banken		287 613	140 330
Sparekonto OBOS-banken		122 409	365 687
SUM OMLØPSMIDLER		**489 078**	**596 793**
SUM EIENDELER		**1 901 823**	**2 003 027**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 24 * 100		2 400	2 400
Udekket tap	13	-2 853 256	-2 957 649
SUM EGENKAPITAL		**-2 850 856**	**-2 955 249**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	4 526 527	4 675 481
Borettsinnskudd	15	180 640	180 640
Avsetning bomiljøtiltak	16	41 136	36 022
SUM LANGSIKTIG GJELD		**4 748 303**	**4 892 143**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		2 857	29 858
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 250 000)		0	0
Påløpte renter		1 519	24 610
Påløpte avdrag		0	11 664
SUM KORTSIKTIG GJELD		**4 376**	**66 132**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 901 823**	**2 003 027**
Pantstillelse	17	5 230 400	5 230 400
Garantiansvar		0	0

Færder, 01.03.2025
Styret i Grindløkken Borettslag

Pål Jørgen Nilsen /S/ Kristine Steen /S/ Annikken Rød /S/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 595 952
Kabel-TV	163 008
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 758 960**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	**-14 100**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 100 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 720.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-17 063
OBOS Prosjekt AS	-3 100
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 750
SUM KONSULENTHONORAR	**-23 913**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-60 933
Drift/vedlikehold VVS	-49 006
Drift/vedlikehold elektro	-7 972
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-24 612
Drift/vedlikehold brannsikring	-5 205
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-157 728**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter	-491 428
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-491 428**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Driftsmateriell	-2 726
Snørydding	-115 000
Andre fremmede tjenester	-561
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kontorkostnader	-574
Bank- og kortgebyr	-2 430
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-121 791**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	895
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 120
SUM FINANSINNTEKTER	**9 015**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-282 903
SUM FINANSKOSTNADER	**-282 903**

NOTE: 12
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1953	1 369 300
SUM BYGNINGER	**1 369 300**

Gnr.1/bnr.1 M. flere
Tomten er festet
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS-Banken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,14 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2022	-5 023 077	
Nedbetalt tidligere	347 596	
Nedbetalt i år	148 954	
		-4 526 527
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-4 526 527**

NOTE: 15
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1953	-180 640
SUM BORETTSINNSKUDD	**-180 640**

NOTE: 16
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-41 136
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-41 136**

NOTE: 17
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	180 640
Pantelån	4 526 527
TOTALT	**4 707 167**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 369 300
TOTALT	**1 369 300**

Resultatanalyse 2024
Grindløkken Borettslag

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	1 758 960	1 759 000	40	0 %
Ladeinntekter EL-bil	0	10 000	10 000	100 %
Sum driftsinntekter	**1 758 960**	**1 769 000**	**10 040**	**1 %**
Driftskostnader				
Personalkostnader	-14 100	-14 100	0	0 %
Styrehonorar	-100 000	-100 000	0	0 %
Revisjonshonorar	-5 720	-6 000	-280	5 %
Forretningsførerhonorar	-117 065	-118 000	-935	1 %
Konsulenthonorar	-23 913	-2 000	21 913	-1 096 %
Kontingenter	-4 800	-4 800	0	0 %
Drift og vedlikehold	-157 728	-215 000	-57 272	27 %
Forsikringer	-137 013	-127 000	10 013	-8 %
Festeavgift	-6 653	-7 000	-347	5 %
Kommunale avgifter	-491 428	-490 000	1 428	0 %
Ladekostnader EL-bil	-2 857	0	2 857	100 %
Energi/fyring	-32 940	-35 000	-2 060	6 %
TV-anlegg/bredbånd	-164 673	-190 000	-25 327	13 %
Andre driftskostnader	-121 791	-78 000	43 791	-56 %
Sum driftskostnader	**-1 380 680**	**-1 386 900**	**-6 220**	**0 %**
Driftsresultat	**378 280**	**382 100**	**3 820**	**1 %**
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	9 015	0	-9 015	100 %
Finanskostnader	-282 903	-301 000	-18 097	6 %
Res. finansinnt./-kostnader	**-273 888**	**-301 000**	**-27 112**	**9 %**
Årsresultat	**104 392**	**81 100**	**-23 292**	**-29 %**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i GRINDLØKKEN BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til GRINDLØKKEN BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: JXAGH-G0OCX-EJINC-YSSIN-LG6VV-6IBOO

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Haukvik, Ole Jarle
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-03-03 12:58:19 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: JXAGH-G0OCX-EJINC-YSSIN-LG6VV-6IBOO

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 2.04.25
Selskapsnummer: 3175 **Selskapsnavn:** GRINDLØKKEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Husordensregler i Grindløkken borettslag

(revidert 06.05.2009, 16.03.2015, 13.03.2017, 02.07.2018 og 07.04.2022)

Grindløkken borettslag er et andelslag hvor borettshaverne i fellesskap eier eiendommen.

Borettshaverne er dermed i fellesskap ansvarlig for at eiendommen holdes i forsvarlig stad.

Det er borettshaverne selv som må skape de forhold som sikrer ro, orden og trygghet i huset.

Husordensreglene har som formål å sikre beboerne gode boforhold og trygt godt naboskap som bygger på normal høflighet og god folkeskikk.

- ***Det skal være ro i leiligheter og fellesrom fra kl. 23.00 – 07.00***
- ***Utgangsdøren skal til enhver tid være låst***
- ***Tv-dekoder og internettruter er borettslagets eiendom og skal stå igjen i leiligheten ved salg. Ved salg må ny eier ta kontakt med Telenor får å melde ifra om eier bytte***
- ***Parkering: Alle beboere vil få utdelt 1 stk parkeringsplass med opplegg for EL-Bil lader. Parkeringsplassen merkes med leilighetsnummer og følger leiligheten ved salg. Dersom du skal installere ladestasjon er det Nøtterøy elektriske som skal benyttes. Tlf for bestilling av ladestasjon:33352000.***
- ***Vasking: Beboerne i 1. etg. vasker gangen og utgangstrappen en gang i uken. Kjellertrappen vaskes en gang i måned. Beboerne i 2. etg. vasker gangen i 2 etasje og trappen ned til 1 etasje en gang i uken. Loftstrappen en gang i måned***
- ***God bokultur er at man varsler naboer hvis man skal ha festlig sammenkomst som kan medføre noe mer støy enn alminnelig.***
- ***Grilling på terrasser er kun tillat ved bruk av elektrisk grill og gassgrill, grillen skal ikke stå inntil husvegg ved bruk og skal være under tilsyn til en vær tid.***
- ***Trappeoppgangene og andre fellesareal skal ikke brukes til oppbevaring. Trappeoppgangen er rømningsvei. Man skal kun bruke angitte boder som tilhører leiligheten for oppbevaring av privat utstyr***
- ***Det er ikke tillat å parkere campingvogn/ bobil eller legge opp båter med henblikk på vinteropplag i borettslaget. Skal kun skje etter skriftlig søknad til styret med samtykke fra husets øvrige beboere***
- ***Beboerne påser selv at kjeller/loftsvinduer samt vinduer i fellesgang lukkes av hensyn til kulde, regn og skadedyr.***
- ***Anskaffelse av dyr skal kun skje etter skriftlig søknad til styret med dokumentert samtykke fra øvrige beboere. Ta kontakt med styret for å få søknadspapirer. Det skal være skjellig grunn til å nekte***
- ***Det er kun tillatt med mating av fugler fra november til mars måned.***
- ***I alle leiligheter skal det være røykvarsler og brannslukker som tilhører borettslaget. Ved feil og mangler på dette utstyret skal styret kontaktes umiddelbart***
- ***I sommer månedene gjelder vanningsrestriksjoner fra Færder kommune. Vanning kan skje på følgende dager etter forbokstav i borettslagets navn «G» i tidsrommet 18.00 -21.00. Se Færder kommune sin hjemmeside***
- ***I vinterhalvåret så må beboerne selv fjerne snø foran inngangsdøren, postkassene og rundt søppelbøttene. Resten av innkjørselen blir tatt med traktor.***

Vedtekter

for **GRINDLØKKEN BORETTSLAG** org nr 956 857 317

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 29. mai 1962 med endringer vedtatt på generalforsamling den 11. juni 1991, 30. mai 1995 og generalforsamling 24. mai 2005. Revidert på generalforsamling den 9. april 2013.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Grindløkken borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget har forretningskontor i Tønsberg kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører fra fusjonsdato 17.04. 2010 tidligere Tønsberg-Nøtterøy boligbyggelag sitt navn.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,- - ette hundre kroner.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie èn eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med èn eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf.lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis èn eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

4-3 Bygningsmessige arbeider
(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, inntakssikringer, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med tre varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3)I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Protokoll til årsmøte 2025 for GRINDLØKKEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 956857317
Møtet ble avholdt 2. april kl. 18:30, Teie Skole. Grindstuveien 31, 3121 Nøtterøy.

Antall stemmeberettigede som deltok: 10
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
OBOS Eiendomsforvaler Beate Karterud er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble OBOS Eiendomsforvaler Beate Karterud foreslått. Som protokollvitner ble Annikken Rød og Kristine Steen foreslått.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt. Møteinnkallingen godkjennes, med en sterk bemerkning på viktigheten av og også sende innkalling per post, da ikke alle beboere er digitale.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000,-.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 100 000,-

✓ **Vedtatt.**

7. Orienteringssak - Vedlikeholdsinfo fra styret

Redegjørelse av større vedlikeholdsprosjekter sommer/høst 2025.

Styrets innstilling
Informasjon fra styret - redegjørelse av større vedlikeholdsprosjekter sommer/høst 2025. Sakene vil bli fulgt opp av styret. Dette tas i denne omgang kun opp til orientering. Info om Movel. Alle gamle EO Ladere er sagt opp iht.avtale med 3 mnd oppsigelse. Ingen support etter Juni. Kommer tilbud fra Movel på leie av ny lader for interesserte. Andre bes kontakte lokal elektriker for utskiftning av lader. Styret anbefaler Zatec. PS: Husk be elektriker melde fra til Movel.

Forslag til vedtak:
Tatt til orientering.

