

# Hårkollveien 35B

3 soverom | 103 kvm | Andelsleilighet







Velkommen til

# Hårkollveien 35B

## Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
23	Om boligen
34	Nabolagsprofil
35	Tilstandsrapport
47	Egenerklæringsskjema
51	Andre vedlegg
103	Kontaktinfo
106	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
109	Forbrukerinformasjon om budgivning
110	Budskjema



# Nøkkelinformasjon

Tiltalende enderekkehus m/3 sov og 3 solrike uteplasser | Garasje m/elbillader | Barnevennlig og sjønært!

Prisantydning	<b>2 990 000,-</b>
Omkostninger	<b>9 496,-</b>
Totalpris	<b>3 523 182,-</b>
Fellesgjeld	<b>523 686,-</b>
Fellesutgifter pr. mnd	<b>8 950,-</b>
BRA-i	<b>103 kvm</b>
Soverom	<b>3</b>
Boligtype	<b>Andelsleilighet</b>
Byggeår	<b>1976</b>
Eierform	<b>Andel</b>

## Kort fortalt

Velkommen til Hårkollveien 35B – et lyst og innholdsrikt enderekkehus med en fantastisk beliggenhet på barnevennlige Hårkollen! Her bor du i et trafikkstill område med umiddelbar nærhet til skoler, barnehager, flotte turområder og skjærgården.

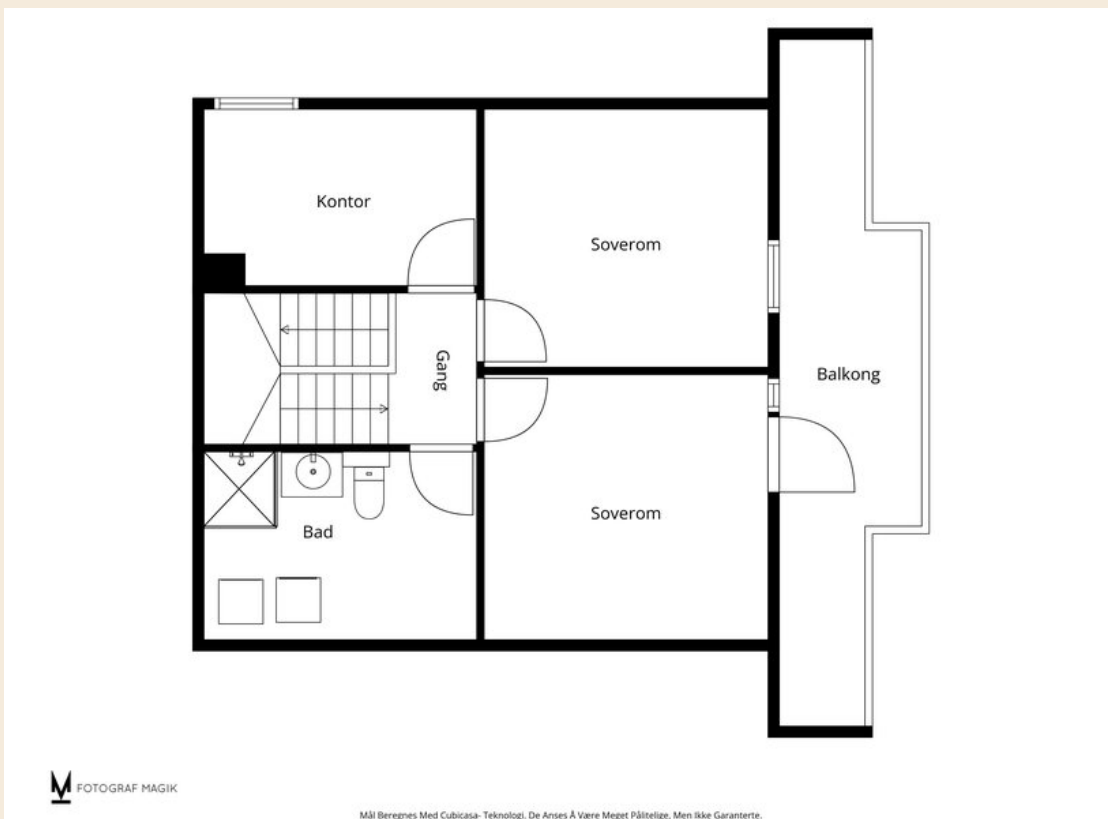
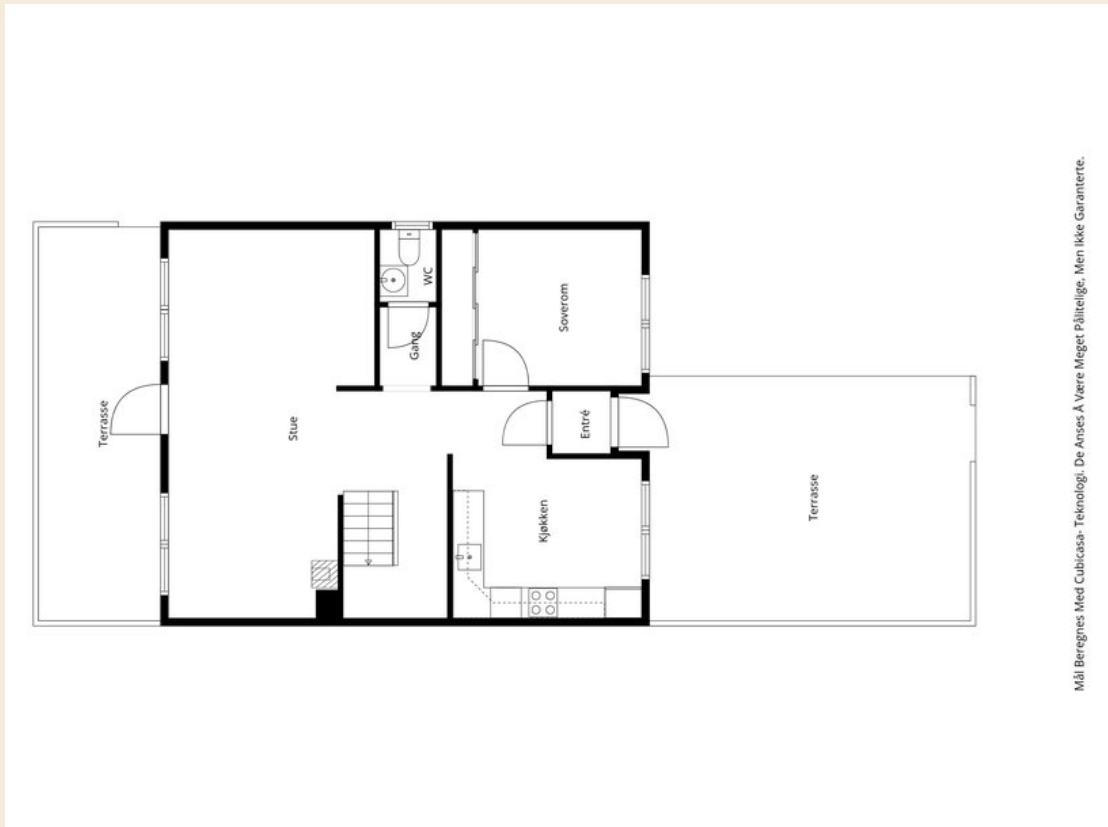
Boligen strekker seg over to plan og byr på en arealeffektiv planløsning. Her får du tre gode soverom, et praktisk kontor/bod og tre herlige uteplasser som sikrer optimale solforhold gjennom hele dagen. Stilig og praktisk kjøkken og bad, og toalettrom som ble pusset opp i 2020. Med vestvendt hage, østvendt terrasse med utsikt og en solrik balkong i andre etasje, ligger alt til rette for gode utendørsopplevelser.

Det medfølger garasje i rekke med elbillader. En perfekt bolig for barnefamilier og pendlere!

Velkommen til visning!

# Planløsning

**1. Etasje**  
BRA-i: 67 kvm  
Total BRA: 67 kvm



**2. Etasje**  
BRA-i: 36 kvm  
Total BRA: 36 kvm

















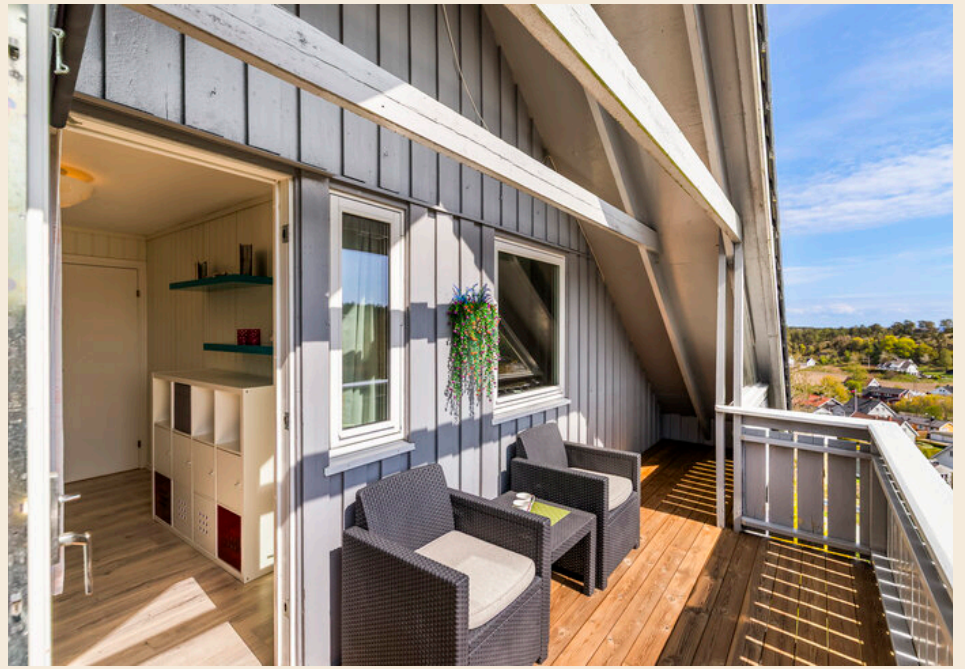
















# Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:  
<https://www.nordvikbolig.no/nabolaget>



# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**  
25-0072/26

**Boligtype og eierform**  
Andelsleilighet (Andel)

**Adresse og betegnelse**  
Hårkollveien 35B, 3138 SKALLESTAD  
Gnr 46, bnr 106 (ideell andel 1/1) i Færder kommune  
Andelsnr 29 i Oterbekk Borettslag, org.nr. 948325918

**Selger**  
Ken Johansen

**Kjøpesum og omkostninger**  
2 990 000,- (Prisantydning)  
523 686,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
3 513 686,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:  
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)  
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)  
545,- (Tinglyst pantedokument)  
9 500,- (Boligkjøperpakke\* (valgfritt))  
-----  
9 496,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))  
18 996,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

-----  
3 523 182,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))  
3 532 682,- (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**  
1976

**Etasje**  
2

**Antall soverom**  
3

**Arealer**  
BRA-i: 103 kvm  
BRA-e: 17 kvm  
Totalt BRA: 120 kvm  
TBA: 62 kvm

Beskrivelse:

Tomannsbolig  
1. etasje:  
BRA-i: 67 kvm. Kjøkken, toalettrom, soverom, stue, entré  
Total BRA: 67 kvm.  
TBA: 49 kvm.

2. etasje:  
BRA-i: 36 kvm. Bad, gang, soverom, soverom 2, bod/kontor  
Total BRA: 36 kvm.  
TBA: 13 kvm.

3. etasje:  
BRA-e: 17 kvm. Garasje  
Total BRA: 17 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:  
Alle arealer er målt opp etter NS 3940 og vurdert etter takstbransjens retningslinjer for arealmålinger 2014 -2. Utgave 9.2.15 og ny standard fra 01.01.2024. Arealmålingene tar ikke hensyn til byggeforskriftene og kan avvike fra disse. Alle frittliggende bygg som garasjer, boder o.l. samt arealer tilhørende bygningskroppen med utvendig adkomst betegnes som BRA-e arealer. I de tilfellene boder BRA-e er angitt i sameier og brl er dette medregnet basert på opplysninger fra eier/selger. Det henvises her til selger/eier for dokumentasjon på bruksrett/eierskap før kjøp. Oppmåling av TBA-åpent areal som er terrasse, balkonger og plattinger gjøres ofte basert på skjønn eller arealer fra tegninger. Dette som følge av hindringer som snø og sollys som vanskeliggjør målingen. Det som ikke er synlig blir ikke målt. Det er ikke kontrollert hva som er godkjent hos kommunen.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Slik tegninger tolkes ser de ut til å stemme med dagens bruk.

Ikke målbare arealer:

I andre etasje er det et ikke måleverdig areal på ca. 15 kvm.

### Solforhold

Her kan du flytte deg etter solen hele dagen! Den østvendte terrassen er perfekt for morgen- og formiddagssol. Utover dagen kan du trekke opp på den sørvendte balkongen i andre etasje, før du avslutter kvelden i den vestvendte hagen ved inngangspartiet hvor solen titter frem fra ettermiddagen til den går ned.

### Innhold

Enderekkehus over to plan med god planløsning. BRA-i på 103 kvm.

#### 1. etasje:

Entré/gang, kjøkken med spiseplass, lys stue med utgang til terrasse, praktisk toalettrom (WC), samt et romslig soverom med skyvedørsgarderobe.

#### 2. etasje:

Hall/gang, to gode soverom (hvorav ett har utgang til sørvendt balkong), bad/vaskerom og en praktisk innvendig bod som i dag er innredet som kontor.

#### Annet:

Garasje i rekke med montert elbillader.

### Standard

Hårkollveien 35B er en lys og tiltalende bolig som har blitt jevnlig vedlikeholdt og oppgradert. Boligen har en moderne fargepalett og gode lysinnfall som skaper en behagelig atmosfære.

#### Stue:

Stuen i første etasje er romslig og lettmøblert, med store vindusflater som gir flott utsikt. En moderne vedovn fra 2025 gir både varme og hygge på kalde dager. I tillegg er det montert en praktisk varmepumpe som effektivt varmer opp rommet. Stuen er meget romslig med egne soner for både stuemøblement og spisestue. Fra stuen er det utgang til den østvendte terrassen.

#### Terrasse fra stue:

Med adkomst fra stuen er det tilgang på en romslig terrasse med plass til diverse møbler. Denne er østvendt, og passer derfor ypperlig til å nyte en god frokost og kaffen med god utsikt, takket være den høytliggende beliggenheten.

#### Kjøkken:

Kjøkkenet ble fornyet i 2014 og har en stilren innredning med mørke, glatte fronter og laminat benkeplate. Her er det er god plass til spisebord ved vinduet. Det er lagt vekt på det praktiske med god skap- og benkeplass.

#### Bad og toalettrom:

Badet i andre etasje ble oppgradert i 2014 og er utstyrt med fliser på gulv og vegger, dusjhjørne med

regnfallsdusj (nye fliser i dusjsonen i 2020), servant med underskap og vegghengt toalett. Her er det også opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel. I første etasje finnes et lyst og praktisk toalettrom som ble pusset opp rundt 2020.

#### Soverom og kontor:

Boligen har tre soverom, hvorav hovedsoverommet i første etasje har en stor skyvedørsgarderobe. I andre etasje er det ytterligere to soverom, samt en praktisk bod som i dag benyttes som kontor. Kontoret har et Velux takvindu som gir naturlig lys og god lufting. Fra det ene soverommet er det utgang til terrasse.

#### Terrasse fra soverom:

I andre etasje er det utgang fra det ene soverommet til en romslig balkong på ca. 13 kvm med svært gode solforhold. Herfra er det god utsikt over nabolag og nærliggende skogområder.

#### Hage og terrasse på fremsiden:

Ved inngangspartiet finner du en stor plattung og flat plen, perfekt for ettermiddags- og kveldssolen. Den gir plass til både loungedel, langbord og grill. Fra plattingen er det tilgang på en flat og praktisk hagedel, perfekt for lek og moro.

#### Parkering:

Med boligen følger garasje i rekke med portåpner og elbillader.

#### Teknisk:

Det er installert en effektiv luft-til-luft varmepumpe i 2021. De fleste vinduer er fra 2013. Automatsikringer er installert i sikringsskap i entré.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven.

Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

### Parkering

Det følger med en garasje plass. Garasjeleie er inkludert i felleskostnadene.

Garasje med elbillader og portåpner. Eget ladeabonnement - Wattif, 89 kr pr mnd.

### Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

- Arbeid på bad/våtrom, samt fornying av tettesjikt, membran/sluk er utført med egeninnsats og vennetjenester av fagmann. Ingen dokumentasjon.
- Endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende er utført av faglært; VPP (Vestfold peis og pipe), ibygg i regi av borettslaget.
- Arbeid på det elektriske arbeidet er ghirt av Even Cudrio AS og det foreligger samsvarserklæring 15.04.2026. Anlegget ble sist kontrollert 15.04.2026.

- Installert el-billader - grønn kontakt 2019
- Arbeid på vann og avløp utført av både faglært og ufaglært - Rørlegger arbeid i forbindelse med oppussing av bad 2 etg utført av Rørlegger som vennetjenester.
- Terrasse bak huset er gammel og litt skjevt. Balkong 2 etg håndløper noe råte.

#### Samsvarserklæring:

Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema 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

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik

#### Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Dette er en tilstandsrapport som er beregnet på brl leiligheter og leiligheter i etablerte sameier. Det er kun de observasjoner som gjøres inne i leiligheten som legges til grunn for vurderingen. Takkonstruksjoner, utvendige konstruksjoner, grunnforhold, fundamenter og felles konstruksjoner er ikke vurdert. Det er gjort en del oppgraderinger rundt 2013/2014 og noe er gjort i ettertid. Det henvises her til beskrivelser og eiers egenerklæring. Vurderingen av leiligheten er basert på de krav som gjaldt på oppføringstidspunktet. Som det fremgår av rapporten, er det registrert flere forhold som avviker fra normal tilstand, hovedsakelig som følge av alder, slitasje og avvik fra dagens forskriftskrav. Det er viktig å merke seg de tiltakene og konsekvensene som er beskrevet i rapporten. Manglende utbedringer og oppfølging vil kunne føre til ytterligere svekkelser og påfølgende skader. Det må presiseres at eiendommen, etter befaring, fortsatt er i normal bruk, noe som naturlig medfører videre slitasje og svekkelse over tid. Utvendige konstruksjoner vil i tillegg bli påvirket av vær- og klimabelastninger, og det er derfor viktig med jevnlig kontroll og forebyggende vedlikehold. Manglende oppfølging av vedlikehold og nødvendige tiltak vil kunne resultere i ytterligere forringelse og skader. Ved fraflytting vil det ofte kunne avdekkes ytterligere slitasje og misfarging. Det vises for øvrig til rapportens beskrivelser

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

#### Utvendig

Bygget er fundamentert med støpt gulv på grunn. Vegger er oppført i bindingeverk som er kledd med trepanel. Taket er teknet med betongstein. Brl har utført en del utvendige oppgraderinger for noe år siden. Det er adkomst til loft via nedfelbar stige og loftet er vurdert. Dette er forøvrig felles konstruksjoner som ikke er vurdert.

#### Tekniske installasjoner

Anlegget er en del oppgradert rundt 2014. Det er montert utekontakt til varmepumpen i 2021. El-bol lader er montert i garasjen i regi av brl rundt 2019. Det er utført tilsyn av Færder Elektro AS 19.02 2025 med flere avvik som er rettet. Sikringsskapet er plassert i entreen. Hovedsikring på 63 amp, automatsikringer med 9 kurser.

