PRIVATMEGLEREN
TØNSBERG

ØRSNESALLEEN 9

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Info fra sameiet

Informasjon fra kommunen

Reguleringskart og bestemmelser

BudskjemaEnergiattest

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Ørsnesalleen 9, 3120 NØTTERØY
FÆRDER kommune
gnr. 2, bnr. 32, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 151 m² BRA-i: 126 m²



Befaringsdato: 11.02.2025 **Rapportdato:** 02.04.2025 **Oppdragsnr.:** 21609-1290 **Referansenummer:** FH1259

Autorisert foretak: Holmane AS **Sertifisert Takstingeniør:** Stian Barth **Vår ref:**

HOLMANE AS
DIN TAKSTMANN

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
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.

Holmane AS



Rapportansvarlig

Stian Barth

Uavhengig Takstingeniør

stian@holmane-as.no

934 87 975

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.

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet som er en del av ett sameie.
Leilighet beliggende i 1. etasje, som er oppført i 1913.
Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt på befaringen.
Leiligheten ble rehabilitert i 2006, alle rom ble utbedret.
Det henvises forøvrig til rapportens enkelte poster med ytterligere vurderinger og tilstandsgraderinger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1913

UTVENDIG

Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Nedløp og beslag i stål.
Takkonstruksjonen er ikke undersøkt grunnet tilkomst som ikke er forsvarlig.
Arealet bør ha en etabler og sikker adkomst slik at arealene på loftet kan undersøkes.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt balkongdører i tre.
Bygningen har Brann- og lydklassifisert entrédør.
Bygningen har Brann- og lydklassifisert entrédør.
Tradisjonell terrasse, bygget i impregnert treverk.

INNVENDIG

Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og belegg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Eier opplyser om at boligen har mursteinspipe med nytt røykrør fra 2006 og vedovn fra 2008.
Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner av betong.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Leiligheten varmes opp ved hjelp av vedovn, varmepumpe og elektriske panelovner.

VÅTROM

Gå til side

Bad/vaskerom 1
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1mm.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner er av mur.

Bad/vaskerom 2
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 17mm.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Måling er foretatt i bunnsvill bak dusjkabinett hull tatt ved kjøkkeninnredningen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til mindre enn 6%.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, kaffemaskin, micro, stekeovn og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, platetopp og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Naturlig ventilasjon i leiligheten med ventiler i vegg.
Varmepumpe luft til luft, montert i spisestue.
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.
Åpent/skjult elektrisk anlegg.
Det er automatsikringer i sikringsskap.
Røykdetektorer som er seriekoblet mellom alle leiligheter og fellesarealer.
Eier opplyser om at de blir funksjonstestet 2 ganger pr. år inkl. ett batteribytte i året.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Eier opplyser om at deler av boligen trolig er redrenert på midten av 1990, øvrig drenerende tiltak av ukjent alder.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

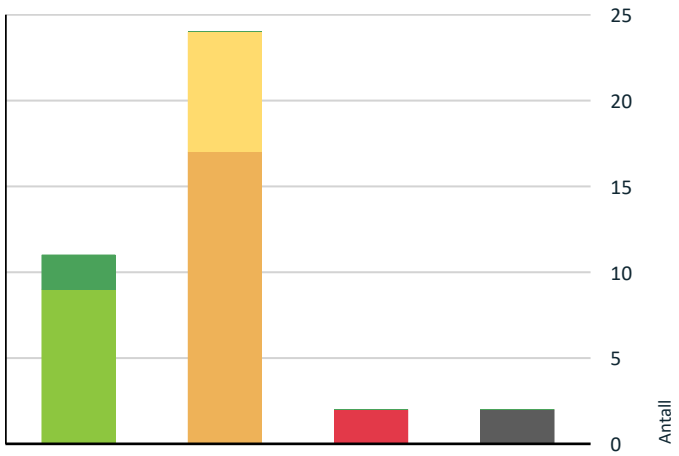
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke gjort vurdering av byggets plassering mot eiendomsgrenser.