✓ **Vedtatt.**

8. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Pål Jørgen Nilsen

Følgende stilte til valg:
Pål Jørgen Nilsen

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Daniel Fjeldberg
Sandra Franzen
Snorre Madsen

Transaksjon 09222115557543305467 Signert AR, KS, BK2

Følgende stilte til valg:
Daniel Fjeldberg
Sandra Franzen
Snorre Madsen
Jorun Sætre

9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

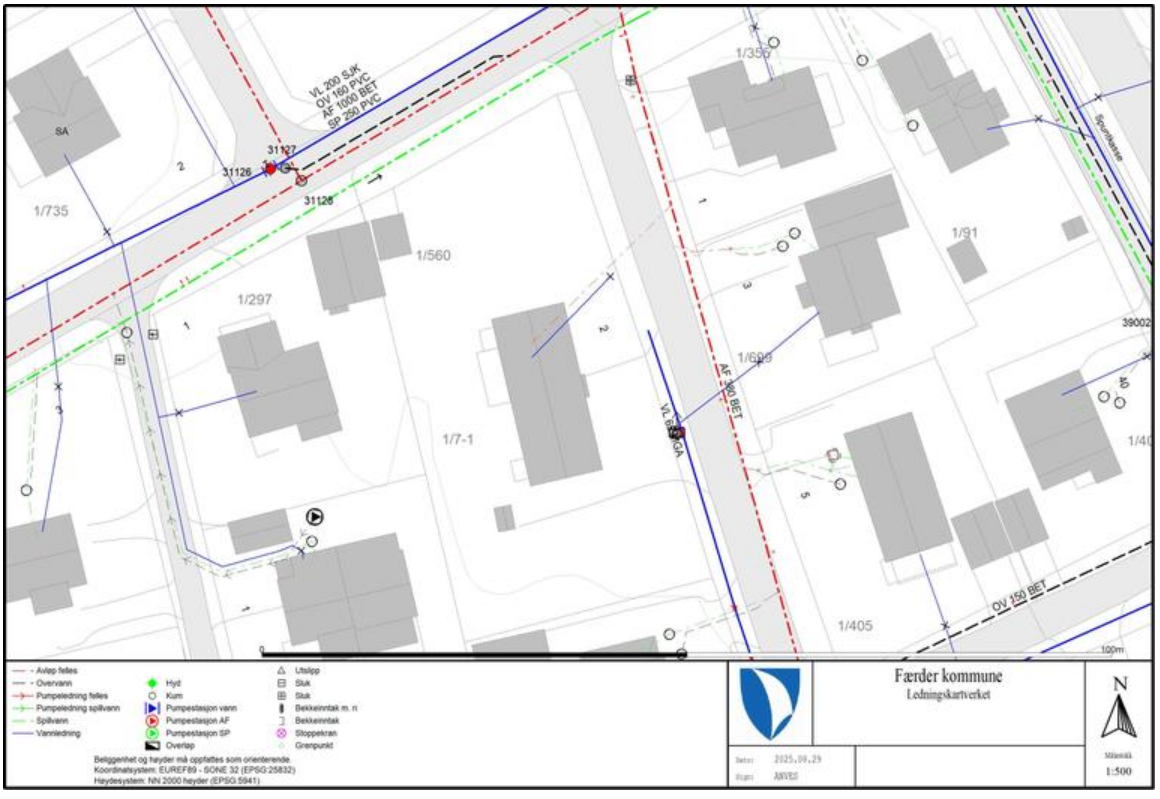
Følgende ble valgt:
Annikken Rød

Følgende stilte til valg:
Annikken Rød

Varadelegat (1 år)

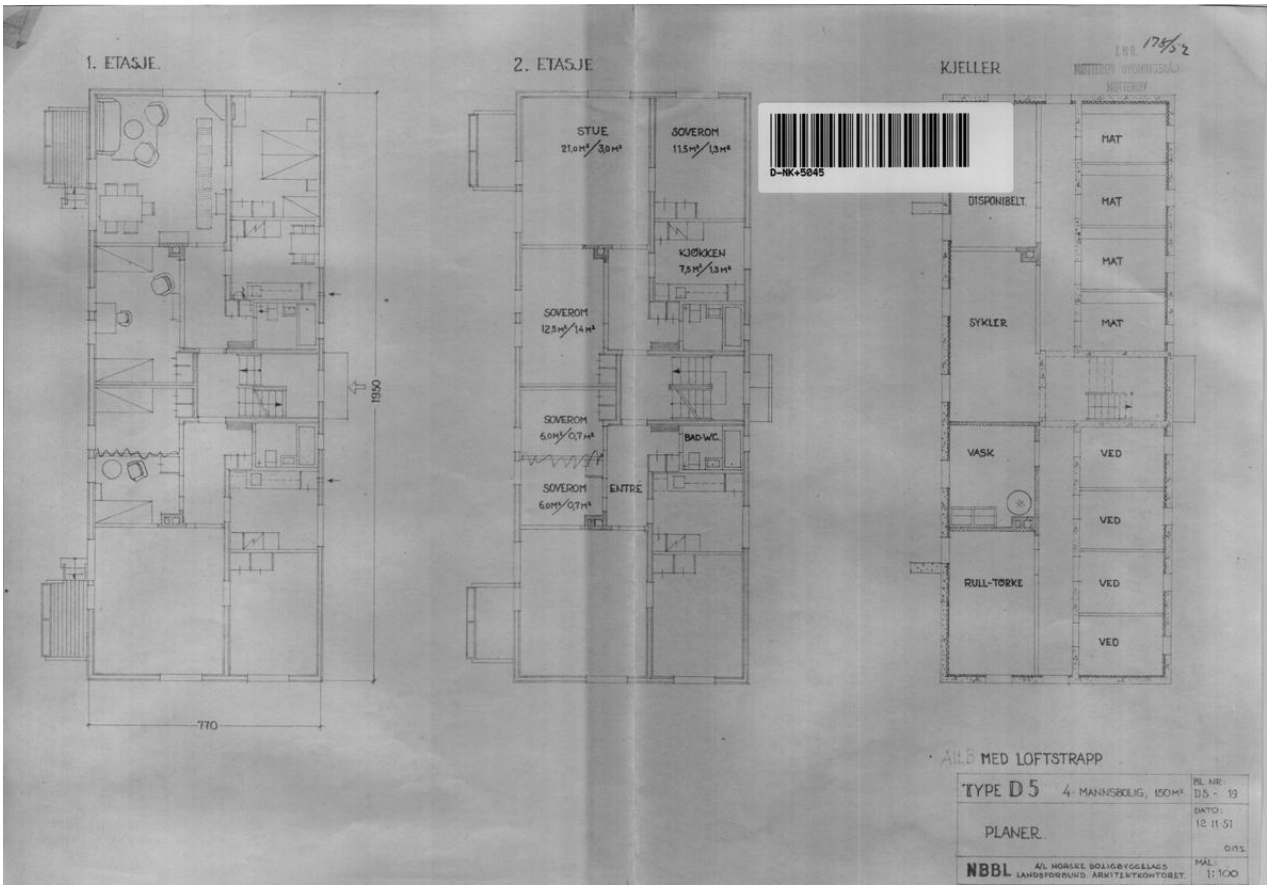
Følgende ble valgt:
Kristine Steen

Følgende stilte til valg:
Kristine Steen


VL 200 SJK
OV 160 PVC
AF 1000 BET
SP 250 PVC
31127
31126
31125
1/735
1/560
1/297
1/7-1
1/355
1/91
1/609
1/405
AF 300 BET
VL 63 GA
OV 150 BET
Sportsbane
39002
SA
100m
Avløp felles
Overvann
Pumpeledning felles
Pumpeledning spillvann
Spillvann
Vannledning
Hyd
Kum
Pumpestasjon vann
Pumpestasjon AF
Pumpestasjon SP
Overløp
Utslipp
Sluk
Sluk
Bekkeinntak m. ri
Bekkeinntak
Stoppekran
Grenpunkt
Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.
Koordinatsystem: EUREF89 - SONE 32 (EPSG:25832)
Høydesystem: NN 2000 høyder (EPSG:5941)
Færder kommune
Ledningskartverket
Dato: 2025.09.29
Utgir: ANVES
N
Målestokk
1:500


D-NK+5014
ØST.
NORD.
BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN
NØTTERØY KOMMUNE
INNKOMMET
BYGN.R.SAK:
14/23/82
VEST.
SYD
pcj
utvidelse.


Bekkeveien
Kløverveien
Kornveien
Snildsrødveien
Eikeveien
Pp.3031
Pp.3030
Pp.3078
Pp.3079
NØTTERØY KOMMUNE


1. ETASJE.
1950
770
2. ETASJE
STUE
21,0 M² / 3,0 M²
SOVEROM
11,5 M² / 1,3 M²
KJØKKEN
7,5 M² / 1,3 M²
SOVEROM
12,5 M² / 1,4 M²
SOVEROM
6,0 M² / 0,7 M²
BAD-WC.
SOVEROM
6,0 M² / 0,7 M²
ENTRE
KJELLER
DISPONIBELT.
SYKLER.
VASK
RULL-TØRKE
MAT
MAT
MAT
MAT
VED
VED
VED
VED
A.L.B MED LOFTSTRAPP
TYPE D5 4-MANNSBOLIG, 150 M²
PL. NR: D5 - 19
PLANER.
DATO: 12.11.51
NBBL A/L NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND. ARKITEKTKONTORET.
MÅL: 1:100


ØST.
NORD.
SNITT
VEST.
SYD
A/S B MED LOFTSTRAPP
TYPE D 5. 4-MANNSBOLIG, 150 m²
FASADER 06 SNITT.
NBBL
1:100.

Færder kommune
Adresse Postboks 250 Borgheim, 3163
Telefon

Utskriftsdato: 28.08.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse	Kilde: Færder kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3911 **Gårdsnr.:** 1 **Bruksnr.:** 7 **Festenr.:** 1
Adresse: Kløverveien 2, 3120 NØTTERØY
Referanse: 25-0168/25

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Vestfold
Interkommunale
Brannvesen IKS

Saksnummer	2023/6710
Dokumentdato	15.03.2023
Kontrolldato	15.03.2023
Saksbehandler	Jan Daniel Nedrevåge

METTE EMILIE MARKUSSEN
Kløverveien 2
3120 NØTTERØY

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS gjennomførte tilsyn med hovedfokus på fyringsanlegg i Kløverveien 2, bruksenhet H0102, 3120 NØTTERØY den 15.03.2023

Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr 20 brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, samt forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6. Kap. 2.

Til stede:
Eier/representant for eier: METTE EMILIE MARKUSSEN
For brannvesenet: Jan Daniel Nedrevåge

Formål
Formålet med feiing/tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten til anlegget. Feiing/tilsynet omfatter tilsyn med at eier/bruker etterlever kravet om at fyringsanlegget er bygget, vedlikeholdt og virker som forutsatt.

Innledning
Feiing og tilsyn gjennomføres etter risiko. Hyppigheten fastsettes på grunnlag av bruken, type skorstein/ildsted og feierens faglige vurdering. Feiing og tilsyn utføres hver for seg. Dersom avvik som har betydning for brannsikkerheten eller atkomsten for feieren blir avdekket, vil det blir gjort oppmerksom på dette nedenfor. Ved gjennomføring av feiing har vi konsentrert oss om det som naturlig oppdages ved feiing. Tilsynet vil være mer omfattende og tar for seg større deler av fyringsanlegget. Rapporten er likevel ikke noen garanti for at det ikke finnes flere avvik da feiing/tilsyn utføres visuelt.

Status
Det ble ikke avdekket avvik på fyringsanlegget. Rapporten er likevel ikke noen garanti for at avvik på fyringsanlegget ikke finnes. I Forskrift om brannforebygging kapittel 2 er det stilt krav om forebyggende plikter for eieren av byggverk. Denne saken er herved formelt avsluttet.

Spørsmål rettes til Jan Daniel Nedrevåge på **feier@vibr.no** eller **+47 98 26 30 28**.