#### Bygningsdeler som har fått TG2:

- Utvendig > Dører
- Utvendig > Andre utvendige forhold
- Innvendig > Overflater
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig > Pipe og ildsted
- Innvendig > Innvendige trapper
- Innvendig > Innvendige dører
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Overflater og innredning
- Spesialrom > Etasje 1 > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
- Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sanitærutstyr og innredning

#### Bygningsdeler som har fått TG3:

- Utvendig > Terrasse i 2. etasjen
- Utvendig > Terrasse mot øst

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

### **Innbo og løsøre**

Oppvaskmaskin medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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.

### **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.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se <https://dsa.no/radon>

## **Energi og oppvarming**

### **Energimerking**

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

### **Oppvarming**

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Varmepumpe
- Vedovn

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. 8496 kWh (kostnad på ca kr 16 300,-). Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

## **Økonomi**

### **Felleskostnader**

Kr 8 950,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:

Felleskostnad: kr 8 337,-

Internett: kr 613,-

Felleskostnadene inkluderer følgende:

- \* Kommunale avgifter
- \* Bygningsforsikring
- \* TV og internett (grunnpakke)
- \* Strøm fellesareal
- \* Snørydding
- \* Andre driftskostnader
- \* Nedbetaling av andel fellesgjeld
- \* Drift og vedlikehold fellesarealer
- \* Honorarer til

personal/styre/revisjon/forretningsfører/konsulent m.m

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven. Styret vurderer en oppgradering av brannsikkerheten m.m., totale kostander ca 2 mill. Dette vil føre til økning i fellesgjeld og mulig økning i felleskostnader.

### **Andre utgifter**

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

### **Formuesverdi**

Primærbolig: Kr 879 141,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 3 516 562,- pr. 2024

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

## TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har fellesavtale for bredbånd og kabel-TV via Canal Digital som er inkludert i felleskostnadene. Andelseier kan selv bestille og betale for tillegg til avtalen (betales av andelseier selv evt).

# Borettslaget

## Om borettslaget

Borettslaget består av 40 andelsleiligheter. Oterbekk Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948325918, og ligger i FÆRDER kommune Gårds- og bruksnummer:46/105 og 106. Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette. Oterbekk Borettslag har ingen ansatte.

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er BDO AS.

Leder Per Erik Olsen

## Styrets arbeid:

- \* 2022-2023: Fasader på langvegger og gavlvegger (de uten balkong/ utenom 47A) som ikke var etterisolert fikk 10cm Rockwool og ny utvendig gips og kledning. Kledning ble levert med grunning og toppstrøk og ble malt 2 strøk etter montering. Gulv vegger og tak i fellesganger ble pusset opp i 39, 41, 43 og 45 og det ble montert nye leilighetsdører i leilighetene mot fellesgangen.
- \* 2013-2013: Rehabiliteringsprosjekt med nye vinduer, takrenner, taksteinbehandling og maling.
- \* 2012-2012: Oterbekk brl godkjente på ekstraordinær generalforsamling 28.02.2012 garasjeprosjekt med ny garasje til alle 40 leiligheten. Firma 1-2-Tre AS ble valgt til oppdraget. Ferdigbefaring på garasjene ble avholdt 30.11.2012.
- \* 2012-2013: Takfornyning

Styret vurderer en oppgradering av brannsikkerheten m.m., totale kostander ca 2 mill. Dette vil føre til økning i fellesgjeld og mulig økning i felleskostnader.

## Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

## Forkjøpsrett

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

## Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

## Informasjon om fellesgjeld

Kr 523 686,-pr. 27.04.2026

Lån 1 - Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF  
Estimert totalt lånebeløp: 17 395 782,-  
Rente per 27.04.2026 er: 5,05%  
Ingen gjeldene avtale om avdragsfrihet.  
Total løpetid frem til: 30.12.2054  
Type lån: Annuitet

Lån 2 - Bank: SpareBank1 Nøtterøy-Tønsberg  
Estimert totalt lånebeløp: 38 370,-  
Rente per 27.04.2026 er: 0%  
Ingen gjeldene avtale om avdragsfrihet.  
Total løpetid frem til: 02.01.1985 (opprinnelig)  
Type lån: Annuitet

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 har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring 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 seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

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.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

## Fellesformue

Kr 24 325,- pr. 31.12.2025

## Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2025 er ikke klart foreløpig. Regnskapet for 2024 viste et underskudd på kr. 93 487,-

Underskuddet skyldes hovedsakelig driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak rehabilitering av vegger m.m.

Budsjettet for 2025 la til grunn et overskudd på kr. 329 000,-

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**

Det kan praktiseres dugnad i borettslaget, vår og høst.

### **Dyrehold**

Det er tillatt å ha en hund eller katt pr. hushold. Beboere som har dyr må sende skriftlig melding til styret. Husk å ha med hundeposer når man lufter hunden.

### **Borettslagets forsikring**

Gjensidige Forsikring  
Polisenr. 82290563

## **Tomt**

### **Beskrivelse av tomt**

Tomtestørrelse: 11 103 kvm (Eiertomt)  
Beliggenheten er svært familievennlig, med rolige og skjermede omgivelser nær skole, barnehager og flotte turmuligheter i skogen. I nabolaget finnes et hyggelig friområde med grøntarealer, sittegrupper og lekeapparater – et populært samlingspunkt for barna. Boligen har en attraktiv plassering på en pent opparbeidet tomt med plen, trær og en velholdt plutting. Hagen er delvis skjermet med leegger og beplantede bed, og fremstår som både innbydende og lettstelt. Terrassen gir gode muligheter for både rolige stunder og hyggelige sammenkomster med familie og venner. Fra boligens andre etasje er det utgang til en romslig balkong på ca. 13 kvm med fint utsyn over nærområdet. I tillegg har boligen terrasser på begge sider av første etasje, som gir gode sol- og oppholdsmuligheter gjennom dagen.

Utdrag fra borettslagets vedtekter: "Hageplass for hver andel regnes som den plass som ligger i bredde av egen bolig, og frem til annen bolig. De andeler hvor hagen ender ved garasjevegg, skal det alltid være minimum en meter fra hagegrense til garasjevegg. Hageplasser er borettslagets eiendom. Borettslaget gir hver andel en bruksrett over sin del."

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.

Matrikkelbrev fra Færder er vedlagt salgsoppgaven.

### **Adkomst**

Se vedlagt kartskisse i finnannonsen, 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 meget barnevennlig og trafikkstille boligområde ved Hårkollen, sentralt på Nøtterøy.

Et ypperlige sted for barnefamilier som vil bo trygt og godt uten gjennomgangstrafikk.

Området byr bl.a. på en rekke friarealer rett på utsiden av egen dør. Det er også kort vei til Bjerkøysundet og Færder skjærgården. Arås båthavn og Knarberg båthavn ligger innen kort avstand. Det også kort gangavstand til flere badeplasser i nærmiljøet som bl.a. Ulvøtangen som er en av de mest populære badestrender i området. Ønsker man å gå tur så er det flere flotte tur- og rekreasjonsområder rett utenfor døren.

Kort vei til Hårkollen idrettshall og gangavstand til en av øyas nyere barneskoler (Oserød barneskole) hvor det er trygg skolevei på interne gater i området. Det er også gangavstand til områdets barnehager.

Gangavstand til Meny-dagligvareforretning på Skallestad.

Det er ca. 8 km til Tønsberg sentrum, og det er sykkel- og gangvei helt inn fra man kommer ned på Berganveien og inn til sentrum. Ca. 6 km til Teie torg som byr på det meste av sentrumsfunksjoner inkludert Vinmonopol, bank, restauranter m.m. Bussholdeplass med avganger til nevnte områder innen 2-3 minutters gange.

Til Borgheim er det ca. 4 km med flere sentrumsfunksjoner, ungdomsskole samt videregående skole, golfbane og restauranter. E-18 fra Tønsberg til Oslo har 4-felts vei på hele stekningen, noe som gjør at kjøreturen fra eiendommen til Oslo gjøres unna på en drøye time. Til Torp flyplass med daglige avganger til en rekke Europeiske byer er det ca. 25-30 minutter med bil.

Se også vedlagte kart og nabolagsprofil.

### **Bebyggelse**

Området består av for det meste av lavtbyggende eneboliger, rekkehus og leiligheter.

## Offentlig kommunikasjon

Det er god tilgang på kollektivtilbud. Herfra er det hyppige avganger mot Teie og Tønsberg sentrum. Fra Tønsberg stasjon tar toget deg til Oslo S på ca. 1 time og 15 minutter, noe som gjør området svært aktuelt for pendlere.

## Skoler og barnehager

Boligen sogner til Oserød barneskole, som ligger i gangavstand med trygg skolevei på interne gater. Det er også kort vei til flere barnehager i nærmiljøet. Hårkollen idrettshall ligger like i nærheten og tilbyr et bredt aktivitetstilbud.

Ta kontakt med kommunen for å kontrollere evt. ledige plasser.

Eiendommen sokner til Oserød skolekrets.

# Offentlige forhold

## Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 01.12.1977. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

1. Utbedring av lydskillevegg mellom Hårkollveien 47A og B
2. Innsetting av dobbeltrådglass i vinduer i felles brannvegger vedr. 3-roms leilighetene  
"Vedr. punk 1: Utbedring foretatt 1977. Etterkontroll ble ikke foretatt, men nye klager ikke fremsatt etter utbedring..."  
Frist for at arbeid skal være utført var 01.12.1977.

Siden det ikke er dokumentert at arbeid er utført innen nevnte frist er midlertidig brukstillatelse utgått og 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 kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Slik tegninger tolkes ser de ut til å stemme med dagens bruk.

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

Eiendommen ligger i et regulert område. I henhold til reguleringsplanen "Hårkollen 1" vedtatt 18.04.1975 er området regulert til boliger. I henhold til kommuneplanens arealdel vedtatt 06.09.2023 er området avsatt til boligbebyggelse - nåværende, byggegrens, utbyggingsvolum/funksjonskrav og ras- og skredfare. Eiendommen ligger i nærhet til friområde mot nord og øst. Ta kontakt med megler eller kommunen for evt. spørsmål.

## Boplikt

Det er boplikt på eiendommen.

Færder kommune har vedtatt forskrift om nedsatt konsesjonsgrense. Dette medfører at det er boplikt på eiendommen.

Kjøper må undertegne egenerklæringsskjema om konsesjonsfrihet som bekrefter at boligen vil bli benyttet som helårsbolig.

## Odelsrett

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

3911/46/106:

17.08.1976 - Dokumentnr: 4619 - Erklæring/avtale. PANT FOR RESTKJØPESUM - RETTIGHETSHAVER: NØTTERØY KOMMUNE. BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE MED FLERE BESTEMMELSER. Gjelder denne registerenheten med flere.

17.08.1976 - Dokumentnr: 4619 - Best. om vann/kloakkledning, bestemmelse om bebyggelse, elektriske kraftlinjer, bestemmelse om gjerde med flere bestemmelser. Gjelder denne registerenheten med flere.

15.12.1975 - Dokumentnr: 6869 - Registrering av grunn. Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:3911 Gnr:46 Bnr:70

01.01.2018 - Dokumentnr: 226412 - Omnummerering ved kommuneendring. Tidligere: Knr:0722 Gnr:46 Bnr:106.

01.01.2020 - Dokumentnr: 268214 - Omnummerering ved kommuneendring. Tidligere: Knr:0729 Gnr:46 Bnr:106.

01.01.2024 - Dokumentnr: 475120 - Omnummerering ved kommuneendring. Tidligere: Knr:3811 Gnr:46 Bnr:106 .

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gbnr. 46/70 i Færder kommune («hovedbølet»).

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 spesifisering 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 borettslaget 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**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 bygnings sakkyndiges 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.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklærings skjema 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 budaksept.

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](http://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 salgssoppgaven, 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](mailto:nordvik@storebrand.no). Les mer på [storebrand.no/nordvik](http://storebrand.no/nordvik).

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Offentligrettslig pålegg

Det kan komme pålegg om utbedring av vann og/eller avløp. Gjelder spesielt for boliger som er bygget før 1975. De vanligste grunnene er:

- Overvann (takvann og drenering) og spillvann (toalett, dusj, vask m.m) er ikke separert fellessystem).
- Ledninger som ikke er tette – primært betongledninger/galvaniserte ledninger.
- Slamavskiller i bruk.
- Ikke tilknyttet kommunalt avløp og har et privat avløp som er mer enn 10 år gammelt.
- Takvann ledes til kommunal ledning.

## 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 deknings salg 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](http://nordvikbolig.no/personvern).

## Andre forsikringer

Selger er forpliktet til å holde borettslagets eiendom fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på borettslaget

# Om oppdraget

## Meglers vederlag

Vederlag:

Fast provisjon: kr. 35 000,-

Gebyr utlegg faktura kr. 650,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 900,-

Markedspakke med salgsoppgave kr. 28 500,-

Oppgjørshonorar\*\* kr. 8 500,-

Tilrettelegging kr. 19 900,-

Visningspakke (Inkl alle visninger) kr. 3 000,-

Utlegg:

Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-

Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 400,-

Samlet skal selger betale kr. 115 225,- 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 11. mai 2026

## Megler

Christoffer Kvalshaugen, Eiendomsmegler MNEF /

Partner

Tlf. 95594100

## 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 Utleiemeglere. 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).

# Hårkollveien 35B

Nabolaget Oterbekk - vurdert av 13 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## Skoler

<b>Oserød skole (1-7 kl.)</b>	12 min
363 elever, 22 klasser	1 km
<b>Borgheim ungdomsskole (8-10 kl...)</b>	9 min
505 elever, 42 klasser	5.5 km
<b>Borgheim ungdomsskole</b>	9 min
<b>Teigar ungdomsskole (8-10 kl.)</b>	14 min
326 elever, 23 klasser	8.6 km
<b>Nøtterøy videregående skole</b>	9 min
550 elever	5.5 km
<b>Færder videregående skole</b>	15 min
750 elever	8.8 km

## Offentlig transport

<b>Oterbekk</b>	6 min
Linje 112, 113B, N113	0.5 km
<b>Tønsberg stasjon</b>	18 min
Linje RE11, RX11	10 km
<b>Sandefjord lufthavn Torp</b>	40 min

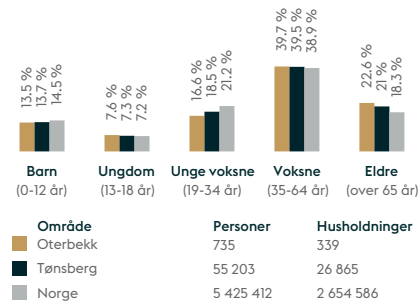
## Barnehager

<b>Hårkollen barnehage (1-5 år)</b>	8 min
94 barn	0.7 km
<b>Oserød barnehage (1-5 år)</b>	10 min
71 barn	0.8 km
<b>Barnas Have V/ Færder kommune</b>	19 min

## Dagligvare

<b>Meny Nøtterøy</b>	17 min
<b>Kiwi Hjemseng</b>	7 min

## Aldersfordeling



**Kvalitet på skolene**  
Veldig bra 91/100

**Opplevd trygghet**  
Veldig trygt 90/100

**Naboskapet**  
Godt vennskap 70/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Samkjøring

## Sport

<b>Hårkollhallen</b>	9 min
<b>Oserød skole</b>	12 min
<b>ENERGY Fitness Borgheim</b>	8 min
<b>EVO Nøtterøy</b>	12 min

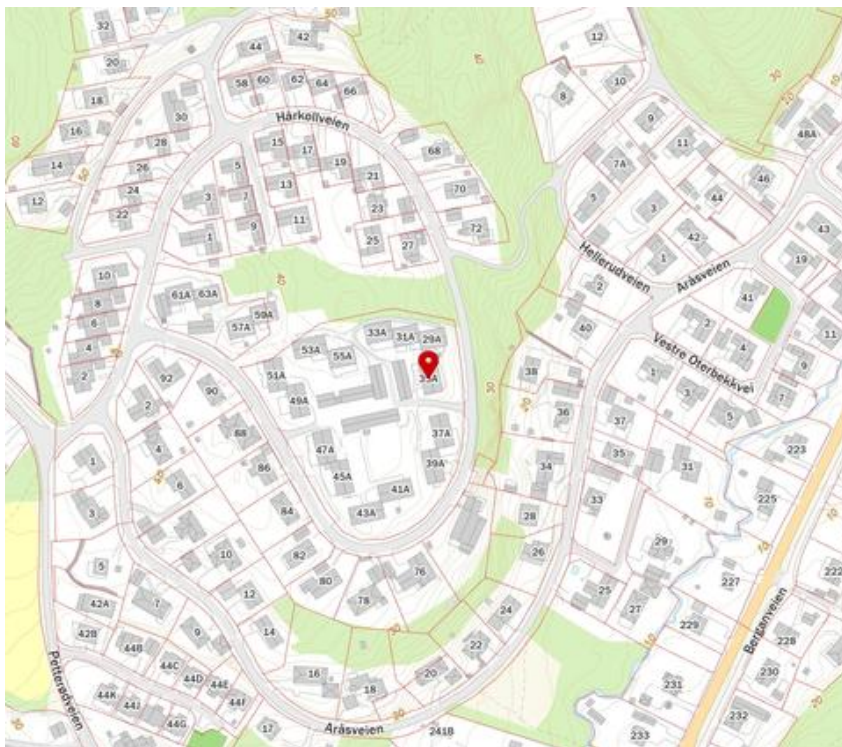
«Stille og fredelig med skog og sjø i umiddelbar nærhet.»

— Sitat fra en lokalkjent

**Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 92/100

**Støynivået**  
Lite støynivå 90/100

**Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 88/100



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 naboeierne vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforatak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som kjøpers 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 taksingsfaget 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.



# Tilstandsrapport

Hårkollveien 35B , 31138 SKALLESTAD

FÆRDER kommune

# gnr. 46, bnr. 106

# Andelsnummer 29

Sum areal alle bygg: BRA: 120 m² BRA-i: 103 m²



Reportansvarlig

Jan-Erik Fustdahl Rossvik  
Uavhengig Takstingeniør  
jan-erik@byggvurdering.no  
930 09 950



Befaringsdato: 28.04.2026

Rapportdato: 06.05.2026

Oppdragsnr.: 19072-2713

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: NO6073

Autorisert foretak: Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossvik  
Sertifisert Takstingeniør: Jan-Erik Fustdahl Rossvik



Rapporten kan brukes i innlitt 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.

## 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 bygningsskikkdelen da bare har normal siltasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



**TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**  
Bygningsskikkdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på siltasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



**TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**  
Bygningsskikkdelen skal bare ha normal siltasje, og straksiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



**TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2**  
Bygningsskikkdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, størst siltasje eller nedsett funksjon. Graden gir når bygningsskikkdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



**TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**  
Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring, straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



**IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**  
Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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

Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000



### 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 regjer som gjaldt da boligen ble oppført (søknadsdtpunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som siltasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.

### Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsskikkdelen slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingslova](#). 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 bygningsskikkdel. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktstøt.

### 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 siltasje blant annet på grunn av bruk av vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen 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 bygningsskikkdelen under er forbedret.

### Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regjer som gjaldt på søknadsdtpunktet. 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 bygningsskikkdel og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG 2 eller TG 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettestjøtt 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 siltasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatelmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbyggs slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- uventede trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunn
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løse sikk 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).

