PRIVATMEGLEREN
TØNSBERG

STRANDÅSVEIEN 36

Vedlegg

Tilstandsrapport

Meglers verdivurdering

Selgers egenerklæring

Energiattest

Opplysningsbrev fra forretningsfører

Årsregnskap / budsjett

Protokoll

Vedtekter og eventuelle husordensregler

Ferdigattest

Tegninger

Oversiktskart med VA

Kommuneplan

Reguleringskart og -bestemmelser

Liste over løsøre og tilbehør

Budskjema

Tilstandsrapport

Rekkehus

Strandåsveien 36 , 3135 TORØD

FÆRDER kommune

gnr. 60, bnr. 73

Andelsnummer 7

Sum areal alle bygg: BRA: 147 m² BRA-i: 125 m²



Befaringsdato: 07.11.2025 **Rapportdato:** 10.11.2025 **Oppdragsnr.:** 15745-2149 **Referansenummer:** LP6687

Autorisert foretak: Gulag Takst og Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Gunnar Sverrisson **Vår ref:** Gunnar Sverrisson

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

Norsk takst

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

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

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

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

Gulag Takst og Eiendom AS

Gunnar Sverrisson, innehaver av Gulag Takst og Eiendom AS, har siden 1999 utført takstoppdrag hovedsakelig i Vestfold. Arbeidet omfatter tilstandsrapporter, verditakster, reklamasjonsvurderinger og forhåndstakster . Han har mesterbrev som bygg- og tømrermester, samt sertifisering som takstmann gjennom Veritas/DNV GL og TRV-sertifisering (TEGoVA Residential Valuer), den høyeste europeiske godkjenningen for verdivurdering av boligeiendom. Erfaringen omfatter både nybygg, restaurering og vurdering av boliger, fritidsboliger, næringsbygg og offentlige bygg.



Rapportansvarlig

Gunnar Sverrisson

Uavhengig Takstingeniør

gunnar@taksthus.no

928 98 294

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rapporten omfatter en borettslagsleilighet i rekkehus, oppført i 1980. Det presiseres at dette er en forenklet rapport som kun gjelder den aktuelle seksjonen. Utvendige bygningsdeler, herunder fasader og øvrige fellesarealer, omfattes av sameiets ansvar og er derfor ikke vurdert. Enkelte forhold ved fellesarealer kan likevel være kommentert dersom de har betydning for seksjonen. Leiligheten er oppgradert i senere tid med ny kjøkkeninnredning i 2014, samt nytt baderom og toalettrom i inneværende år. I tillegg er vinduer og dører byttet i regi av borettslaget i 2011-2012.

Rapporten er utarbeidet i samsvar med NS 3600 og forskrift til avhendingslova, basert på visuell kontroll (nivå 1) uten fysiske inngrep. Det er registrert avvik fra normal teknisk tilstand eller fra krav i dagens regelverk. Tilstandsgrader er fastsatt ut fra observerte symptomer, visuell utførelse og vurdert teknisk tilstand sammenholdt med alder, gjeldende krav og forventet teknisk levetid. For nærmere omtale vises det til rapportens enkelte poster med tilhørende tilstandsgrader og beskrivelser.

Røranlegg og elektrisk anlegg er kun vurdert ved visuell observasjon og informasjon opplyst av eier. Det er ikke innhentet vurdering fra spesialister i denne rapporten. Dersom det skulle oppstå spørsmål eller usikkerhet, kan det være hensiktsmessig å innhente vurdering fra fagkyndige.

Kjøper har fortsatt undersøkelsesplikt og bør gjøre seg godt kjent med både rapportens innhold og eiendommen. Rapporten er et viktig verktøy for å avdekke avvik og vurdere behov for videre tiltak.

Rekkehus - Byggeår: 1980

UTVENDIG Gå til side

Borettslagsleilighet beliggende i en firemannsbolig oppført i 1980. Grunnmur er oppført i betongblokker der utvendige og innvendige overflater er pusset eller slammet. Over grunnmuren består ytterveggene av tradisjonelt bindingsverk, utvendig kledd med liggende vestlandskledning.

Takkonstruksjonen er et saltak, tekket med betongstein. Takrenner og nedløpsrør er utført i plastbelagt stål.Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med forenklet undertak. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre.

Utgang fra stue til østvendt terrasse i trykkimpregnert tre, fundamentert på fjell og løsmasser. Terrassearealet er 25 m².

Utgang fra soverom til vestvendt luftebalkong. Balkongen er oppført i treverk med rekkverk av tre. Balkongens areal er ca. 8 m².

INNVENDIG Gå til side

Gulvet i vindfanget samt det meste av 1. etasje er belagt med keramiske fliser. Øvrige gulvflater i boligen er hovedsakelig utført med parkett. Veggene er kledd med plater med malte overflater, og innvendige tak er utført med malte plater.

Pipe i lettbetongelementer med ett røykløp, nytt pipeløp i inneværende år. Sotluke i kjøkken. Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.
Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Vaskerommet er fra 2014. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller godkjenning. Rommet har flislagte gulv og vegger, og er innredet med skyllekum i innredning samt opplegg for vaskemaskin.

Baderommet er oppusset i 2025. Det foreligger dokumentasjon på utførelse med bilder samt faktura fra utførende rørlegger. Rommet har våtromsbelegg på gulv og laminerte baderomsplater på vegger, og er innredet med dusjkabinett, klosett og servant i baderomsinnredning.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2014 med fronter i malt utførelse. Oppvaskbenk og kummer av kompositt. Laminerte benkeplater. Integrerte hvitevarer med kjøleskap/fryser, oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp. Nye hvitevarer i 2024, med unntak av kjøleskapet/frys som er eldre. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet har toalett, servant og gulv med vinylbelegg. Det er mekanisk avtrekk via ventil i tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør i rør) med rørskap i toalettrom. Stoppekran i vaskerom. Det er besiktiget i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Boligen har mekanisk ventilasjon fra våtrom og toalettrom samt kjøkken. Det er installert luft-til-luft varmepumpe fra 2023 plassert i stue.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og plassert i vaskerom. Sikringsskap er plassert i vindfang/hall og inneholder 63 Amp. hovedsikringer samt 10 kurser for lys og oppvarming. Anlegget er utstyrt med automatsikringer m/jordfeilbryter samt overspenningsvern.

Leiligheten er utstyrt med røykvarsler(e) og brannslokningsapparat i henhold til krav. Utstyret er ikke funksjonstestet av takstmann. Det forutsettes at anlegget vedlikeholdes og kontrolleres jevnlig av eier.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

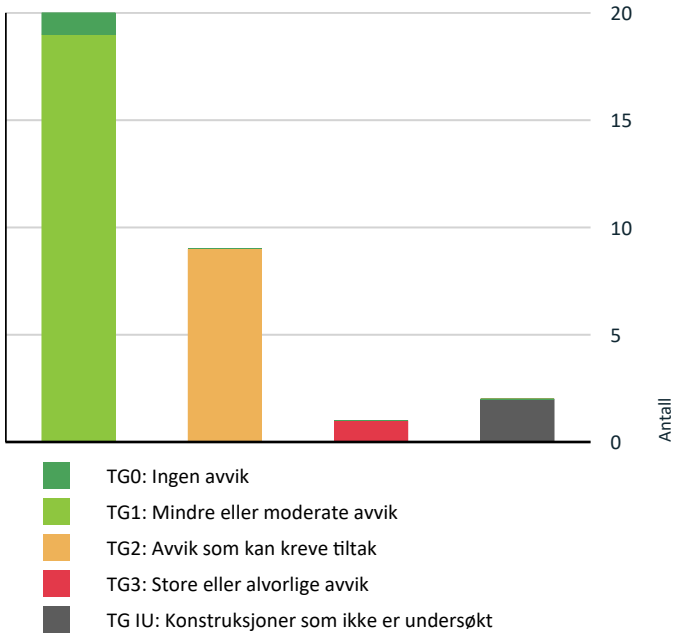
Rekkehus

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

Tegninger registrert i kommunearkiv 14.11.1978 er lagt til grunn ved vurdering av boligens lovlige arealer. Deler av 1. etasjen er ifølge godkjente byggetegninger definert som boder/sekundærareal (S-rom), men er i ettertid innredet og tatt i bruk som boligareal (P-rom). Det foreligger ikke dokumentasjon på at bruksendringen er omsøkt eller godkjent av bygningsmyndighetene.

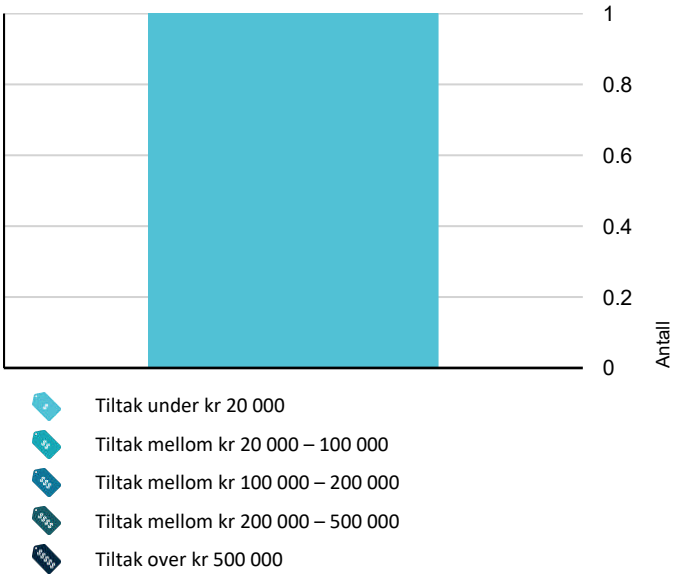
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Følgende forutsetninger og presiseringer er gitt i samsvar med NS 3600 og forskrift til avhendingslova. Teksten beskriver metodiske forhold og eventuelle begrensninger ved tilstandsvurderingen.

Det presiseres at boliger som befares ofte er møblert, og at både tunge møbler, fastmontert innredning og annet utstyr kan begrense muligheten for visuell kontroll i enkelte rom og områder. Kun enkelte møbler, hovedsakelig de letteste, ble flyttet under befaring.
Ved kontroll av skjevheter i gulv benyttes krysslaser, plassert på enkelte representative steder. Resultatene er veiledende, og det kan ikke utelukkes at nivåforskjeller andre steder kan avvike. Kostnadsestimatene i rapportene er basert på erfaring og faglig skjønn. Faktiske kostnader vil kunne variere. I denne rapporten settes kostnadsestimat kun ved TG: 3, selv om maltekst omtaler mulighet for anslag ved TG: 2.
Boligen er oppført før gjeldende krav til uavhengig kontroll (TEK10/TEK17) trådte i kraft. Det er dermed ikke krav om dokumentasjon på uavhengig kontroll etter dagens regelverk. Bygget er likevel vurdert med hensyn til visuell tilstand, utførelse og eventuelle tegn til svikt. Dersom arbeider er utført som egeninnsats og dokumentasjon mangler, er det usikkerhet knyttet til utførelseskvalitet og forventet levetid. Mindre kosmetiske skader og normal slitasje er ikke omtalt i rapportene, i tråd med forskriftens krav om visuell kontroll og vurdering av avvik som har betydning for bygningsdelenes funksjon eller verdi.
Bilder er kun illustrasjoner av representative avvik, og ikke en uttømmende oversikt.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. plan > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 3. plan > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 1. plan > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. plan > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 3. plan > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1980

Kommentar
Byggeår iflg. Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2014	Modernisering	Ombygging av 1. etasje

UTVENDIG

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med forenklet undertak.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til østvendt terrasse i trykkimpregnert tre, fundamentert på fjell og løsmasser. Terrassearealet er 25 m².

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Det er påvist påbegynnende råteskader i skilleveggen på terrassen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Råteskadet treverk i skilleveggen bør skiftes ut for å hindre videre utvikling av råte og forringelse av konstruksjonen.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til svekket bæreevne og økt risiko for fuktskader i tilstøtende bygningsdeler.

Kostnadsestimatet gjelder kun bytte av skillevegger og ikke noe utover det.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 20 000



Råte i skillevegg



Råte i skillevegg



Litt slitte terrassedekke

TG 1 Balkonger 2. etasje.

Utgang fra soverom til vestvendt luftebalkong. Balkongen er oppført i treverk med rekkverk av tre. Balkongens areal er ca. 8 m². Ny balkong oppført i 2022 i regi av borettslaget.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 2 Andre utvendige forhold

Borettslagsleilighet beliggende i en firemannsbolig oppført i 1980. Grunnmur er oppført i betongblokker der utvendige og innvendige overflater er pusset eller slammet. Over grunnmuren består ytterveggene av tradisjonelt bindingsverk, utvendig kledd med liggende vestlandskledning.