Sammendrag av boligens tilstand

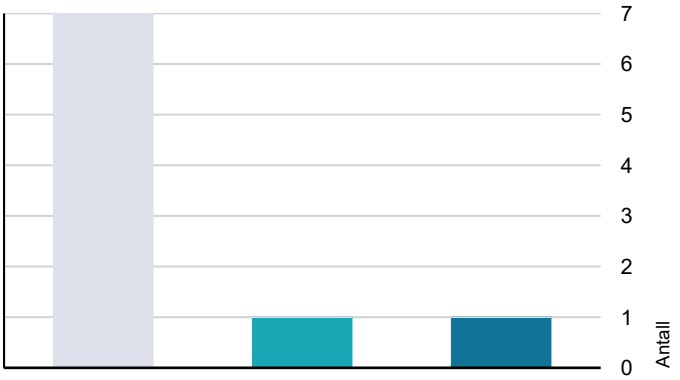
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rekvirenten av rapporten skal gjennomlese, kontrollere at opplysninger som fremkommer om bygningsdeler, årstall, arealer og
beskrevet
utstyr i boligen er korrekt før rapporten tas i offentlig bruk.
Ved eventuelle feil skal takstmann ha beskjed slik at korreksjon kan utføres. Opplysninger som fremkommer i rapporten er lest og
godkjent av rekvirent ved offentlig bruk.
Takstmannen er ikke ansvarlig for feil og mangler som ikke kan oppdages ved å følge gjeldende instrukser.
I tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann om boligen, eller eier ikke har kunnskap/informasjon kan opplysninger som
fremkommer i rapporten være vurderinger fra takstmann.
Dette kan avvike fra faktiske forhold. Innvendige tette skrå -/flate tak uten tilgang til konstruksjoner er kun
vurdert fra innvendig side. Konstruksjoner med oppbygging, utluftinger og diffusjonssperrer er således ikke vurdert
Det bemerkes at eldre boliger kan naturlig ha skjevheter og slitasje, skadedyr som følge av alder, vær og bruksslitasje som vil kunne
oppfattes som avvik på en nyere bolig. Eldre boliger kan ha skadedyr, selv om det ikke synes på tilgjengelige steder. Det beregnes normalt sett ikke kostnader for TG2.
Det bemerkes spesielt at dette er en forenklet boligsalgs rapport som kun tar for seg innvendig overflater og konstruksjoner.
Utvendige overflater og konstruksjoner er ikke vurdert da dette er sameiets/borettslagets ansvar.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom 2 > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom 2 > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom 2 > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom 2 > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom 2 > Ventilasjon** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Entredør** Gå til side
- **Utvendig > Balkongdør** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken 1 > Avtrekk** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Stue/Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1913

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering		
2006	Hele leiligheten	Renovert hele leiligheten på alle overflater og alle rom

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



TG 3 Nedløp og beslag

Nedløp og beslag i stål.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er ikke undersøkt grunnet tilkomst som ikke er forsvarlig.
Arealet bør ha en etabler og sikker adkomst slik at arealene på loftet kan undersøkes.

Tilstandsrapport





TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mindre en halvparten av forventet brukstid er gjenstående på vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Entredør

Bygningen har Brann- og lydklassifisert entrédør.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mindre en halvparten av forventet brukstid er gjenstående på døren.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Entredør mot kjellertrapp

Bygningen har Brann- og lydklassifisert entrédør.

TG 2 Balkongdør

Bygningen har malt balkongdører i tre.