Med vennlig hilsen

Jan Daniel Nedrevåge
Feiersvenn

-

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Vestfold
Interkommunale
VIB Brannvesen IKS

26.08.2025

Feie og tilsynsopplysninger:

3911/1/7/1/0
Adresse: Kløverveien 2,
3120 NØTTERØY
Orgnr: 956857317
Andelsnr: 1

	Ja	Nei
Er det utført tilsyn med fyringsanlegget? Tilsynet er en visuell kontroll og ikke noen tilstandskontroll av fyringsanlegget.	Det ble utført tilsyn med fyringsanlegget i ovennevnte adresse den 15.03.23 Tilsynet var et visuelt tilsyn og rapporten kan ikke benyttes som en tilstandsrapport.	

	Dato	Utført	Ikke utført
Siste feiebesøk	15.03.23	X	

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

Fakturaadresse
Vestfold Interkommunale
Brannvesen
c/o Fakturamottak
Postboks 4228
8608 Mo i Rana
E-post: 4228@invoicecenter.net

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

Kopstad brannstasjon
Nykirke

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

Færder kommune
Adresse Postboks 250 Borgheim, 3163
Telefon

Utskriftsdato: 26.08.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Planstatus Kilde: Færder kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3911 **Gårdsnr.:** 1 **Bruksnr.:** 7 **Festenr.:** 1
Adresse: Kløverveien 2, 3120 NØTTERØY
Referanse: 25-0168/25

Kommuneplan vedtatt	
Dato	06.09.2023
Planen vedlagt	Ja
Boligbebyggelse - Nåværende	

Status reguleringsplan	
Planen vedlagt	Ja
Eiendommen ligger i regulert område	Ja
Navn på plan	2019001 - Ny fastlandsforbindelse
Reguleringsformål	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse, annen veggrunn - grøntareal, fortau, kjøreveg og veg

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen: Nei

Eksisterer det igangsatt planlegging som berører eiendommen: Nei

Kommentar
Deler av eiendommen omfattes av kommunedelplan nr. 90003 Ny fastlandsforbindelse fra Nøtterøy og Tjøme. Rettsvirkningen av båndleggingen i kommunedelplanen falt bort da detaljregulering nr. 2019001 Ny fastlandsforbindelse ble vedtatt 06.09.2023.

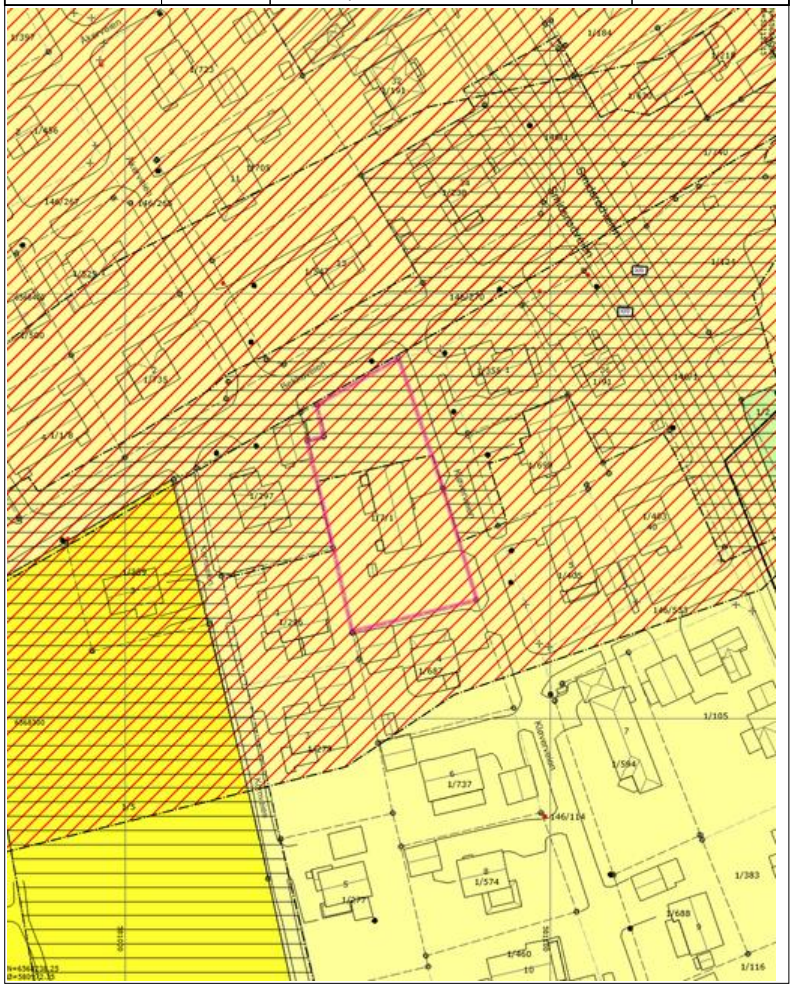
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

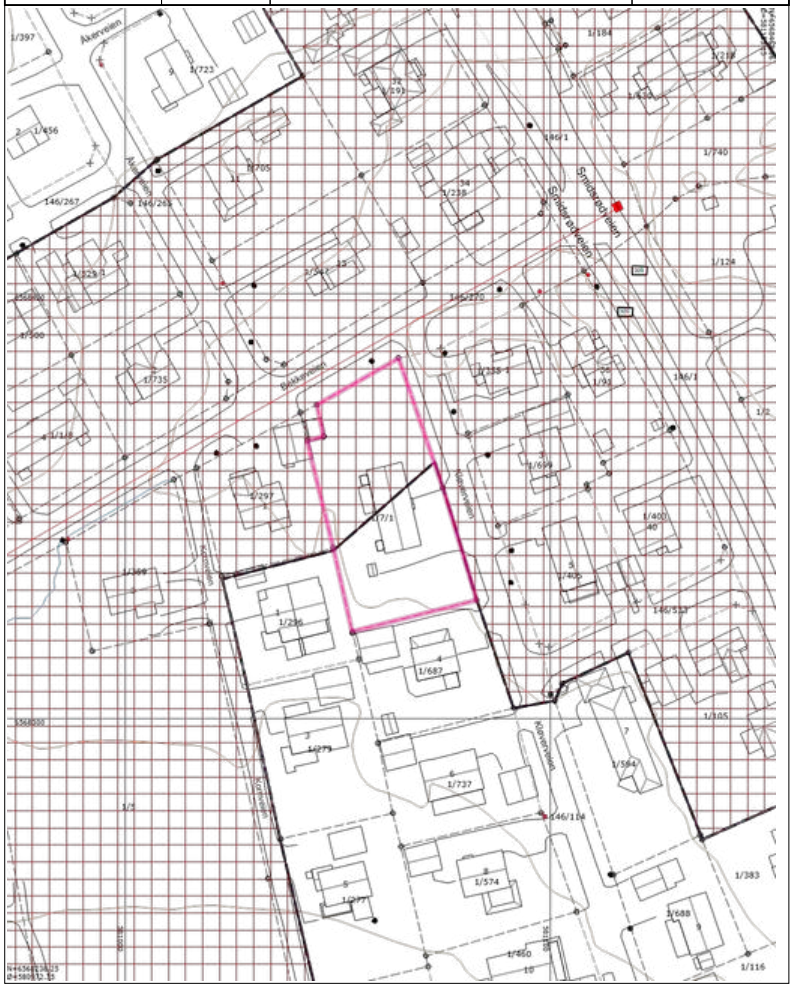
Færder kommune	Kommuneplan				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 1	Bnr: 7	Fnr: 1	Snr: 0
	Adresse:	Kløverveien 2 3120 NØTTERØY			
	Annen info:	Kommuneplanens arealdel			



Tegnforklaring

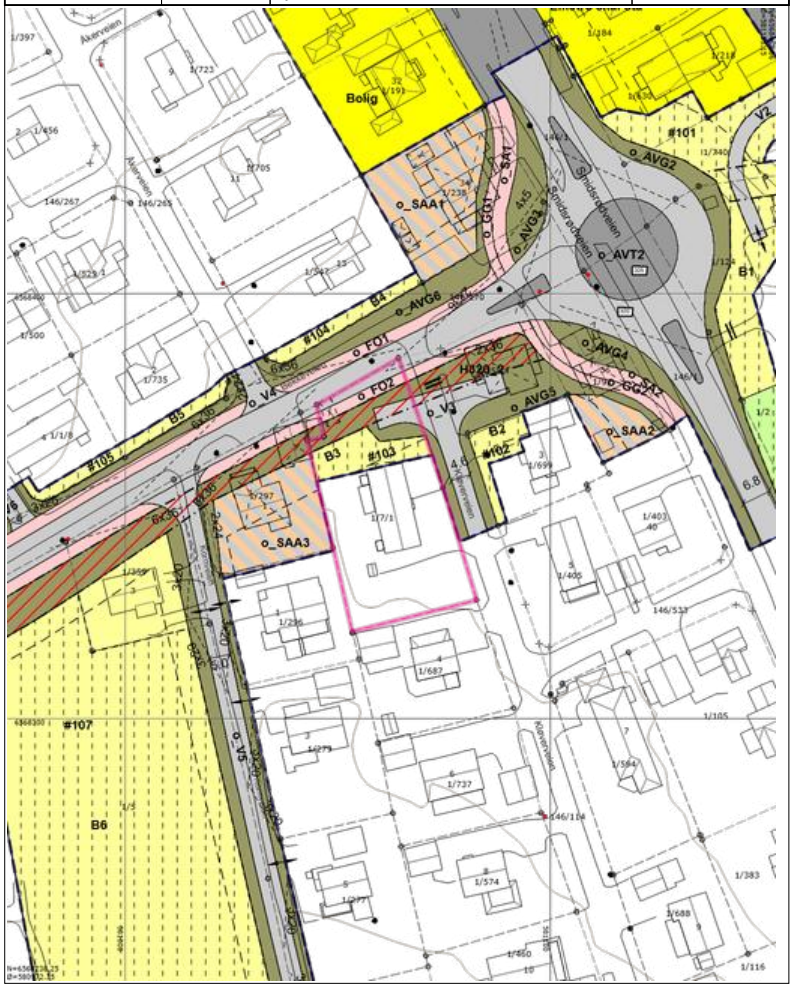
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Matrikkelnummer.
- MatrikkelnummermedFnr.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Grunnmur
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Vegoppmerking
- Husnummer
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- KpBestemmelseGrense
- KpBestemmelseOmråde
- KpBestemmelseGrense
- KpBestemmelseOmråde
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for detaljeringsoner
- Grense for faresoner
- Bevaring kulturmiljø
- Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
- Ras- og skredfare
- Flomfare
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Boligbebyggelse - Fremtidig
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- KpOmråde gjeldende
- Elv og bekk
- Høydekurve

Færder kommune	Kommunedelplan				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 1	Bnr: 7	Fnr: 1	Snr: 0
	Adresse:	Kløverveien 2 3120 NØTTERØY			
	Annen info:	Ny fastlandsforbindelse fra Nøtterøy og			


Kløverveien
Smidalsveien
Smidalsbekken
Kløverveien
Kløverveien
Kløverveien

Reguleringsplaner					
Færder kommune	Eiendom:	Gnr: 1	Bnr: 7	Fnr: 1	Snr: 0
	Adresse:	Kløverveien 2 3120 NØTTERØY			
	Annen info:	Ny fastlandsforbindelse			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