Takkonstruksjonen er et saltak, tekket med betongstein. Takrenner og nedløpsrør er utført i plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

Manglende planlegging og dokumentasjon kan føre til at vedlikeholdsbehov ikke oppdages i tide, noe som øker risikoen for uforutsette kostnader og skader på bygningsmassen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvet i vindfanget samt det meste av 1. etasje er belagt med keramiske fliser. Øvrige gulvflater i boligen er hovedsakelig utført med parkett. Veggene er kledd med plater med malte overflater, og innvendige tak er utført med malte plater.

Tilstandsrapport

TG 2 Radon

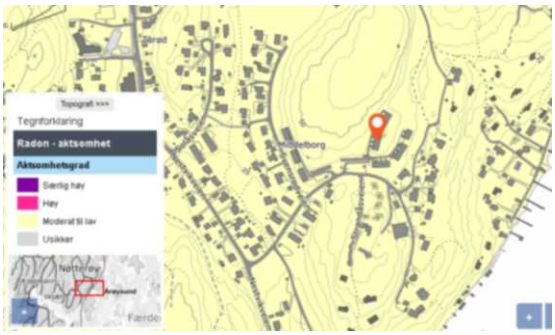
Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon, ifølge tilgjengelige kartdata.

Det anbefales likevel å gjennomføre radonmåling for å kartlegge radonnivået og sikre et godt innemiljø, samt for å redusere helserisiko knyttet til forhøyede radonnivåer.

Dersom det er utleieenheter i boligen, er det krav om radonmåling i henhold til forskrift om strålevern og bruk av stråling.



TG 1 Pipe og ildsted

Pipe i lettbetongelementer med ett røykløp, nytt pipeløp i inneværende år. Sotluke i kjøkken. Pipen er helbeslått med plastbelagte stålplater over tak.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverket har en høyde på ca. 85 cm, og åpningene mellom spilene er 12–13 cm. Dette avviker fra gjeldende krav, som tilsier en minimumshøyde på 90 cm og maksimalt 10 cm åpning mellom spiler og i eventuelle opptrinn, jf. TEK17 § 12-10. Konstruksjonen er ikke i samsvar med dagens sikkerhetskrav.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For lav høyde og for store åpninger i rekkverk kan medføre økt fare for fallulykker, spesielt for barn.

Tiltak bør vurderes for å ivareta personsikkerheten, da dagens avvik fra forskriftskravene øker risikoen for personskade.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

1. PLAN > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er fra 2014. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller godkjenning. Rommet har flislagte gulv og vegger, og er innredet med skyllekum i innredning samt opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om arbeidene er fagmessig utført eller i tråd med gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

1. PLAN > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har overflater med keramiske fliser, mens himlingene består av malte plater.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

1. PLAN > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10 mm.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik på varmekilde.

Varmekablene på vaskerommet fungerer ikke. Årsaken til dette er ukjent.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Begrenset fall (ca. 10 mm mot krav om 25 mm) kan føre til vannansamling ved lekkasje og økt risiko for fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
Det anbefales jevnlig visuell kontroll, og at tilstrekkelig fall etableres ved neste rehabilitering eller oppussing for å redusere risikoen for fuktproblemer.
Årsak til feil på varmekabler bør undersøkes, da manglende oppvarming kan føre til redusert tørking av gulvet og økt risiko for fuktskader.

1. PLAN > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Det bør utføres nærmere undersøkelser eller innhentes dokumentasjon på utførelsen, da manglende membran eller tettesjikt medfører risiko for lekkasje og fuktskader i konstruksjonen.



1. PLAN > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt skyllekum og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

1. PLAN > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

1. PLAN > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført. Våtsonen vender mot naboleilighet og kjøkken. Øvrige vegger er kontrollert med veggskanner, hvor det ble registrert rørføringer. Hulltaking vurderes derfor som uforsvarlig, da dette kan skade tettesjikt og installasjoner. Det er gjennomført indikativt fuktsøk i våtsone med måleinstrument, uten registrerte unormale utslag på befaringsdagen. Undersøkelsen er gjort uten inngrep og gir kun indikasjoner, ikke sikre fuktverdier.

3. PLAN > BAD

Generell

Baderommet er oppusset i 2025. Det foreligger dokumentasjon på utførelse med bilder samt faktura fra utførende rørlegger. Rommet har våtromsbelegg på gulv og laminerte baderomsplater på vegger, og er innredet med dusjkabinett, klosett og servant i baderomsinnredning.

3. PLAN > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har overflater med laminerte baderomsplater, og himlingen består av malte plater.

Årstall: 2025 **Kilde:** Faktura e.l

3. PLAN > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 38 mm. Svakt fall fra dør til sluk som er plassert under kabinett.

Årstall: 2025 **Kilde:** Faktura e.l

3. PLAN > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



Sluk under kabinett

3. PLAN > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2025 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Sisternen er innebygget uten synlig lekkasjesikring eller løsning som gjør lekkasje synlig. Ved lekkasje kan vann trenge inn i skjulte konstruksjoner og forårsake skader før det oppdages.

Det anbefales å montere lekkasjevarsler ved sisternen for å redusere risikoen for skjulte fuktskader og sikre tidlig varsling.

3. PLAN > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 1996 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

3. PLAN > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjonen mot dusjsone fra tilstøtende rom (soverom). Det ble ikke registrert unormale forhold, og målingene ga ingen utslag på fuktindikatoren.



KJØKKEN

1. PLAN > KJØKKEN M/SPISEPLASS

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2014 med fronter i malt utførelse. Oppvaskbenk og kummer av kompositt. Laminerte benkeplater. Integrerte hvitevarer med kjøleskap/fryser, oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp. Nye hvitevarer i 2024, med unntak av kjøleskapet/frys som er eldre.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. PLAN > KJØKKEN M/SPISEPLASS

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

SPESIALROM

3. PLAN > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet har toalett, servant og gulv med vinylbelegg. Det er mekanisk avtrekk via ventil i tak.

Årstall: 2025 **Kilde:** Faktura e.l

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør-i-rør) med rørskap i toalettrom. Stoppekran er plassert i vaskerom. Det er foretatt besiktigelse i rørskapet. Nye vannledninger er installert på baderom og toalettrom i inneværende år, samt ned til 1. etasje. Opplysningene er ifølge selger.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er benyttet kobberrør av eldre dato, noe som gir grunnlag for tilstandsgrad 2. Alderen overskrider forventet brukstid, og det er økt risiko for tæring og lekkasjer over tid, selv om det ikke er registrert feil ved befaring.

Det anbefales jevnlig kontroll av rørene, samt vurdering av utskifting ved oppgradering av våtrom for å redusere risiko for vannskader.


Stoppekran i vaskerom, vannrør av kobber


Rørskap i toalettrom

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon fra våtrom og toalettrom samt kjøkken.

Årstall: 1996 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mekanisk avtrekksvifte og kanaler er fra 1996. Ifølge eier ble det foretatt rensing av kanalene inneværende år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales at ventilasjonsanlegget kontrolleres av kvalifisert fagpersonell for å sikre at det fungerer som forutsatt.

Manglende vedlikehold kan føre til redusert luftkvalitet og dårligere inneklima, samt økt risiko for fuktskader og muggdannelse.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmesentral

Det er installert luft-til-luft varmepumpe fra 2023 plassert i stue.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og plassert i vaskerom.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Varmtvannstanken er tilkoblet via stikkontakt. Ifølge gjeldende forskrift skal varmtvannstank med effekt på 1500 W eller mer være fast tilkoblet det elektriske anlegget. Tilkobling via stikkontakt er i strid med dette kravet.

Formålet med kravet er å redusere risikoen for varmeutvikling i støpsel og stikkontakt, noe som kan føre til brannfare. Tilkoblingen bør utføres som fast installasjon av registrert elektroinstallatør.



Varmtvannstank tilkoblet støpsel

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er plassert i vindfang/hall og inneholder 63 Amp. hovedsikringer samt 10 kurser for lys og oppvarming. Anlegget er utstyrt med automatsikringer m/jordfeilbryter samt overspenningsvern. Ny innmat i sikringsskap i 2018.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1980 Montering ved nybygg

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Samsvarserklæringer for arbeid i perioden 2018–2025 er fremvist og registrert i Boligmappa. Det vises til Boligmappa for nærmere beskrivelse.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

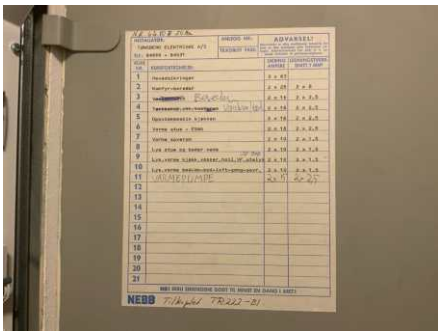
10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Basert på synlige deler av anlegget og dets alder er det ikke behov for umiddelbar utbedring. Det anbefales likevel jevnlig kontroll av det elektriske anlegget utført av autorisert elektriker.

Vurderingen er kun gjort visuelt, og takstmann har ikke elektrokyndig kompetanse til å foreta teknisk kontroll. Det kan være avvik i anlegget som ikke er synlige og dermed ikke fanget opp ved befaringen.





TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Leiligheten er utstyrt med røykvarsler(e) og brannslokningsapparat i henhold til krav. Utstyret er ikke funksjonstestet av takstmann. Det forutsettes at anlegget vedlikeholdes og kontrolleres jevnlig av eier.

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

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

Tilstandsrapport

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2023

Kommentar
Iflg. eier

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje i felles anlegg. Bygningen er fundamentert med betongsåler på løsmasser, basert på visuell observasjon og eieropplysninger. Yttervegger over grunnmur av bindingsverk. Utvendig kledd med trekledning. Tak tekket med asfaltpapp. Vindskier og takutstikk av tre. Leddheisport i stål utførelse.

Beskrivelsen gir kun en enkel oversikt over bygningens konstruksjon og oppbygning, uten vurdering av tilstand, avvik eller tilstandsgrader.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Utebod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Frittliggende hage-/redskapsbod. Bygningen har vegger over grunnmur i bindingsverk, utvendig kledd med trekledning. Saltak tekket med betongtakstein. Inngangsdør er malt.

Beskrivelsen gir kun en enkel oversikt over bygningens konstruksjon og oppbygning, uten vurdering av tilstand, avvik eller tilstandsgrader.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

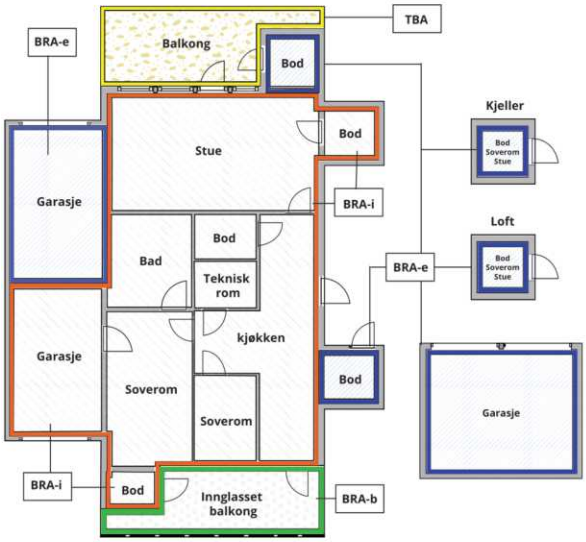
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. plan	45			45	
2. plan	31			31	25
3. plan	49			49	8
SUM	**125**				**33**
SUM BRA	**125**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. plan	Vindfang, gang m/trapp, kjøkken m/spiseplass, vaskerom, bod		
2. plan	Stue		
3. plan	Gang, omkledningsrom, toalettrom, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger registrert i kommunearkiv 14.11.1978 er lagt til grunn ved vurdering av boligens lovlige arealer. Deler av 1. etasjen er ifølge godkjente byggetegninger definert som boder/sekundærareal (S-rom), men er i ettertid innredet og tatt i bruk som boligareal (P-rom). Det foreligger ikke dokumentasjon på at bruksendringen er omsøkt eller godkjent av bygningsmyndighetene.