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mindre en halvparten av forventet brukstid er gjenstående på døren.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tradisjonell terrasse, bygget i impregnert treverk.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Høyde på rekkverk er målt til 96cm.
Mangler rekkverk på trap til terreng.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





INNVENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Innvendig er det gulv av parkett og belegg. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Skjevhet er registret flere steder i boligen, men må ses på i sammenheng med boligens alder og er å anse som normale avvik på en eldre bolig.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle tiltak mot radon i bygget.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Pipe og ildsted

Eier opplyser om at boligen har mursteinspipe med nytt røykrør fra 2006 og vedovn fra 2008.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner av betong.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Det er påvist andre avvik:

Mindre enn halvparten av forventet brukstid er gjenstående.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

TG 1 Oppvarming

Leiligheten varmes opp ved hjelp av vedovn, varmepumpe og elektriske panelovner.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Tilstandsrapport

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mindre enn halvparten igjen av forventet brukstid på fliser.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1mm.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Mindre en halvparten av forventet brukstid er gjenstående på flis.

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Dusjkabinett må ikke fjernes før det er etablert tilstrekkelig fall til sluk, siden det er tilnærmet flatt gulv uten fall i dag.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

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

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

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

Mindre enn halvparten igjen av forventet brukstid på innredningen.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 **Ventilasjon**

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner er av mur.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM 2

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > BAD/VASKEROM 2

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

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

Mindre enn halvparten igjen av forventet brukstid på fliser.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
• Fliser må skiftes.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM 2

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 17mm.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mindre en halvparten av forventet brukstid er gjenstående på flis.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM 2

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mindre enn halvparten igjen av forventet brukstid på innredningen.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM 2

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Måling er foretatt i bunnsvill bak dusjkabinett hull tatt ved kjøkkeninnredningen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til mindre enn 6%.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN 1

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, kaffemaskin, micro, stekeovn og komfyrvakt.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > KJØKKEN 1

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mindre enn halvparten igjen av forventet brukstid på ventilatoren.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mindre enn halvparten igjen av forventet brukstid på ventilatoren.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i leiligheten med ventiler i vegg.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

TG 1 Varmepumpe

Varmepumpe luft til luft, montert i spisestue.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Åpent/skjult elektrisk anlegg.
Det er automatsikringer i sikringsskap.

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.
   2006 Eier opplyser om at alt elektrisk anlegg ble byttet under renoveringen av boligen i 2006.

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

Tilstandsrapport

på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er ingen åpenbare feil som er avdekket, men på bakgrunn av alder og manglende samsvarserklæring, anbefales det en gjennomgang av anlegget utført av autorisert bedrift.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykdetektorer som er seriekoblet mellom alle leiligheter og fellesarealer.
Eier opplyser om at de blir funksjonstestet 2 ganger pr. år inkl. ett batteribytte i året.

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 Apparat fra 2021

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Eier opplyser om at deler av boligen trolig er redrenert på midten av 1990, øvrig drenerende tiltak av ukjent alder.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

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

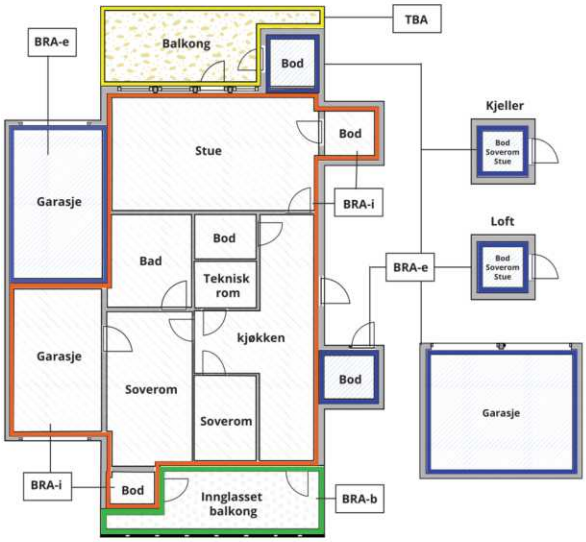
Hva er måleverdig areal?