© Verdi 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 Verdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er ekslemsplarfremstilling 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, slikt o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)), eller Verdi ([Hjem-Verdi](#)).

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

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Delt bolig tilknyttet brl

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Slik tegninger tolkes ser de ut til å stemme med dagens bruk.

# Beskrivelse av eiendommen

Dette er en tilstandsrapport som er beregnet på brl leiligheter og leiligheter i etablerte sameler. Det er kun de observasjoner som gjøres inne i leiligheten som legges til grunn for vurderingen. Takkonstruksjoner, utvendige konstruksjoner, grunnforhold, fundamenter og felles konstruksjoner er ikke vurdert. Det er gjort en del oppgraderinger rundt 2013/2014 og noe er gjort i ettertid. Det henvises her til beskrivelser og eiers egenreferkøring.

Vurderingen av leiligheten er basert på de krav som gjaldt på oppføringsstidspunktet. Som det fremgår av rapporten, er det registrert flere forhold som avviker fra normal tilstand, hovedsakelig som følge av alder, slitasje og avvik fra dagens forskriftskrav. Det er viktig å merke seg de tiltakene og konsekvensene som er beskrevet i rapporten. Manglende utbedringer og oppfølging vil kunne føre til ytterligere svekkelser og påfølgende skader.

Det må presiseres at eiendommen, etter befaring, fortsatt er i normal bruk, noe som naturlig medfører videre slitasje og svekkelse over tid. Utvendige konstruksjoner vil i tillegg bli påvirket av vær- og klimabelastninger, og det er derfor viktig med jevnlig kontroll og forebyggende vedlikehold. Manglende oppfølging av vedlikehold og nødvendige tiltak vil kunne resultere i ytterligere forringelse og skader.

Ved fraflytting vil det ofte kunne avdekkes ytterligere slitasje og misfarging. Det vises for øvrig til rapportens beskrivelser og forutsetninger.

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

### Delt bolig tilknyttet brl - Byggeår: 1976

## UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygget er fundamentert med støpt gully på grunn. Vegger er oppført i bindingeverk som er kledd med trepanel. Taket er tekket med betongstein. Brl har utført en del utvendige oppgraderinger for noe år siden.

Det er adkomst til loft via nedfelbar stige og loftet er vurdert. Dette er forøvrig felles konstruksjoner som ikke er vurdert.

## INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gult av laminat, noe og fliser og teppe. Veggene har tapet og malte mdf plater. Innvendige tak har malte plater. Det bør bemerkes at ved fraflytting vil det ofte fremkomme spor etter festeanordninger og misfarging. Beskrivelser av overflater kan ha

andre materialer en det som er beskrevet.

## VÅTROM

### Bad

[Gå til side](#)

Badet er oppgradert i 2014 og det er i 2020 lagt fliser inne i dusjonen. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon foruten bilder av arbeidet utført i 2020. Arbeider er egeninnsatst og vennetjenester. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Innebygget sistene er en tuktet konstruksjon hvor oppbyggingen ikke er mulig å se. Utvendig kasse kontrolleres ved bruk av tuktindikator. Selv og det ikke er noen indikasjon på skader er dette er risikokonstruksjon for skjulte feil og skader.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkket har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, plateopp, stekeovn og vannstoppssystem. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Avtrekket fungerer greit ved denne befaringen.

## SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet ble pusset opp rundt 2020. Rommet inneholder WC, skap og servant. Det er fliser på gulvet, malt tapet på veggene og malt tak. Det er lufteuke i vegg.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Anlegget er en del oppgradert rundt 2014. Det er montert utekontakt til varmepumpen i 2021. El-bol lader er montert garasjen i vegi av brl rundt 2019. Det er utført tilsyn av Færder Elektro AS 13.02.2025 med flere avvik som er rettet. Sikringskapet er plassert i entreen. Hovedsikring på 63 amp, automatsikringer med 9 kurser.

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

[Gå til side](#)

Denne bygningsdelen (HMS) gir en samlet vurdering av forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet i og rundt boligen/leiligheten. For boliger som er bygget etter TEK, hvor det er krav til radonspærre, legges ferdiggattet til grunn for akseptert dokumentasjon.

Punktet kan omfatte balkonger, utvendig og innvendig trapp, radon, brannskiller/brannceller, rømningsveier, brannvernelerte forhold, forstøttingsmurer samt risiko knyttet til flom- og rasfare.

Innholdet tilpasses boligen og leiligheten, og det som er relevant og tilgjengelig å kontrollere på befaringsstidspunktet.

Før overtagelse må det kontrolleres at røykvarslere er tilstede, at de fungerer og at tilfredsstillende slukkeutstyr er på plass.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

	Kjøkken > Etasje 1 > Kjøkken > Overflater og innredning	GÅLLI side
	Spesialrom > Etasje 1 > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	GÅLLI side
	Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater Gulv	GÅLLI side
	Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sanitærutstyr og innredning	GÅLLI side

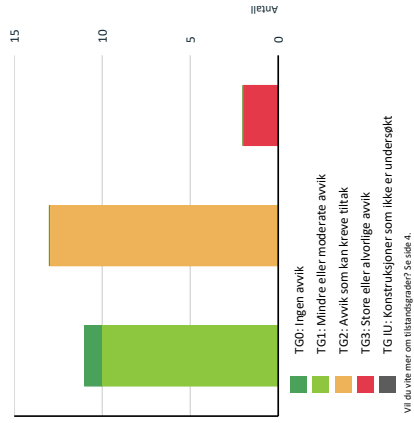
### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

#### Fonhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

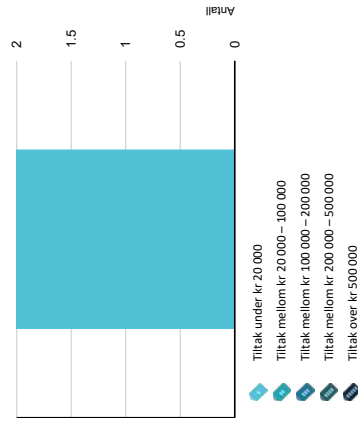
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



### Anslag på utbedringskostnad



### Spesieit for dette oppdraget/rapporten

Det bør presiseres at leilighetene og boliger i hovedsak er møblert og ofte med tunge møbler og fastmontert møblering og annet utstyr. Dette gjør at det blir begrensninger i kontrollmuligheten. Ved frilysing vil det ofte fremkomme misfarging, skader og mer synlig slitasje.

Kostnadsestimater er basert på skjønn. Det kan ikke utelukkes at denne posten kan bli høyere og det må innbentes pris på arbeidene. Bygningsdeler som er angitt med TG 3 er vurdert som et straksiltak. Her kan det bli følgeskader hvis dette ikke utføres innen kort tid. Kostnader kan da øke i vesentlig grad.

Ved vurdering av bad og spesielt sluk og fallformoid kan det være begrensninger for kontrollmulighet. Dette grunnet installasjoner, plasseringer samt sluk som ofte er grodd. Ved utført egeninnstas må det forventet kortere levetid på bygningsdeler.

Det må presiseres at vurderingen er basert på befaringstidspunktet. Boliger og leiligheter er i bruk etter befaringen som fører til mer slitasje og svekkelser.

### Oppsummering av avvik

Vi vil vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

### Det bolig tilknyttet brl

	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	GÅLLI side
	Utvendig > Terrasse i 2. etasje	GÅLLI side
	Utvendig > Terrasse mot øst	GÅLLI side
	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	GÅLLI side
	Utvendig > Dører	GÅLLI side
	Utvendig > Andre utvendige forhold	GÅLLI side
	Innvendig > Overflater	GÅLLI side
	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	GÅLLI side
	Innvendig > Pipe og liddet	GÅLLI side
	Innvendig > Innvendige trapper	GÅLLI side
	Innvendig > Innvendige dører	GÅLLI side
	Tekniske installasjoner > Vannledninger	GÅLLI side
	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	GÅLLI side

## Tilstandsrapport

Råteskadede deler av rekkverket bør skiftes ut for å hindre videre utviding av råte og for å opprettholde konstruksjonens stabilitet og sikkerhet.

Kostnadsestimatet gjelder utskifting av synlige råteskader. Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser og påfølgende skader.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



### 10.3 Terrasse mot øst

#### Beskrivelse

Terrassen er av eldre årgang og er nylig vedlikeholdt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

#### Konsekvens/tiltak

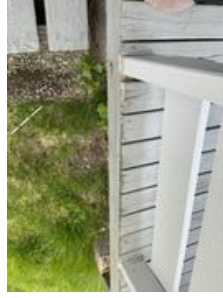
- Råteskadet trekledding må skiftes ut.

Det anbefales å utbedre fukt- og råteskader i konstruksjonen for å hindre videre forringelse og redusert bæreevne.

Kostnadsestimatet gjelder utskifting av synlig råte.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå ytterligere skader og økt risiko for konstruksjonssvikt.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



### 10.2 Andre utvendige forhold

#### Beskrivelse

Bygget er fundamentert med støpt gully på grunn. Vegger er oppført i bindingeverk som er kledd med trepanel. Taket er tekket med betongstein. Bif har utført en del utvendige oppgraderinger for noe år siden.

Det er adkomst til loft via uoffisiell stige og løftet er vurdert. Dette er forøvrig felles konstruksjoner som ikke er vurdert.

**Årstall:** 1976

#### Vurdering av avvik:

## Tilstandsrapport

### DELT BOLIG TILKYTTET BRL

#### Byggeår

1976

#### Anvendelse

#### Kommentar

Med kilde fra eiendomsverdi

#### Standard

#### Vedlikehold

### UTVENDIG

#### 10.1 Vinduer

#### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Disse er fra 2013 og vinduer på langsiden er remontert rundt 2022, dette da vegger ble kledd om. Ved kontroll av lett tilgjengelige vinduer registreres det grei funksjon og tilstand. Jevnlig vedlikehold må utføres for å opprettholde funksjon og unngå forringelser.

**Årstall:** 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

#### 10.2 Dører

#### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdører i tre.

**Årstall:** 1998 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Som følge av alder og værpåvirkninger reduseres levetiden og svekkelser som trekk, skjevhetar fare for lekkasjer, punkteringer og råteskader oppstår.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales overflatebehandling og lokal utbedring av skader på karmene for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktinntrengning og råteskader.

Sprekker og værslitasje kan på sikt føre til redusert funksjon og levetid for dørene. Utskiftninger bør påregnes innen noe tid.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser og påfølgende skader.



### 10.1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Det er etablert plattning, levegger og rekkverk rundt 2021. Arbeidene er utført som egeninnsett. Normalt løpende vedlikehold må utføres for å hindre skader og forringelser.

**Årstall:** 2021 **Kilde:** Eier

### 10.3 Terrasse i 2. etasjen

#### Beskrivelse

Terrassen er fra byggeåret, og nåværende eier har lagt nye terrassebord for noen år siden.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Det er registrert råteskader i rekkverket.

#### Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledding må skiftes ut.

## Tilstandsrapport



Selger skal montere en list i dette området

### 102 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er kontrollert stue/kjøkken, gang og soverom. Det er med bruk av Leica kryslaser utført målinger som er plassert på tilfeldig valgte steder. Målingene hindrer fullstendige målinger av etasjene.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Andre tiltak:

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å holde forhold med skjevheter og svanker under oppsikt. Dersom skjevhetene forverres, bør det vurderes utbedring for å unngå økt risiko for konstruksjonsskader eller redusert brukstomfort.

Konsekvensen av å ikke følge opp, utføres tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser og påfølgende skader.

### 103 Pipe og liddet

#### Beskrivelse

Boligen har elementpipe fra byggeåret som er rehabilitert i 2025 i regi av borettslaget, ifølge selger. Det henvises til borettslaget for nødvendig dokumentasjon.

Søluken er plassert i 1. etasje, og det feies fra taket. Det er etablert ny vedovn i 2025.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Rehabilitering av pipen er søknadspåklig tiltak og det skal etter ferdigstilles gis ferdigattest. Dokumentasjon mangler og må fremskaffes.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om arbeidet er utført i henhold til gjeldende forskrifter, noe som kan innebære økt risiko for feil eller mangler ved pipen og redusert brannsikkerhet.

### 103 Innvendige trapper

#### Beskrivelse

Innvendige trapper er fra byggeåret. Det er lagt tepper på trinn.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vurderingen er i hovedsak basert på alder og normal slitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Normalt løpende vedlikehold bør utføres for å opprettholde tilstand og funksjon.

Dersom vedlikehold ikke gjennomføres, kan det føre til ytterligere slitasje og redusert sikkerhet ved bruk av trappen.

### 102 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører fra byggeåret. Dør til badet er fra 2014.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Enkelte dører er noe skjeve og flere er slitte.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres justering eller utskifting av skjeve og slitte dører for å sikre god funksjon og estetikk.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert brukervenlighet, økt slitasje og mulig skade på karm eller gulv.



### VÅTROM

#### ETASJE 2 > BAD

#### Generell

#### Beskrivelse

Badet er oppgradert i 2014 og det er i 2020 lagt fliser inne i dusjonen. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon foruten bilder av arbeidet utført i 2020. Arbeider er egeninnsats og vennetjenester.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

#### ETASJE 2 > BAD

### 103 Overflater vegger og himling

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

Det er ikke utarbeidet tilstandsrapport eller vedlikeholdsplan for felles deler i bygget. Grunnet alder og slitasje vil det være behov for oppgraderinger og vedlikehold. Det bør her også bemerkes eldre taktekkning.

#### Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht. NS 3600:2018 må det utarbeides en

Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdelene i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsstimat ikke satt.

Det bør utarbeides en tilstandsanalyserapport eller vedlikeholdsplan for fellesdelene i bygget for å sikre systematisk oppfølging av vedlikeholdsbehov.

Eldre taktekkning medfører økt risiko for lekkasjer og følgeskader dersom vedlikehold ikke planlegges og gjennomføres.

Manglende dokumentasjon og plan for vedlikehold kan føre til uforutsette utgifter og redusert levetid på bygningsdeler.



### INNVENDIG

### 102 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat, noe og fliser og teppe. Veggene har tapet og malte med plater. Innvendige tak har malte plater. Det bør bemerkes at ved frallyingt vil det ofte fremkomme spor etter festeanordninger og misfarging. Beskrivelser av overflater kan ha andre materialer en det som er beskrevet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

## Tilstandsrapport



### KJØKKEN

#### ETASJE 1 > KJØKKEN

##### 102 Overflater og innredning

###### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og vannstoppssystem.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

###### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Innredningen ellers har noen bruksmerker som er normalt etter 12 år.

###### Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.

Det bør monteres komfyrvakt for å oppfylle gjeldende krav og ivareta brannsikkerheten.

Bruksmerker på innredningen anses som normal slitasje og har ingen vesentlig konsekvens utover estetikk.

Dersom nødvendige tiltak og vedlikehold ikke utføres, kan det over tid føre til ytterligere svekkelser og påfølgende skader.

#### ETASJE 1 > KJØKKEN

##### 103 Avtrekk

###### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Avtrekket fungerer greit ved denne befaringen.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

#### SPELIALROM

#### ETASJE 1 > TOALETTROM

##### 102 Overflater og konstruksjon

###### Beskrivelse

Toalettrommet ble pusset opp rundt 2020. Rommet inneholder WC, skap og servant. Det er fliser på gulvet, malt tapet på veggene og malt tak. Det er lufteluke i vegg.

###### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Det er noe utett ved rørgjennomføringer i vegg. Tapeten er noe ljosn og har enkelte bobler.

###### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Rørgjennomføringene i vegg bør tettes for å hindre luftlekkasjer og mulig fuktinntrengning.

Mekanisk avtrekk bør monteres for å tilfredstille gjeldende standardkrav.

Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til redusert inneløst, varmetap og økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.



#### TEKNISKE INSTALLASJONER

##### 102 Vannledninger

###### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber, som er fra byggetiden. Stoppekan er plassert inne i kjøkkenbenk.

###### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Vannrørene har passert halvparten av forventet levetid og kan da ha begynnende svekkelser som groing, svake skjøter og i noen tilfeller brudd.

###### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av vannledninger nærmer seg.

## Tilstandsrapport

###### Beskrivelse

Veggene har fliser og baderomsplater. Taket er malt. Konstruksjoner er fra 2014 og fliser er fra 2020. Det ble med bruk av fuktindikator i våtsonen ikke registrert lukt som indikerer skader på denne befaringen.

#### ETASJE 2 > BAD

##### 102 Overflater Gulv

###### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmeplater. Ved kontroll på tilfeldige valgte fliser ble det ikke registrert bom.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

###### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er svakt fall og en del av gulvet er flatt. Oppkant på dusjhjørnet stenger for avrenning til sluket.

###### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet. Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk, og opphøyningen ved dusjhjørnet bør utbedres slik at vannet ledes til sluket.

Konsekvensen av manglende fall og hindret avrenning er økt risiko for vannskader på omkringliggende konstruksjoner, samt at vann kan bli liggende på gulvet og forårsake fuktskader over tid.



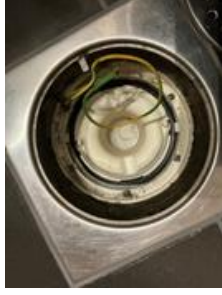
#### ETASJE 2 > BAD

##### 103 Sluk, membran og tettesjikt

###### Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse

Årstall: 2014 Kilde: Eier



#### ETASJE 2 > BAD

##### 102 Sanitærutstyr og innredning

###### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toilet, dusjhyr/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Innebygget sistene er en lukket konstruksjon hvor oppbygningen ikke er mulig å se. Utvendig kasse kontrolleres ved bruk av fuktindikator. Selv og det ikke er noen indikasjon på skader er dette er risikokonstruksjon for skjulte feil og skader.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

###### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Dette er et krav på oppføringsstidspunktet.

###### Konsekvens/tiltak

- Utten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør etableres en løsning som synliggjør eventuell lekkasje fra innebygget sistene, for å redusere risikoen for skjulte vannskader i veggkonstruksjonen.

Manglende synliggjøring kan føre til omfattende følgeskader ved lekkasje, da vann kan trenge inn i konstruksjonen uten å bli oppdaget i tide.

#### ETASJE 2 > BAD

##### 103 Ventilasjon

###### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk med tilluft fra døren.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

#### ETASJE 2 > BAD

##### 103 Tiliggende konstruksjoner våtrom

###### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/ i på vegg ved trappen. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

## Tilstandsrapport

### Spørsmål til eier

- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1997?

Ja

Ekisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Det foreligger samsvarserklæring på montering av utekontakt og retsaker av avvik etter rapport fra 2025. Denne er datert 1.2026 og er fremvist av eier.

Manglende samsvarserklæring fører til usikkerhet vedrørende el-anlegget og ingen dokumentasjon på faglig utførelse.

### Generell kommentar

Selv om anlegget er kontrollert og avvik skal være rettet, tilsier alder på en del av anlegget at utskiftninger bør påregnes på sikt. Det bør mer oppsøkes bemerkes at det mangler dokumentasjon på arbeider utført i 2013/2014.

Konskvens av at anlegget er eldre og mangler noe dokumentasjon, fører til stor usikkerhet vedrørende nødvendige påkostninger. Vær klar over denne risikoen og kontroller anlegget jevnlig.



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

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

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Denne bygningsdelen (HMS) gir en samlet vurdering av forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet i og rundt boligen/liggheten. For boliger som er bygget etter TEK, hvor det er krav til radonspørre, legges foreligget til grunn for akseptert dokumentasjon.

Punktet kan omfatte balkonger, utvendig og innvendig trapp, radon, brannskiller/brannceller, rømningsveier, brannvermidlere forhold, forstærkningsmur samt risiko knyttet til flom- og rasfare.