Brannceller

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

Kommentar: Det er etablert brannskillevegg mellom leilighetene på loftet, men utførelsen tilfredsstiller ikke dagens forskriftskrav.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Oppussing av baderom og montering av varmepumpe.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		17		17	
SUM		**17**			
SUM BRA	**17**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Utebod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		5		5	
SUM		**5**			
SUM BRA	**5**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		Bod	

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Rekkehus	125	0
Garasje	0	0
Utebod	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
07.11.2025	Gunnar Sverrisson	Takstingeniør
	Susan Nordnes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
3911 FÆRDER	60	73		0	10543 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Strandåsveien 36

Hjemmelshaver
Svendsrødåsen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	**Org.nr.**	**Leil. nr.**	**Forretningsfører**	**Eier av adkomstdokumenter**
/SVENDSRØDÅSEN BORETTSLAG	954097773			Nordnes Susan

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
7

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	29.10.2025		Gjennomgått		Ja
Del med takstmann	07.11.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæring	29.10.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Gulag Takst og Eiendom AS
Trudvangveien 67
3117 TØNSBERG

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

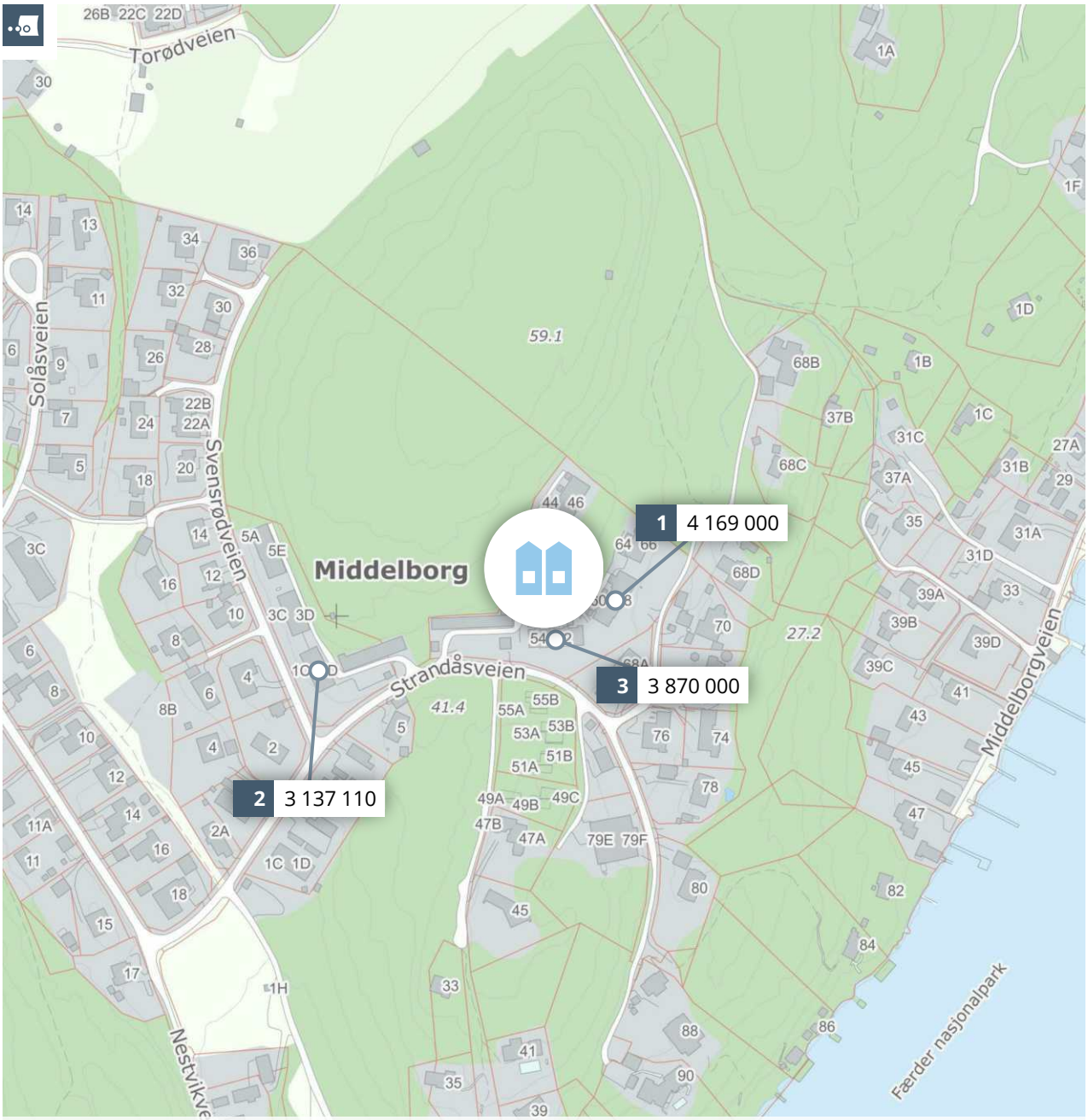
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/LP6687

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Meglers verdivurdering
STRANDÅSVEIEN 36

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Tønsberg den 13.11.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Siri Graf Stenberg.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Strandåsveien 36, 3135 TORØD

Borettslag rekkehus på selveiertomt, bygget i 1980

GNR 60 BNR 73 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3911 FÆRDER GRUNNKRETS ÅRØYSUND

Verdivurdert til

3 490 000

637 401	4 127 401	33 019
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	125 m²	22 m²	- m²	33 m²	- m²	- m²

Tomt	10,5 daa
Byggeår	1980

Fellesutgifter	9 108
Formue	17 214
Soverom	3
Etasjer	3

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Strandåsveien 62 132 m² 1980 10,5 daa 3 sov	05.09.2025	3 650 000	**3 550 000**	619 000	4 169 000	**31 583**
2	Svensrødveien 1 A 79 m² 1975 5 087 m² 2 sov	06.01.2023	2 600 000	**2 700 000**	437 110	3 137 110	**39 710**
3	Strandåsveien 50 117 m² 1980 10,5 daa 3 sov	21.05.2025	3 190 000	**3 250 000**	620 000	3 870 000	**33 077**

Velkommen til Strandåsveien 36 – et velholdt, pent og familievennlig rekkehus over tre etasjer. Eiendommen ligger attraktivt til i en rolig blindvei, med umiddelbar nærhet til friarealer og gangavstand til badeplass. Solrike dager kan nytes på den store, østvendte terrassen, på den vestvendte balkongen eller på den steinbelagte velkomstterrassen i forkant av boligen. Med boligen følger garasje, og det er en romslig utebod ved inngangspartiet.

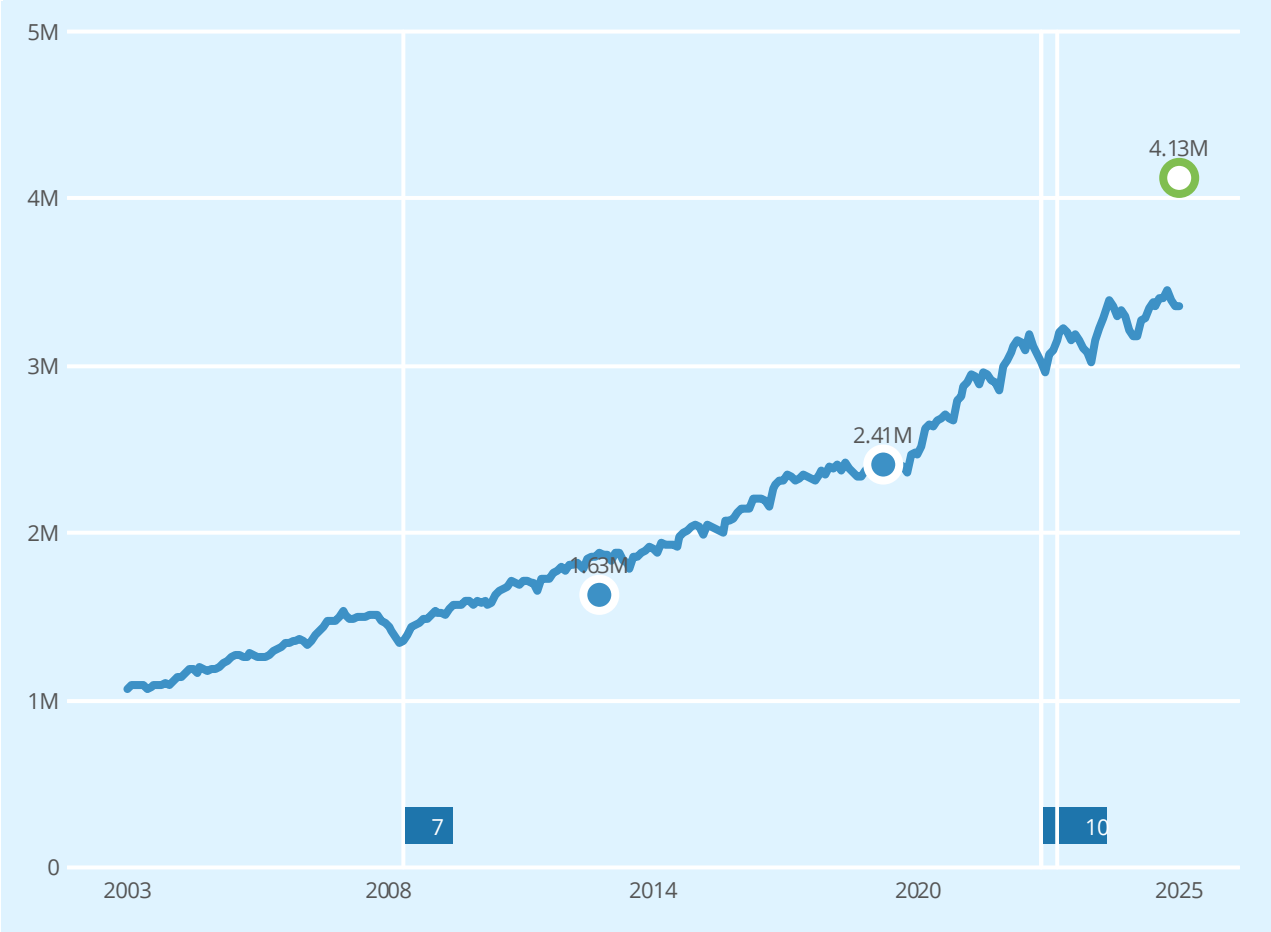
Boligen fremstår med stilrene farge- og materialvalg samt en innholdsrik og gjennomtenkt planløsning. Her finner du en romslig og pen stue med varmepumpe fra 2023 og peisovn, samt et stilrent, velutstyrt kjøkken med tilhørende spisestue. Videre byr boligen på bad/wc og separat wc-rom pusset opp i 2025, et praktisk vaskerom/grovkjøkken med egen inngang, et innredet garderoberom og tre gode soverom.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Rekkehus
2 Rekkehus
3 Garasje, anneks
4 Rekkehus
5 Rekkehus
6 Vertikaldelt tomannsbolig
7 Tilbygg rekkehus
+3 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
08.06.2019	19.06.2019	02.08.2019	2 190 000	2 170 000	239 000	2 409 000	11
12.04.2013	19.04.2013	21.05.2013	1 390 000	1 460 000	167 000	1 627 000	

11 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

Rekkehus til salgs i FÆRDER kommune nå

5
rekkehus til salgs

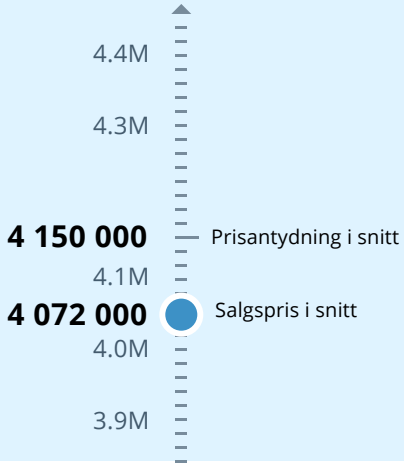


Annonsene har i snitt ligget ute i

28
dager

Rekkehus solgt i FÆRDER kommune siste 6 mnd

14
rekkehus solgt

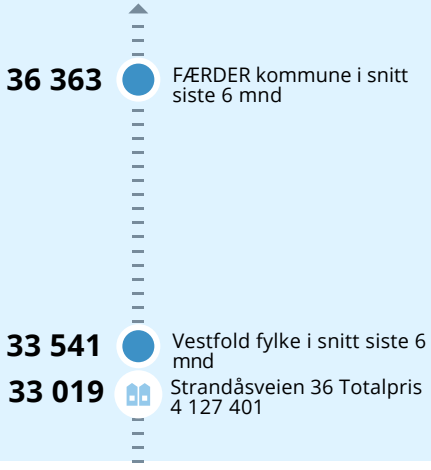


Solgt i snitt i løpet av

27
dager

for 1.9% under prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Tønsberg

Oppdragsnr.
13250191

Selger 1 navn
Susan Nordnes

Gateadresse
Strandåsveien 36

Poststed	Postnr
TORØD	3135

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If skadeforsikring

Polise/avtalenr.: 587808

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Badet ble totalrehabilitert i mars/april 2025. De fant en liten fuktskade under gulvet i dusjsonen og dette er selvfølgelig reparert. Alle dokumenter til rehabiliteringen ligger i boligmappen til boligen.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Totalrehabilitering av baderom og delvis rehabilitering av toalett rom. Hele baderommet ble revet med avløpsrør og vannrør, veggen mellom baderommet og toalettrommet ble revet. Toalettet, gulvet, avløpsrør og vannrør ble revet på toalettrommet og hele veien ut til utvendig rør. Badet ble bygget opp igjen med baderomsplater og våtromsbelegg, med varme i begge gulv. Toalettet på toalett rommet ble også skiftet for å passe til løsningen. Ny vegg og rørskap mellom rommene.