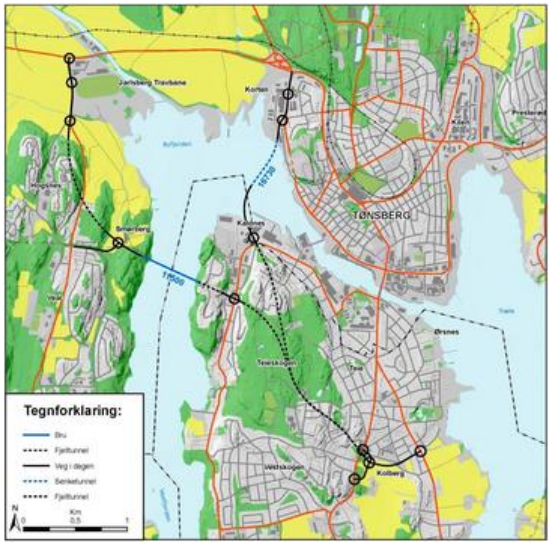
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- RpOmråde detaljregulering/mindre endring
- RpOmråde vedtatt på bakkenivå
- Matrikkelnummer.
- MatrikkelnummermedFnr.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Grunnmur
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Vegoppmerking
- Husnummer
- Fylkesvegboks
- Fylkesveg gatenavn .
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Grense midlertidig bygg- og anleggsområde
- Midlertidig bygg- og anleggsområde
- RpFareGrense
- RpGrense
- RpFormålgrense
- RpSikringGrense
- Stengning av avkjørsel
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Byggegrense
- Byggelinje
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Frisiktlinje
- Regulert støyskjerm
- Måle- og avstandslinje
- Boligområde
- Offentlig trafikkområde
- Flomfare
- Andre sikringssoner
- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gangveg/gangareal/gågate
- Sykkelanlegg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte hovedformål
- LNFR areal for nødvendige tiltak for næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
- Elv og bekk
- Høydekurve

Kommunedelplan for

Ny fastlandsforbindelse fra Nøtterøy og Tjøme

Bestemmelser og retningslinjer

Vedtatt av kommunestyret 20.03.2019



Færder kommune

Bestemmelser

1 Planområdet

§ 1-1 Arealet innenfor hensynssone H_710 vist på plankart med planid nr. 0729 90003 datert 08.11.17, sist revidert 02.05.18, er båndlagt til samferdselstiltak og teknisk infrastruktur i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven, jfr. Pbl § 11-8, pkt. d.

2 Generelle bestemmelser

§ 2-1 Formålet med kommunedelplanen er å fastsette korridor for ny fastlandsforbindelse fra Nøtterøy og Tjøme med tilhørende anlegg og tiltak. Linjesymbol som markerer traseen er en illustrasjon og ikke juridisk bindende. Endelig trasé blir fastlagt gjennom reguleringsplan.

§ 2-2 Kommunedelplanen skal følges opp med reguleringsplan for fastlandsforbindelsen. Reguleringsplanen skal omfatte vegkryss, gang- og sykkelveger, interimsveger, tekniske støtteareal og andre nødvendige tiltak og anlegg og nødvendige avbøtende tiltak som støyskjerming og omforming av sideterrenget.

§ 2-3 Arealene innenfor planområdet viser arealformålene i kommuneplanens arealdel med de begrensninger som ligger i §§ 3-1 og 3-2 i bestemmelsene til denne planen. Planens bestemmelse om hensynssone i påvente av regulering gjelder foran arealformålene vist på plankartet.

§ 2-4 Det skal utarbeides en matjordplan for bruken av jordressursene innenfor planområdet. Matjordplanen skal vise hvordan jord som berøres skal benyttes og/eller tilbakeføres.

§ 2-5 Undersøkelsesplikten etter § 9 i kulturminneloven må oppfylles. Hensynet til kulturminner, kulturmiljøer og verneverdige bygninger skal utredes nærmere og ivaretas i den videre reguleringsplanleggingen.

§ 2-6 Reguleringsplanleggingen utføres i henhold til anbefalte grenseverdier i Klima- og miljødepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442). Retningslinjen på vedtakstidspunktet for reguleringsplanen legges til grunn.

§ 2-7 Reguleringsplanleggingen utføres i henhold til Klima- og miljøverndepartementets retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520). Luftforurensing i samband med utslipp fra tunnelmunninger skal vurderes spesielt.

3 Bestemmelser til hensynssonen - H710

§ 3-1 Tiltak som omfattes av byggesaksbestemmelsene etter pbl. § 20-1 kan ikke iverksettes innenfor planområdet før reguleringsplanen for «Ny fastlandsforbindelse fra Nøtterøy og Tjøme» er vedtatt.

§ 3-2 Energibrønner og andre brønner tillates ikke innenfor det båndlagte området.

Retningslinjer

Retningslinjene til planen er ikke juridisk bindende, men angir forhold som vil bli vektlagt i den videre planleggingen. Retningslinjene gir føringer for planarbeidet med regulering av fastlandsforbindelsen.

1. Konsekvensutredningen

Foreslåtte avbøtende tiltak i de faglige tema-rapportene til konsekvensutredningen (datert november 2017) for bygge- og anleggsperioden og permanent drift skal vurderes i reguleringsplanen.

2. Plan for Ytre miljø

Det skal utarbeides en «Ytre miljø»-plan. Ytre miljø omfatter miljøtemaene støy , luftforurensning, forurensning av jord og vann, landskap, nærmiljø og friluftsliv, naturmiljø, kulturmiljø, energiforbruk, materialvalg og avfallshåndtering. Statens vegvesens veileder for utarbeidelse av YM-plan skal legges til grunn.

Ytre miljø-planen utarbeides i samarbeid med kommunen, kulturvernmyndighetene og miljøvernmyndighetene. Reguleringsplanen skal stille krav om at utbygger utarbeider et miljøoppfølgingsprogram til byggefasen.

3. Landskapsbilde, visuelle forhold

I reguleringsplanen skal det vurderes hvordan fastlandsforbindelsen kan innpasses i landskapsbildet. Det skal redegjøres for arkitektonisk utforming av veganlegget, grøntanlegg og landskapstilpasning.

Behandling av sideterreng, bruk av vegetasjon, utforming av konstruksjoner og istandsetting av arealer som berøres i anleggsperioden vises i reguleringsplanen.

4. Landbruk

I den videre planlegging skal hensynet til landbruk og eksisterende driftsforhold hensyntas. Nye driftsunderganger må vurderes der eksisterende forhold endres.

5. Naturressurser, grunnvann, vassdrag og geologi

Hvordan overskuddsmasser disponeres avklares gjennom reguleringsplanen, herunder også hvordan eksisterende vegnett blir benyttet i byggefasen. Eventuelle konsekvenser for naturressurser skal inngå i vurderingene rundt deponering. Omfang og lokalisering av deponiområder vurderes i reguleringsplanprosessen.

Nødvendige grunnundersøkelser og områdestabilitetsvurderinger gjennomføres senest i forbindelse med reguleringsplanen for strekningen, slik at flom- og skredsikkerhet blir ivaretatt, herunder at tiltaket ikke medfører økt fare for flom og skred utenfor planområdet.

Der vegtiltaket krysser elver/bekker skal løsningene i reguleringsplanen ta sikte på å

sikre naturlige flomveier.

6. Støy

I den videre planleggingen må det gjøres støyfaglige utredninger for boliger utsatt for støy over anbefalte grenseverdier. Strukturlyd og vibrasjoner bør også vurderes. Nødvendige støyreduserende tiltak vurderes i reguleringsplanen i forhold til: anleggsfasen, anleggsveier, riggområder, deponier, knuseverk, tunnelmunninger, nattestøy m.m.

7. Gang- og sykkelveger

I den videre planleggingen bør funksjonen til eksisterende og regulerte gang-/ sykkelveger og turveger sikres. Eksisterende krysningspunkter(over/underganger) bør opprettholdes og nye etableres der det er behov for å krysse de nye vegforbindelsene.

8. Dispensasjon fra planen

Dersom det vurderes å gi dispensasjon fra forbudet innenfor området forutsettes det at følgende vilkår er oppfylt:

a) Tiltaket må ikke vanskeliggjøre planlegging av ny infrastruktur.

b) Det kan vurderes tillatelse til bruksendring av bygningsmasse. Forutsetning for tillatelse er at det er formålet ved båndleggingstidspunktet som legges til grunn for verdifastsettelsen i en eventuell eksproprieringssak.

c) Før igangsetting av nybygg eller tiltak på eksisterende bygg må eiendommen/bygningsmassens verdi fastsettes. Eiendommens verdi på båndleggingstidspunktet legges til grunn for verdifastsettelsen i en eventuell eksproprieringssak.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR

DETALJREGULERINGSPLAN nr. 2019001
NY FASTLANDSFORBINDELSE FRA FÆRDER

FÆRDER KOMMUNE

Datert 04.01.23, sist revidert 30.06.2023. Vedtatt av kommunestyret 06.09.2023.

Reguleringsplanen er en detaljregulering etter Plan- og bygningslovens § 12-3.
Det regulerte området er vist på plankartene R101-110, merket med planID 2019001, datert 04.01.2023, revidert 30.06.23.

1 PLANENS HENSIKT

Planens hensikt er å tilrettelegge for etablering av veg og bru knyttet til ny fastlandsforbindelse mellom Tønsberg og Færder. En ny bru skal gi en samfunnssikker vei til øyene, og samtidig avlaste Tønsberg sentrum og Teie for biltrafikk.

2 REGULERINGSFORMÅL (pbl. § 12-5)

Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 pkt. 1)
Bebyggelse og anlegg (BA)
Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (B1-38)
Industri (IND)
Øvrige kommunaltekniske anlegg (ØK1-2)
Lekeplass (LEK1-2)
Kombinert bebyggelse- og anleggsformål (BAA)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5, pkt. 2)
Veg (V1-26)
Kjøreveg (KV1-2)
Fortau (FO1-7)
Gang-/sykkelveg (GS1-8)
Gangveg/gangareal/gågate (GG1-4)
Sykkelanlegg (SA1-4)
Annen veggrunn – tekniske anlegg (AVT1-19)
Annen veggrunn – grøntareal (AVG1-33)
Holdeplass/plattform (HPP1-4)
Kollektivholdeplass (KH1-3)
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer (SK)
Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraséer kombinert med andre angitte hovedformål (SAA1-3)

Grønnstruktur (§ 12-5 pkt.3)
Friområde (FRI1-8)

Landbruks-, natur- og friluftsformål og reindrift (§ 12-5 pkt.5)
Landbruksformål (LNFR1-4)

Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone (§ 12-5 pkt.6)
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (BSV1)

Hensynssoner (§12-6)
Frisikt (140_1-2)
Andre sikringssoner (H190_1-5)
Ras- og skredfare (H310)
Flomfare (H320_1-4)
Bevaring naturmiljø (H560_1-13)

Bestemmelsesområder (§ 12-7)
Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg (#1-4)
Midlertidig bygge- og anleggsområde (#100-129)

3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER (pbl. §12-7, 10)

3.1 Før bygge- og anleggsarbeidene igangsettes

3.1.1 Grunnvann og energibrønner
Det må gjennomføres kartlegging av dagens situasjon for energibrønner, grunnvannsbrønner og grunnvannsstand før bygge- og anleggsarbeidene igangsettes.