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 ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller		19		19	
1. Etasje	126		6	132	20
SUM	**126**	**19**	**6**		**20**
SUM BRA	**151**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller		Bod	
1. Etasje	Entré, Spisestue, Kjøkken 1, Stue, Bad/vaskerom, Gang, Soverom 1, Soverom 2, Walk-in closet, Stue/Kjøkken, Bad/vaskerom 2		Innglasset balkong

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke gjort vurdering av byggets plassering mot eiendomsgrenser.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Sannsynlig at brannselleinndeling ikke er ihht. dagens krav.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se egenerklæring fra eier

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Krav om rømning via vinduer er ikke oppfylt da vinduer er for smale.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	123	28

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.2.2025	Stian Barth	Takstingeniør
	Monika Beate Berg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3911 FÆRDER	2	32		1	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Ørsnesalleen 9

Hjemmelshaver
Berg Monika Beate

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i ett veletablert boligfelt på Ørsnes med kort avstand til Tønsberg sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Kommunale opplysninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	02.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

• Fuktmåling: Måling av 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/FH1259

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Tønsberg

Oppdragsnr.
13250020

Selger 1 navn
Monika Beate Berg

Gateadresse
Ørsnesalleen 9

Poststed	Postnr
NØTTERØY	3120

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: 2007

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 17

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 82573831

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

Document reference: 13250020

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

Svar: Nei

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

Beskrivelse: Det er påvist noe fukt på veggene i kjeller. ref. takstrapport

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

Beskrivelse: Ved branntilsyn i april 2022 manglet avstandsholder på toppen av pipa. Den manglet stabilitet i toppen slik at pipehatten passet. Vi fikk fyringsforbud fram til dette ble utbedret. Dette ble utbedret av Vestfold peis og pipe AS i oktober 2022. Og meldt inn som utført til Vestfold interkommunale brannvesen i oktober 2022.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er noen sprekker i muren i kjelleren.

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: Ble oppgradert med induksjonstopp og derfor lagt ny strømkurs og montert komfyrvakt.

Arbeid utført av: Nøtterøy Elektriske

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Monstad Bygg har byttet tak på garasje/uthus. Det ble lagt takplater og satt på takrenner. Terrasse tilhørende leilighet 1 etg ble bygget på egeninnsats/dugnad i 2008.

Arbeid utført av: Monstad Bygg

Document reference: 13250020

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

Beskrivelse: I 2018 hadde leiligheten i 2 etg en mus i veggen. Dette ble håndtert av et skadedyrfirma. Siden har det ikke vært noe.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 13250020

Tilleggskommentar

I oktober 2024 var det vannlekkasje fra bad i 2 etg og ned på soverom i 1 etg. Forsikring ble kontaktet. Skaden i 2 etg ble rettet opp, det var membran i sluket som ble reparert. Og taket i 1 etg ble reparert. Gjensidige brukte Servicealliansen til oppdraget. Arbeidet var ferdig i desember 2024.

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.

Document reference: 13250020

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Monika Beate Berg	8bb79d4ed4b1f8fd22e1388b818f83888be9ceef	23.03.2025 20:56:53 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 13250020

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

PRIVATMEGLEREN

Oppdragsnr.
13250020

Vår dato
21.05.2025

Salg av eierseksjon i

Adresse:	Ørsnesalleen 9, 3120 NØTTERØY
Hjemmelshaver(e):	Monika Beate Berg
Eiendom:	gnr. 2, bnr. 32, snr. 1 i Færder

Iht. eiendomsmeglingslovens § 6-7 er eiendomsmegler pålagt å videreformidle opplysninger om leiligheten, og vi anmoder derfor om å få tilsendt kopi av:

- Siste års regnskap med årsberetning og årsmøteprotokoll og budsjett for inneværende år
- Vedtekter og husordensregler for sameiet
- Utfylt opplysningsskjema (vedlagt)

Dersom det er øvrige opplysninger eller forhold sameiet eller styret kjenner til som kjøper bør få kjennskap om, anmoder vi om en skriftlig tilbakemelding med informasjon om dette.

Vi ber også om å få opplyst eventuelle restanser sameier måtte ha til sameiet, og vi tar kontakt med Dem når seksjonen er solgt, for styrets godkjenning av ny kjøper dersom dette kreves.