Arbeid utført av: Christensen Cc rørservice AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Alt er bygget opp på nytt på badet.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Installasjon av varmepumpe, det ble opprettet en ny kurs i sikringsskapet i den forbindelse. Firmaet bruker egen elektriker. Jeg har kvittering på arbeidet.

Arbeid utført av: Arctic Klima System AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Første etasje ble bygget om i regi av forrige eier. Det er i den forbindelse byttet sikringsskap til automatsikringer. Jeg antar at det foreligger en samsvarserklæring, uten at jeg har mer kunnskap om dette.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Borettslaget har abonnement på ladeboks gjennom selskapet Aneo. Jeg har mitt eget abonnement som hvor jeg har et abonnement som passer til min kjørelengde per måned.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Taket, takrenner og stativ for stige til tak er skiftet en tid før jeg flyttet inn. Terrassen i andre etasje, samt utvendig bod ble revet og bygget nytt i 2022. Garasjerekker og søppelbod ble revet og bygget nytt i 2023.

Arbeid utført av: Arbeid utført i regi av borettslaget

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært et tilfelle av skjeggkre i andre bygg av borettslaget, men ikke i vår bygning.

Tilleggskommentar

Dette er et stille og koselig borettslag, beliggende i fantastiske omgivelser. Vi har ikke hatt noen problemer med vår bolig i den tiden vi har bodd her.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

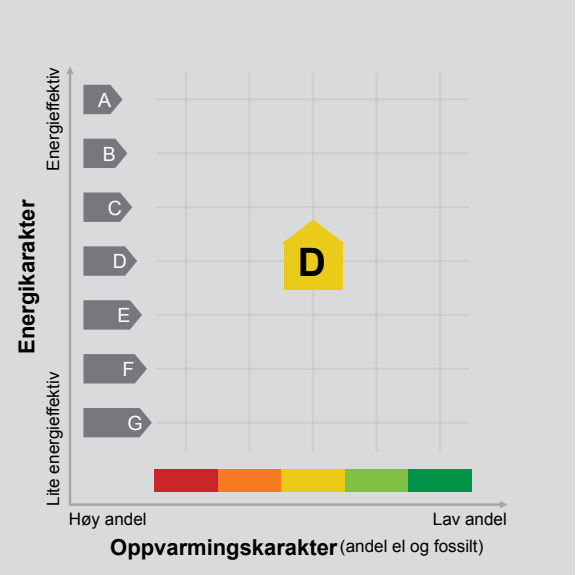
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Susan Nordnes	e33d00e4de449579889b 4f2ceb059d47f6ec3127	29.10.2025 19:24:14 UTC	Signer authenticated by One time code

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

ENERGIATTEST

Adresse	Strandåsveien 36
Postnummer	3135
Sted	TORØD
Kommunenavn	Færder
Gårdsnummer	60
Bruksnummer	73
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	163721708
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-189631
Dato	12.11.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk 17 358 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

16 033 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	1 000 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Spar strøm på kjøkkenet
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Montere urbryter på motorvarmer

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1980
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	125
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 13: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 14: Tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

PM Tønsberg AS
v/Siri Graf Stenberg
Nedre Langgate 32, 3126 TØNSBERG
E-post: siri@privatmegleren.no

Deres ref.: strandåsveien 36 (13250191) . Vår ref.: 3188-1-07 Dato: 29.10.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	SVENDSRØDÅSEN BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	954097773
Andelseier:	Nordnes, Susan
Medeier:	
Leilighetsnummer:	07
Adresse:	Strandåsveien 36, 3135 TORØD
Andelsnummer:	7
Gnr.	60
Bnr.	73

Borettsinnskudd: Kr. 85 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 587808.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: 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.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Ansvarlig for nøkkel/skiltbestilling: Henvend deg til styret om dette. Borettslaget har 18 garasjeplasser. Garasjeleie er inkludert i felleskostnadene. Garasje følger leiligheten. Borettslaget har ca. 20 parkeringsplasser inklusive gjesteparkering. Det betales ikke parkeringsleie. Parkering følger ikke leiligheten. Dugnadsbidrag: Hver andel betaler et dugnadsbidrag på kr 100,- pr. måned som refunderes ved oppmøte på dugnad. Utbetaling ved reduksjon av felleskostnader en gang i året. Styret innleverer dugnadsliste på andelseiere som skal ha reduksjon i felleskostnadene. Borettslaget har fellesavtale med Telenor for bredbånd og TV som er inkludert i felleskostnadene. Andelseier kan selv kontakte Telenor for å bestille/betale tillegg til avtalen. I hver garasje er det lagt opp til elbillader. Dersom andelseier ønsker ladeboks til sin garasje må det bestilles abonnement gjennom Aneo Mobility. Det er i generalforsamling vedtatt et tillegg i felleskostnader for vedlikeholdsansvar av fasadeendringer: 1. Styret får fullmakt til å etablere et tillegg til felleskostnadene for de leiligheter som søker om å foreta fasadeendringer som påbygg, ekstra vinduer e.l. Dette gjelder også for eksisterende påbygg og andre fasadeendringer som har gitt vesentlig verdiøkning: Sakset fra Borettslagslovens ¤5-19(1) 2. ledd: "Fordelinga skal justerast dersom endringar av bustadene eller eigedommen elles fører til vesentleg endring av verditilhøva". 2. Når det gjelder mindre tiltak som ekstra vinduer osv, gis styret fullmakt til å sette et mindre tillegg i felleskostnadene basert på at borettslaget overtar vedlikeholdsansvar for ekstra bygningsdeler.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208553275
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,44%

Restsaldo	11 203 364,00
Innfrielsesdato:	30.09.2050
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 9 108,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Dugnad	100,00	
Felleskostnad	8 373,00	
Kabel-tv og bredbånd	635,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	418,-
Fradragsberettigede kostnader:	36 176,-
Annen formue:	17 214,-
Gjeld:	623 571,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208553275
Restsaldo:	637 401,11
Kapitalkostnader:	4 559,29
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 637 401,11,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Jørn Steihaug pr. e-post: jorn.steihaug@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

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

1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

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

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3188
SVENDSRØDÅSEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i SVENDSRØDÅSEN BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

5. mai 2025 kl. 19:30, Torød Grendehus/Barnehage, Torødveien 39, Torød. .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i SVENDSRØDÅSEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Jørn Steihaug, OBOS, velges som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Se vedlegg.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 3188 Kommentarer til årsregnskap 2024.pdf
2. 3188 Svendsrødåsen Borettslag.pdf
3. 3188 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 45.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 45.000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 valgkomitemedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

3188 Svendsrødåsen Borettslag - Kommentarer til årsregnskapet 2024

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

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

Vesentlig avvik
Det er ingen vesentlige avvik i resultatregnskapet.

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

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

Budsjett 2025

Det er budsjettert med kr 400.000 til større vedlikehold.

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

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i SVENDSRØDÅSEN BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SVENDSRØDÅSEN BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 8L8VV-0KDKY-V1ZN8-OL8PC-2MBAI-QTD7E

PENNEO

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

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

Haukvik, Ole Jarle
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-03-28 08:09:26 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 8L8VV-0KDKY-V1ZN8-OL8PC-2MBAI-OTD7E

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

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

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

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

SVENDSRØDÅSEN BORETTSLAG
ORG.NR. 954 097 773, KUNDENR. 3188

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**431 935**	**-210 492**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		61 993	-3 614 183
Tillegg for nye langsiktige lån			11 450 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-226 349	-7 192 803
Innsk. øremerk. bankkto		-1 049	-587
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-165 405**	**642 427**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**266 530**	**431 935**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	280 804	450 715
Kortsiktig gjeld	-14 274	-18 780
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**266 530**	**431 935**

SVENDSRØDÅSEN BORETTSLAG
ORG.NR. 954 097 773, KUNDENR. 3188

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 744 274	1 524 516	1 764 000	1 925 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 744 274**	**1 524 516**	**1 764 000**	**1 925 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-7 050	-6 345	-6 345	-6 345
Styrehonorar	4	-45 000	-45 000	-45 000	-45 000
Revisjonshonorar	5	-5 373	-6 217	-5 600	-6 800
Andre honorarer		-5 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-100 326	-96 646	-102 000	-105 000
Konsulenthonorar	6	-5 393	-7 298	-5 000	-5 000
Kontingenter		-3 600	-3 600	-3 600	-3 600
Drift og vedlikehold	7	-226 408	-3 810 389	-142 600	-553 000
Forsikringer		-121 425	-99 545	-109 000	-133 000
Kommunale avgifter	8	-368 424	-337 552	-380 000	-424 000
Energi/fyring		-9 447	-12 564	-14 000	-12 500
TV-anlegg/bredbånd		-126 413	-129 705	-137 000	-131 000
Andre driftskostnader	9	-29 939	-84 026	-36 600	-56 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 053 798**	**-4 638 887**	**-986 745**	**-1 481 245**
DRIFTSRESULTAT		**690 476**	**-3 114 371**	**777 255**	**443 755**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	7 352	19 223	6 000	3 000
Finanskostnader	11	-635 835	-519 035	-667 000	-626 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-628 483**	**-499 812**	**-661 000**	**-623 000**
ÅRSRESULTAT		**61 993**	**-3 614 183**	**116 255**	**-179 245**
Overføringer:					
Udekket tap		0	-3 614 183		
Reduksjon udekket tap		61 993	0		

SVENDSRØDÅSEN BORETTSLAG
ORG.NR. 954 097 773, KUNDENR. 3188

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	4 858 883	4 858 883
Tomt		342 565	342 565
Miljøbankkonto, øremerket		32 585	27 700
SUM ANLEGGSMIDLER		**5 234 034**	**5 229 149**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		31 266	33 439
Driftskonto OBOS-banken		150 041	122 979
Sparekonto OBOS-banken		99 497	294 296
SUM OMLØPSMIDLER		**280 804**	**450 715**
SUM EIENDELER		**5 514 837**	**5 679 863**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 18 * 100		1 800	1 800
Udekket tap	13	-6 982 362	-7 044 355
SUM EGENKAPITAL		**-6 980 562**	**-7 042 555**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	10 960 272	11 186 621
Borettsinnskudd	15	1 490 000	1 490 000
Avsetning bomiljøtiltak	16	30 853	27 017
SUM LANGSIKTIG GJELD		**12 481 125**	**12 703 638**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		10 830	3 708
Påløpte renter		3 444	3 372
Annen kortsiktig gjeld		0	11 700
SUM KORTSIKTIG GJELD		**14 274**	**18 780**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**5 514 837**	**5 679 863**
Pantstillelse	17	16 490 000	16 490 000
Garantiansvar		0	0

Færder, 17.03.2025
Styret i Svendsrødåsen Borettslag

Agnete T. Thorsen /s/ Aleksander Apall /s/ Susan Nordnes /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 586 054
Kabel-TV	136 620
Dugnad	21 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 744 274**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	**-7 050**

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

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 45 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 373.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-938
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 455
SUM KONSULENTHONORAR	**-5 393**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-113 460
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-42 826
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 408
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-34 946
Egenandel forsikring	-23 000
Kostnader dugnader	-8 769
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-226 408**

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

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter	-368 424
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-368 424**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Snørydding	-22 643
Andre fremmede tjenester	-3 567
Andre kontorkostnader	-837
Bank- og kortgebyr	-2 072
Velferdskostnader	-820
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-29 939**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 102
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 250
SUM FINANSINNTEKTER	**7 352**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Handelsbanken	-635 835
SUM FINANSKOSTNADER	**-635 835**

NOTE: 12
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1980	5 201 448
Utskilt tomteverdi	-342 565
SUM BYGNINGER	**4 858 883**

Tomten ble kjøpt i 1980.
Gnr.60/bnr.73

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

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

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

NOTE: 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
Handelsbanken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,75 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2023	-11 450 000	
Nedbetalt tidligere	263 379	
Nedbetalt i år	226 349	
		-10 960 272
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-10 960 272**

NOTE: 15
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig innskudd i 1980	-1 490 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-1 490 000**

NOTE: 16
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-30 853
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-30 853**

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

Borettsinnskudd	1 490 000
Pantelån	10 960 272
TOTALT	**12 450 272**

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

Bygninger	4 858 883
Tomt	342 565
TOTALT	**5 201 448**

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 5.05.25
Selskapsnummer: 3188 **Selskapsnavn:** SVENDSRØDÅSEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Svendsrødåsen Borettslag

Organisasjonsnummer: 954097773
Møtet ble avholdt 21. mai kl. 20:00, Torød Grendehus/barnehage, Torødveien 39..