Innholdet tilpasses boligen og ligheten, og det som er relevant og tilgjengelig å kontrollere på befaringstidspunktet.

Før overtagelse må det kontrolleres at røkkvarslere er tilstede, at de fungerer og at tilfredsstillende slukkeutstyr er på plass.

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

#### Konsekvens/tiltak

Det bør etableres rekkverk og håndløper i henhold til gjeldende forskriftskrav for å redusere risikoen for fyllulykker.

Radonmåling bør gjennomføres, og eventuelle tiltak mot forhøyede radonverdier bør vurderes, da forhøyet radonnivå kan medføre helseisiko for beboere.

Manglende radonsperre og utilstrekkelig dokumentasjon øker usikkerheten rundt radonbeskyttelsen i boligen, noe som kan føre til økt risiko for helsekader over tid.

## Tilstandsrapport

Det anbefales å følge med på tilstanden til vannrørene og vurdere utskifning ved tegn til lekkasje eller svekkelser, for å unngå vannskader og uforutsatte driftsavbrudd.

Risikoen for lekkasjer og skader øker når rørene har passert halvparten av forventet levetid.

Konskvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser og påfølgende skader.



### 0102 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Avløpsrørene har passert halvparten av forventet levetid og kan da ha begynnende svekkelser som grøing, svake skjøter og i noen tilfeller brudd.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifning av avløpsrør nærmer seg.

Det anbefales å være oppmerksom på at avløpsrørene har passert halvparten av forventet levetid, noe som øker risikoen for svekkelser som grøing, svake skjøter og i noen tilfeller brudd.

Dette kan medføre lekkasjer og behov for utskiftninger, som igjen kan føre til kostbare vannskader dersom tiltak ikke iverksettes ved tegn til problemer.

Konskvensen av å ikke følge opp, utføre tiltak og nødvendige utbedringer og vedlikehold, kan føre til ytterligere svekkelser og påfølgende skader.

### 0103 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

### 0104 Andre VVS-installasjoner

#### Beskrivelse

Denne vurderingen gjelder mindre del av vann og avløp som er nytt ved oppgradering av bad og skifte av kjøkken. Vurderingen er basert på alder og det som er synlig.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

### 0105 Varmesentral

#### Beskrivelse

Det er installert vegghengt luft-til-luft varmpumpe. Det utføres jevnlig rens. Det er viktig at jevnlig vedlikehold og service utføres for å opprettholde pumpeens funksjon og unngå svekkelser.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

### 0106 Varmvannstank

#### Beskrivelse

Varmvannstanken er på ca. 120 liter og er plassert i en kasse under trappen. Det er montert lekkasjestopper, og det er avrenning fra berederen til avløp på kjøkkenet. Det er viktig at beredere og tilkoblinger kontrolleres jevnlig for å unngå lekkasjer og påfølgende skader.

Årstall: 2014 Kilde: Eier



### 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 elektriker/visdomnet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

#### Beskrivelse

Anlegget er en del oppgradert rundt 2014. Det er montert utekontakt til varmpumpen i 2021. El-bol leder er montert i garasjen i regi av btl rundt 2019. Det er utført tilsyn av Færder Elektro AS 19.02.2025 med flere avvik som er rettet. Sikringskøpet er plassert i entreen. Hovedsakning på 63 amp, automatsikringer med 9 kurser.

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

Ja

## Arealer

### Delt bolig tilknyttet brt

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Ekstern bruksareal (BRA-e)	Imglasset balkong (BRA-b)				
Etasje 1	67			67	49		67
Etasje 2	36			36	13	15	51
Garasje		17		17			17
<b>SUM</b>	<b>103</b>	<b>17</b>		<b>120</b>	<b>62</b>	<b>15</b>	<b>135</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>120</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Ekstern bruksareal (BRA-e)	Imglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Kjøkken, toalettrom, soverom, stue, entré		
Etasje 2	Bad, gang, soverom, soverom 2, bod/kontor		
Garasje		Garasje	

### Kommentar

Alle arealer er målt opp etter NS 3940 og vurdert etter takstbransjens retningslinjer for arealmålinger 2014 - 2. Utgave 9.2.15 og ny standard fra 01.01.2024. Arealmålingene tar ikke hensyn til byggeforskriftene og kan avvike fra disse.

Alle frittliggende bygg som garasjer, boder o.l. samt arealer tilhørende bygningskroppen med utvendig adkomst betegnes som BRA-e arealer. I de tilfelle boder BRA-e er angitt i sameier og br er dette medregnet basert på opplysninger fra eier/selger. Det henvises her til selger/eier for dokumentasjon på bruksrett/eierskap for kjøp.

Oppmåling av TBA-åpent areal som er terrasse, balkonger og plattinger gjøres ofte basert på sjønn eller arealer fra tegninger. Dette som følge av hindringer som snø og sollys som vanskeliggjør målingen. Det som ikke er synlig blir ikke målt. Det er ikke kontrollert hva som er godkjent hos kommunen.

### Lowlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggetegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Slik tegninger tolkes ser de ut til å stemme med dagens bruk.

#### Nyere håndverksjenester

Er det tilfølge eier utført håndverksjenester på boligen siste 5 år?

Kommentar: Det er utført arbeider på el-anlegget.

Ja

Nei

## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

### Hva er måleverdig areal?

Areal 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.

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



<b>Internt bruksareal (BRA-i)</b>	Areal for innvendig bruksareal(e)
<b>Ekstern bruksareal (BRA-e)</b>	Areal for alle rom utenfor bruksareal(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
<b>Imglasset balkong (BRA-b)</b>	Areal for imglasset balkong, veranda eller annen når denne er tilknyttet bruksareal(e)
<b>Terrasse- og balkongareal (TBA)</b>	Areal for terrasser, åpne balkonger og åpen alan tilknyttet bruksareal(e)
<b>Gulvareal (GUA)</b>	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 eller det er aktuelt for den konkrete boligen. Det er viktig å vite om ALH for å kunne gjøre utvalgte rom til en funksjon ved malerier og bruk av rommene. Ikke innrebet areal som kaldt, måles og oppgis normalt ikke.

### Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en romm 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 vanlig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, ømningssveil og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om uttak for kravene, men kan ikke regne med å få uttak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til ømningssveil.

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

### Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

### Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle

#### bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi uttak for kravene som gjelder. [vi@du.vite.no](mailto:vi@du.vite.no)

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.05.2026	
2	08.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

## Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring		
Dato	Til stede	Rolle
28.4.2026	Jan-Erik FUSDahl Rossavik	Takstingenør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eierforhold
3911 FÆRDER	46	106		0	11103,7 m <sup>2</sup>	Beregnet AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Hårkollveien 35B

### Hjemmelshaver

Oterbekk Borettslag

### Andelsobjekt

### Org.nr.

948325918

### Leil. nr.

### Forretningsfører

Johansen Ken

### Eier av adkomstdokumenter

### Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

29

## Kilder og vedlegg

Dokumenter	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	28.04.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	18.02.1977	Midlertidig brukstillatelse	Gjennomgått		Nei
Tegninger	03.01.1976		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	04.05.2026		Gjennomgått		Nei

## Tilstandsrapportens avgrensninger

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

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Bygverkets 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.
- **Skadegjører:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og sladdedyr.
- **Fuktisk:** Overflateskik med egnet søkestyrt (fuktdikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktnedling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakkenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammer elektriske og pigger).
- **Utvedt tuktakst (hulltakst):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i utstående vegger til bad, utørede kjellervegger og eventuelt oppførte kjellervgull.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedslitt av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende bruksid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være ijenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

### AREALBEREGNING FOR BOEHNHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 A-eal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulv høyde (bruttoareal minus arealet som oppas av yttervegger). I tillegg til gulv høyde gjelder regler om fri bredde for at areal 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 innglasst 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 tak høyde (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.
- **Areal** måles og oppgis dersom arealet opplyses i henhold til måleverdighet

Oppdragsnr.: 19072-2713

Befaringsdato: 28.04.2026

Side: 22 av 23

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tyngre boliginnhold). 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 Takstansrens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- **Tilbehold** eller **ulikt informasjon** som har betydning for vurderingen, er like bygningsfagliges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever tilstandsgradene.
- **Tilstanden** angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

- **ITilstandsgrad 0, T0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utpørelse.
- **ITilstandsgrad 1, T1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strukturtak, ikke oppreidd. TG3 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utpørelse.

- **ITilstandsgrad 2, T2:** Väsentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten tett utpørelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedbort funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skade på grunn av alder eller overvåkede spesiell til grunn av fare for større skade eller råfestsjå. For sjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG 2.

- **ITilstandsgrad 3, T3:** Store eller alvorlige avvik. Krafteige symptomer på forfall som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonsvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.
- **ITilstandsgrad TGU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Side: 21 av 23

Befaringsdato: 28.04.2026

Oppdragsnr.: 19072-2713

Befaringsdato: 28.04.2026

Side: 22 av 23

Hårkollveien 35B - 3138 SKALLESTAD  
Gnr 46 - Bnr 106  
3911 FERDER

Vestfold Takst og Byggevurdering Jan Erik  
Rossvik  
Bredablikkveien 26 A  
3133 DUJEN



## Tilstandsrapportens avgrensninger

opp treden ved taksering av bolig eller fritidshus, se  
[www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

## 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.

Utført dato  
28. apr. 2026  
Oppdragsnummer  
25-0072/26

### Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Hårkollveien 35B, 3138 SKALLESTAD	Meglerfirma Nordvik Tønsberg
Selgere Ken Johansen	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 20. april 2026	Har du kjennskap til eiendommen? Ja
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja	
Polisenummer: 82290563 Forsikret i: Gjensidige	

### Utført arbeid

#### 1. Vet du om det har blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Egen innsats og vennetjenester av fagmann

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Egen innsats og venne tjenester fra fagmann

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

Nei

## Signing Information

Side 1/1



Egenerklæringsskjema\_for\_boligsalg

Ken Johansen

9578-5997-4-615125

2026-04-28 17:20:00



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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

Nei

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

Nei

## 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

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/liste, 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)

Nei

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

Ja

Beskriv: Terrasse bak huset er gammel og litt skjevt. Balkong 2 etg håndleper noe råte.

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 liknende.

Nei

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: Vpp,ibygg i regi av borettslaget

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

Nei

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: Even cudrio 15.04.2026

4.1. Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 15.04.2026

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Grønn kontakt 2019

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger arbeid i forbindelse med oppussing av bad 2 etg utført av Rørlegger som venne tjenester

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.?

Nei

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

Nei

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

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/fellesavgiftene/fellesgjelden?

Nei

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

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 egenekklærning, 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-imbo/boligselgerforsikring>

Hvis du som boligkøper har tegnet boligkøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringselskap.

Oppdragsnummer: 25-0072/26

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

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapp, 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 endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

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

## Egenerklæringskjema\_for\_boligsalg

Navn

**Ken Johansen**

Dato

**2026-04-28**

Identifikasjon



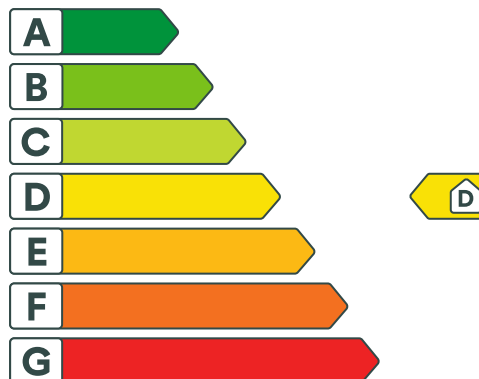
**Ken Johansen**



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



Adresse <b>Hårkollveien 35B, 3138 SKALLESTAD</b>	
Dato for energimerking <b>07.05.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-292316</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>163711753</b>
Gårdsnummer <b>46</b>	Bruksnummer <b>106</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>



## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår <b>1977</b>	Bygningstype <b>Tomannsbolig vertikal delt</b>
Bruksareal <b>107,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>107,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>2</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Varmepumpe, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Mekanisk avtrekk</b>	



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**247,73 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**245,96 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**28 271 kWh**

Rentesats: 0,00%  
Restsaldo 38 370,00  
Innfrifelsesdato: 02.01.1985  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 4  
Ingen gjeldende avtale om avdragsfrihet

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

#### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 8 950,00,-

#### Herav:

Fellesskostnad 8 337,00 Evt. fremtidig ending:  
Internett 613,00

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post [restansforespor@obos.no](mailto:restansforespor@obos.no) for å få oppgitt eventuelle utstående felleskostnader/andre hefelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper opp seg mellom for oppgjørsmåneden.

#### Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fas på ligningskontoret

Innberøringspliktige inntekter: 933,-  
Fradragsberettede kostnader: 28 368,-  
Annem formue: 24 325,-  
Gjeld: 525 793,-

#### Fellesskjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

**Bank:**  
Lånenummer: Svenska Handelsbanken AB NUF  
Restsaldo: 94817255420  
Kapitalkostnader: 522 534,51  
Ingen gjeldende avtale om avdragsfrihet: 8 675,38  
**Bank:** SpareBank1 Nøtterøy-Tønsberg  
Lånenummer: SPARE2-3184  
Restsaldo: 1 152,00

Kapitalkostnader:

Ingen gjeldende avtale om avdragsfrihet

Sum andel fellesskjeld (kun lån) kr 523 686,51,-, pr. dags dato.

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

#### Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebeholdninger. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å befinne lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes rentesendringer, 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 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 ending 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 fallfall. Estimert ending i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode

Deres ref.: 9147977

Vår ref.: 3184-1-29

Date: 27.04.2026

#### Megleropplysninger

Boligselskap: OTERBEKK BORETTSLAG  
Organisasjonsnr: 948325918  
Andelseier: Johnsen, Ken  
Medeier:  
Leilighetsnummer: 29  
Adresse: Håkolvøien 35 B, 3138 SKALLESTAD  
Andelsnummer: 29  
Gnr. 46  
Bnr. 106  
Borettssinnskudd: Kr. 52 000,00,-

#### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisennummer 82290563
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesskjeld (IN-lån): NEI
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførelse til borettslaget hver måned og overtar derefter all ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverføring, 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 spesifisering, 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 leiligheten: Ja - 40 garasjer med strømuttak. Garasjeleie er inkludert i felleskostnadene. Parkering følger leiligheten: Nei - Borettslaget har ca. 20 parkeringsplasser ute. TV/Internett: Borettslaget har fellesavtale for bredbånd og kabel-TV via Canal Digital som er inkludert i felleskostnadene. Andelseier kan selv bestille og betale for tillegg til avtalen. Styret vurderer en oppgradering av brannsikkerheten m.m., totale kostnader ca 2 mill. Dette vil føre til økning i fellesskjeld og mulig økning i felleskostnader.

#### Selskapets totale lån og vilkår:

**Bank:** Svenska Handelsbanken AB NUF  
Lånenr.: 94817255420  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 5,05%  
Restsaldo: 17 395 782,00  
Innfrifelsesdato: 30.12.2054  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 4  
Ingen gjeldende avtale om avdragsfrihet  
**Bank:** SpareBank1 Nøtterøy-Tønsberg  
Lånenr.: SPARE2-3184  
Lånetype: Annuitetslån

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 Gro Rundhaug pr. e-post: gro.rundhaug@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

#### Annenn 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 inntil 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](mailto: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 betalingsstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsanskravninger etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Per Erik Olsen, e-post: [olepbek@styretrommet.no](mailto:olepbek@styretrommet.no)

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om bil § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Alle meglerkontor som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

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

#### Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eliendomsforvaltning 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» vi være en knapp for reservasjon. Har du flere eieleforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieleforhold.

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

#### Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6 725,-
Innmelding i OBOS	kr	500,-
Gebyr for å forhåndsvarsele forkjøpsrett	kr	8 406,-

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve denne boligen. Andelsegning 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 Eliendomsforvaltning 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 melderfrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter melderfristen 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:

- OBOS forhåndsvarseles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
- 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 kontakke oppgjørfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (melderfristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på <https://www.obos.no/brukt-bolig/brukt-boliger-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 – forhåndsvarsel 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, visningsstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsel av forkjøpsretten er pt. 8.406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarseles 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](mailto: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 overtagedsdata. 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. bil § 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).

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8406,-	Selger/kjøper (avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger
For kjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS		

Hvis det benyttes kjøp betales det gebyr for å benytte kjøp, 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 kjøp.

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.**

#### 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](mailto: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 betalingsstid. 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 ansvarsskrivelser 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.

#### Skysgodkjenning

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 kjøp 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 ned, og det ikke er mulig å melde kjøp på den måten kan kjøp meldes inn ved å sende epost til [forkjop@obos.no](mailto:forkjop@obos.no) med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder kjøp med kontakinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse [forkjop@obos.no](mailto:forkjop@obos.no) godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde kjøp.
- 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 kjøp 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 medlemskaps 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 umtaksreglene.
- Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

## Protokoll til årsmøte 2025 for OTERBEKK BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948325918  
Møtet ble gjennomført heidigitalt fra 3. april kl. 16:00 til 6. april kl. 16:00.  
Antall stemmeberettigede som deltok: 24.

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:**  
Gro Runhaug er valgt.  
✓ **Forslaget ble vedtatt**  
Antall stemmer for vedtaket: 19  
Antall stemmer mot vedtaket: 0  
Antall blanke stemmer: 5  
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### 2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

**Forslag til vedtak:**  
Karin Løvig og Silje Kåsamoen Nordheim er valgt.  
✓ **Forslaget ble vedtatt**  
Antall stemmer for vedtaket: 19  
Antall stemmer mot vedtaket: 0  
Antall blanke stemmer: 5  
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

**Forslag til vedtak:**  
Møteinnkallingen godkjennes  
✓ **Forslaget ble vedtatt**  
Antall stemmer for vedtaket: 18  
Antall stemmer mot vedtaket: 0  
Antall blanke stemmer: 6  
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### 4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår føring av årets resultat mot egenkapital.

**Forslag til vedtak:**  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 16  
Antall stemmer mot vedtaket: 0  
Antall blanke stemmer: 8  
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### 5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100.000,-

**Forslag til vedtak:**  
Styrets godtgjørelse settes til kr 100.000,-  
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 18  
Antall stemmer mot vedtaket: 0  
Antall blanke stemmer: 6  
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### 6. Valg av tillitsvalgte

**Styremedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:  
Silje Norheim Kåsamoen (17 stemmer)

Følgende stilte til valg:  
Silje Norheim Kåsamoen

**Varamedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:  
Christian Bull Gjertsen (15 stemmer)  
Peter Jackosn (16 stemmer)  
Jan Løvig (15 stemmer)

Følgende stilte til valg:  
Christian Bull Gjertsen  
Peter Jackosn  
Jan Løvig

**Valgkomite (1 år)**

Følgende ble valgt:  
Hannemor Schøyen Grue (16 stemmer)

Anne Karin Løvig (17 stemmer)

Følgende stilte til valg:  
Hannemor Schøyen Grue  
Anne Karin Løvig

#### 7. 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:  
Per-Erik Olsen (17 stemmer)

Følgende stilte til valg:  
Per-Erik Olsen

##### Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:  
Janne Melbye (16 stemmer)

Følgende stilte til valg:  
Janne Melbye



Nåværende styremedlem Lene Bårdseth avslutter sitt styreverv pga flytting, og varamedlem Kristine Alsos foreslås som nytt styremedlem frem til neste ordinære generalforsamling.

#### Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:  
Kristine Alsos (19 stemmer)

Følgende stilte til valg:  
Kristine Alsos

## Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for Oterbekk Borettslag

Organisasjonsnummer: 948325918  
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 20. juni kl. 09:00 til 23. juni kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 22.

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:

Per Erik Olsen er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 18

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### 2. Valg av protokollvitner

Valg av en eiere til å signere protokollen.

#### Forslag til vedtak:

Janne Melbye er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 19

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

#### Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 19

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### 4. Valg av tillitsvalgte



## Velkommen til årsmøte i OTERBEKK 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.

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 3. april kl. 16:00 og lukker 6. april kl. 16:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/3184>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollviter
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i OTERBEKK BORETTSLAG



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 3184  
OTERBEKK BORETTSLAG

b) Styret foreslårføring av årets resultat mot egenkapital.

#### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

#### Vedlegg

1. Revisjonsberetning\_3184.pdf
2. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

#### Fastsattelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til [sum]

Sak 6

#### Valg av tillitsvalgte

##### Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Silje Norheim Kåsamoen

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Christian Bull Gjertsen
- Jan Løvig
- Peter Jackson

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Anne Karin Løvig
- Hannemor Schøyen Grue

4 av 18

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

Gro Runhaug er valgt.

Sak 2

#### Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

#### Forslag til vedtak

Karin Løvig og Silje Kåsamoen Nordheim er valgt.

Sak 3

#### 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 4

#### Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

3 av 18



## Uavhengig revisors beretning

### Til generalforsamlingen i OTERBEKK BORETTSLAG

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til OTERBEKK BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"> <li>Balanse per 31. desember 2024</li> <li>Resultatregnskap 2024</li> <li>Oppstilling over endring av disponible midler</li> <li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Oppfylt/er årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li> <li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskaplovens regler og god regnskapspraksis i Norge.</li> </ul>

#### Andre forhold

Budsjettetallene 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. Innhenhet, revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Styret og forretningsførerens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskaplovens regler og god regnskapspraksis 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 utidskattede tell.

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 avvirket.

#### 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 utidskattede tell, 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 utidskattede tell. 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 Lævre Haukvik  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

#### Sak 7

### Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

#### Roller og kandidater

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

- Per Erik Olsen

**Valg av 1 varadegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadegat:

- Janne Melbye

**OTERBEKK BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 948 325 918, KUNDENR. 3184**

**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 ekstre på eksisterende gjeld.

**DISPONIBLE MIDLER**

A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	Note	2024	2023
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>		<b>546 795</b>	<b>2 311 339</b>
Årets resultat (se res.regnskapet)		-93 487	-1 491 432
Tilbakeføring av avskrivning	14	5 148	5 148
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-226 329	-276 956
Innsk. øremerk. bankkto		-1 504	-1 304
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-316 173</b>	<b>-1 764 544</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>230 623</b>	<b>546 795</b>

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

Omløpsmidler	299 529	1 080 573
Kortsiktig gjeld	-68 906	-533 778
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>230 623</b>	<b>546 795</b>

**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\_bankid9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-13 18:34:39 UTC



bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 3PXLCHKEHA-OMTF6-KGYAL-U1GOS-450EK

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 tilstjenesteleverandør.

Vedlegg 1

**Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt**

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo AS**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signaturer er: digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos valideringsverktøy for digitale signaturer. <https://penneo.com/validator>

Årsregnskap 2024.pdf

8 av 18

Vedlegg 2

**OTERBEKK BORETTSLAG**  
ORG.NR. 948 325 918, KUNDENR. 3184

BALANSE		2024	2023
	Note		
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	9 904 245	9 904 245
Tomt		535 855	535 855
Andre varige driftsmidler	14	10 198	15 346
Miljøbankkonto, øremerket		34 112	61 555
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>10 484 410</b>	<b>10 517 001</b>

<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		81 889	81 116
Driftskonto OBOS-banken		188 064	272 546
Skattetrekkkonto OBOS-banken		11 403	11 900
Sparekonto OBOS-banken		18 174	715 012
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>299 529</b>	<b>1 080 573</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>10 783 939</b>	<b>11 597 574</b>

<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 40 * 100		4 000	4 000
Udekket tap	15	-6 844 899	-6 751 411
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-6 840 899</b>	<b>-6 747 411</b>

<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	15 744 841	15 971 170
Borettsinnskudd	17	1 780 000	1 780 000
Avsetning, bomiljøtiltak	18	31 090	60 037
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>17 555 931</b>	<b>17 811 207</b>

<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		41 923	225 226
Skyldige offentlige avgifter	19	17 044	17 541
Påløpte renter		4 935	227 994
Påløpte avdrag		0	58 013
Annen kortsiktig gjeld	20	5 005	5 005
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>68 906</b>	<b>533 778</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>10 783 939</b>	<b>11 597 574</b>
Pantstillelse	21	19 780 000	19 780 000
Garantiansvar		0	0

Færder, 12.03.2025  
Styret i Oterbekk Borettslag

Per Erik Olsen/s/ Kristine Frømyr Alsos/s/ Janne Melbye /s/

**OTERBEKK BORETTSLAG**  
ORG.NR. 948 325 918, KUNDENR. 3184

RESULTATREGNSKAP		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
	Note				
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 137 162	2 712 567	3 231 000	3 466 000
Ladeinntekter EL-bil		117 737	101 802	0	0
Andre inntekter	3	37 471	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>3 292 370</b>	<b>2 814 369</b>	<b>3 231 000</b>	<b>3 466 000</b>

<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-59 746	-65 386	-57 600	-58 000
Styre honorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Avskrivninger	14	-5 148	-5 148	0	0
Revisjonshonorar	6	-6 644	-7 690	-6 500	-8 000
Andre honorarer		0	-40 000	0	0
Forretningsfører honorar		-165 860	-157 510	-167 000	-175 000
Konsulent honorar	7	-1 455	-4 300	-5 000	-5 000
Kontingenter		-8 000	-8 000	-8 000	-8 000
Drift og vedlikehold	8	-500 396	-1 765 449	-143 000	-143 000
Forsikringer		-240 539	-210 185	-230 000	-276 000
Kommunale avgifter	9	-829 615	-761 036	-840 000	-950 000
Energi/lys		-146 017	-114 077	-110 000	-110 000
TV-anlegg/bredbånd		-278 492	-220 000	-285 000	-296 000
Andre driftskostnader	10	-162 736	-112 156	-104 000	-112 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 504 648</b>	<b>-3 570 938</b>	<b>-2 056 100</b>	<b>-2 241 000</b>

<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>787 723</b>	<b>-756 569</b>	<b>1 174 900</b>	<b>1 225 000</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	29 548	34 153	0	0
Finanskostnader	12	-910 758	-769 016	-928 000	-896 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-881 210</b>	<b>-734 864</b>	<b>-928 000</b>	<b>-896 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-93 487</b>	<b>-1 491 432</b>	<b>246 900</b>	<b>329 000</b>

Overføringer:  
Udekket tap -93 487 -1 491 432

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 644.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggs tjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS

	-1 455
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-1 455</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-181 717
Drift/vedlikehold elektro	-14 428
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-198 570
Drift/vedlikehold brannsikring	-49 138
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-20 020
Egenandel forsikring	-36 000
Kostnader dugnader	-523
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-500 396</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-829 615
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-829 615</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-55 251
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-21 199
Verktøy og redskaper	-5 312
Driftsmateriell	-8 704
Snørydding	-51 233
Andre fremmede tjenester	-1 671
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-5 118
Andre kontor kostnader	-106
Drivstoff biler, maskiner osv.	-720
Bank- og kortgebyr	-2 444
Velferds kostnader	-10 979
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-162 736</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 580
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 666
Kundebytte fra Gjensidige	23 302
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>29 548</b>

**NOTE: 1****REGNSKAPSRINNSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapspraksis for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter oppjæringsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omlopsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omlopsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringsstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringsstidspunktet. 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.

**SKATTETREKKS KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 937 120
Internett	294 240
Avregning annet	-94 198
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 137 162</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Miljøfond	37 471
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>37 471</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-35 000
Påløpte feriepenger	-5 005
Arbeidsgiveravgift	-19 741
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-59 746</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

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

Nedbetalt tidligere  
Nedbetalt i år

0  
0  
-38 370

**NOTE: 12**  
**FINANSKOSTNADER**  
Renter og gebyr på lån Handelsbanken -910 758  
**SUM FINANSKOSTNADER -910 758**

**NOTE: 13**  
**BYGNINGER**  
Kostpris/Bokf.verdi 1996 9 904 245  
**SUM BYGNINGER 9 904 245**

Tomten ble kjøpt i 1996.  
Gnr.46/bnr.105 M. flere  
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 14**  
**VARIGE DRIFTSMIDLER**  
Ladestasjon for el bil 17 490  
Kostpris 15 444  
Tilgang 2020 -17 588  
Avskrevet tidligere -5 148  
Avskrevet i år 10 198  
**SUM VARIGE DRIFTSMIDLER 10 198**  
**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER -5 148**

**NOTE: 15**  
**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: 16**  
**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**  
Handelsbanken  
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.  
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,75 %. Løpetiden er 30 år.  
Opprinnelig 2022 -16 282 228  
Nedbetalt tidligere 349 428  
Nedbetalt i år 226 329  
Sparebank 1 -15 706 471  
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.  
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 0,00 %. Løpetiden er 25 år.  
Opprinnelig 1985 -38 370

## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltaelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 3.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 6.04.25

Selskapsnummer: 3184 Selskapsnavn: OTERBEKK BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<b>Sak 1 Valg av møteleder</b> Gro Runhaug er valgt. <input type="checkbox"/> For <input type="checkbox"/> Mot
<b>Sak 2 Valg av protokollviter</b> Karin Lovig og Silje Kåsamoen Nordheim er valgt. <input type="checkbox"/> For <input type="checkbox"/> Mot
<b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b> Møteinnkallingen godkjennes <input type="checkbox"/> For <input type="checkbox"/> Mot

**SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN** -15 744 841

**NOTE: 17**

**BORETTSSINNSKUDD**

Opprinnelig 1976 -1 780 000

**SUM BORETTSSINNSKUDD** -1 780 000

**NOTE: 18**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomjiljøtiltak -31 090

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD** -31 090

**NOTE: 19**

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk -11 403

Skyldig arbeidsgiveravgift -5 641

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER** -17 044

**NOTE: 20**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger -5 005

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** -5 005

**NOTE: 21**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån 1 780 000

**TOTALT** 15 744 841

**TOTALT** 17 524 841

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

Bygninger 9 904 245

Tomt 535 855

**TOTALT** 10 440 100

<p><b>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 5 Fastsettelse av honorarer</b></p> <p>Styrets godtgjørelse settes til [sum]</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 6 Valg av tillitsvalgte</b></p> <p><b>Styremedlem (kun 1 skal velges)</b></p> <p><input type="checkbox"/> Silje Norheim Kåsamoen</p> <p><b>Varamedlem (kun 3 skal velges)</b></p> <p><input type="checkbox"/> Christian Bull Gjertsen</p> <p><input type="checkbox"/> Jan Løvig</p> <p><input type="checkbox"/> Peter Jackson</p> <p><b>Valgkomite (kun 2 skal velges)</b></p> <p><input type="checkbox"/> Anne Karin Løvig</p> <p><input type="checkbox"/> Hannemor-Schøyen Grue</p>
<p><b>Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling</b></p> <p><b>Delegat (kun 1 skal velges)</b></p> <p><input type="checkbox"/> Per Erik Olsen</p> <p><b>Varadelegat (kun 1 skal velges)</b></p> <p><input type="checkbox"/> Janne Melbye</p>



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6666, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
www.obos.no  
E-post: oef@obos.no

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

## 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) Nektet 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 én 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 dermed 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 vill 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 ventet 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.

## Vedtekter

For **OTERBEKK borettslag** org nr 948 325 918.

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 14. mars 1974 og på generalforsamling 19. mai 2005. Revidert på generalforsamling den 23. mai 2013 og den 11. mai 2015.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

Oterbekk borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningforhold

- (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) Andelen skal være på kroner 100,- - ett 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 én 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 én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelenes.
- (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.

- 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 tungveiende 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 brukeren 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 én 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 bygningsens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

#### 5. Vedlikehold

##### 5-1 Andelseierens vedlikeholdspflicht

- (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, sikringskapp fra 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 utskifting av slikt som rør, sikringskapp fra første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmner.

- (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 fulmektig som har hatt ansvaret for salget.

#### 3-4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefelles 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. Boret 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. **Hageplass for hver andel regnes som den plass som ligger i bredde av egen bolig, og frem til annen bolig. De andeler hvor hagen ender ved garasjevegg, skal det alltid være minimum en meter fra hagegrense til garasjevegg. Hageplasser er borettslagets eiendom. Borettslaget gir hver andel en bruksrett over sin del.**

- (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:

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følger av at borettslaget ikke oppfylder pliktene sine, jf borettslovens § 5-18.

## **6. Felleskostnader og pantessikkerhet**

### **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 borettslovens § 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 overlatning av bruk betales av den andelseier som har søkt.

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én 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 pantessikkerhet**

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 avsluttes 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 overlatning 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 borettslovens § 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 tvangsfulbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstakning 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 bygningen 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 utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, varmtvannsbereder 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 borettslovens §§ 5-13 og 5-15.

## 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 ijuve 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) Innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettsloven 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 årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsattelse 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 én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

### 9-8 Vedtak på generalforsamlingen

## 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) Funktionstiden 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 framførte 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 borettslovens § 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.

- (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 borettsloven 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 framtreddende 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 borettslovens §§ 5-22 og 5-23.

### **10-2 Taushetsplikt**

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvekkende 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 borettslovens § 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.

**HUSORDENSREGLER FOR OTERBEKK BORETTSLAG**  
**23.05. 2013, revidert 11. mai 2015. Revidert 19.04.2016**

**Trivsel i borettslaget:**

Det er en plikt at alle andelseiere bidrar til felles trivsel i borettslaget. Man skal bruke leiligheten på en måte som ikke er til sjenanse for andre beboere i borettslaget. Alle er pliktig å følge de regler som er gitt i borettslagets husordensregler.

**Punkt 1:**

Det skal være ro i borettslaget etter kl. 23 både på hverdager og i helger. Styret vil allikevel oppfordre til at man tar hensyn til hverandre.

**Punkt 2:**

Det skal til en hver tid være pent og ryddig i borettslagets uteområder. Med dette menes det at søppel og andre ødelagte gjenstander ikke skal være til sjenanse for fellesskapet.

**Punkt 3:**

Alle beboere plikter å sortere søppelen etter den søppelsorteringen som borettslaget har, jf. plast, mat, papp, glass og restavfall. Annen søppel som ikke hører inn under disse punktene må man selv frakte til kommunens søppelforbrenningsanlegg.

**Punkt 4:**

Det er tillatt å ha en hund eller katt pr. husholdning. Beboere som har dyr må sende skriftlig melding til styret. Husk å ha med hundeposer når man lufter hunden.

**Punkt 5:**

Av sikkerhetsmessige grunner skal det være minst mulig bilkjøring i borettslaget. Det er oppmerkede skilt som viser parkering for gjester på utsiden av borettslaget. Man er selv ansvarlig for å påse at sine gjester følger denne parkeringsanvisningen. Egne biler skal stå i garasjene, mens eventuell bil nummer 2 kan parkeres inne på midtfeltet eller ved siden av garasjeanlegget i øvre felt.

Det er ikke tillatt å parkere utenfor egen inngang i andre ærender enn av- og pålessing. Ved overtredelse vil bilene bli tauet bort for egen regning.

**Punkt 6:**

Man skal alltid kjøre med gangfart i borettslagets fellesområder. Det vil si at det skal ha gangfart i borettslagets fellesområder.

**Punkt 7:**

Det er ikke tillatt å parkere bilvrak på borettslagets eiendom, med bilvrak menes biler som ikke er i daglig bruk. Det er heller ikke tillatt å parkere henger, båt eller campingvogn på borettslagets eiendom over lengre tid. Styret kan gi dispensasjon ved anledninger som krever det, ved søknad.

**Punkt 8:**

Det er ikke tillatt å ha støyende utearbeid i borettslaget på helligdager eller før søndager kl. 12.00.

**Punkt 9:**

Der det er felles inngang skal disse vaskes en gang pr. uke og gå på omang på leilighetene.

**Punkt 10:**

Kjøleskap/fryser i garasjen: Generalforsamlingen har gitt tillatelse til å ha kjøleskap/fryser i garasjen mot en kostnad på kr 500,- pr. år.

**Punkt 11:**

EL-bil: Generalforsamlingen har godkjent montering av forskriftsmessig oppsett av måler/undermåler for EL-bil. Beboer betaler selv dette og strømforbruket.



## Færder kommune

**Adresse** Postboks 250 Borgheim, 3163

**Telefon**

Utskriftsdato: 27.04.2026

### Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Færder kommune

### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 3911 **Gårdsnr.:** 46 **Bruksnr.:** 106

**Adresse:** Hårkollveien 35B, 3138 SKALLESTAD

**Referanse:** 25-0072/26

Det foreligger midlertidig brukstillatelse på eiendommen. Den midlertidige brukstillatelsen er vedlagt.

Vedlegg
1 vedlegg

#### [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.

NØTTERØY KOMMUNE  
BYGNINGSVESENET.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE.

for arbeider etter § 93 i bygn.1. av 18.6.65.  
Jfr. § 99 nr.2 og 3.

Byggeplass(adresse)		Gnr.	bnr.
Hårkollen.			
Arbeidets art.	Byggets art.	Søknad dato.	Vedtak.
12 stk 4-roms leiligh.	16 stk.3-roms leiligh.		
12 " 2- " "		Dato:20.2.76	Sak:37/76:
Byggherrens navn	Adresse	Tlf.	
Nøtterøy boligbyggelag.			
Anmelderens navn.	Adresse	Tlf.	
Super-Konstruksjon.			
Ansvarshavendes navn	Adresse	Tlf.	
Kaltvedt og Lia.			

Arbeidet er besikket. I medhold av bygn.1. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

- for nevnte bygg  
 for følgende del av nevnte bygg.

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

1. Utbedring av lydskillevegg mellom Hårkollv. 47a og 47b.
2. Innsetting av dobb.trådglass i vinduer i felles brannvegger vedr.3-roms leilighetene.