Vi imøteser deres snarlige tilbakemelding slik at vi kan presentere korrekte opplysninger om eiendommen.

Med vennlig hilsen
for PrivatMegleren Tønsberg

Herman Homelien
Eiendomsmegler / Partner

Eiendomsmegler Herman Homelien | +47 99 45 55 05 | herman.homelien@privatmegleren.no

PM TØNSBERG AS | Nedre Langgate 32 | 3126 TØNSBERG

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 2, bnr. 32, snr. 1 i Færder
Adresse: Ørsnesalleen 9, 3120 NØTTERØY
Onr. 13250020

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 1200,- kr

Felleskostnader inkluderer Forsikring bygninger og andre mindre utgifter.

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr 0
avdrag Kr 0
og driftsutgifter Kr 0

Utestående krav: 0 pr 21.05.25

Forsikret i Gjensidige Polisenr 82573831 Forfall 25.04.25 Betalt 25.04.25
4 termin

Andel felles gjeld kr. 0 pr
Långiver / lånenr.
Lånets totale saldo 0 pr
Lånetype
Årlig rentesats Antall terminer årlig :
Dato siste termin 0 pr
0

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. 0 pr
Total formue kr. 0 pr

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Vi har pr nå ingen vedtatte/foreslåtte arbeid som er planlagt. Plan for 2025 var utvendig husvask - utført april-25

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

ingen varsler

Eiendomsmegler Herman Homelien | +47 99 45 55 05 | herman.homelien@privatmegleren.no
PM TØNSBERG AS | Nedre Langgate 32 | 3126 TØNSBERG

PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

Ref vedtekter pr 2021, endring i bruk av carport - den er tinglyst på 1 etg.

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett?	NEI
Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:	INGEN
Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper?	NEI
Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)?	JA - SE VEDTEKTER
Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten?	2 plasser pr leilighet foran huset og en ekstra tilles plass på bak huset

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr	Kr	0
Innhenting av opplysninger	Kr	0
Evt. andre gebyrer	Kr	0
Kontonummer for gebyrer:		-

Styreleder i sameiet

Navn:	Monika Beate Berg
Adresse:	Oksnesalleen 9
Telefon:	91333691
Fax:	-
E-post:	monika@tenit.no

Send svar til: herman.homelien@privatmegleren.no

Dato og sted: 21/5 - 2025

Monika Beate Berg

PRIVATMEGLEREN

Forretningsførers stempel/underskrift

Eiendomsmegler Herman Homelien | +47 99 45 55 05 | herman.homelien@privatmegleren.no

PM TØNSBERG AS | Nedre Langgate 32 | 3126 TØNSBERG

VEDTEKTER FOR ØRSNESALLEEN 9
Vedtatt av styret: juli 2021

Ørsnesalleen 9, Gårdsnummer 2, Bruksnummer 32, 3811 Færder

Oppdelingsbegjæring til 3 selveierseksjoner; nr 1, 2 og 3 der nr 1 er 1.etg av Ørsnesalleen 9 ble tinglyst 26.04.1974.

ORGANISERING

Bebyggelsen og tomten ligger i felles eie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen er oppdelt i.
Tomtene og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdeling omfattes av bruksenheter, er fellesareal.

Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i Lov om eierseksjoner og disse vedtekter, har den enkelte eier full rettslig
rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.
Styret skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Bruken av bruksenheter og fellesarealer

Den enkelte eier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er
beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.
Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig
måte er til skade eller ulempe for de andre eierne. Alle installasjoner på fellesarealene må på
forhånd godkjennes av styret.
Tiltak som er nødvendig på grunn av en eiers eller husstandsmedlems funksjonshemming
kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Styret sørger for fordeling og ev.merking /nummerering av fellesareal, herunder garasjen,
biloppstillingsplasser, arealer i uthus og kjeller. Fordelinger av fellesarealene tas opp til ny
vurdering for påfølgende år på styremøte hver desember, og protokollføres.
Pr. 2021 har Monika Berg, eier av seksjon 1, bruksrett av garasjen og området foran den,
seksjon 2 og 3 deler parkeringsplass med utgang Ørsnesalleen.