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Jørn Steihaug, OBOS, velges som møteleder.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

3. Valg av en til å føre protokoll og to eiere som protokollvitner

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Jørn Steihaug foreslått. Som protokollvitner ble Ann-Irén Utgård og Jakob Beck foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes.
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat (underskudd) dekkes inn fra egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes inn fra egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 45.000.

Det kom også forslag om styrehonorar kr 45.000 og tilleggshonorar kr 5.000.

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 45.000.
>
> ✗ **Ikke vedtatt.**

> **Forslag til vedtak 2:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 45.000. Det bevilges også et tilleggshonorar kr 5.000.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

7. 3 stk nye vinduer på gavlvegg

Fremmet av: Aleksander Apall

Ønsker 3 stk vinduer på gavlveggen. Det ene vinduet vil gå fra gulv og vil være ved trappen ned til stue, det andre vinduet vil være på gangen oppe og vil være like høyt i topp og bunn som vinduene på soverommene. Det tredje vil være smalere og på hjørnet nede i stuen.

Styrets innstilling
Styret stiller seg positive til å sette inn vinduene i henhold til tegningen i søknaden. Andelseier må dekke utgiftene vedrørende innsetting og vedlikehold av vinduene som settes inn.

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Foreslår at dette, på grunnlag av andre gavlvegger med godkjente vinduer, godkjennes.
>
> ✗ **Ikke vedtatt.**

> **Forslag til vedtak 2:**
> Styret stiller seg positive til å sette inn vinduene i henhold til tegningen i søknaden. Andelseier må dekke utgiftene vedrørende innsetting og vedlikehold av vinduene som settes inn.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

8. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Aleksander Apall

Følgende stilte til valg:
Aleksander Apall

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Helene Andresen
Marta Sofie Reggestad

Følgende stilte til valg:
Helene Andresen
Marta Sofie Reggestad

Valgkomitemedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Jakob Beck
Roy A. Hansen

Følgende stilte til valg:
Jakob Beck
Roy A. Hansen

9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Agnete Thomasdatter Thorsen

Følgende stilte til valg:
Agnete Thomasdatter Thorsen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Susan Nordnes

Følgende stilte til valg:
Susan Nordnes

Vedtekter for Svendsrødåsen Borettslag

org nr: 954 097 773

vedtatt på ordinær generalforsamling den 25.04.2006.
Endringer vedtatt på generalforsamling 30.05.12, 03.06.13, 20.03.18, 07.05.20 og 27.04.22.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Tønsberg kommune.

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,- - 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 èn bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf.lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:
- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

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

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

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

(4) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra 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 karmer.

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

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

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

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

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

(8) Nødvendig utskiftning som følge av elde/slitasje, og nødvendige reparasjoner av installasjoner som er gjort eller gjøres, slik som ekstra vindu, dør, påbygg eller annet, er det andelseierens ansvar å bekoste, selv om dette er ytre vedlikehold.
Ved overdragelse av boenheten skal det opplyses om eierens vedlikeholdsplikt av slike installasjoner, for eksempel som bilag til salgsoppgaven.

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

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, 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 borettslagslovens
§§ 5-13 og 5-15.

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

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

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, to styremedlemmer og to varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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

Husordensregler for Svendsrødåsen Borettslag

Revidert på generalforsamling 21.04.2015 og 26.04.2023

Hver enkelt andelseier kan bidra til å skape hygge og trivsel ved at leilighetene ikke brukes slik at de sjenerer andre.

Husorden innebærer ikke BARE plikter, de skal først og fremst sikre andelseierne orden, ro og hygge i og rundt hjemmene.

1.
Etter kl. 23.00 bør TV, radio og stereoanlegg dempes slik at vi etter dette klokkeslett unngår å forstyrre. At det også på annen måte tas hensyn til andre er en selvfølge.

2.
Vi bør sørge for at uteanleggene alltid er ryddige og pene til enhver tid.

3.
Bare strengt nødvendig bilkjøring på veiene foran husene er tillatt. Bileierne må plassere sine kjøretøyer slik at de IKKE hindrer adgang til andres leilighet eller garasje.
Besøkende må parkere mest mulig hensiktsmessig i forhold til annen ferdsel. Egne biler bør stå i garasjene. Disse er laget for dette formål og ikke som opplagsplass. Garasjedøren skal til enhver tid være låst, både av estetiske og sikkerhetsmessige grunner.

4.
Det er ikke tillatt å parkere campingvogner eller avskiltede motorkjøretøy, samt vinteropplag av båter på gjesteparkering samt på fellesareal. Styre kan i enkelte tilfeller gi dispensasjon. Parkering på grøntarealer er ikke tillatt.

5.
Det må ikke kastes annet enn toalettpapir i toalettene. Bleier, bind, kaffegrut eller lignende kan medføre tilstopping, noe som igjen kan forårsake store utgifter for borettslaget. I påviselige tilfeller vil slike utgifter bli belastet den enkelte andelseier.

6.
- Det er tillatt å holde husdyr som hund eller katt i borettslaget.
- Andelseier må søke styret om dyrehold. Dette gjelder ikke rene innedyr.
- Andelseiere som flytter til borettslaget, må søke om husdyr de allerede eier, før innflytting.
- Det er kun tillatt med to husdyr, men maks 1 katt, pr husstand.
- Katter må være sterilisert/kastrert.

2709100009NOT608860

(Kommune)

NØTTERØY

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Anmelder (navn, adresse)	Byggherre (navn, adresse)
Ark. Hannisdal & Hundstuen	A/L Nøtterøy BBL Boks 293 3101 Tønsberg

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
A/L Svendsrødåsen Borettslag	60	73		

Deres søknad	Dato		
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	Rekkehus		
Behandling/ vedtak		Vedtak dato 23.2.79	Saksnr. 75/79

Merknader

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

Evt. merknader:

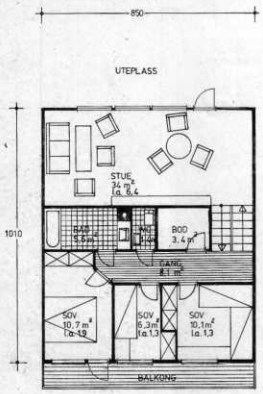
UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Nøtterøy, den	18.12.87	BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN NØTTERØY

KOPI SENDT		Navn	Adresse
	X ansvarshavende	Harald W. Andersen	Gjervåg, 3145 Tjøme
	☐ andre	Navn	Adresse
		Navn	Adresse
		Navn	Adresse

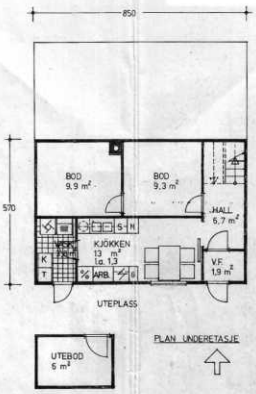
K-blankett 5139 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 6-87

Kommunenes arkivnøkkel: 511

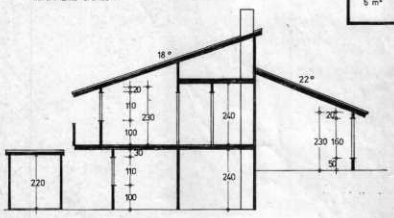


PLAN OVERETASJE

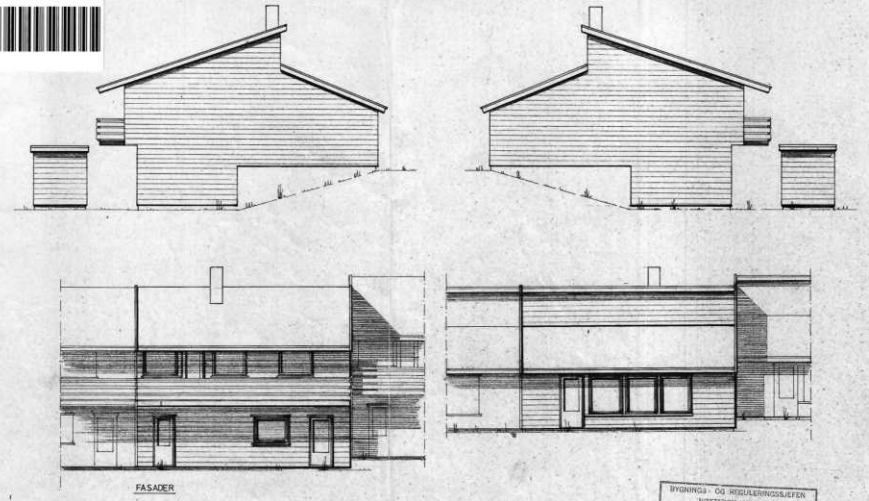
LEIEAREAL CA. 100 m²



PLAN UNDERETASJE



SNITT



FASADER

BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN
NOTTERØY KOMMUNE
MOTTATT 14/11 78
BYGN. R. SAK nr. 75/79

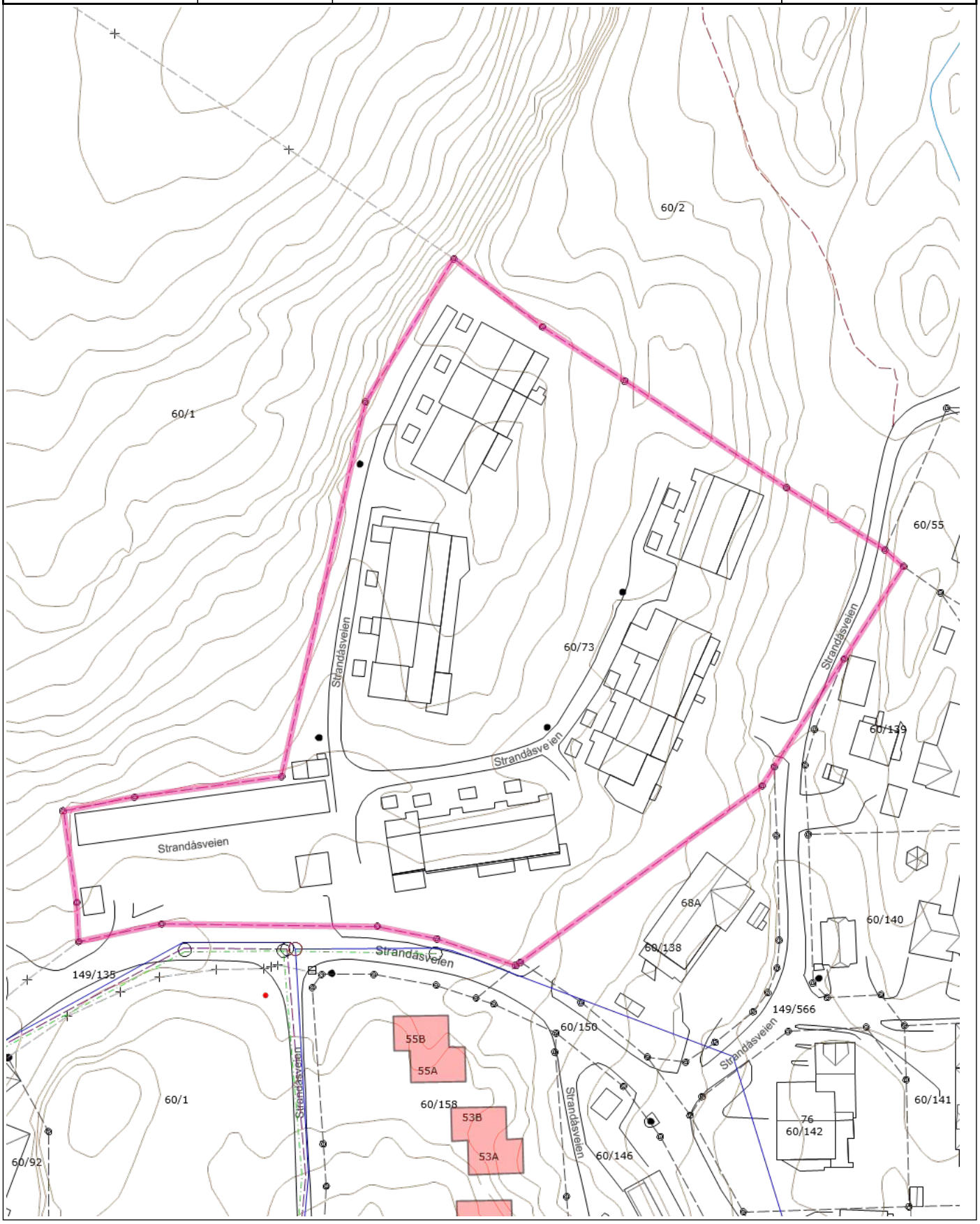
REV. DATO	KODE	REV. GJELDER	DEGN./SKAL
		STRANDAÅSEN, NOTTERØY BOLIGBYGGELAG	DATO 1.11.78
		HUS TYPE B	Dwg nr.
		PLAN, SNITT, FASADER	SKALA 1:100
		HANNISDAL OG HUNDSTUEN ARKITEKTER M.N.A.L. HÅKON FEMTES GT. 1, 3100 TØNSBERG TLF (033) 15 243	Dwg nr. 3