3.1.2 Ytre miljøplan (YM-plan)
YM-plan for byggefasen skal være utarbeidet før bygge- og anleggsarbeidene igangsettes. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeidene igangsettes. Planen utarbeides i samråd med kommunen.

3.1.3 Anleggsgjennomføringsplan.
Anleggsgjennomføringsplan med bl.a. plan for hvordan trafikksikkerhet og fremkommelighet skal ivaretas, rigg og marksikringsplan, faseplaner og plan for informasjon i anleggsfasen skal være utarbeidet før bygge- og anleggsarbeidene igangsettes. Planen utarbeides i samråd med kommunen.

3.1.4 Plan for håndtering av overskuddsmasser.
Plan for håndtering av overskuddsmasser inkludert transport, mellomlagring og mottakssteder skal forelegges og være godkjent av kommunen senest ett år før oppstart av tunneldriving.
Overskuddsmasser skal håndteres og fraktes på en slik måte at miljø og omgivelsene ivaretas. Fremmede arter skal kartlegges før overskuddsmasser kan flyttes. Planen skal beskrive hvordan fremmede skadlige arter skal håndteres for å hindre spredning av fremmede arter.

3.1.5 Sikre grunnforhold
Alle gravearbeider samt sikrings- og fundamenteringsarbeider innenfor planområdet må detaljprosjekteres i samråd med geoteknisk sakkyndig. Dokumentasjon må foreligge før bygge- og anleggsarbeidene igangsettes.

3.1.6 Flytting av matjord
Senest 2 år før bygge- og anleggsarbeidet igangsettes skal matjordplanen være godkjent av kommunens landbruksforvaltning. Matjordplanen skal redegjøre for håndtering og flytting av dyrka og dyrkbar jord. Flere alternative mottaksområder skal være pekt ut.

Senest 1 år før bygge- og anleggsarbeidet igangsettes skal all håndtering og flytting av jord være detaljprosjektert og godkjent av kommunens landbruksforvaltning. Prosjekteringa skal omfatte forhold som avtaking av jord, plassering og utforming av

mellomlager, oppbygging av jordlag og drenering på mottaksområder og tilbakeføring av midlertidige anleggsområder. Underskrevne avtaler om leveranse og mottak av jord skal følge med.

Kommunens landbruksforvaltning skal varsles før arbeidet med flytting av jordmasser starter opp.

3.1.7 Utbredelse av Vipe skal kartlegges i vårperioden fra 15.03 til 01.06 de to siste årene før bygge- og anleggsarbeidene igangsettes som et grunnlag for å vurdere avbøtende tiltak.

3.2 Under anleggsperioden

3.2.1 Grunnvann og energibrønner
Det skal gjennomføres overvåking av energibrønner, grunnvannsbrønner og grunnvannstand i anleggsperioden og etter at tiltakene er ferdigstilt. Overvåkingen skal vare i to år etter ferdigstillelse av anlegget.

3.3 Før åpning av veganlegget

3.3.1 Støytiltak
Støytiltakene i planen (se best. 4.1) skal være gjennomført før åpning av veganlegget.

3.3.2 Etablering av kommunaltekniske anlegg
Før åpning av veganlegget skal kommunale veger med tilhørende sidearealer og andre nødvendige kommunaltekniske anlegg være opparbeidet i henhold til godkjente hovedprinsipper i teknisk planbeskrivelse/-tekniske tegninger, og senere godkjente detaljplaner/tegninger for kommunaltekniske anlegg.

3.3.3 Beplantning
Arealet vest og sør for mur langs KV1 skal beplantes med eksempelvis klatreplanter og trær for å dempe inntrykket av den høye muren. Mengde og høyde skal tilpasses høyde på mur og bredde på areal regulert til annen veggrunn – grøntanlegg. Fjernvirkning av sår i landskapet rundt tunnelportaler skal dempes med vegetasjon.

3.3.4 Flytting av matjord
Bekreftelse fra kommunens landbruksforvaltning på at matjordplanen er fulgt skal foreligge før åpning av veganlegget. Dersom feil og mangler påvises, jamfør beskrivelser og mål i matjordplanen, skal dette repareres uten unødvendig opphold.

3.4 Tilbakeføring

Terrengbehandling/-bearbeiding skal utføres samtidig med bygging av veganlegget og skal være gjennomført senest ett år etter at veganlegget er åpnet.

Beplantning skal opparbeides samtidig med veganlegget og være ferdigstilt senest ett år etter at veganlegget er åpnet.

Tilbakeføring av anleggsveger skal skje i samråd med Færder kommune og Vestfold og Telemark Fylkeskommune.

4 FELLESBESTEMMELSER

4.1 Støy

Kvalitetskriterier, grenseverdier og skjermingstiltak i nasjonal retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) skal legges til grunn for gjennomføring av reguleringplanen.

Støy fra bygge- og anleggsvirksomhet innenfor planområdet skal ikke overskride grenseverdiene i tabell 4 og 5 i retningslinjen. Ved mindre arbeider med kort varighet kan grenseverdiene fravikes hvis det gjøres avbøtende tiltak som gir minst mulig støyplager for omgivelsene.

Lokale skjermingstiltak skal vurderes for boliger/fritidsboliger og annen støyømfintlig bebyggelse i tråd med tabell 9-1 i fagrapport «Støy» datert 04.01.23.

Transportstøy og annen støy fra veganleggene skal ikke overskride grenseverdiene for støyfølsom bebyggelse i tabell 2 i retningslinjen. Hvis støy fra veganleggene overskrider grenseverdiene, skal det gjennomføres tiltak som sikrer at grenseverdiene overholdes eller tilsvarende lydmiljøer oppnås.

Støyskjerming langs veg er markert på plankartet. Det tillates mindre revisjoner av plassering og omfang for støyskjerming.

Ved etablering av støyskjerm og andre tiltak mot støy skal det legges vekt på estetisk kvalitet. Der skjerm utføres sammenhengende for flere eiendommer eller over lengre strekninger skal den brytes opp visuelt med transparente felt som sikrer utsyn og innsyn eller med sprang i støyskjermen, og utformes som en integrert del av utomhusarealene.

4.2 Luftkvalitet

Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) skal legges til grunn, både i anleggs- og driftsfasen for veganleggene. Grenseverdiene i tabell 1 skal overholdes. Grenseverdiene kan overskrides i kortere perioder hvis det gjennomføres avbøtende tiltak som gir minst mulig ulemper for omgivelsene.

4.3 Overvannshåndtering

Overvann skal fortrinnsvis tas hånd om lokalt og åpent. Dette gjøres gjennom infiltrasjon, fordrøyning i grunnen, åpne vannveier og/eller utslipp til resipient. Overvann skal utnyttes som ressurs, slik at vannets naturlige kretsløp overholdes og naturens selvrensingsevne utnyttes. Flerfunksjonelle løsninger skal etterstrebes. Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

4.4 Kulturminnevern

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, forflytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredede kulturminner eller fremkalle fare for at dette skal skje, må arbeidene straks stanses og Vestfold og Telemark fylkeskommune varsles umiddelbart. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

4.5 Matjord

Jord fra dyrka og dyrkbare arealer skal håndteres i tråd med matjordplanen. Planen skal utarbeides i tråd med Vestfold og Telemark fylkeskommune sin Veileder til matjordplan, datert aug. 2022.

Målet med matjordplanen er å bevare så stor del av avlingspotensialet i den berørte jorda som mulig.

4.6 Lysforurensning

Ved valg og utforming av utendørs belysning skal det legges vekt på å redusere mengden strølys så mye som mulig. Lyskilder skal rettes mot de områder eller konstruksjoner (brua) som skal belyses.

4.7 Knusing av masser

Knusing av masser tillates gjennomført i vegtraséen til ny fastlandsforbindelse fra Færder kommune eller på midlertidig bygge og anleggsområder. Knusearbeider skal gjennomføres slik at det gir minst mulig ulemper for omgivelsene.

5 BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl. § 12-5, 1 og 14)

5.1 Fellesbestemmelser

Frittliggende garasjer med bruksareal/bebygd areal (BRA/BYA) på inntil 50 m2 og mønehøyde inntil 5,0 meter i forhold til målt gulv garasje kan plasseres nærmere nabogrense enn de avsatte byggegrenser med unntak for byggegrense langs fylkesveier. Frittliggende garasje med inn-/utkjøring vinkelrett på vei skal ha avstand på minimum 5,0 meter til veiformål. Garasje med inn-/utkjøring parallelt med vei skal ha avstand på minimum 2,0 meter til veiformål. Avstand til nabogrense skal være min. 1,0 meter.

Adkomstpiler er veiledende og kan justeres, men det skal sikres at prinsipp for frisikt opprettholdes. Der det ikke er vist adkomstpil i plankartet tillates en adkomst pr. eiendom.

5.2 Bebyggelse og anlegg (BA)

Innenfor feltet tillates bebyggelse og anlegg.
Maks bebygd areal (BYA) = 30 %.

5.3 Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse (B6, B11 og B12)

Innenfor hvert felt tillates det inntil tre boenheter.
Maks bebygd areal (BYA) = 30 %.
Det tillates adkomst til kun en boenhet via f_SK til felt B11.

5.4 Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse (B1-5, B7-10, B13-38).

Innenfor feltene tillates frittliggende småhusbebyggelse. Maks bebygd areal (BYA) = 30 %.

For felt B8 tillates garasjer med mønehøyde inntil 5,0 meter målt fra gulv garasje.
Maks bebygd areal (BYA) = 240 m2.

5.5 Industri (IND)

Innenfor formålet tillates industri.
Maks bebygd areal (BYA) = 35 %.
Maks mønehøyde er 5,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng, og skal ikke overstige k+30,0.

5.6 Øvrige kommunaltekniske anlegg (o_ØK1-2)

Innenfor formålet o_ØK1-2 skal det etableres trykkøkningsstasjon, nettstasjon og/eller annen teknisk installasjon og bebyggelse.

5.7 Lekeplass (LEK 1-2)

For områdene o_LEK 1-2 skal det etableres offentlig områdelekeplasser som skal opparbeides iht. bestemmelser og retningslinjer i den til enhver tid gjeldende kommuneplan.

5.8 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål (BAA)

Innenfor formålet tillates bolig/næring. Maks bebygd areal (BYA) = 35 %.

6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl. § 12-5, 2 og 14)

6.1 Fellesbestemmelser

Det tillates justeringer mellom samferdselsformål, dersom justeringene skaper en mer funksjonell veg- og trafikksituasjon samtidig som opprinnelige hensyn tilfredsstilles. Vegene skal utformes og gis høyder i terrenget med utgangspunkt i Tekniske tegninger (C og D tegninger) datert 04.01.2023, revidert 12.06.23. Maks tillatte endring i kotehøyde i forhold til angitt i Tekniske tegninger er 1,0 meter. Kommunal plan- og vegmyndighet skal få eventuelle endringer til uttale.