Styret kan vedta endring av husordensreglene med vanlig flertall av de avgitte stemmene.
Eierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensreglene.

Husdyrhold
Styret skal godkjenne husdyrhold. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller
ulempe for de andre eierne. Eier med husdyr har ansvar for renhold og hygiene som følge av
husdyrholdet ute som inne.

VEDLIKEHOLD

Bruksenhetene
Det påligger den enkelte eier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av sin eierseksjon,
herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv, og himlingsplater, sluk og vann- og
fuktsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmer,
samt inngangsdør.

Innvendig vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige
i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke bygget inn i etasjeskillere og andre bærende
konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført
av nåværende eller tidligere eiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt

Seksjonseier er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks, og
ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseier har enerett på bruke.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, herunder felles seriekoplede brannvarslere, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseier har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade
på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

Fellesarealer
Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger påhviler seksjonseierne
i fellesskap. Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere eieres eksklusive
bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar.

Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler den enkelte seksjonseier.
Kjellerdør, to inngangsdører, kjellervindu og dører på uthuset hører under fellesarealet.
Fasadevinduene skal være like /og eller i samsvar med dagens vinduer.
Endringer/utskiftinger må godkjennes av styret.

Drift av utearealer m.m.
Vedlikeholdsplan vedtas av styret. Planen må blant annet inneholde intervaller for vedlikehold som utvendig vask og maling av hus, uthus, trappeoppganger.
Videre rydding av takrenner, felling av trær og annet på fellesarealer.

Styret vedtar regler for plenklipping, vår- og høstrydding, trappvask og andre fellesoppgaver.

FELLESKOSTNADER
Felleskostnader fordeles likt mellom de tre seksjonene og er pr.i dag 1200 kr. pr seksjon,
som går til forsikring av huset, utgifter til utelys, lys i oppgangen og garasjen, bensin til
gressklipper og ev. andre løpende utgifter. Denne betalingen legges til forfall den 1.hver mnd.
Endring av beløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.
Styret velger økonomiansvarlig på årets første styremøte, og denne påtar seg at alle felleskostnadene blir dekket etter hvert som de forfaller.

STYRET
Styret består av representant fra hver eierseksjon. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel, og foregående års regnskap gjennomgås og godkjennes
på årets første styremøte. Styrets valgte økonomiansvarlig har ansvar for dette.
Det avholdes min. 4 styremøter pr.år, og alle styremøter refereres skriftlig - og underskrives-
av fremmøtt representant for seksjonseierne. Sekretær har ansvar for å holde oversikt over referatene.
Verv i styret velges hvert år på årets første styremøte.

Pr 2021: Økonomiansvarlig : Monika Berg, **Sekretær**: Marianne Erstad

Ett styremedlem kan kreve at styret sammenkalles.
Vedtak treffes med alminnelig flertall.

SEKSJONESEIER ERSTATNINGSANSVAR
Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som seksjonseier på annen måte
er erstatningsansvarlig for, skal denne seksjonseiers forsikring hovedsakelig benyttes.
Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet, men dekkes av felles forsikring, betaler
denne seksjonseier egenandelen og ev andre utlegg som forsikringen ikke dekker og er en
direkte følge av skaden. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av seksjonseiers
husstandsmedlemmer eller andre som seksjonseier har gitt tilgang til eller overlatt sin seksjon til.