Færder kommune

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 60	Bnr: 73	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Strandåsveien 36 3135 TORØD, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1000

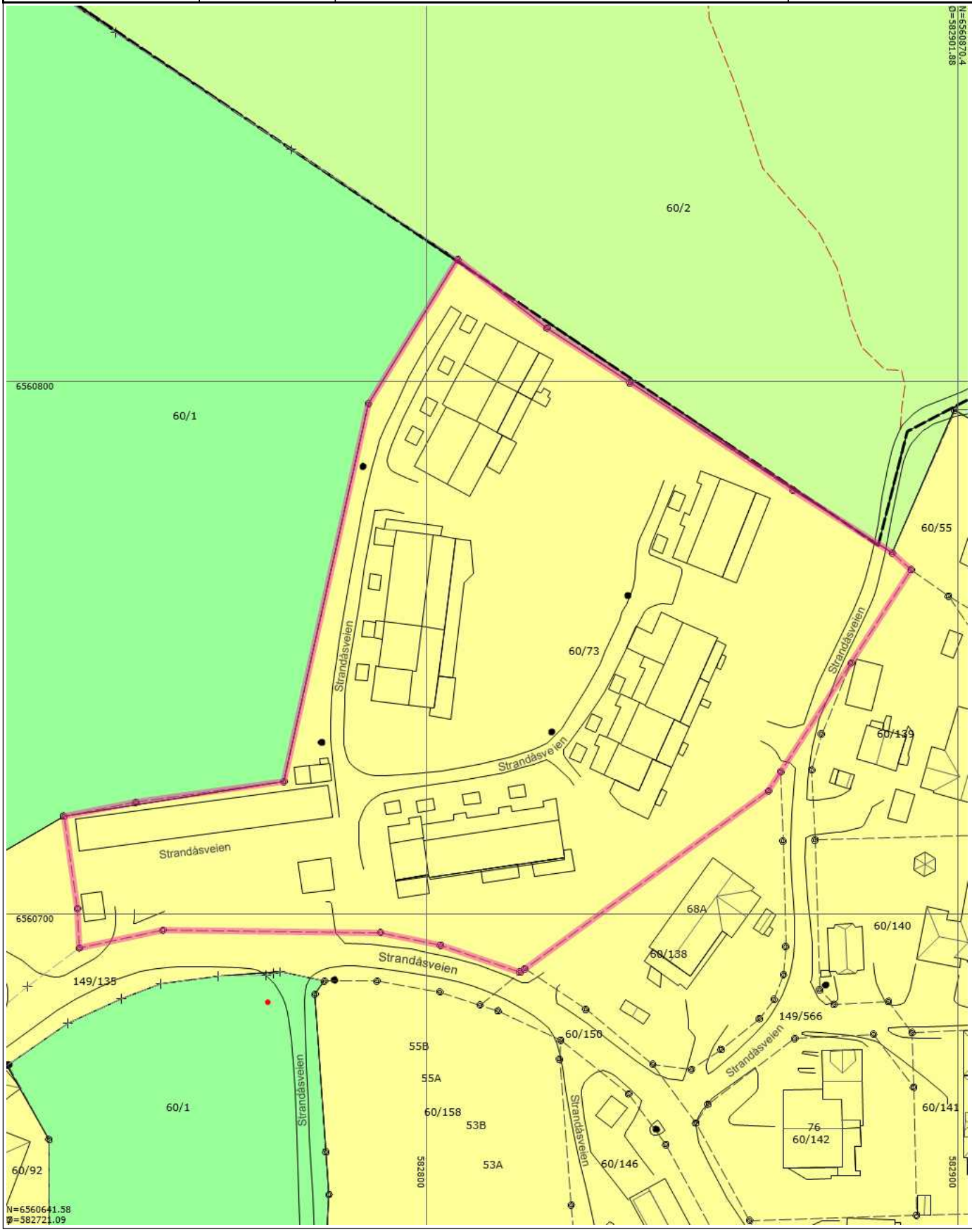


Tegnforklaring

Brannventil	Kum - annen eier	Sluk
Overvannsledning	Spillvannsledning	Vannledning uten Vestfold vann
Nøyaktig eiendomsgrense	Anslått eiendomsgrense	Nøyaktig grensepunkt
Anslått grensepunkt	Matrikkelnummer.	Gatelys (belysningspunkt)
Mast	Skap	Bygningslinje
Bygningsavgrensning tiltak	Fasadeliv	Låvebru
Mønelinje	Takkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Godkjente byggetiltak
Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant	Merket sti
Husnummer	Husnummer med bokstav	Kommunalveg gatenavn .
Privatveg gatenavn .	Elv og bekk	Høydekurve

Færder kommune	Kommuneplan				
	Eiendom:	Gnr: 60	Bnr: 73	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Strandåsveien 36 3135 TORØD, m.fl.			
	Annen info:	Kommuneplanens arealdel			

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring


Nøyaktig eiendomsgrense


Anslått eiendomsgrense


Nøyaktig grensepunkt


Anslått grensepunkt

Matrikkelnummer.

Gatelys (belysningspunkt)


Mast

Skap


Bygningslinje


Bygningsavgrensning tiltak


Fasadeliv


Låvebru


Mønelinje


Takkant


Taksprang


Trapp inntill bygg


Veranda


Annet vegareal avgrensning


Vegdekkekant


Merket sti

Husnummer

Husnummer med bokstav

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .


KpBestemmelseGrense


KpBestemmelseOmråde


KpBestemmelseGrense


KpBestemmelseOmråde


Grense for arealformål


Boligbebyggelse - Nåværende


Friområde - Nåværende


LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende


KpOmråde gjeldende


Elv og bekk

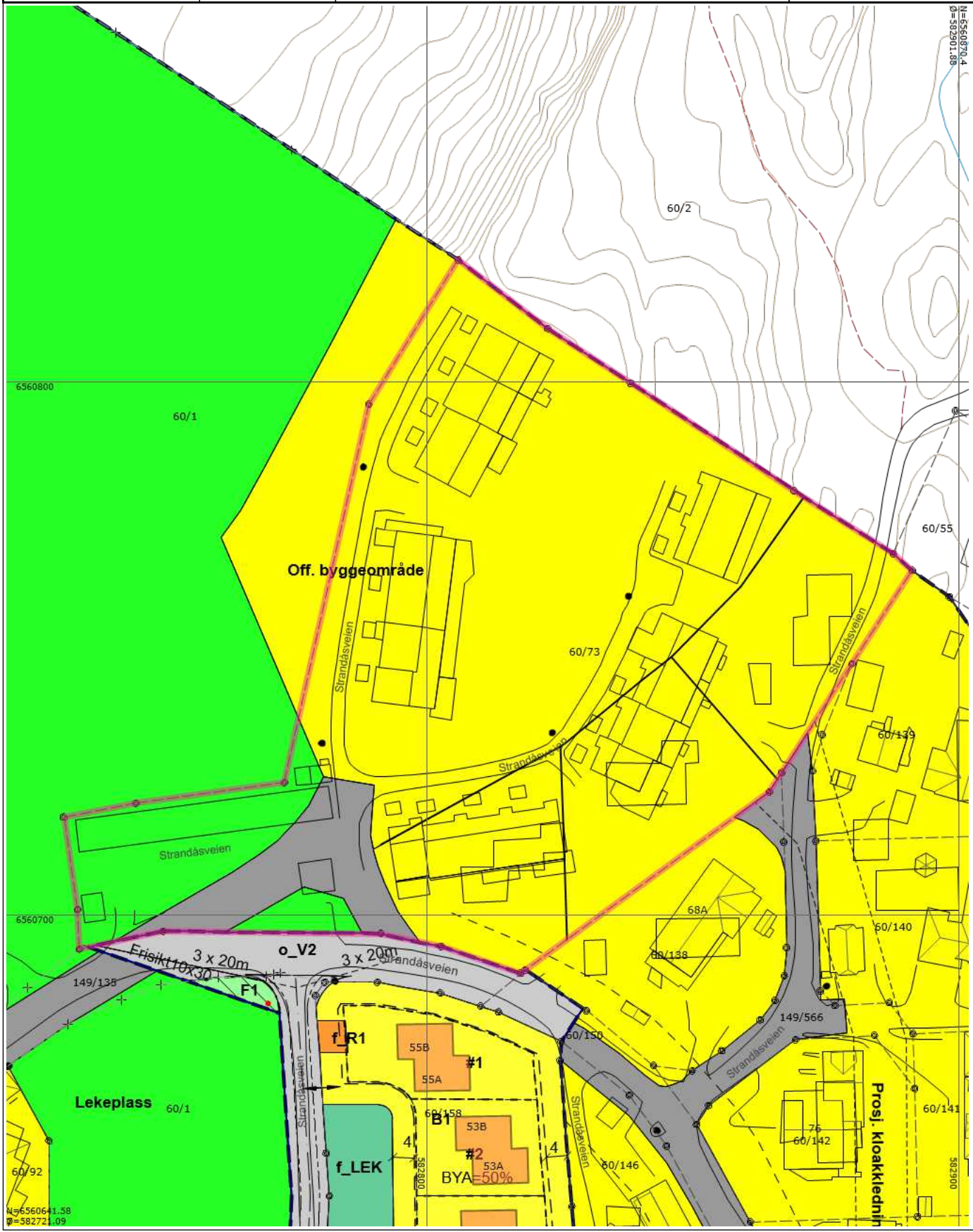

Høydekurve

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 60	Bnr: 73	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Strandåsveien 36 3135 TORØD, m.fl.			
Annen info:	Strandåsveien 47-55			

Færder kommune

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Nøyaktig eiendomsgrense	Anslått eiendomsgrense	Nøyaktig grensepunkt
Anslått grensepunkt	RpOmråde detaljregulering/mindre endring	RpOmråde vedtatt på bakkenivå
Matrikkelnummer.	Gatelys (belysningspunkt)	Mast
Skap	Bygningslinje	Bygningsavgrensning tiltak
Fasadeliv	Låvebru	Mønelinje
Takkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Godkjente byggetiltak	Annet vegareal avgrensning
Vegdekkekant	Merket sti	Husnummer
Husnummer med bokstav	Kommunalveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .
RpGrense	RpFormålgrense	RpSikringGrense
RpBestemmelseGrense	Avkjørsel - både inn og utkjøring	Regulert tomtegrense
Byggegrense	Byggelinje	Planlagt bebyggelse
Regulert senterlinje	Frisiktlinje	Regulert kant kjørebane
Måle- og avstandslinje	Restriksjonsområde flyplass	Boligområde
Offentlig trafikkområde	Offentlig friområde	Bestemmelsesområde
Frisikt	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebygelse	Renovasjonsanlegg
Lekeplass	Veg	Kjøreveg
Friområde	Elv og bekk	Høydekurve

REGULERINGSBESTEMMELSER

i tilknytning til reguleringsplan for Stranda - Nøtterøy kommune.