6.2 Visuell utforming

Alle tiltak innenfor planområdet skal tilpasses eksisterende terreng og landskap. Det skal legges vekt på estetiske kvaliteter. Estetiske og landskapsmessige hensyn skal vektlegges ved realisering av tiltaket. Særlig gjelder dette konstruksjoner, herunder tunnelportaler, støttemurer og tekniske bygg. Materialbruk og fargevalg skal tilpasses konstruksjonens omgivelser og utformes med tanke på funksjon, hensikt og fjern- og nærvirkning.

6.2.1 Konstruksjonstegninger
Dersom konstruksjonstegninger i Tekniske tegninger (K-tegninger) datert 04.01.23, endret 12.06.23 fravikes, skal ny utforming byggesøkes, og godkjennes av kommunen.

Vertikalnivå 1 - *under grunnen*

6.3 Veg (o_V)

Veg o_V er offentlig veg – rømningstunnel.

6.4 **Kjøreveg (o_KV1-3)**

Kjøreveg o_KV1-3 er offentlig veg i tunnel.

6.5 Gang-/sykkelveg (o_GS1-3)

Gang-/sykkelveg o_GS1-3 er offentlig gang- og sykkelveg i tunnel.

6.6 Annen veggrunn – tekniske anlegg (o_VT1-12)

Annen veggrunn-tekniske anlegg o_VT1-12 skal benyttes til tunnel, bergtekniske sikringstiltak, rømningstunneler og nisjer.

6.7 Veg (o_V)

Veg o_V1-2 er offentlig veg i forbindelse med spredekammer.

6.8 Annen veggrunn – tekniske anlegg (o_AVT1-3)

Annen veggrunn-tekniske anlegg AVT1-3 skal benyttes til spredekammer.

Vertikalnivå 2 - *på grunnen*

6.9 Veg (V1-26)

Veg o_V1, o_V3-5, o_V7-8, o_V10-18, o_V20-21 og o_V26 er offentlig veg (sekundærveg).

Veg V2, V6, V9, V19, V22 og V24 er privat veg.

Veg f_V23 - f_V25 er felles for de eiendommer som naturlig sokner til vegen.

For formålene o_V13-18, f_V23-25 og o_V26 er grøfter inkludert i formålet.

6.10 Kjøreveg (o_KV1-2)

Kjøreveg o_KV1-2 er offentlig veg (hovedveg).

6.11 Gang-/sykkelveg (o_GS1-8)

Gang-/sykkelveg o_GS1-8 er offentlig gang- og sykkelveg

6.12 Gangveg/gangareal/gågate (o_GG1-4)

Gangveg/gangareal/gågate o_GG1-4 er offentlig gangveg langs sykkelveg.

6.13 Sykkelanlegg (o_SG1-4)

Sykkelanlegg o_SG1-4 er offentlig sykkelveg langs gangveg.

6.14 Fortau (o_FO1-7)

Fortau o_F1-7 er fortau.

6.15 Annen veggrunn – tekniske anlegg (o_AVT1-19)

Annen veggrunn – tekniske anlegg o_AVT1-19 er offentlige og kan benyttes til trafikkøyer, midtrabatter, installasjoner og anlegg langs offentlig vegareal.

6.16 Annen veggrunn – grøntareal (AVG1-33)

Annen veggrunn-grøntareal o_AVG1-27 og 29-33 er offentlige, og kan benyttes som areal for fyllings- og skjæringsutslag, grøfter, murer, støyskjerm/-voll, tekniske bygg, rekkverk/sikringsgjerder, rensedammer og stabiliserende tiltak, samt snødeponi.

Innenfor felt o_AVG14, 27og 29 kan det oppføres teknisk bygg på inntil 150 m² BYA pr. bygning. Maksimal mønehøyde på bygg er 3,5 meter. Det skal legges vekt på estetiske kvaliteter og tas landskapsmessige hensyn ved utformingen av byggene. Materialbruk og fargevalg skal tilpasses byggenes omgivelser.

AVG28 er privat annen veggrunn.

Areal innenfor formålet o_AVG26 skal benyttes til luftetårn for tunnel. Maksimal tillatt mønehøyde på tårnet er 20 meter, maksimalt BYA er 40 m². Det skal legges vekt på estetiske kvaliteter og tas landskapsmessige hensyn ved utformingen av tårnet. Luftetårnet skal ha trefasade. Fargevalg skal tilpasses tårnets omgivelser.

6.17 Kollektivholdeplass (o_KH1-3)

Kollektivholdeplass o_KH1-3 er offentlige.

6.18 Holdeplass/plattform (o_HPP1-4)

Holdeplass/plattform o_HPP1-4 er offentlige. Det tillates oppføring av leskur og sykkelparkering innenfor arealene.

6.19 Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer (f_SK)

Arealet er avsatt til adkomst til gbnr 3/43 og til maks en boenhet på gbnr 3/40, kombinert med parkering for gbnr. 3/43.

Arealet kan også benyttes til fyllings- og skjæringsutslag, grøfter, murer, støyskjerm/-voll, rekkverk/sikringsgjerder, og stabiliserende tiltak, samt snødeponi.

6.20 Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraséer kombinert med andre angitte hovedformål (o_SAA1-3)

Innenfor formålet tillates bolig og annen veggrunn – grøntareal.
Formålene er restarealer, og kan benyttes til snødeponi eller omdisponeres til boligformål for tilliggende eiendommer.

Vertikalnivå 3 - *over grunnen (Bru)*

6.21 Visuell utforming

Bru skal gjennomføres med følgende visuelle føringer:
- Det skal ikke benyttes reflekterende flater.
- Bru skal gjennomføres med monotårn.
- Evt. effektbelysning skal ta hensyn til sjøfugl.
- Seilingshøyde skal være min 40 meter over høyeste astronomiske tidevann (HAT) i 80 meter bredde.
- Maks høyde på brutårnene skal ikke overstige kote +110 meter.

- Virkningen bru/brukonstruksjon får for fuglelivet skal utredes. Dokumentasjonen skal legges til grunn for gjennomføring av eventuelle avbøtende tiltak for å redusere forstyrrelser og faren for kollisjon av fugl.

6.22 Kjøreveg (o_KV 1-2)

Kjøreveg o_KV1-2 er offentlig veg på bru.

6.23 Gang/-sykkelveg (o_GS)

Gang-/sykkelveg o_GS er offentlig gang/-sykkelveg på bru.

6.24 Annen veggrunn – tekniske anlegg (o_VT1-4)

Annen veggrunn-tekniske anlegg o_VT1-4 skal benyttes til nødvendige tekniske bygg, installasjoner og anlegg langs offentlig vegareal.

7 GRØNNSTRUKTUR (pbl. § 12-5, 3 og 14)

7.1 Friområde (o_FRI1-8)

Friområdene o_FRI1-8 er avsatt til offentlige friområder.

Det tillates nødvendig kjøring for drift av luftetårn på o_FRI3.

8 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT (LNFR) (pbl. § 12-5, 5)

8.1 Landbruksformål (LNFR1-4)

Det kan tilrettelegges for nødvendige driftsveger for landbruket og ev. andre tiltak som samsvarer med formålet.

9 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE (pbl. § 12-5, 6)

9.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (V1)

Vann fra anleggsområder må ikke ledes direkte til sjø og vassdrag, uten at det renses.

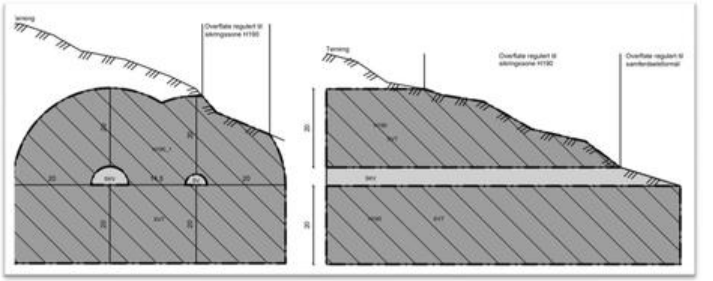
a. Ved naturinngrep i sjø eller vassdrag skal det dokumenteres hvordan tiltaket påvirker det biologiske mangfoldet og allmennhetens ferdselsmulighet på land og på sjøen/i vassdraget.
b. Det skal ikke fylles ut eller gjøres andre inngrep i strandsonen. Anleggelse av nye private sandstrender er eksempel på tiltak som ikke er tillatt.

10 HENSYNSSONER (pbl .2-6 jfr. §11-8)

Vertikalnivå 1 – *under grunnen*

10.1 Andre sikringssoner (H190_1-2)

Sikringssonen går 20 meter til alle sider. Prinsipp for sikringssonen er vist på figur 1 og plankart.
Før igangsettelse av arbeider som graving, sprengning, boring i fjell, peleramming, boring etter grunnvann eller jordvarmeanlegg eller andre arbeider som kan skade tunnelen eller innredningen i denne, må tillatelse til slike arbeider innhentes fra Vestfold og Telemark fylkeskommune.



Figur 1 Tverrsnitt og lengdesnitt tunnel. (Kilde: COWI)

Vertikalnivå 2 – *på grunnen*

10.2 Frisikt (H140_1-2)

Innenfor frisikttsonen H140_1-2 tillates ikke etablert vegetasjon eller gjerder som hindrer fri sikt 0,5 meter over tilstøtende kjørebanes plan.

10.3 Andre sikringssoner (H190_1-5)

Sikringssone H190_1-5 langs tunnel har en bredde som vist i plankart. Sikringssonen går 20 meter til alle sider. Prinsipp for sikringssonen er vist på figur 1 og plankart.

Før igangsettelse av arbeider som graving, sprengning, boring i fjell, peleramming, boring etter grunnvann eller jordvarmeanlegg eller andre arbeider som kan skade tunnelen eller innredningen i denne, må tillatelse til slike arbeider innhentes fra Vestfold og Telemark fylkeskommune.

Sikringssone H190_4 bekkeløp/avløpsledning. Det tillates ikke etablert tiltak innenfor sikringssonen med unntak av etablering av SV2.

Sikringssone H190_5 hovedvannledningsnett. I sikringssonen skal det ikke gis tillatelse til nye tiltak jf. pbl § 1-6. Unntak kan gjøres dersom tiltaket etter kommunens vurdering ikke er i konflikt med fremtidig drift og vedlikehold av hovedvannledningsnettet.

10.4 Ras- og skredfare (H310)

Faresone H310 omfatter områder hvor det kan være fare for kvikkleireskred. Det tillates ikke tiltak innenfor hensynssonene uten dokumentasjon på at tilfredsstillende

sikkerhetstiltak mot kvikkleireskred er ivaretatt iht. rapport "Ny fastlandsforbindelse fra Færder - Områdestabilitetsvurdering iht. NVE veileder nr. 1/2019", datert 09.06.23.

10.5 Flomfare (H320_1-4)

Faresonen H320_1-4 omfatter områder hvor det kan være fare for flom i forbindelse med flomveg og stormflo. Det tillates ikke tiltak innenfor hensynssonene uten dokumentasjon på at tilfredsstillende sikkerhetstiltak mot flom er ivaretatt iht. rapport "Ny fastlandsforbindelse fra Færder - Vurdering av flomfare", datert 19.06.23.