Styret /representanter av eierseksjonene kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi visse eiere
eller andre en urimelig fordel på andre eieres bekostning

Endring av vedtektene
Ending i vedtekter kan besluttes av styret med minst to tredjedel av de avgitte stemmene,
der hver eierseksjon har en stemme hver

Forholdet til «Lov om eierseksjoner»
Så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i lov om eierseksjoner;
https://lovdata.no/lov/2017-06-16-65

DATO : 21-7-21

Seksjon nr 1: _____

Seksjon nr 2: _____

Seksjon nr 3: _____

Retur: KLP Banken AS,
Postboks 400 Sentrum, 0103 OSLO

Dato 30.04.2025

Sidenr. 1 100265

8317

Org.nr. NO 993821837 Foretaksregisteret

Telefon: 55548500
www.klp.no

Monika Beate Berg
Ørsnesalleen 9
3120 NØTTERØY

Kontoutskrift nr. 4 for konto 8317.17.73728 i perioden 01.04.2025 - 30.04.2025 Brukskonto Medlem
IBAN:NO87 8317 1773 728 BIC/SWIFT-adresse: KLPKNO21

Forklaring	Rentedato	Ut av konto	Inn på konto	Bokført
Saldo fra kontoutskrift 31.03.2025			**17.891,69**	
Fra: Trine Elisabeth Moos Betalt: 05.04.25	0704		1.200,00	0704
Fra: Cathrine Wilhelmsen Betalt: 17.04.25	2204		1.200,00	2204
Mobilgiro Malekost gjerdet	2304	97,70		2304
Mobilgiro Fellesutgifter april	2404		1.200,00	2404
Avtalegiro Gjensidige Forsikring ASA	2504	8.789,00		2504
Saldo i Deres favør			**12.604,99**	
Renter/provisjoner beregnet, ikke bokført		0,00	15,75	
Betalte omkostninger i år		0,00	0,00	

Informasjon om renter/provisjoner/omkostninger for konto 8317.17.73728 pr. 30.04.2025

Forklaring	Pris	Sats%	Grense	Beregn.metode
Kreditrenter		0,300 %		

Vi gjør oppmerksom på at norske banker er pålagt å rapportere valutatransaksjoner og bruk av kort i utlandet til Valutaregisteret.

Retur: KLP Banken AS,
Postboks 400 Sentrum, 0103 OSLO

Dato 31.03.2025

Sidenr. 1 100265

8317

Org.nr. NO 993821837 Foretaksregisteret

Telefon: 55548500
www.klp.no

Monika Beate Berg
Ørsnesalleen 9
3120 NØTTERØY

Kontoutskrift nr. 3 for konto 8317.17.73728 i perioden 01.03.2025 - 31.03.2025 Brukskonto Medlem
IBAN:NO87 8317 1773 728 BIC/SWIFT-adresse: KLPKNO21

Forklaring	Rentedato	Ut av konto	Inn på konto	Bokført
Saldo fra kontoutskrift 28.02.2025			**14.516,49**	
Fra: Trine Elisabeth Moos Betalt: 05.03.25	0503		1.200,00	0503
Fra: Cathrine Wilhelmsen Betalt: 20.03.25	2003		1.200,00	2003
Mobilgiro Felles utgifter mars	2003		1.200,00	2003
Mobilgiro Avfallsekker og grønnsåpe	2203	224,80		2203
Saldo i Deres favør			**17.891,69**	
Renter/provisjoner beregnet, ikke bokført		0,00	11,38	
Betalte omkostninger i år		0,00	0,00	

Informasjon om renter/provisjoner/omkostninger for konto 8317.17.73728 pr. 31.03.2025

Forklaring	Pris	Sats%	Grense	Beregn.metode
Kreditrenter		0,300 %		

Vi gjør oppmerksom på at norske banker er pålagt å rapportere valutatransaksjoner og bruk av kort i utlandet til Valutaregisteret.