Vedtatt av Nøtterøy kommunestyre 30. september 1971.
Stadfestet av Miljøverndepartementet 2. januar 1973.

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor begrensningslinjen skal kun oppføres boligbebyggelse.

§ 2

a. Frittliggende våningshus skal oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 20 % av tomtens netto areal.
b. Hvor det er vist på planen kan det oppføres terrassehus, rekkehus o.l. etter utarbeidet bebyggelsesplan som godkjennes av bygningsrådet. Utnyttelsesgrad (forhold mellom brutto gulvflate og brutto grunnareal inkl. halvparten av tilstøtende vei, park o.l. maks. 10 m) = U (omr. nord) ca. 0,15. U (omr. syd) ca. 0,18.
Rommelighetstall (er forholdet mellom ubebygget grunnareal og brutto gulvflate) = R (nord) ca. 3,5. R (syd) ca. 5,5.
c. Hvor det er vist på planen kan det oppføres offentlig bebyggelse som aldersboliger e.l. etter bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet. U = ca. 0,22. R. min. 1,5.

§ 3

Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggeanmeldelse ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at husgrupper får en harmonisk utforming. Takoppbygg eller nedskjæringer i takflaten tillates ikke. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 4

Innhegning av tomtene kan sløyfes. Eventuelle gjerder eller beplanting i tomtegrense må ikke ha større høyde enn 70 cm. Gjerdenes utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 5

Eksisterende vegetasjon må søkes bevart så langt som mulig. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for naboer eller være til hinder for trafikken.

§ 6

Ved byggeanmeldelse skal det på situasjonskartet inntegnes nøyaktig plassering av hus, garasje og oppstillingsplass for bil.

§ 7

Stolpefester for lavspentledninger og telefonlinjer kan oppsettes, fortrinnsvis i tomtegrensen. Forstøtningsmurer skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 8

Anlegg for lek, idrett og sport kan opparbeides etter bygningsrådets nærmere bestemmelser.

§ 9

Spesialområde er tomt for anlegg for drift av vann- og kloakkrenseanlegg.

§ 10

Når særlige grunner taler for det, kan mindre vesentlige forandringer i planen tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen.

§ 11

Etter disse reguleringsbestemmelsers ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

- Reguleringsbestemmelser slutt -

Kopi

AVTALE OM MERKING AV GRUNN TIL KYSTSTI PÅ NØTTERØY

REGISTRERT
30. 08. 2001
TØNSBERG BYRETT
Dagboknr. 11550

1. AVTALEPARTER

A. GRUNNEIER: Svendsrød årene Grendelag

Gnr/Bnr.: 60/73 i Nøtterøy kommune

B. NØTTERØY KOMMUNE

2. FORMÅL

Avtalen tar sikte på å tilrettelegge for natur- og kulturopplevelser, friluftsliv og mosjon gjennom merking av en sammenhengende tursti langs kysten av Nøtterøy.

3. OMFANG

Doknr: 11550 Tinglyst: 30.08.2001 Emb. 091
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3.1 Avtalen gjelder (sett kryss):

(X) Merking av eksisterende sti/vei som vist på vedlagte kart

( ) Opparbeiding og merking av ny sti som vist på vedlagte kart

3.2 Kommunen skal ha rett til på egen bekostning å merke og skilte stien som nevnt i pkt. 3.1 som tursti for allmennheten. Videre skal kommunen ha rett til å sette opp skilt for å henvise til kyststien og skilt som viser til severdigheter i tilknytning til stien. Kommunen skal også ha rett til å kartfeste stien på informasjonsmateriell som turkart, brosjyrer osv.

3.3 Merkingen skal følge standarden som er brukt på andre kyststier i Vestfold, samt offentlige retningslinjer for naturvennlig tilrettelegging. Plassering av merker og skilt, og utvalg av eventuelle severdigheter som skal skiltes, skal gjøres i samråd med grunneieren.

3.4 Eksisterende stier/veier skal i størst mulig grad beholde nåværende standard. Kommunen skal likevel ha rett til å rydde stitraseen, herunder holde traseen fri for sjenerende greiner og nedfalne trær, når kommunen anser det nødvendig for å sikre en rimelig fremkommelighet for ferdsel til fots. Eventuell oppkvisting av trær må skje på en måte som ikke nedsetter skogproduksjonen eller forringer tømmerkvaliteten.

3.5 I de tilfeller der ny sti skal opparbeides (jf. pkt. 3.1), kan kommunen gjøre dette med håndredskaper i maksimalt 1.5 meters bredde, dersom ikke annet er avtalt.

3.6 Dersom kommunen ønsker å sette i verk større vedlikeholds- eller opparbeidingstiltak på den merkede stien, skal dette godkjennes av grunneieren. Eksempler på slike tiltak er påføring av masser på stien for å motvirke slitasje, og oppsetting av trapper og klopper/broer for å bedre fremkommeligheten.

4. ANSVAR

4.1 Under landbruksdrift og annen virksomhet på eiendommen forutsettes det at grunneieren tar rimelige hensyn, slik at stien ikke blir unødig sperret eller ødelagt.

4.2 Dersom det etter merkingen oppstår uakseptabel slitasje på stien som følge av økt ferdsel, kan grunneieren kreve at kommunen sørger for nødvendig vedlikehold og opparbeiding for å motvirke slitasjen. Hvilke tiltak som er påkrevet avgjøres av grunneieren og kommunen i fellesskap i hvert enkelt tilfelle.

Kommunens ansvar for vedlikehold og opparbeiding gjelder likevel ikke hvis slitasjen skyldes andre former for ferdsel enn ferdsel til fots, og grunneieren ikke er villig til å samtykke i at slike former for ferdsel forbys, jf. friluftslovens § 2, annet ledd. Det gjelder heller ikke dersom det er sannsynlig at den økte ferdselen skyldes andre forhold enn at stien er merket til turbruk.

4.3 Der stien krysser vedlikeholdte gjerder, skal kommunen sørge for at nødvendige grinder eller lignende innretninger blir laget og vedlikeholdt dersom grunneieren ønsker dette.

4.4 Kommunen plikter å sørge for at søppel og avfall langs selve stitraséen som skyldes allmennhetens bruk av stien, ryddes opp.

5. PERMANENT OMLEGGING

I tilfelle endrede forhold kan begge parter ta opp spørsmålet om omlegging av tidligere avtalt trasé.

6. VEDERLAG

Retten til å merke stien er vederlagsfri.

7. VARIGHET

Denne avtalen gjelder for 10 år og forlenges i perioder på 10 år så lenge den ikke blir oppsagt. Oppsigelse må i tilfelle foretas med minst 1 års varsel før utløpet av den til enhver tid gjeldende avtaleperiode.

8. OPPHØR

Dersom avtalen opphører, skal kommunen innen 1 år fra opphørstidspunktet fjerne merking og eventuelle andre innretninger, og rydde etter grunneierens anvisninger. Dersom dette ikke blir gjort kan grunneieren utføre rydding på kommunens bekostning.

9. TVISTER

Dersom det skulle oppstå uenighet mellom partene om forståelse og praktisering av denne avtalen, oppnevner partene en person hver. Disse to vil sammen med en uavhengig sakkyndig avgjøre tvisten og fordelingen av eventuelle kostnader i forbindelse med tvisten. Uavhengig sakkyndig oppnevnes av Fylkesmannen i Vestfold, Landbruksavdelingen.

10. TINGLYSING

Avtalen kan tinglyses av begge parter. Partene bærer selv sine omkostninger til eventuell tinglysing.

11. SPESIELLE FORHOLD

Ingen.

25/11 19 97

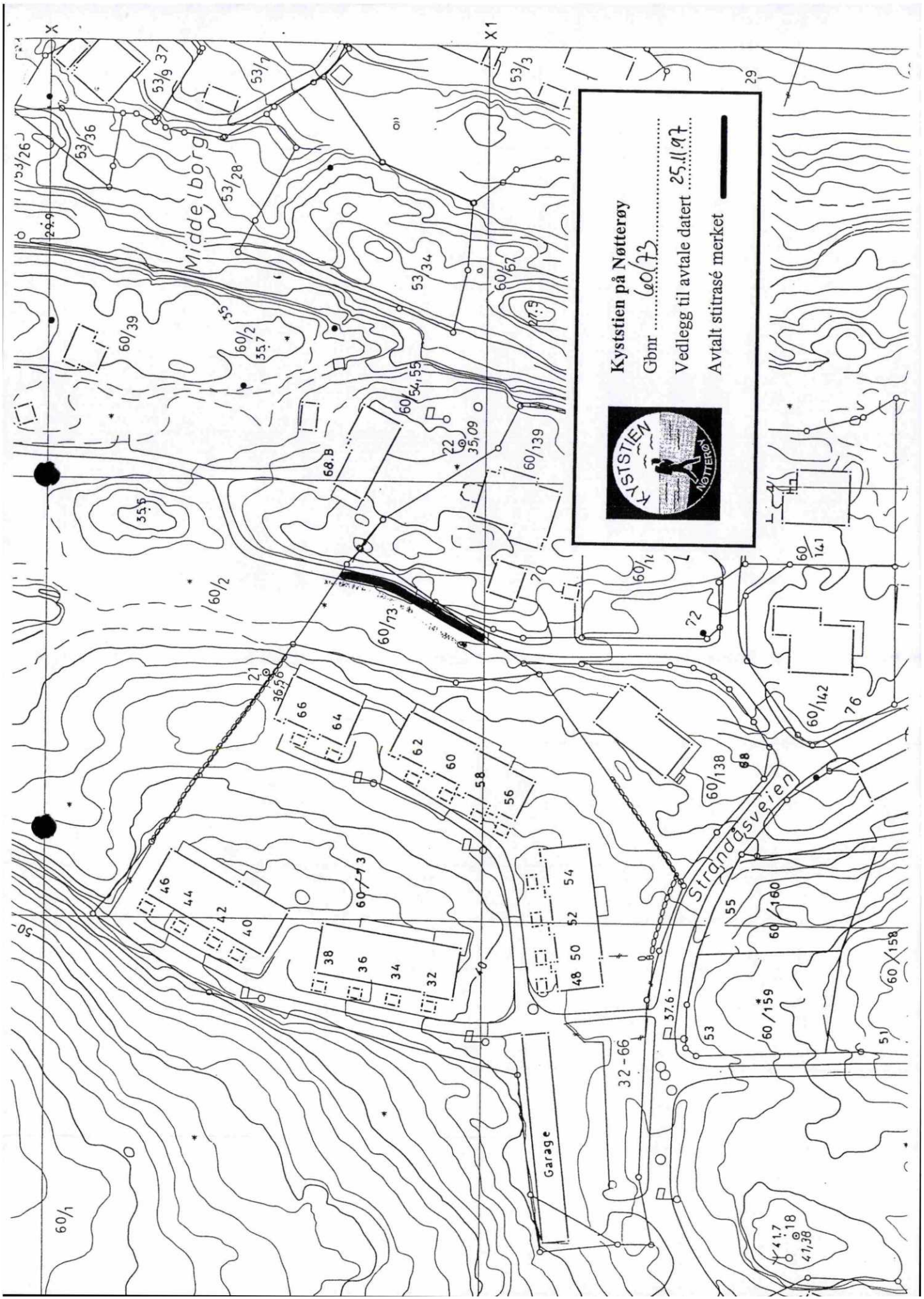
For Svendsrødåsen beitelag

Grunneier

Anne Skår Amundsen

Nøtterøy kommune

NØTTERØY KOMMUNE
Ordføreren


Kyststien på Nøtterøy
Gbnr 60/73
Vedlegg til avtale datert 25.11.97
Avtalt stitrasé merket
KYSTSTIEN
NØTTERØY
Middelborg
Strandasveien
Garage
60/1
60/2
60/73
60/138
60/139
60/141
60/142
60/159
60/160
60/158
53/26
53/36
53/9 37
53/1
53/28
53/34
53/3
60/39
60/54,55
60/62
68.B
32 - 66

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00093501	29.10.2025	13250191

Ident
2001/11550/91

Om dokumentet
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.
Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00093500	29.10.2025	13250191

Ident
1969/547/91

Om dokumentet
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.
Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Dagbok nr. 547
Tønsberg sorenskriverembete 4 FEB. 1969

ERKLÆRING.