10.6 Bevaring naturmiljø (H560_1 - 13)

10.6.1 Store eiketrær/hule eiker (H560_1-8, 10-11 og 13)
Innenfor hensynssonene skal eksisterende eiketrær bevares. Det skal ikke utføres arbeider i grunnen, eller andre tiltak, som kan skade treets rotsystem, herunder kjøring med tunge maskiner og lagring av masser. Avstanden mellom underside trekrone og terreng skal måles. Det skal ikke kjøres maskiner som er høyere enn denne avstanden under trekronene.

Beskjæring for å unngå personskade eller skade på eiendom kan tillates. Slik beskjæring, og eventuelle tiltak i rotsonen, skal foretas av eller i samråd med fagkyndige, etter tillatelse fra kommunen.

Før graving innenfor hensynssonen skal trærnes rotsystem kartlegges ved prøvegraving eller annen hensiktsmessig måte. Ved graving i hensynssonen skal sertifisert arborist være til stede.

Rigg – og marksikringsplan skal redegjøre for sikringstiltak for trærne som skal bevares.

10.6.2 Bøkeskog ved Ramdal (H560_9)
Rigg – og marksikringsplan skal redegjøre for sikringstiltak for bevaring av naturtypen.

10.6.3 Naturvernområder yngleområde- og oppholdsarealer for amfibier (H560_12)
Området består av Teiedammene med omliggende arealer.
Hovedhensikten med regulering av området er å bevare yngle- og oppholdsarealer for amfibier.
Dagens vegetasjonsbilde skal opprettholdes. Det er likevel tillatt å tilbakeføre opparbeidede grasarealer til naturlig vegetasjon for å forbedre amfibienes levevilkår.
Det er ikke tillatt å sette i verk tiltak som kan forurense eller skade dammene.
Det er ikke tillatt å sette ut fisk i dammene.
Tørrlegging av dammene for nødvendig opprensking kan kun foretas i perioden oktober-desember, og maksimalt for en periode på 4 uker.
Eksisterende stier, løyper og veier i området kan opprettholdes.
Undersøkelsesplikten etter kulturminneloven er ikke oppfylt, og alle planlagte tiltak må legges fram for Vestfold og Telemark fylkeskommune for godkjenning.

11 BESTEMMELSESOMRÅDER

11.1 Midlertidig bygge- og anleggsområde #100-130

a. Midlertidige bygge- og anleggsområder kan i anleggsperioden nyttes til riggplass, anleggsvei, massedeponi, knuseverk, lagring av materialer, utstyr o.l., interimsveger for å legge om trafikken (kjøreveg og gang-/sykkelveg) og andre tiltak knyttet til bygging av ny fastlandsforbindelse.

b. Etablering av bygge- og anleggsområder skal skje på bakgrunn av anleggsgjennomføringsplan som viser omfang, form, transportveg, sikringsgjerder, overgang mot tilliggende terreng, samt terrengbearbeiding og vegetasjonsetablering etter avslutning av midlertidig bruk.

c. Fremkommelighet for gående og syklende i planområdet skal opprettholdes i hele anleggsfasen, og trygg skoleveg skal sikres.

d. Områder regulert til midlertidig bygge- og anleggsområde opphører senest ett år etter at anlegget er tatt i bruk. Områdene skal da være satt i stand. Kommunen må treffe vedtak om oppheving av bestemmelsesområdet

e. Anleggsarbeider i hekkeperioden til vipe i områder der denne arten er observert skal unngås.

f. For #116 (turvei i Teieskogen) skal inngrep reduseres til et minimum. Det tillates ikke sprengningsarbeider i området.

11.2 Bestemmelsesområde vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg (#1-4)

Innenfor bestemmelsesområde #1 og #2 tillates en forskyvning av konstruksjonen innenfor aktuelle vertikalnivå, horisontalnivå og formål.

Bestemmelsesområdet #3 gjelder plassering og utforming av luftetårn tilhørende tunnel. Utforming og plassering av luftetårn skal skje i samråd med Færder kommune og Vestfold og Telemark fylkeskommune.

For bestemmelsesområdet #4 skal det i anleggsperioden legges til rette for en adskilt trasé fra anleggsvegen #116. Denne traséen skal kun benyttes av myke trafikanter, og skal sikre deres adkomst til turvegene i Teieskogen.

Færder kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3911 - Færder kommune	**1**	**7**	**1**	**0**	Kløverveien 2, 3120 NØTTERØY

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Båndlegging for regulering etter pbl.	Kommunedelplan - Ny fastlandsforbindelse fra Nøtterøy og Tjøme (20.3.2019)	766.87m^2
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel (6.9.2023)	1549.78m^2
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Kommuneplanens arealdel (6.9.2023)	1549.78m^2
Flomfare	Kommuneplanens arealdel (6.9.2023)	1549.78m^2
Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	Kommuneplanens arealdel (6.9.2023)	511.21m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3911 2019001	Ny fastlandsforbindelse (6.9.2023)	Annen veggrunn - grøntareal	149.53m^2
	3911 2019001	Ny fastlandsforbindelse (6.9.2023)	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	196.46m^2
	3911 2019001	Ny fastlandsforbindelse (6.9.2023)	Flomfare	132.07m^2
	3911 2019001	Ny fastlandsforbindelse (6.9.2023)	Fortau	58.55m^2
	3911 2019001	Ny fastlandsforbindelse (6.9.2023)	Kjøreveg	55.46m^2
	3911 2019001	Ny fastlandsforbindelse (6.9.2023)	Veg	51.22m^2

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn
Nei	

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

Ligger eiendommen eller del av eiendommen innenfor et område med nedlagt midlertid forbud mot tiltak?

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
Nei	

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
Nei	

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Færder kommune

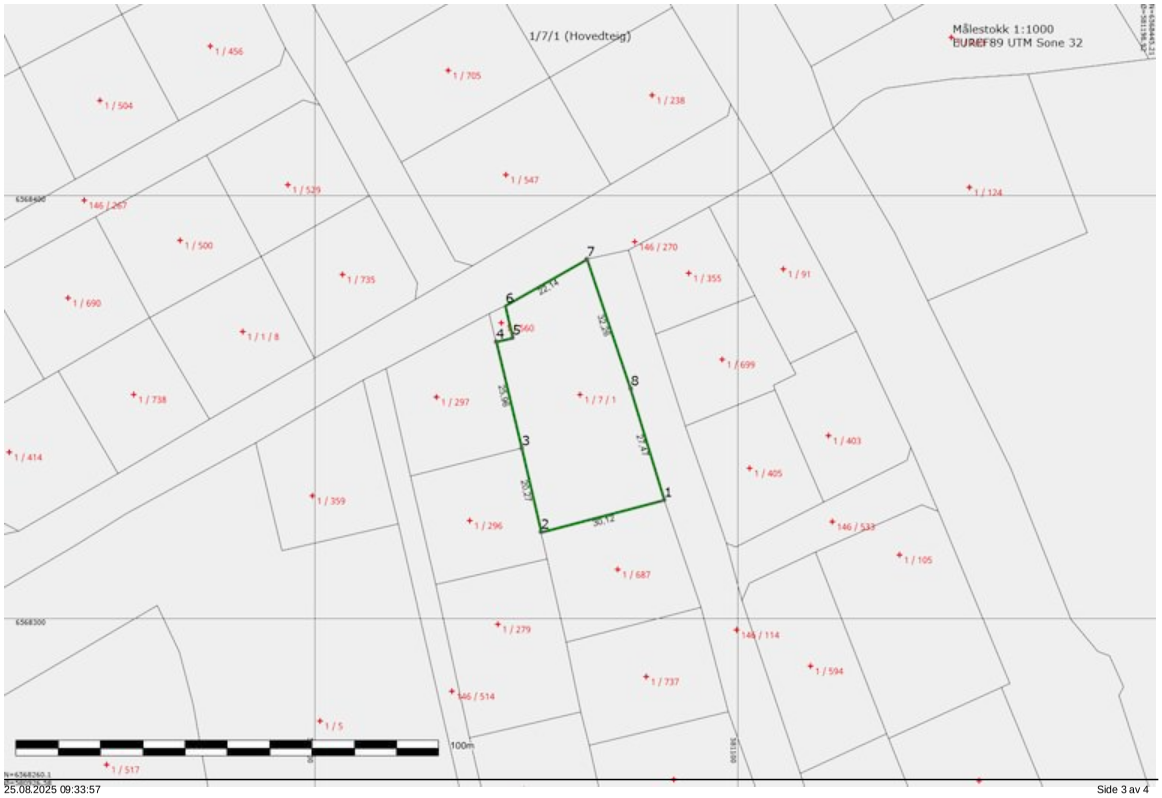
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3911 - Færder kommune	**1**	**7**	**1**	**0**

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.





Areal og koordinater

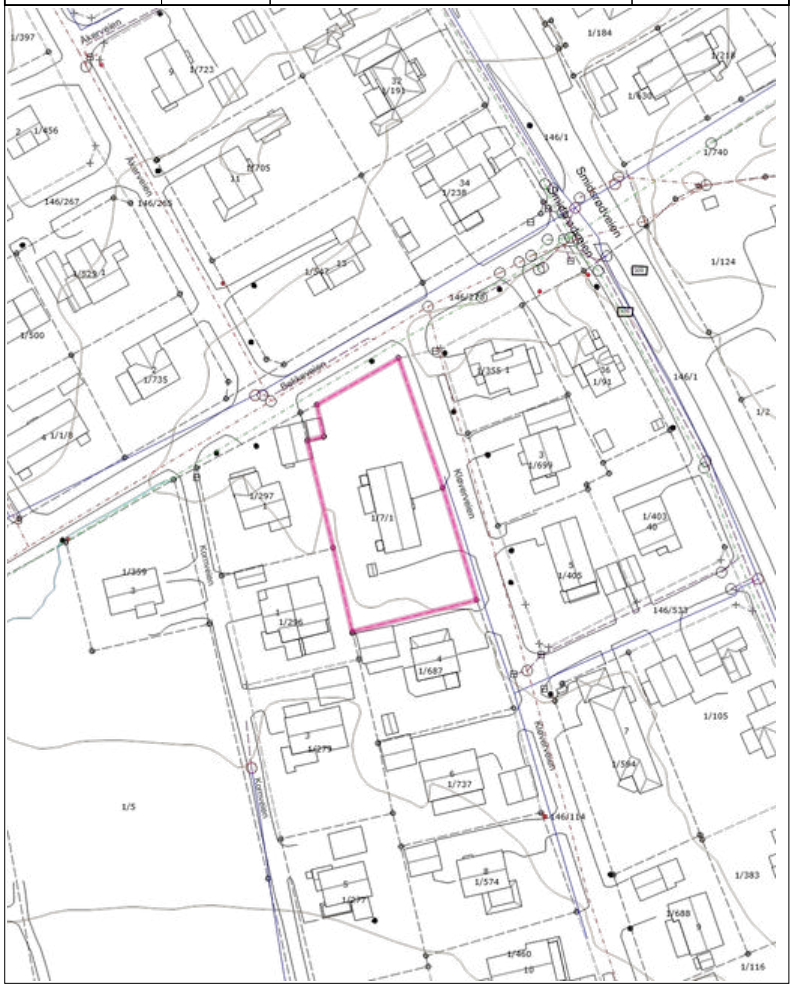
Areal: 1549,80 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6568352,86 Øst: 581062,75