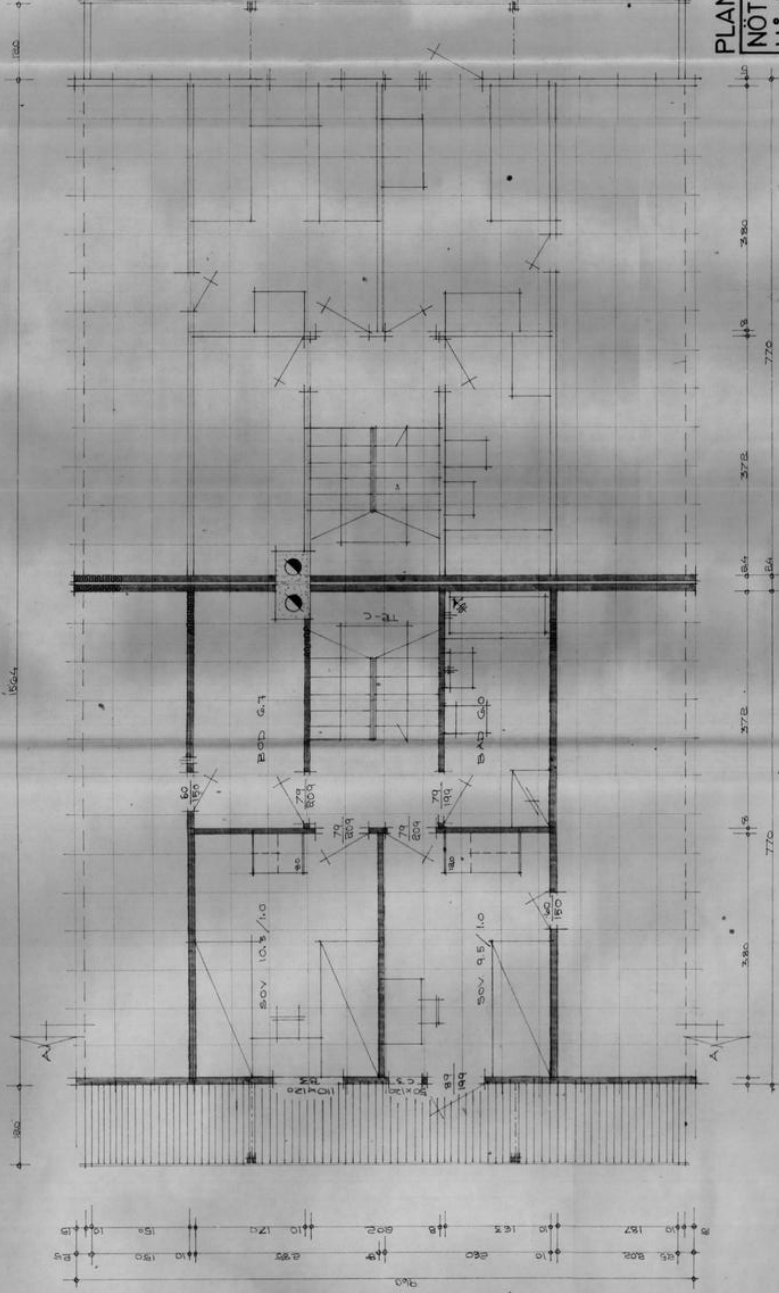
VEDR. PKT. 1: Utbedring foretatt 1977. Etterkontroll ble ikke foretatt, men nye klager ikke fremtatt etter utbedring. Kfr. Per Hansen Nøtterøy Kommune og Wilhelmson NBBL.  
9/5-83

Dette arbeid må være fullført innen: 1.12.1977.

Nøtterøy, den 18.2.77.

BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN

*[Signature]*



LEIEAREAL 35,1 m<sup>2</sup>

KORREKTURER I 3.-7/6 VINDU PÅ SOV 10,5 ER FJÄTTET 80cm PÅ GRUND AV TAKHÖJDE

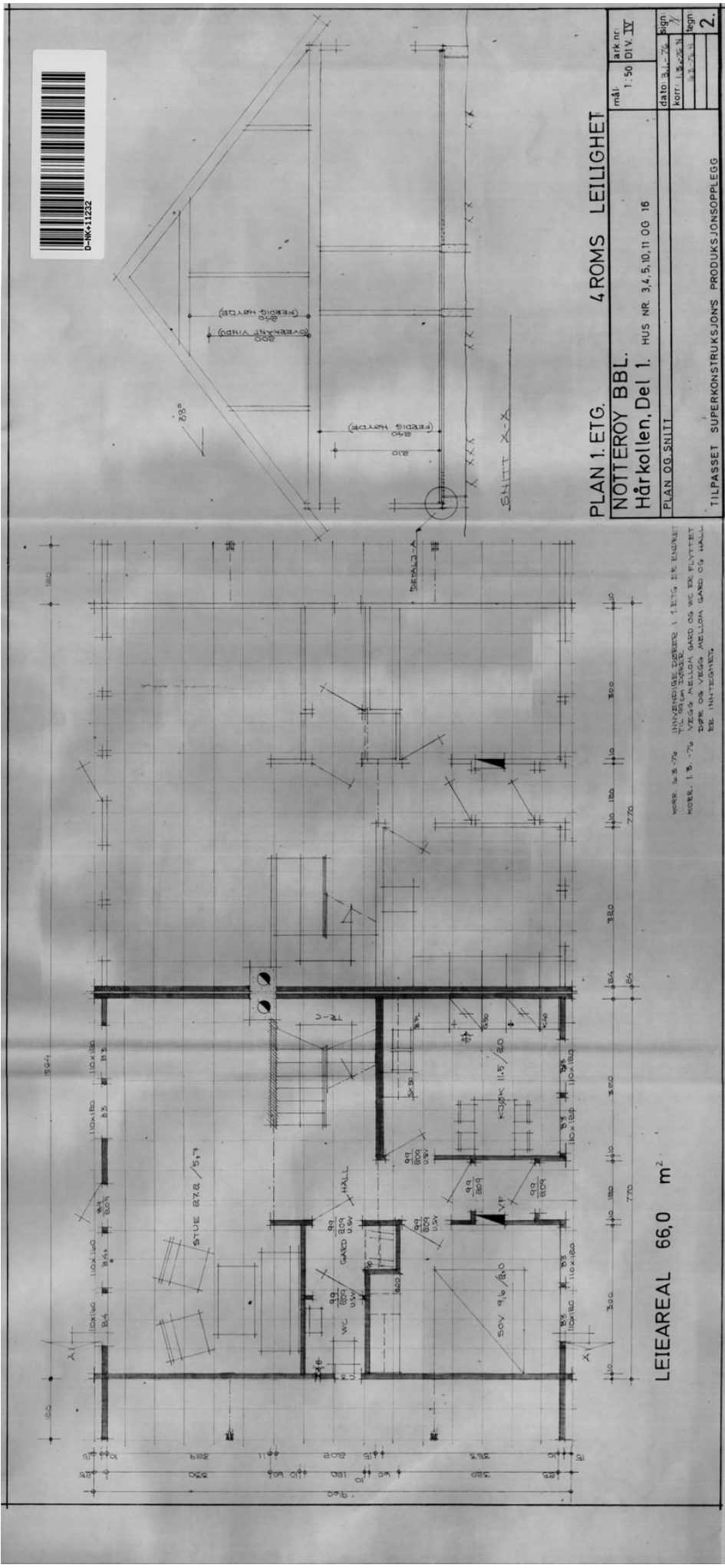
PLAN 2. ETG. 4 ROMS LEILIGHET

NÖTTERÖY BBL.  
Hårkollen Del 1

HUS NR. 3, 4, 5, 10, 11 OG 16

**SUPERKONSTRUKSJON**  
LOHNE & SØNN  
4525 KONSMO TLF. KONSMO 28

mål	1:50	ark nr	DIV II
dato	3.1.76	sign	/
korr	1.3.76	sign	3.

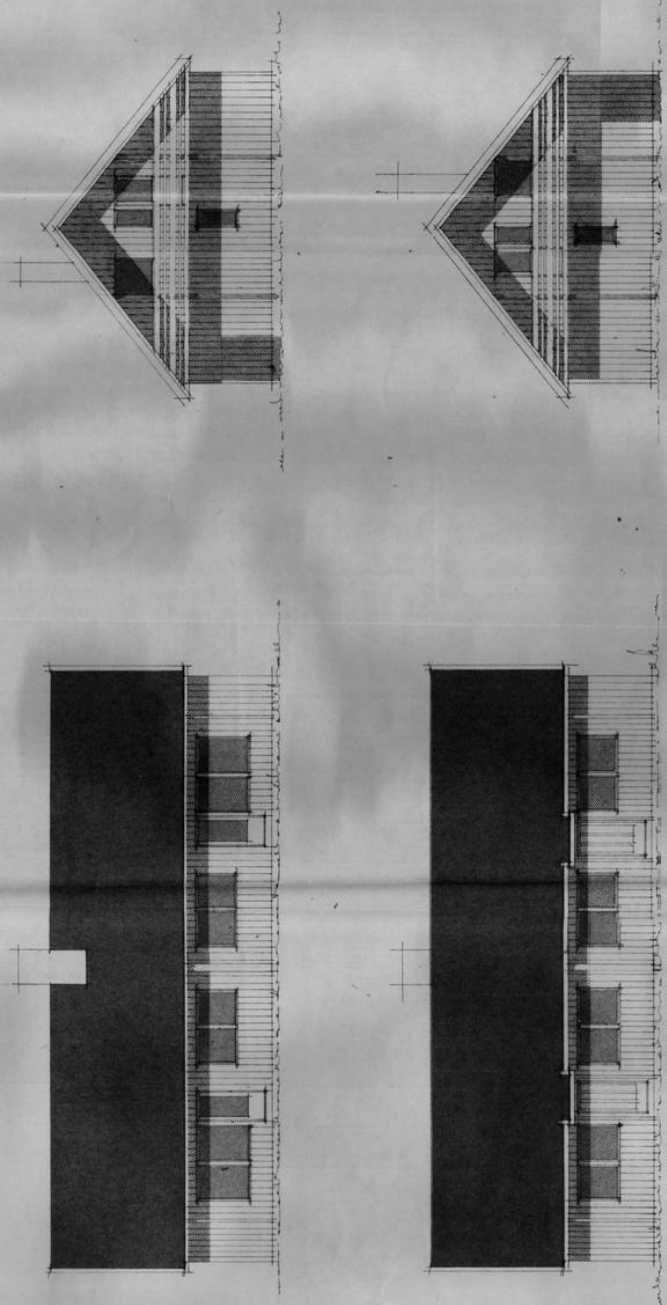


NOTER 1. 3. 79  
 INNVIKINGEN ER I 1. ETG. IFR. TAKHØI  
 KOBER. I 3. -79  
 VEGG- & MELLOM GARD OG WC ER FLATTET  
 DREI OG VEGG, MELLOM GARD OG HALL  
 ER INNTEGNET.

**PLAN 1. ETC. 4 ROMS LEILIGHET**  
**NOTTERØY BBL.**  
**Hårkollen, Del 1. HUS NR. 3, 4, 5, 10, 11 OG 16**

ark.nr.	1:50	Div. IV
dato.	1.8.76	Sign.
korr.	1.8.76	Legn.
		2.

PLAN OG SHITT  
 TILPASSET SUPERKONSTRUKSJONS PRODUKSJONSOPPLEGG



16.3.2019  
NØTTERØY BUNNINGVEGEN  
BYGNINGS-  
TEKNIKK

FASADER 4 ROMS LEILIGHET

NØTTERØY BBL. Hårkollen Del 1, fasader		mål 1:100	ark nr. DIV II
FASADER		dato 16.3.2019	sign.
TILPASSET SUPERKONSTRUKSJONS PRODUKSJONSOPPLEGG		korr.	tegn.
			4



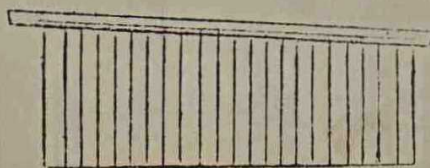
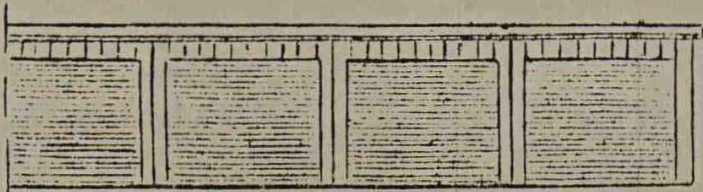
REKKEGARASJER i GALVANISERTE PANELPLATER

og TØMMERMANNSKLEDNING.

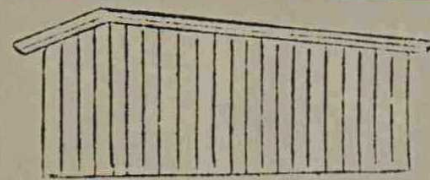
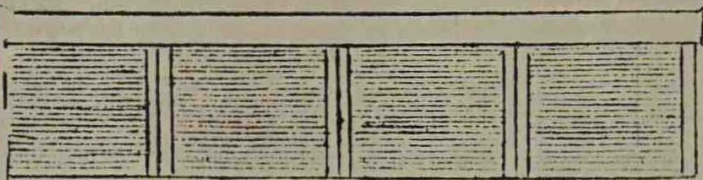
Utført i solid trekonstruksjon. Dobbelte vindski i tre. Trykkimpregnerte bunsviller. Forskriftsmessig ventilasjon.

GARASJE i GALVANISERTE PANELPLATER: Veggkledning og port i galvaniserte panelplater. Tak tekket med galvaniserte panelplater.(Discus).

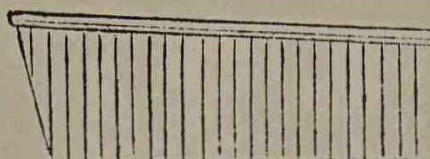
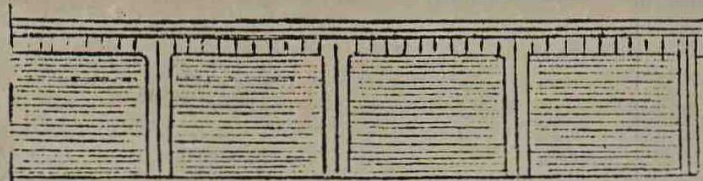
GARASJE i TØMMERMANNSKLEDNING: Veggkledning i stående tømmermannskledning. Tak, rupanel og to lag papp, det siste laget er Icopal A som er lagt i varm asfalt. Port i rund rustikpanel.



BUNGALOWSTIL



MØNESTIL



BUNGALOW SPESIAL

Rekkegarasjer leveres vanligvis i størrelse: Brekke 2,80m., lengde 5,50 m., som gir god plass for de fleste biler. Andre størrelser leveres om ønskes.

PRISER:

Type BUNGALOW: Pr. garasje plass kr.....

Type MØNE SPESIAL: " " kr.....

Type BUNGALOW m/skjermet front " kr.....

Prisene innbefatter montering på Deres tomt.

Avbetaling om ønskes. Ekstra utførelse: Flettverk i skillevegger kr. -pr

Produsent

VESTERHEIM GARASJER

RODOLFSVEIEN 10

1310 SANDNES

TELEFON 3111

---

## Megleropplysninger

Dato: 24.04.2026

<b>Gnr:</b>	<b>46</b>	<b>Bnr:</b>	<b>106</b>	<b>Fnr:</b>	<b>0</b>	<b>Snr:</b>	<b>0</b>
<b>Adresse:</b>	<b>Hårkollveien 35B</b>			<b>Selger:</b>	<b>Oterbekk Borettslag</b>		

---

### Legalpant

---

Kommunale gebyrer er betalt frem til: 20.02.2026

**Restanse: 0,-**

Forfallsdatoer for kommunale gebyrer er den 20. hvert kvartal.  
Restanse på andelshaver, ta kontakt med borettslaget

---

**Postadresse:** Postboks 250 Borgheim  
3163 NØTTERØY  
**E-post:** postmottak@faerder.kommune.no

**Besøksadresse:** Tinghaugveien 18

**Telefon:** 33 39 00 00

**Bank:** 2470.40.41000  
**Innbet. skatt:** 6345.06.07292  
**Org. nr.:** 817 263 992



## Færder kommune

**Adresse** Postboks 250 Borgheim, 3163

**Telefon**

Utskriftsdato: 23.04.2026

### Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Planstatus

Kilde: Færder kommune

#### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 3911 **Gårdsnr.:** 46 **Bruksnr.:** 106

**Adresse:** Hårkollveien 35B, 3138 SKALLESTAD

**Referanse:** 25-0072/26

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	127 - Hårkollen I
Reguleringsformål	Boligbebyggelse

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen: Nei

Eksisterer det igangsatt planlegging som berører eiendommen: Nei

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFOESPØRSLER.

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 eiendomsforespørslar.



Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS

<b>Saksnummer</b>	2024/10683
<b>Dokumentdato</b>	10.12.2024
<b>Kontrolldato</b>	16.10.2024
<b>Saksbehandler</b>	Bjørn Andersen
<b>Gnr/bnr.</b>	46/106
<b>Adresse</b>	Hårkollveien 35B
<b>Leilighet</b>	H0101

KEN JOHANSEN  
HÅRKOLLVEIEN 35B  
3138 SKALLESTAD

### Tilfredsstillende tilbakemelding på tilsynsrapport

**Tilsynsadresse:** Hårkollveien 35B, bruksenhet H0101, 3138 SKALLESTAD  
**Gårds og bruksnr:** 46/106

Vi har mottatt skriftlig tilbakemelding på tilsynsrapport etter tilsyn med fyringsanlegg den 16.10.2024.

Tilbakemeldingen er tilfredsstillende og tilsynet er avsluttet under forutsetning at avvik lukkes som beskrevet i fremdriftsplan.

VIB anser denne gangs tilsyn med fyringsanlegget for avsluttet.

Med vennlig hilsen

Kristina Viftrup Andersen  
Feier

-

***Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift***

---

**Postadresse**

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 IKS  
c/o 4human AS Postboks 404 3101 Tønsberg

Side 1 av 1

Per Erik Olsen  
Styreleder i Oterbekk borettslag.

**Fra:** Oterbekk Borettslag <oterbekk@styreverrommet.no>

**Sendt:** torsdag, 23. april 2026 07:30

**Til:** Kristina Viftrup Andersen <kristinaviftrup.andersen@vibr.no>

**Emne:** SV: tilsyn med fyringsanlegg

Heisann!

Dette gjelder pipene i Oterbekk borettslag, som dere kontrollerte i oktober.

Saken er at det er styret som håndterer pipene som en del av bygningsmassen og er derfor vårt ansvar. Selve peisen er beboernes ansvar. Nå er det slik at det ikke er noen som har fått fyringsforbud og heller ikke får det fordi vi har Anki-piper.

Så til tilbakemeldingen:

Styret skal rehabilitere alle pipene som ikke er godkjente - det skal skje i 2025.

Jeg vet ikke om det er et pålegg iht en forskrift, men jeg kan ikke finne en forskrift som forbyr fyring i Anki-pipe. Hvis det er slik at disse pipene er så dårlige - hvorfor blir det ikke innført fyringsforbud på dem? Jeg skal forsvare å bruke 500 000 kr av borettslagets penger på å rehabilitere pipene, uten at det er et krav, eller et pålegg hjemlet i en forskrift. Jeg lurar egentlig bare på det. Hva er saken her?

Jeg vet dere skriver at pipene transporterer røyk dårlig og det er jo ikke bra, men hvorfor forbys ikke pipene da?

Jeg er ikke sur eller grinete (selv om jeg nok høres sånn ut) jeg har bare lyst på et godt svar på dette.

Som jeg nå har sagt skal de rehabiliteres i 2025 og jeg håper det er tilbakemeldingen dere trenger. De som har hatt avvik på peisen sin, har vel kontaktet dere direkte.

Er dette svar nok for dere eller vil dere ha noe mere svar på tilbakemeldingene?

Si i fra så ordner jeg det som ordnes skal.

Ha en fin dag!

Mvh



Saksnummer 2024/10683  
Dokumentdato 24.10.2024  
Kontrollidato 16.10.2024  
Saksbehandler Bjørn Andersen  
Gnr/brnr. 46/106  
Adresse Hårkollveien 35B  
Leilighet H0101

KEN JOHANSEN  
HÅRKOLLVEIEN 35B  
3138 SKALLESTAD

### Rapport etter tilsyn med fyringsanlegg

#### Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS gjennomførte tilsyn med hovedfokus på fyringsanlegg i Hårkollveien 35B, bruksenhet H0101, 3138 SKALLESTAD den 16.10.2024

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: KEN JOHANSEN  
For brannvesenet: Bjørn Andersen

#### Formål

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

#### Innledning

Feiling og tilsyn gjennomføres etter risiko. Hyppigheten fastsettes på grunnlag av bruken, type skorstein/ildsted og feierens faglige vurdering. Feiling og tilsyn utføres hver for seg. Dersom avvik som har betydning for brann sikkerheten eller atkomsten for feieren blir avdekket, vil det blir gjort oppmerksom på dette nedentor. Ved gjennomføring av feiling har vi konsentrert oss om det som naturlig oppdages ved feiling. 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 feiling/tilsyn utføres visuelt.