Nøtterøy kommune som eier av Stranda gård, gnr. 6o bnr. 1, gnr. 6o bnr. 32 og gnr. 6o bnr. 73, erklærer herved at en del av eiendommen, ca. 79 da, ikke kan nyttes til annet enn friluftsformål uten samtykke av Kommunal- Arbeidsdepartementet.

Friarealet omfatter badebukten med tilstøtende områder i henhold til stadfestet reguleringsplan.

Erklæringen blir å tinglyse som heftelse på eiendommen, dog hefter den ikke på den del av eiendommen som blir nyttet til boligbebyggelse i henhold til stadfestet reguleringsplan.

Nøtterøy, den 18. desember 1968.

Torgeir Andersen
ordfører.

Finn Mjåaland
rådmann.

Dok. avg. kr. 6.820.-

Dagbok nr. 6248.

Tønsberg sorenskriverembete 9 OKT. 1979

SKJØTE

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

.....A/L Svendsrødåsen borettslag.....RXRX.....

adresse.Nøtterøy BBL, 3101 Tønsberg.....

tomten .....gnr.60..bnr73. og 132

av skyld ..... i Nøtterøy.

Samlet kjøpesum er kr 341.110,-. trehundreogførtientusenetthundreogti--

Av kjøpesummen er kr..141.110,-.betalt kontant og kr.200000,- avgjøres i henhold til pantobligasjon.

For tomten gjelder følgende bestemmelser:

1. Ved enventuelt salg av eiendommen med påstående hus kan kommunen forlange restkjøpesummen for tomten innbetalt, helt eller delvis i forbindelse med overdragelsen.
2. Tomten overdras i den stand og stilling som den foreligger ved skjøtets utstedelse. Påstående trær har kommunen rett til å hugge.
3. Tomten blir å bebygge i samsvar med de byggeregler og vedtekter som gjelder for strøket.
4. Tomtens bebyggelse skal være påbegynt innen utgangen av 1979 og svsluttet senest i 1980. Kjøperen kan i ekstraordinære tilfelle søke å få fristen forlenget. Hvis bebyggelsen ikke er påbegynt innen utgangen av året 1979 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 tillegg 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.
6. I kjøpesummen er det innkalkulert andel av felles TV anlegg, men kjøperen plikter selv å sørge for stikkledning fra koblingsboks og inn i huset.
   Kjøperen må selv overta vedlikehold av TV-anlegget, eventuelt ved å tegne vedlikeholdskontrakt. Hvis enighet om formen av vedlikeholdet ikke oppnås blant de som er tilknyttet TV-anlegget, avgjøres det av kommunen.
   Det er forbudt å sette opp separate TV-antenner på eiendommen.

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

8. 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 fortsatt skal bo på eiendommen.
Forkjøpsretten har til enhver tid prioritet etter eventuelt lån i Husbanken.
Hvis kommunen ikke innen 3 uker etter at saken er brakt inn for formannskapet, har gjort vedtak om å nytte forkjøpsrett, er den bortfalt.

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

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

11. **Nøtterøy kommune gjør Nøtterøy boligbyggelag oppmerksom på at eier av gnr. 60, bnr. 55 Stein Strandli ved f.sak 191/1972 har fått rett til å anlegge adkomstvei til sin bolig over gnr. 60, bnr. 73. Veien er i dag beliggende i østre hjørne av tomten. Når bruken opphører står nevnte areal (ca. 120 m²) til boligbyggelagets disposisjon.**

NØTTERØY KOMMUNE, den 26 SEPT. 1979

Sigurd Tjomstøl ..... Finn Mjaaland .....

Sigurd Tjomstøl - ordfører Finn Mjaaland - rådmann

NØTTERØY KOMMUNE

Som kjøper godtas foranstående vilkår:

Bjørn Fr. Olsen Ola Tormodall Rune A. Larsen

Kopien attesteres:
NØTTERØY KOMMUNE

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00093499	29.10.2025	13250191

Ident
1979/6248/91

Om dokumentet
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.
Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR
DETALJREGULERING NR. 2010017
STRANDÅSVEIEN 47-55. NØTTERØY
KOMMUNE

Vedtatt av kommunestyret 15.02.2012.
Revisjoner: 2010017-E1 Hovedutvalg for kommunalteknikk 07.02.2018

§ 1 PLANENS BEGRENSNING

Det regulerte området er vist på plankart merket PlanID 2010017, datert 27.09.11, sist revidert 08.12.2017

§ 2 PLANENS FORMÅL

Planområdet er regulert til følgende formål (PBL kap.12):

Bebyggelse og anlegg
Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse kjedehus (B1-B2)
Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse (B3)
Lekeplass (LEK)
Renovasjonsanlegg (R1-R2)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Vei (V1- V2)

Bestemmelsesområder
Vilkår for bygghøyder #1-3

§ 3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 3.1 Etablering av kommunaltekniske anlegg

Før det gis tillatelse til tiltak, med unntak av deling, ihht. Pbl § 1-6 ”Tiltak” for felt B1 og B2 skal veg o_V1 og andre nødvendige kommunaltekniske anlegg være opparbeidet ihht. godkjente hovedprinsipper i kommunalteknisk plan og senere godkjente detaljplaner/-tegninger for kommunaltekniske anlegg. Kommunen kan gi tillatelse til senere ferdigstillelse, men ikke senere enn ved godkjent brukstillatelse, hvis det stilles nødvendig garanti eller annen sikkerhet godkjent av kommunen for opparbeidelsen. Tiltakene det er stilt rekkefølgekrav om må være rammegodkjent før det evt. kan gis tillatelse til senere ferdigstillelse.

§ 3.2 Opparbeidelse av lekeareal

Før det gis brukstillatelse for felt B1 og B2 skal leke areal f_LEK være opparbeidet.
Kommunen kan gi tillatelse til senere ferdigstillelse hvis det stilles nødvendig garanti eller annen sikkerhet godkjent av kommunen for opparbeidelsen.

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

§ 4.1 Kulturminnevern

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje, må arbeidet straks stanses og kulturminneforvaltningen varsles umiddelbart. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

§ 4.2 Universell utforming
Det vises til TEK 10 og T-5/99 ” Tilgjengelighet for alle”. Bebyggelsen og uteområdene skal søkes tilrettelagt på en slik måte at de i så stor grad som mulig kan brukes av mennesker som er bevegelseshemmet, uten behov for tilpasning og spesiell utforming.

§ 4.3 Støy
Ved utbygging av området skal bygge- og anleggsstøyen ikke overskride de støygrenser som er gitt i tabell 4, 5 og 6 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2012.

§ 4.4 Nettløsninger
Utbygger skal ta kontakt med nettselskapet for å avklare nettutbygging og utforming av nettløsning, plassering av nettstasjon i bygning mv.

§ 4.5 Estetikk
Bebyggelsen innenfor område B1 og B2 skal gis en enhetlig utforming med tanke på farge og volumoppbygging. Eventuelle støttemurer skal oppføres i naturmaterialer eller beplantes i forkant.

§4.6 Utomhusplan
I forbindelse med søknad om tiltak for felt B1-B2 med unntak av deling, ihht. Pbl § 1-6 «Tiltak», skal det vedlegges en utomhusplan for hele det regulerte området. Utomhusplanen skal omfatte reguleringsformålene: o_V1, B1-B2, f_LEK, f_R1-2.

Utomhusplan skal vise:
- Utforming av offentlige områder, lekeplasser, adkomst og parkering
- Eksisterende og ny bebyggelses nøyaktige plassering og utstrekning på tomten i forhold til nabogrenser, veier, og annen bebyggelse.
- Kotesatt eksisterende og planert terreng på tomten og tilstøtende arealer.

§ 4.7 Eierforhold
Hjemmelen for f_LEK og f_R1-2 skal knyttes opp til eiendommene innenfor felt B1 og B2 i fellesskap. Eierskapet og plikt til vedlikehold skal tinglyses på eiendommene.

§5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 5.1 Fellesbestemmelser
Kommuneplanens til enhver tid gjeldende bestemmelser og retningslinjer for MUA og parkering skal tilfredsstilles.

Ny bebyggelse innenfor felt B1 skal plasseres innenfor bestemmelsesområde #1- #3.

Utenfor de viste byggegrenser tillates gangadkomster, trapper, plattinger, terrengskjæringer, oppfyllinger og opparbeidelse av uteoppholdsareal mv. tilpasset eiendommen.

§ 5.1 Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse – kjedehus (B1)
Innenfor feltet tillates inntil 6 boenheter i kjede. Maks bebygd areal (BYA) = 50 %.
Maks. gesimshøyde er 9,5 meter over ferdig planert terreng.

§ 5.2 Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse - kjedehus (B2)
Innenfor feltet tillates inntil 3 boenheter i kjede. Maks. bebygd areal (BYA) = 32%. Maks. gesimshøyde er 9,5 meter over ferdig planert terreng, og skal ikke overstige kote +51.5.

§ 5.3 Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse (B3)

Innenfor området tillates det etablert frittliggende småhusbebyggelse. Maks. bebygd areal (BYA) = 30%. Maks. mønehøyde skal ikke overstige cote + 55,4, og maks. gesimshøyde skal ikke overstige cote + 53,8.

Frittliggende garasjer med bebygd areal (BYA) inntil 50 m2 og mønehøyde inntil 5,0 meter i forhold til målt gulv garasje, kan plasseres nærmere nabogrense enn de avsatte byggegrenser. Garasje med inn-/utkjøring vinkelrett på vei skal ha avstand på min. 5,0 meter til veiformål. Garasje med inn-/utkjøring parallelt med vei skal ha avstand på min. 2,0 meter til veiformål. Avstand til nabogrense skal være min. 1,0 meter.

5.4 Lekeplass, f_LEK
Det skal anlegges lekearealer i henhold til utfyllende bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanen. Lekeplassutstyr må være i tråd med forskrifter om sikkerhet ved lekeplassutstyr. Lekeplassen skal sikres med gjerde mot trafikkområde.

§ 5.5 Renovasjonsanlegg (f_R1–2)
Arealene er avsatt til felles avfallshåndtering for felt B1 og B2.

§6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 6.1 Veg (o_V1)
o_V1 er offentlig veg. Veien er del av kyststi og skal holdes åpen for allmenn ferdsel. Veien kan merkes som kyststi.

§ 6.2 o_V2
Veg 2 er offentlig veg (Strandåsveien).

§ 7 BESTEMMELSESOMRÅDER

§ 7.1 Bestemmelsesområde # 1
Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige kote +46,50

§ 7.1 Bestemmelsesområde # 2
Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige kote +47,50

§ 7.1 Bestemmelsesområde # 3
Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige kote +48,50

Strandåsveien 36

Nabolaget Årøysund/Torød - vurdert av 45 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Torød skole (1-7 kl.) 119 elever, 9 klasser	13 min 1.2 km
Borgheim ungdomsskole (8-10 kl.) 505 elever, 42 klasser	12 min 8.2 km
Borgheim ungdomsskole	12 min
Teigar ungdomsskole (8-10 kl.) 326 elever, 23 klasser	18 min 10.9 km
Nøtterøy videregående skole 550 elever	12 min 8.2 km
Færder videregående skole 750 elever	19 min 11 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Torød Linje 112, 113B, N113	10 min 0.8 km
Tønsberg stasjon Linje RE11, RX11	22 min 12.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	44 min

BARNEHAGER

Torød barnehage (1-5 år) 57 barn	11 min 1 km
Oserød barnehage (1-5 år) 71 barn	6 min 3.4 km
Hårkollen barnehage (1-5 år) 94 barn	7 min 4 km

DAGLIGVARE

Meny Nøtterøy	7 min
Kiwi Hjemseng	11 min

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

VARER/TJENESTER

Bellevuesenteret	16 min
Apotek 1 Teie torg	16 min
Nøtterøy Vinmonopol	17 min

SPORT

Torød Sandvolleyballbane	10 min
Torød nærmiljøanlegg	16 min
ENERGY Fitness Borgheim	12 min
EVO Nøtterøy	16 min

«Smått men flott :-)»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Trafikk
Lite trafikk 91/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Strandåsveien 36, 3135 Torød
Gnr. 60, Bnr. 73, andelsnr. 7 i SVENDSRØDÅSEN BORETTSLAG, Færder kommune.

Oppdragsnummer:
13250191

Meglerforetak: PrivatMegleren Tønsberg

Saksbehandler: Siri Graf Stenberg

Telefon / Mobil: 40 00 23 25 / 472 02 191

E-post: siri.graf.stenberg@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

\+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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