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6568328,02	581082,62	Ikke spesifisert	Umerket	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			30,12	Ikke hjelpelinje		12	
2	6568320,45	581053,47	Ikke spesifisert	Umerket	12 Terrengmålt: Teodolitt med	12	
			20,27	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	12	
3	6568340,20	581048,94	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			25,96	Ikke hjelpelinje		12	
4	6568365,44	581042,88	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med	12	
			3,99	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	12	
5	6568366,36	581046,76	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med	12	
			7,70	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	12	
6	6568373,88	581045,09	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med	12	
			22,14	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	12	
7	6568384,87	581064,31	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			32,26	Ikke hjelpelinje		10	
8	6568354,33	581074,71	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			27,47	Ikke hjelpelinje		10	

Færder kommune	Oversiktskart med VA				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 1	Bnr: 7	Fnr: 1	Snr: 0
	Adresse:	Kløverveien 2 3120 NØTTERØY			
	Annen info:				


Kløverveien
Smidsrødveien
Kløverveien
Kløverveien
Kløver

Skatteetaten

Dato
25.08.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3911 FÆRDER

Organisasjonsnr 956 857 317 Andelsnr 1

Eiendommens adresse:

Kløverveien 2, 3120 NØTTERØY

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 796 311
Som sekundærbolig:	kr 3 185 242

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Kartverket

TØNSBERG & FÆRDER EIENDOMSMEGLING AS
V/MARTE HØGLUND
JERNBANEGATEN 3
3111 TØNSBERG

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 25-0168/25
Vår referanse: 3815689/26963913
Bestilling: C3 2025-08-26 (7) 53

Dato
26.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3785	91	29.11.1952	FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3911 FÆRDER	1	7	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Avskrift av dagbok nr. 3785 29 NOV 1952
vedlegg til
Tønsberg sorenskriverembete
Skjøtebok 40, - 29/11-52,

ARVEFESTEBREV

Undertegnede Nøtterøy kommune ved ordføreren i Nøtterøy, som eier av:

Holmen g.nr. 1 br.nr. 7

i Notterøy tinglag bortfester herved til:

Nøtterøy Boligbyggelag

for et tidsrum av 100 år et stykke jord:

Holmenløkken nr. 2

hvis størrelse i henhold til oppmålingsforretning av 25/10-52 er 1577.- m².

Grunnprisen er satt til kr. 3.- pr. m² og den årlige festeavgift til 3 prosent herav, eller kr. 141,93 som blir å erlegge etterskuddsvis med en halvdel, altså kr. 70,96 den 30. juni og den 31. desember hvert år. Når avgiften inntil videre er satt til 3% er dette i henhold til Kgl. res. av 19.-12.-1947, § 16².

De for arvefestet gjeldende kondisjoner er spesifisert i nedenstående 9 paragrafer.

§ 1.

Betales ikke avgiften innen 14 dage fra forfallsdag, beregnes fra denne 4 prosent renter av det forfalne beløp. Er avgiften ikke betalt innen 3 måneder fra forfallsdag, er festet brudt. Kommunen skal være forpliktet til å underrette mulige panthavere herom i betimelig tid for festeretten oppheves.

§ 2.

For avgiften med renter og omkostninger har kommunen første prioritet i de på tomten stående og oppførendes bygninger med disses mur- og nagelfaste tilbehør, hvoriblant kakelovne, samt i tilfelle av ildsvåde bygningenes assuransesum.

Kommunen viker dog på festerens forlangende prioritet for et beløp, som ligger innenfor 60 prosent av eiendommens off. verditakst etter formannskapets bestemmelse i hvert enkelt tilfelle. Kommunens fordring har opptrinnsrett, ettersom mulige bedre prioriterte heftelser innfries eller forminskes.

§ 3.

Dersom:

a. Avgiften ikke erlegges i rett tid, eller
b. Pantet ikke holdes uforringet vedlike, eller om brandforsikring av noen del av de påstående eller oppførendes bygninger opphører, eller hvis skatter eller andre offentlige utredelser samt renter og — i tilfelle — avdrag av bedre prioriterte obligasjoner ikke betales senest 6 uker etter forfallsdag, eller der avholdes eller gjentagende tillyses tvangsauksjon over pantet eller noen del derav, —

er kommunen berettiget til ikke blott å holde seg til festerens og til pantets senere eiere, men også til uten lovmål og dom og uten hinder av løsningsrett, som fraskrives, å realisere pantet ved auksjon.

I tilfelle søksmål vedtar festeren for seg og pantets senere eier eller eiere Nøtterøy's forliksråd og ting etter varsel som for innenbygdsboende forkynt enten for ham eller på den pantsatte eiendom for eieren (eller medeier) eller, om ingen eier bor der, for den, der på eierens vegne har tilsyn med eiendommen eller, om den er bortleiet, for noen leieboer.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1952/3785/91
Attesteringstidspunkt 2025-08-26 10:44

§ 4.

Før tomten kan bebygges eller inngjerdes, skal tegningene for de bygninger samt de gjerder, som aktes oppført, være godkjent av formannskapet. Tomtens bebyggelse skal være påbegynt innen 1 år og avsluttet innen 2 år fra kontraktens avslutning. — Festeren kan i ekstraordinære tilfelle søke om å få fristen forlenget. Hvis bebyggelsen ikke er påbegynt innen 1 år, og festeren ikke innen 3 måneder etterat han er varslet derom, begynner byggearbeidet, kan kommunen heve festet. På sin side kan festeren i tiden inntil bebyggelsen er påbegynt, bli fri for festet mot å betale til kommunen i erstatning 1 års festeavgift. I begge tilfelle har kommunen krav på avgift til nestkommende forfallsdag for avgiften.

§ 5.

Ved festetidens utløp har den, som da eier de på grunnstykket stående bygninger — på ellers like vilkår — fortrinnsrett til nytt feste etter de regler, som da er gjeldende. Hvis kommunen bestemmer seg for å selge tomten, har festeren forkjøpsrett.

§. 6.

Avstås tomten eller noen del av samme til kommunens eget eller det offentliges bruk fastsettes erstatningen i mangel av minnelig overenskomst ved skjønn avgitt på lovlig måte.

§ 7.

Hvor festet etter foranstående regler kan heves, eller når festetiden er omme, kan formannskapet forlange, at tomten ryddiggjøres innen passende frist. Er tomten ikke innen denne frist ryddiggjort, kan formannskapet besørge ryddiggjørelsen på festerens bekostning.

§ 8.

Festeren er berettiget til å selge de på grunnstykket stående bygninger og i forbindelse dermed å overdra festeretten, dog skal formannskapet underrettes herom, for endelig salg kan skje, idet kommunen har forkjøpsrett til den pris, som bevislig kan faes av andre. Formannskapet må, ettersom skriftlig meddelelse til ordføreren, senest innen 3 uker etter mottakelsen herav meddele festeren om det vil benytte seg av forkjøpsretten eller ikke. Ved tvangssalgsjon blir forkjøpsretten å innta i auksjonsbetingelsene.

Ved overdragelse til livsarvinger eller adoptivbarn gjelder ikke kommunens forkjøpsrett. Etter festerens død har ektefelle rett til å overta festet på de samme betingelser.

§ 9.

Omkostningene ved kontrakten og i tilfelle opptagelse av malerbrev utredes av festeren. Kontrakten blir straks, og senest innen 6 måneder, å tinglese på festerens bekostning.

§ 10.

A. Såelenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på hus på festet grunn skal:
   1. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
   2. Festeavgiften ikke kunne forhøyes uten bankens samtykke.
   3. Husbanken eller kommunen i tilfelle av fristedighet være berettiget til å sette inn nye fester for den gjenværende del av lånets løpetid.

B. Grunneierens panterett i bygningen(e) på tomta for festeavgiften skal bare ha prioritet for forfallen festeavgift for ett år foruten retten til fremtidig festeavgift.

Dette arvefestebrev er utferdiget og undertegnet i to likelydende eksemplarer, hvorav grunneieren og festeren hver beholder et.

Nøtterøy, den 30 oktober 1952.

Som grunneier: *Som fester:*

NØTTERØY BOLIGBYGGELAG

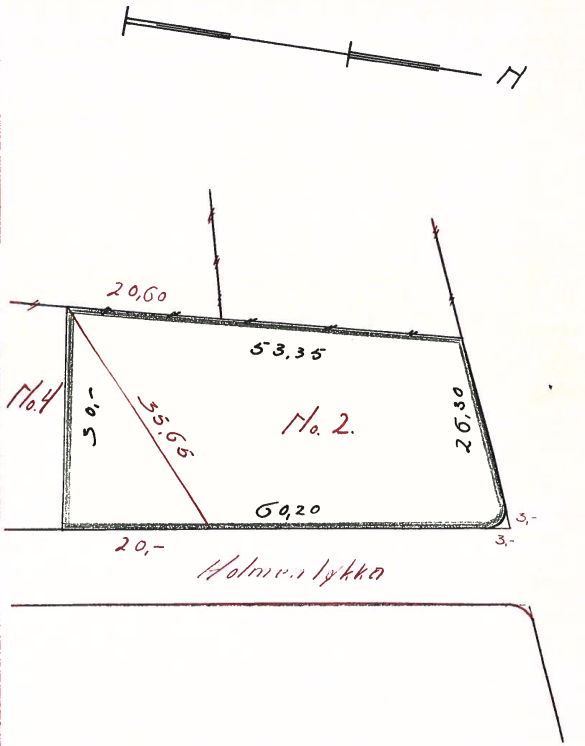
Til vitterlighet:

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1952/3785/91
Attesteringstidspunkt 2025-08-26 10:44

KOPI AV KART I MÅLEBREV AV 25/10 1952.

MÅLESTOKK = 1: 500

TOMTENS AREAL = 1577.- M²



Kartverket

TØNSBERG & FÆRDER EIENDOMSMEGLING AS
V/MARTE HØGLUND
JERNBANEGATEN 3
3111 TØNSBERG

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 25-0168/25
Vår referanse: 3815690/26963918
Bestilling: C3 2025-08-26 (7) 52

Dato
26.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3841	91	25.10.1962	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3911 FÆRDER	1	7	1	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Huseier Arne Stulen, Teie, 18/6-1962.

Kornveien 1, Teie.
Gårdsnr. 1, bruksnr. 296.

3111

Tønsberg sorenskriverembete
25 JUNI 1962

[illegible] E R K L Æ R I N G .

På anmodning erklæres at jeg har intet å innvende mot at min nabo, Leo Joukoff bygger en garasje i en avstand av 1 mtr. fra den østlige grense av min eiendom.

X(eier av Holmeløkka 4

[illegible]
[illegible]

eier av Holmeløkka 2.

[illegible]

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Tønsberg

Jernbanegaten 3, 3111 TØNSBERG

I Nordvik vet vi hva det er verdt med en trygg og effektiv salgsprosess.
Kontoret består av lokalkjente eiendomsmeglere som kjenner Tønsberg, Færder, Horten og Holmestrand godt. Vi vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

nordvikbolig.no/tonsberg

33 31 31 32

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke –
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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/ avgrensingskabel 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 25-0168/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Kløverveien 2 3120 NØTTERØY

Betegnelse: Gnr 1, bnr 7 (ideell andel 1/1) , fnr 1, fnr 1 i Færder kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no