#### Definisjoner

##### Avvik

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

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

Fyringsanlegget skal være tilfredsstillende kontrollert, ettersett og vedlikeholdt

Melding til kommunen (brannvesenet) om nytt ildsted eller vesentlige endringer av fyringsanlegget skal være sendt. Fyringsanlegget skal ha tilfredsstillende atkomst for brannvernmyndigheten.

##### Beskrivelse av avvik

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

#### Postadresse

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 IKS  
c/o 4human AS Postboks 404 3101 Tønsberg

Side 2 av 2

#### Avvik

Følgende avvik ble avdekket:

#### Skorsteinsløp 27164, Ukjent

##### 1. Manglende kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget. Jf. Forskrift om brannforebygging § 6.

Beskrivelse avvik:

Anki skorstein egner seg dårlig til å transportere røykgasser, da skorstein er utett og motstår en eventuell pipebrann svært dårlig. Skorstein må settes i godkjent stand.

#### Anmerkninger

Følgende forhold ble anmerket:

#### Anmerkning:

Ildsted, Vedovn, 1 etasje, stue

1. Vi anbefaler at ildsted byttes ut til et ildsted som gir en bedre fyringsøkonomi, er bedre sikret mot feilaktig fyring (beksottdannelse) og mer miljøvennlig.

#### Andre forhold:

Det må sørges for at det er tilstrekkelig og hensiktsmessig brannslukningsutstyr i boligen som alle beboerne kan betjene. Kravet er enten 6 kg pulverapparat, 9 liter skumapparat eventuelt 6 liter med slukkeeffekt minst 21A eller husbrannslange tilkoblet vann som rekker alle ytterpunktene i boligen. Brannslukkeutstyr skal jevnlig kontrolleres og vedlikeholdes. I henhold til forskrift om brannforebygging § 7.

#### Tilbakemelding

Med henvisning til brann- og eksplosjonsvernloven § 33, 1.ledd b er vi om skriftlig tilbakemelding med fremdriftsplan som viser hvordan og når påpekte avvik vil bli rettet.

Fremdriftsplanen oversendes til VIB innen 15.12.2024. Eventuelt til postadresse som står nederst på rapporten. Vi ber om at dere oppgir saksnummeret 2024/10683 ved svar.

Spørsmål rettes til Bjørn Andersen på [brannforebygging@vibr.no](mailto:brannforebygging@vibr.no) eller **98 26 30 35**.

Med vennlig hilsen

Bjørn Andersen

**Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift**

#### Postadresse

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 IKS  
c/o 4human AS Postboks 404 3101 Tønsberg

Side 1 av 2

**VIB**

Vestfold  
Interkommunale  
Brannvesen IKS

23.04.2026

## Feie og tilsynsopplysninger:

3911/46/106/0/0 Adresse: Hårkollveien 35B, 3138 SKALLESTAD Orgnr: 948325918 Andelsnr: 29
---

	Ja	Nei
Er det utført tilsyn med fyringsanlegget? Hvis ja sett inn dato.	Det ble utført tilsyn med fyringsanlegget i ovennevnte adresse 16.10.2024. Tilsynet var et visuelt tilsyn og rapporten kan ikke benyttes som en tilstandsrapport.	

	Dato	Utført/kontrollert	Ikke utført
Siste feiebesøk	16.10.2024	X	

**Postadresse**

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



**Fakturaadresse**

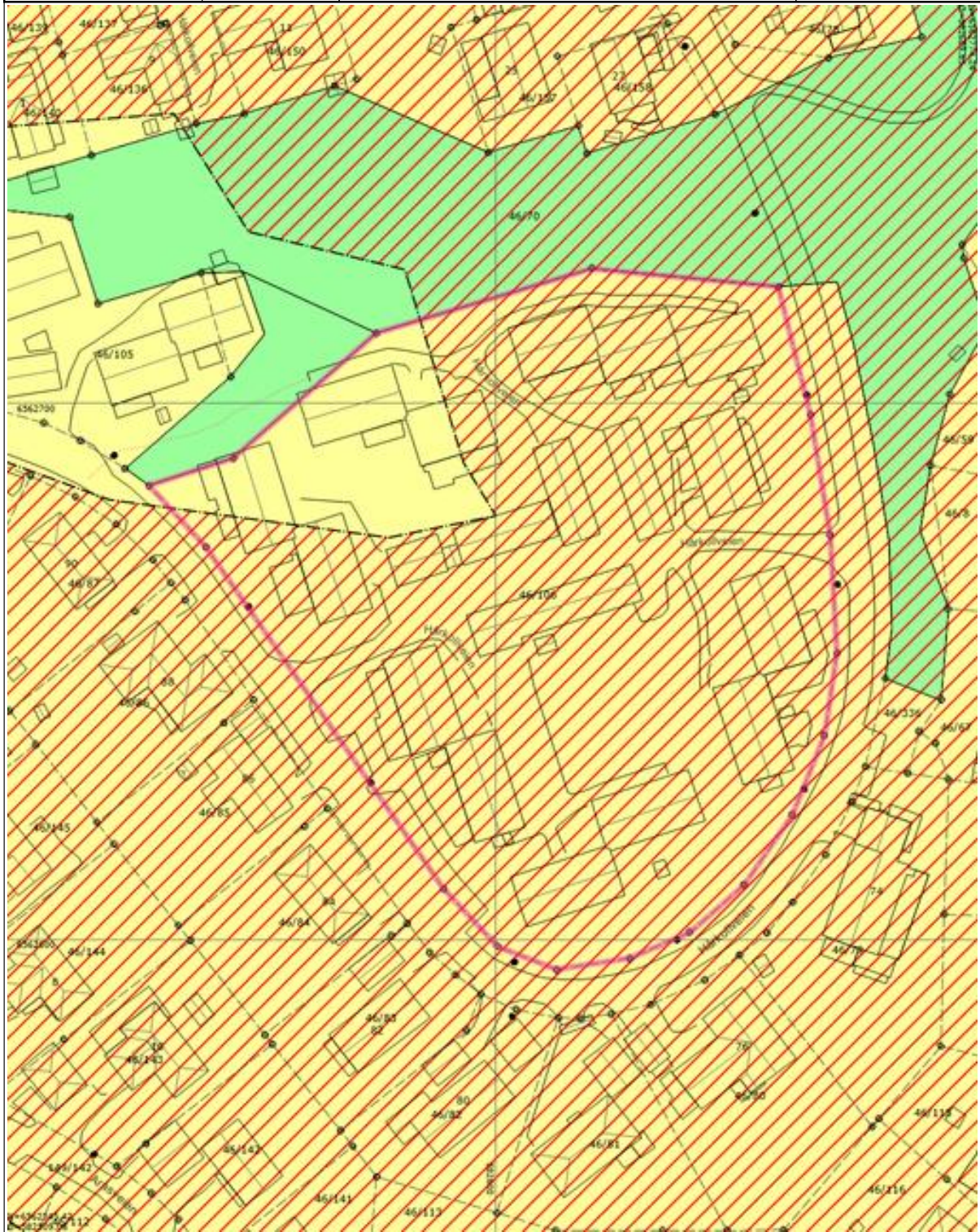
Vestfold Interkommunale  
Brannvesen  
c/o Fakturamottak  
Postboks 4228  
8608 Mo i Rana  
E-post: [4228@invoicecenter.net](mailto:4228@invoicecenter.net)

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


























Kopstad brannstasjon  
Nykirke

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































 Færder kommune	Kommuneplan				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 46	Bnr: 106	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Hårkollveien 35B 3138 SKALLESTAD, m.fl.				
	Annen info:	Kommuneplanens arealdel				




## Tegnforklaring

	Nøyaktig eiendomsgrense		Nøyaktig grensepunkt		Matrikelnummer.
	Gatelys (belysningspunkt)		Mast		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Bygningsavgrensning tiltak		Mønelinje
	Takkant		Takoverbyggkant		Taksprang
	Trapp inntill bygg		Veranda		Annet vegareal avgrensning
	Vegdekkekant		Sti		Husnummer
	Husnummer med bokstav		Kommunalveg gatenavn .		Privatveg gatenavn .
	KpBestemmelseOmråde		KpBestemmelseOmråde		Grense for arealformål
	Grense for faresoner		Ras- og skredfare		Boligbebyggelse - Nåværende
	Frionråde - Nåværende		KpOmråde gjeldende		Høydekurve


### Tegnforklaring

-  Nøyaktig eiendomsgrænse
-  Nøyaktig grænsepunkt
-  RpOmråde vedtatt på bakkenivå
-  Matrikelnummer.
-  Gatelys (belysningspunkt)
-  Mast
-  Bygningsdelelinje
-  Bygningslinje
-  Bygningsavgrænsning tiltak
-  Mønelinje
-  Takkant
-  Takoverbyggkant
-  Taksprang
-  Trapp inntill bygg
-  Veranda
-  Godkjente byggetiltak
-  Annet vegareal avgrænsning
-  Vegdekkant
-  Sti
-  Husnummer
-  Husnummer med bokstav
-  Kommunalveg gatenavn .
-  Privatveg gatenavn .
-  RpFormålgrense
-  Byggelinje
-  Planlagt bebyggelse
-  Boligområde
-  Offentlig trafikkområde
-  Offentlig friområde
-  Høydekurve



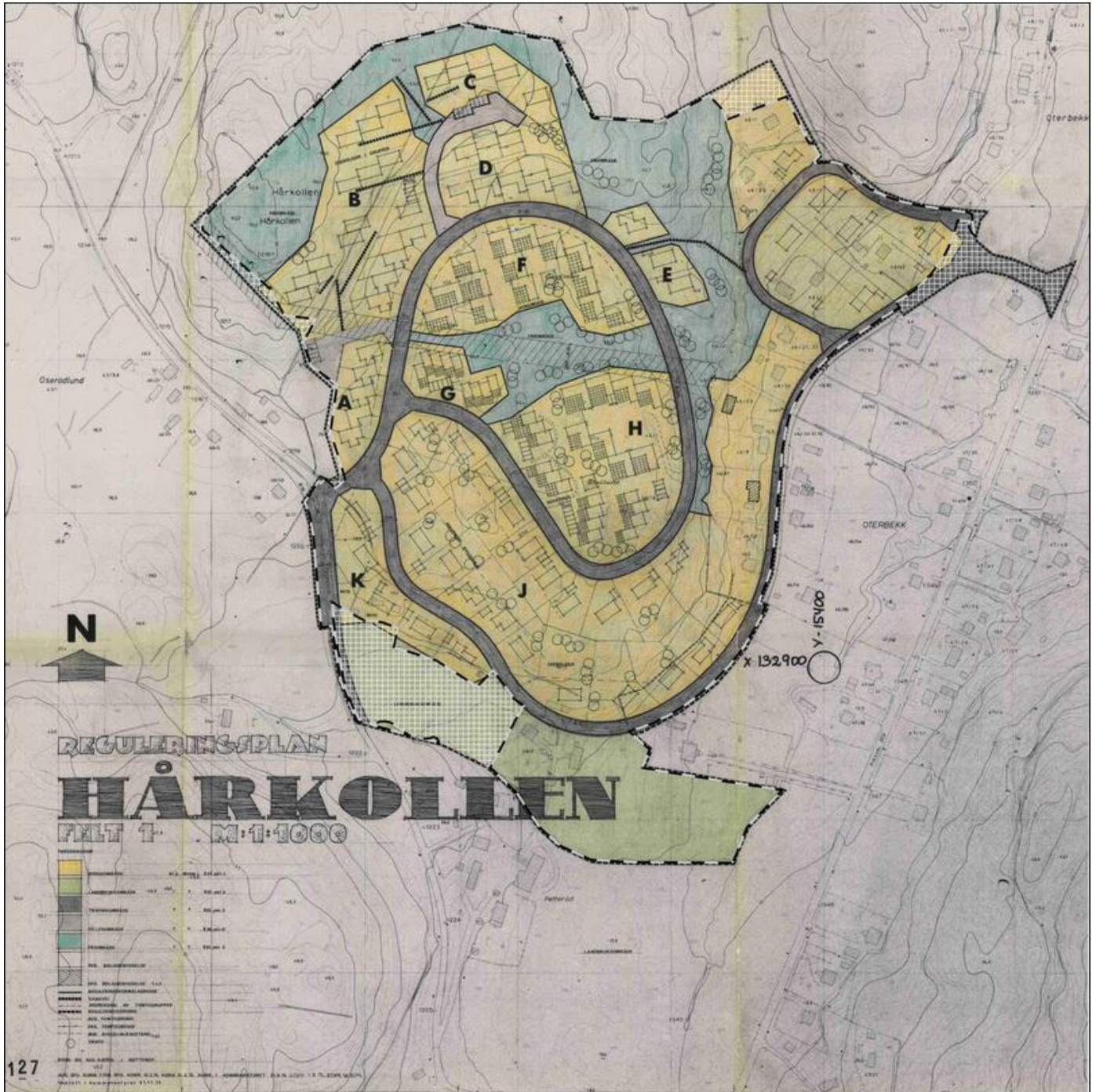
**Reguleringsplaner**

Eiendom:	Gnr: 46	Bnr: 106	Snr: 0
Adresse:	Hårkollveien 35B 3138 SKALLESTAD, m.fl.		
Annens info:	Hårkollen I		



Målestokk  
1:1000





## REGULERINGSBESTEMMELSER

i tilknytning til reguleringsplan for Hårkollen I - Nøtterøy kommune.

Vedtatt av Nøtterøy kommunestyre 21. november 1974.  
 Stadfestet av Fylkesmannen i Vestfold 18. april 1975.

Utførelse, materialvalg og farger.  
 § 8

Bygningsrådet skal påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en innbyrdes harmonisk utførelse. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

Innhegning og ytre utstyr.

§ 9  
 Gjerdens utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Gjerdeshøyden må ikke overstige 80 cm inklusiv eventuell sokkel.

§ 10

De ubebygde arealer må gis en tiltalende utforming og behandling. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet felles plan for disse områder som viser uthus, beplanting, tørkeplasser, plasser for søppelkasser o.l. Tørkestativer og søppelkasser med eventuell innhegning plasseres slik at de blir minst mulig til ulempe for naboene i strøket.

Fellesbestemmelser.

§ 11  
 Inn- og utkjøringsforholdene til tomtene skal være oversiktlige og mest mulig trafikk sikre og skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 12

Skjemmende forstøttingsmurer må unngås og terrengforskjeller formidles ved mest mulig jevne terrenglinjer. Hvor planeringen likevel vil føre til forstøttingsmurer mot gate eller nabotomt, bør det fortrinnsvis nyttes natursten, og bygningsrådet kan påby at planeringslinjene senkes eventuelt heves, eller at det nyttes skråninger som reduserer forstøttingsmurens høyde.

§ 13

Eksisterende trær og busker bør søkes bevart. Forøvrig må tomtene ikke beplantes slik at det etter bygningsrådets skjønn blir sjenerende for naboene eller offentlig ferdsel.

§ 14

Transformatorbokser og stolper for elektrisitet og telefon skal søkes plassert som diskret som mulig.

§ 15

Rekkehus, atriumhus og eneboliger i grupper skal ha felles antenneanlegg for radio og fjernsyn, godkjent av bygningsrådet.

Landbruksområde.

§ 16

Innenfor dette området er det bare tillatt å sette i verk bygge- og anleggsarbeider som har direkte tilknytning til drift av jordbruksseiendom.

§ 17

Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innen rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Nøtterøy kommune.

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensingslinje skal bebyggelsen oppføres som vist på planen.

Boligbebyggelse.

§ 2

Apen villmessig bebyggelse oppføres i 1 etasje. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelserne i byggeforskriftene.

§ 3

Eneboliger i grupper og rekkehus oppføres i inntil 2 etasjer. Atriumhus oppføres i 1 etasje.

§ 4

Bebyggelsen skal holdes i en slik høyde at den etter bygningsrådets skjønn virker tiltalende i seg selv og i forhold til omgivelsene. Gjennomsnittlig høyde fra ferdig planert terreng til hovedgesims, henholdsvis gavispiss, skal ikke overstige: 3,5 m og 6,0 m for en etasjes bebyggelse.  
 6,0 m og 8,0 m for to etasjes bebyggelse.  
 Høyde på grunnmur skal ikke overstige 80 cm.

§ 5

Bebyggelsen plasseres innenfor de regulerte byggeavstandsgrensene. Når bygningsrådet finner det ubetenkelig, kan det tillate vesentlige justeringer av plasseringen.

§ 6

Bebyggelsen skal gruppevis ha ensartet takform og takvinkel. Bygningsrådet kan for en gruppe hus fastsette samme takform og samme takvinkel. Takoppbygg og nedskjæringer i takflaten, unntatt takluker, tillates ikke.

Garasjer og uthus.

§ 7

Det skal til hver bolig være minst 1 biloppstillingsplass og 1 garasje. Garasjene kan være frittstående, i tilknytning til huset eller i fellesanlegg. Garasjer skal plasseres slik at det oppnås en god arkitektonisk virkning. Garasjer (uthus) oppføres innenfor de regulerte byggeplaner og kan med samtykke av bygningsrådet innen rammen av bestemmelserne i byggeforskriftene oppføres i nabogrense.

Ingen bygningsdel (gesims e.l.) må røpe ut over nabogrense.

Enkle garasjer (uthus) tillates med grunnflate ikke over 40 m<sup>2</sup>.

Garasjer for rekkehus og eneboliger i grupper skal utføres som fellesanlegg hvor planen viser dette.

Plasseringen av garasje skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for våningshuset, selv om garasjen skal oppføres senere.



Færder kommune

## Planstatus

## MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3911 - Færder kommune	46	106	0	0	Härkollveien 29A, 3138 SKALLESTAD Härkollveien 29B, 3138 SKALLESTAD Härkollveien 31A, 3138 SKALLESTAD Härkollveien 31B, 3138 SKALLESTAD Härkollveien 33A, 3138 SKALLESTAD Härkollveien 33B, 3138 SKALLESTAD Härkollveien 35A, 3138 SKALLESTAD Härkollveien 35B, 3138 SKALLESTAD Härkollveien 37A, 3138 SKALLESTAD Härkollveien 37B, 3138 SKALLESTAD Härkollveien 39A, 3138 SKALLESTAD Härkollveien 39B, 3138 SKALLESTAD Härkollveien 39C, 3138 SKALLESTAD Härkollveien 41A, 3138 SKALLESTAD Härkollveien 41B, 3138 SKALLESTAD Härkollveien 41C, 3138 SKALLESTAD Härkollveien 43A, 3138 SKALLESTAD Härkollveien 43B, 3138 SKALLESTAD Härkollveien 43C, 3138 SKALLESTAD Härkollveien 45A, 3138 SKALLESTAD Härkollveien 45B, 3138 SKALLESTAD Härkollveien 45C, 3138 SKALLESTAD Härkollveien 47A, 3138 SKALLESTAD Härkollveien 47B, 3138 SKALLESTAD Härkollveien 49A, 3138 SKALLESTAD Härkollveien 49B, 3138 SKALLESTAD Härkollveien 51A, 3138 SKALLESTAD Härkollveien 51B, 3138 SKALLESTAD Härkollveien 53A, 3138 SKALLESTAD Härkollveien 53B, 3138 SKALLESTAD Härkollveien 55A, 3138 SKALLESTAD Härkollveien 55B, 3138 SKALLESTAD

## KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel (6.9.2023)	11103.69m <sup>2</sup>

22.04.2026 11:20:43

Side 1 av 2

byggegrens, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Kommuneplanens arealdel (6.9.2023)	11103.71m <sup>2</sup>
Ras- og skredfare	Kommuneplanens arealdel (6.9.2023)	9791.68m <sup>2</sup>

## GJELDENE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?				Areal
PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål		
Ja				
3911 127	Härkollen I (18.4.1975)	Boliger		11098.11m <sup>2</sup>

## BEBYGGELSESPÅN

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.

22.04.2026 11:20:43

Side 2 av 2



Færder kommune

# Matrikkelkart

## MATRIKKELENHET

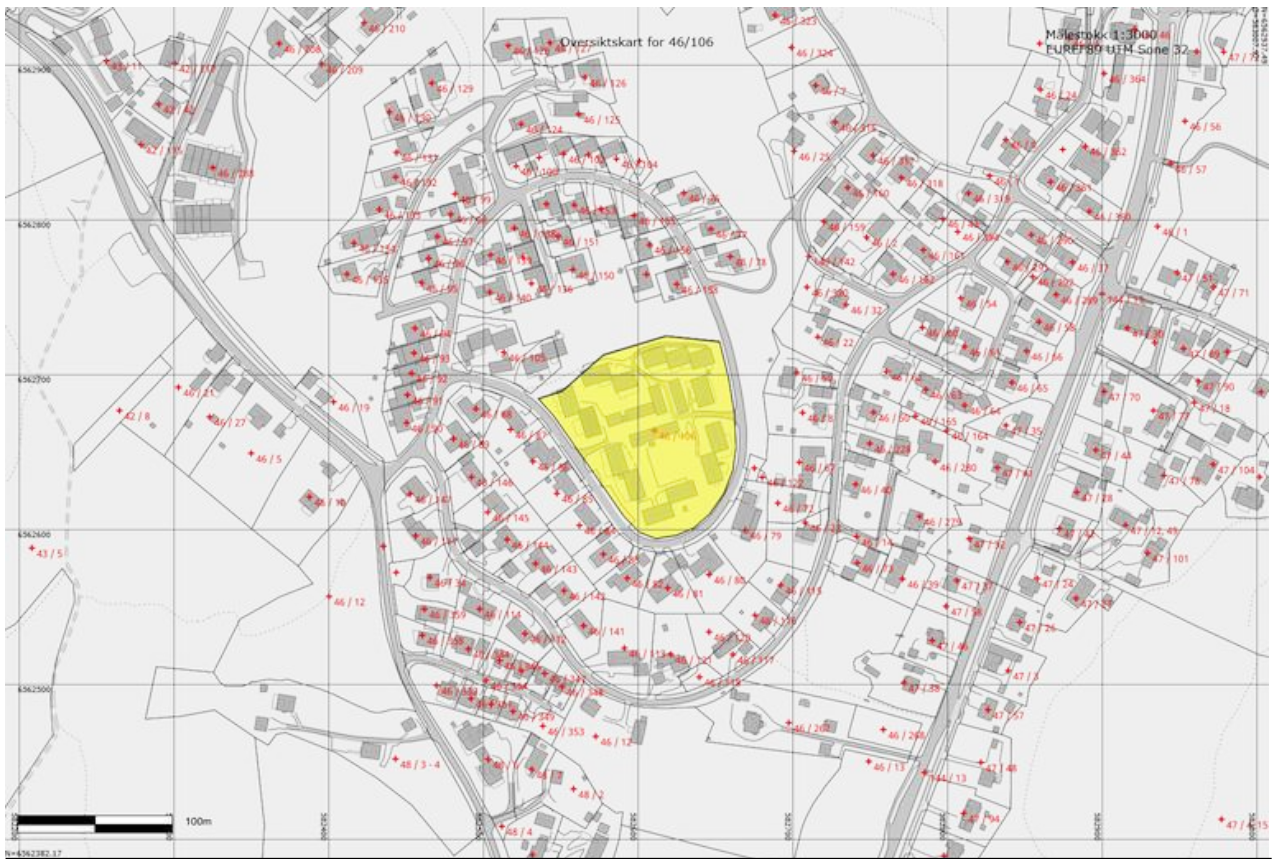
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3911 - Færder kommune	46	106	0	0

## 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.

22.04.2026 11:20:33

Side 1 av 5



22.04.2026 11:20:38

Side 2 av 5



**Areal og koordinater**

Areal: 11103,70      Arealmerknad:  
 Representasjonspunkt:    Koordinatsystem:    EUREF89 UTM Sone 32      Nord: 6562664,05      Øst: 582610,68

**Ytre avgrensning**

Grensepunkt/Grenselinje	Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/			Målemetode	Nøyaktighet	Radius
	Løpenr	Nord	Øst			
1	6562609,48	582590,28	Fjell	Bolt	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12
			77,64	Ikke hjelpelinje		
2	6562673,24	582545,98	Fjell	Bolt	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12
			15,58	Ikke hjelpelinje		
3	6562684,64	582535,37	Fjell	Bolt	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12
			16,58	Ikke hjelpelinje		
4	6562689,81	582551,12	Fjell	Bolt	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12
			35,35	Ikke hjelpelinje		
5	6562713,10	582577,71	Fjell	Bolt	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12
			41,99	Ikke hjelpelinje		
6	6562725,24	582617,90	Fjell	Bolt	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12
			34,94	Ikke hjelpelinje		
7	6562721,73	582652,67	Fjell	Bolt	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12
			24,53	Ikke hjelpelinje		
8	6562697,94	582658,63	Fjell	Bolt	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12
			22,78	Ikke hjelpelinje		
9	6562675,45	582662,29	Fjell	Bolt	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12
			22,08	Ikke hjelpelinje		
10	6562653,40	582663,54	Fjell	Bolt	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12
			15,44	Ikke hjelpelinje		
11	6562638,14	582661,20	Fjell	Bolt	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12
			16,00	Ikke hjelpelinje		
12	6562623,30	582655,21	Fjell	Bolt	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12
			15,86	Ikke hjelpelinje		
13	6562610,25	582646,20	Fjell	Bolt	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12
			13,37	Ikke hjelpelinje		
14	6562601,48	582636,11	Fjell	Bolt	12 Terrengmålt: Teodolitt med elektronisk avstandsmåler	12

			12,16	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	12	
15	6562596,57	582624,98	Fjell	Bolt	12 Terrengmålt: Teodolitt med	12	
			13,80	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	12	
16	6562594,42	582611,35	Fjell	Bolt	12 Terrengmålt: Teodolitt med	12	
			11,87	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	12	
17	6562598,81	582600,32	Fjell	Bolt	12 Terrengmålt: Teodolitt med	12	
			14,65	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	12	

Tegnforklaring	
	Kum - annen eier
	Vannledning uten Vestfold vann
	Overvannsledning
	Spillvannsledning
	Matrikkelnummer.
	Gatelys (belysningspunkt)
	Mast
	Bygningsdelelinje
	Bygningslinje
	Takkant
	Trapp inntill bygg
	Annnet vegareal avgrensning
	Godkjente byggetiltak
	Husnummer
	Husnummer med bokstav
	Sti
	Kommunalveg gatenavn .
	Privatveg gatenavn .
	Høydekurve
	Nøyaktig eiendomsgrense
	Nøyaktig grensepunkt
	Takoverbyggkant
	Veranda
	Vegdekkant
	Bygningsavgrensning tiltak

	Oversiktskart med VA			
	Eiendom:	Gnr: 46	Bnr: 106	Frnr: 0
	Adresse:	Hårkollveien 35B 3138 SKALLESTAD, m.fl.		
	Annem info:			
Færder kommune				
Målestokk 1:1000				





Færder kommune

## Bygningsinformasjon

### MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3911 - Færder kommune	46	106	0	0

### BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt			
Tomannsbolig, vertikaldelt	163711753	0	Tatt i bruk	Bolig	234	0	0	234			
Representasjonspunkt			Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk				
Nord: 6562688 Øst: 582641 System: EPSG:25832			Nei	2							
Energikilder		Oppvarming									
Elektrisitet		Elektrisk									
Bygningstatushistorikk		Dato		Registrertdato		Slettetdato					
RA-Rammetillatelse		20.02.1976		18.10.1994							
TB-Tatt i bruk		18.02.1977		18.10.1994							
Bolignr.	Type	Bruksareal	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	102	3	Kjøkken	1	2	Hårkollveien 35A	46	106	0	0
Bolignr.	Type	Bruksareal	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	102	3	Kjøkken	1	2	Hårkollveien 35B	46	106	0	0
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt				
1	Hovedetasje	144	0	2	144	0	144				
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt				
2	Hovedetasje	90	0	0	90	0	90				
Referanse											
B-Bygningsrådsvedtak: 37/76											
Referanse											

22.04.2026 11:20:18 Kilde: Matrikkelen (Statens kartverk).

Side 1 av 2

4-Kommunal kode 4: 1.A.

Referanse

R-Reguleringsplan: 127.

Referanse

2-Kommunal kode 2: 1.A.29.

**Bygninger:** Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:



Færder kommune

## Eiendomsinformasjon

## MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3911 - Færder kommune	46	106	0	0	Grunneiendom	HÅRKOLLEN PARSELL H	Ja	11103,7	11109,8	0-Ikke oppgitt

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
15.12.1975	Nei	Nei	Nei			Nord: 6562664,05 Øst: 582610,68 System: EPSG:25832

## FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhetsnr	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			46/106	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			46/106	0
Omnummerering	01.01.2018	01.01.2018			46/106	0
Skylddeling	15.12.1975			Mottaker	46/106	11109,8
				Avgiver	46/70	-11109,8

## BYGNINGER

Byggningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Byggningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
163711753	Tomannsbolig, vertikaldelt	Bolig	Tatt i bruk	234	0	234

## ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Hårkollveien	35	B		Nord: 6562688 Øst: 582641 System: EPSG:25832		Tettsted 2521-Tønsberg Kirkesokn 2-Torød Stemmekrets 2-HÅRKOLLEN Postnummerområde 3138-SKALLESTAD Grunnkrets 602-Oterbekk SKOLEKRETS 4-OSERØD

## KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser
U-Uppgitt	P-Målebrevsprotokoll: 45/70

## KULTURMINNER

22.04.2026 11:20:10 Kilde: Matrikkelen (Statens kartverk).

Side 1 av 2

Lokalitetsnr	Art	Vernetyp	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter
--------------	-----	----------	----------	----------------------	------------------------------

## GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak
--------------	----------------	-----------------	-----------	----------------------	------------------------------	--------

## TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
11103,7	Nord: 6562664,05019681 Øst: 582610,67999393 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

## ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium
-------	----------------------	------------	--------

**Beregnet areal:** Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

**Oppgitt areal:** For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhets.

**Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer:** Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

**Bygninger:** Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

## KOMMENTARFELT:

22.04.2026 11:20:11 Kilde: Matrikkelen (Statens kartverk).

Side 2 av 2

**Det kan komme pålegg om utbedring av vann og/eller avløp.**

Gjelder spesielt for boliger som er bygget før 1975. De vanligste grunnene er:

- Overvann (takvann og drenering) og spillvann (toalett, dusj, vask m.m) er ikke separert (fellessystem).
- Ledninger som ikke er tette – primært betongledninger/galvaniserte ledninger.
- Slamavskiller i bruk.
- Ikke tilknyttet kommunalt avløp og har et privat avløp som er mer enn 10 år gammelt.
- Takvann ledes til kommunal ledning.

Merknad:

**Adkomst:**

Adkomst fra	Fylkesvei <input type="checkbox"/>	Kommunal vei <input checked="" type="checkbox"/>	Privat vei <input type="checkbox"/>
Merknad:			

**Kommunale gebyrer 2026:**

Gebyr	Årlig beløp
Vann	5442
Avløp	10235
Ved bruk av vannmåler er fastgebyr og m <sup>3</sup> -pris oppgitt.	
Vannmålerleie:	
Slamtømming	
Miljøgebyr	
Renovasjon	3130
Tillegg+/fradrag-	-470
Helårs <input checked="" type="checkbox"/> Sommer <input type="checkbox"/>	+606
Feiing	516

Merknad: Rabatt for felles beholdere. Tillegg for økt restavfall. Kommunale gebyrer faktureres borettslaget.

Alle priser er inkl.mva.

**Færder kommune**

Postboks 250 Borgheim  
3163 Nøtterøy  
Telefon: 33 39 00 00

**EIENDOMSOPPLYSNINGER**

Date: 22.04.2026

Gnr:	46	Bnr.:	106	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Hårkollveien 35b, 3138 Skallestad (andelsnummer 29)						
Selger/Megler	Tønsberg & Færder Eiendomsmegling AS						

**Tilknytning til vann og avløp:**

Vann	<input checked="" type="checkbox"/> kommunalt	<input type="checkbox"/> privat
Merknad:		

Avløp	<input checked="" type="checkbox"/> kommunalt	<input type="checkbox"/> privat
Slamavskiller?	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
Kommunal slamtømming?	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
Merknad:		

Går det kommunale ledninger over eiendommen?	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
Har eiendommen felles ledninger sammen med andre eiendommer?	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
Merknad:		

Privat avløp	Minirensanlegg <input type="checkbox"/>	Slamavskiller og infiltrasjon <input type="checkbox"/>	Annet <input type="checkbox"/>
Merknad:			

### **Olje/parafin:**

Det er forbud mot fyring med fossil olje og parafin fra 2020. Boliger med oljetank kan bli pålagt å fjerne den.

Merknad: Kommunen har informasjon om oljetank i drift på eiendommen.

### **FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



6. Avståes tomt eller noen del av samme til kommunens eget eller det offentlige bruk, så tilkommer ikke tomtens eier, hvis den som avståes ikke er bebygget, større erstating for grunnen enn forholdsvis etter hva det i sin tid er betalt for samme. I andre tilfelle bestemmes erstatingen i mangel av minnelig overenskomst ved skjønn avgitt på lovlig måte.

7. For tilfelle helt eller delvis salg av tomt med eller uten bebyggelse har Nøtterøy kommune forkjøpsrett. For ubebygget tomt til samme beløp som kommunen i sin tid har solgt den for. For salg med bebyggelse gjelder forkjøpsretten etter offentlig takst innenfor et tidsrom av 10 år fra skjøtets utstedelse. Forkjøpsretten gjelder ikke ved overdragelse til ektefelle, eller eierens eller ektefellens slektninger i rett opp- og nedstigende linje, som bor og forisatt skal bo på eiendommen. Forkjøpsretten har til enhver tid prioritett etter eventuelt lån i Husbanken. Hvis kommunen ikke innen 3 uker etter at saken er bragt inn for formannskapet har gjort vedtak om å nytte forkjøpsrett, er den bortfalt.

8. Eventuelt gjerdehold og oppsetting av sokkel mot naboeiendommer og offentlig vei, er kommunen uvedkommende.

9. Kjøperen betaler alle salgs- og skjøteomkostninger, herunder også omkostninger ved utstedelse av målebrev.

10.

Nøtterøy, den 8. april 1976

Ordfører. *Finn Skjold* Rådmann.

Som kjøper godtas foranstående vilkår.

*Roa Bus* *Alle Havn. Havn* *Ter Skjold*

*Tronstad Alf Hansen*

Underskriftene bekreftes:

Eva Marie Kaardal, f. 3.12.26 *Eva Marie Kaardal*

Abbe Robertsen, f. 17.3.35 *Abbe Robertsen*

AL OTERBEKK BORETTSLAG

ØSTERØY KOMMUNE

*Dok. avg. kr. 6580 - 11619 17 AUG. 1976*

**SKJØTE**

Undertegnede Nøtterøy kommune ved ordfører og rådmann skjøter og overdrar herved til

..... A/L Oterbekk borettslag, Øst.

adresse..... Nøtterøy Bbl., 3100 Tønsberg

tomten..... Hårkollen G. H. .... gnr. 46 .. bnr. 105 og 106 av skyld. 9.03 - 9.24 Nøtterøy.

Samlet kjøpesum er kr. 527.000,- - kroner femhundreogtjuusjuu- - hermed xxxxxxxxxx xxxxxx

satte xxx xxx tekniske anlegg

Av kjøpesummen er kr. 47.000,- betalt kontant og resten avgjøres i henhold til pantobligasjon.

For tomten gjelder følgende bestemmelser:

1. Ved eventuelt salg av eiendommen med påstående hus kan kommunen forlange restkjøpesum for tomten imbetalt, helt eller delvis i forbindelse med overdragelsen.
2. Tomten overdras i den stand og stilling som den foreligger til å hugge.
3. Tomten blir å bebygge i samsvar med de byggregler og vedtekter som gjelder for strøket.
4. Tomtens bebyggelse skal være påbegynt innen utgangen av 1976 og avsluttet senest i 1977. Kjøperen kan i ekstraordinære tilfelle søke om å få fristen forlenget. Hvis bebyggelsen ikke er påbegynt innen utgangen av året 1976 og kjøperen ikke innen 3 måneder etter at han er varslet derom begynner byggearbeidet, kan kommunen forlange tomten skjøtet tilbake mot å betale kjøpesummen uten tillegge av renter og omkostninger.
5. Hvis kommunen finner det nødvendig å legge vann- eller kloakkledninger samt elektriske kraft- eller kabelledninger over den solgte tomt, plikter kjøperen å finne seg i dette. Videre har kommunen rett til å utføre vedlikehold og fornyelse av sine ledninger overfor kjøperens eiendom. Det samme gjelder for naboeiendommer om kommunen finner at ledninger fra disse skal legges over denne tomt.

# Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:  
<https://www.nordvikbolig.no/nabolaget>



Velkommen til

# Nordvik 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.

Jernbanegaten 3 (Egenesgården), 3111 TØNSBERG  
tonsberg@nordvikbolig.no  
**33 31 31 32**



## 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: **9 500,-**  
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

### 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: **12 500,-**  
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

### **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 kjøpes 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 eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

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

**2. Heldekkende tepper** følger med uansett festemåte.

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

## 4. TV, radio og musikkanlegg

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

## 5. Baderomsinnredning/Utstyr

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

## 6. Garderobeskap

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

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

**8. Markiser, persiener** 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

## 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. Fastmontertveggglader/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.



Bolighandel med Nordvik

# Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

## **1. Mindre stress**

Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

## **2. Du blir prioritert**

Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

## **3. Enkel søknad**

Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

## **Vær klar når det gjelder**

Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på [storebrand.no/nordvik](https://storebrand.no/nordvik)

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

# Budskjema

Bud mottatt: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ - \_\_\_\_ kl. \_\_\_\_

Adresse: Hårkollveien 35B 3138 SKALLESTAD  
Matrikkel: Gnr 46, bnr 106 (ideell andel 1/1) 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: \_\_\_\_\_

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,  
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

## 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: \_\_\_\_\_

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





## Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!



(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?  
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

### **Christoffer Kvalshaugen**

Eiendomsmegler MNEF / Partner  
Nordvik Tønsberg  
c.kvalshaugen@nordvikbolig.no  
955 94 100