Retur: KLP Banken AS,
Postboks 400 Sentrum, 0103 OSLO

Dato 28.02.2025

Sidenr. 1 100265

8317

Org.nr. NO 993821837 Foretaksregisteret

Telefon: 55548500
www.klp.no

Monika Beate Berg
Ørsnesalleen 9
3120 NØTTERØY

Kontoutskrift nr. 2 for konto 8317.17.73728 i perioden 01.02.2025 - 28.02.2025 Brukskonto Medlem
IBAN:NO87 8317 1773 728 BIC/SWIFT-adresse: KLPKNO21

Forklaring	Rentedato	Ut av konto	Inn på konto	Bokført
Saldo fra kontoutskrift 31.01.2025			**10.916,49**	
Fra: Trine Elisabeth Moos Betalt: 05.02.25	0502		1.200,00	0502
Fra: Cathrine Wilhelmsen Betalt: 23.02.25	2402		1.200,00	2402
Mobilgiro Felles utgifter	2502		1.200,00	2502
Saldo i Deres favør			**14.516,49**	
Renter/provisjoner beregnet, ikke bokført		0,00	7,20	
Betalte omkostninger i år		0,00	0,00	

Informasjon om renter/provisjoner/omkostninger for konto 8317.17.73728 pr. 28.02.2025

Forklaring	Pris	Sats%	Grense	Beregn.metode
Kreditrenter		0,300 %		

Vi gjør oppmerksom på at norske banker er pålagt å rapportere valutatransaksjoner og bruk av kort i utlandet til Valutaregisteret.

klp

Retur: KLP Banken AS,
Postboks 400 Sentrum, 0103 OSLO

Dato 31.01.2025

Sidenr. 1 100265

8317

Org.nr. NO 993821837 Foretaksregisteret

Telefon: 55548500
www.klp.no

Monika Beate Berg
Ørsnesalleen 9
3120 NØTTERØY

Kontoutskrift nr. 1 for konto 8317.17.73728 i perioden 01.01.2025 - 31.01.2025 Brukskonto Medlem
IBAN:NO87 8317 1773 728 BIC/SWIFT-adresse: KLPKNO21

Forklaring	Rentedato	Ut av konto	Inn på konto	Bokført
Saldo fra kontoutskrift 31.12.2024			**16.105,49**	
Fra: Trine Elisabeth Moos Betalt: 05.01.25	0601		1.200,00	0601
Fra: Cathrine Wilhelmsen Betalt: 19.01.25	2001		1.200,00	2001
Mobilgiro Felles utgifter januar	2201		1.200,00	2201
Avtalegiro Gjensidige Forsikring ASA	2701	8.789,00		2701
Saldo i Deres favør			**10.916,49**	
Renter/provisjoner beregnet, ikke bokført		0,00	4,36	
Betalte omkostninger i år		0,00	0,00	

Informasjon om renter/provisjoner/omkostninger for konto 8317.17.73728 pr. 31.01.2025

Forklaring	Pris	Sats%	Grense	Beregn.metode
Kreditrenter		0,300 %		

Vi gjør oppmerksom på at norske banker er pålagt å rapportere valutatransaksjoner og bruk av kort i utlandet til Valutaregisteret.

KLP

Retur: KLP Banken AS,
Postboks 400 Sentrum, 0103 OSLO

Dato 31.12.2024

Sidenr. 1 100265

8317

Org.nr. NO 993821837 Foretaksregisteret

Telefon: 55548500
www.klp.no

Monika Beate Berg
Ørsnesalleen 9
3120 NØTTERØY

Kontoutskrift nr. 12 for konto 8317.17.73728 i perioden 01.12.2024 - 31.12.2024 Brukskonto Medlem
IBAN:NO87 8317 1773 728 BIC/SWIFT-adresse: KLPKNO21

Forklaring	Rentedato	Ut av konto	Inn på konto	Bokført
Saldo fra kontoutskrift 30.11.2024			**12.469,49**	
Fra: Trine Elisabeth Moos Betalt: 05.12.24	0512		1.200,00	0512
Fra: Cathrine Wilhelmsen Betalt: 11.12.24	1212		1.200,00	1212
Mobilgiro Felles utgifter	2012		1.200,00	2012
Kreditrenter	0101		36,00	3112
Saldo i Deres favør			**16.105,49**	
Renter og provisjon bokført i år		0,00	36,00	
Betalte omkostninger i år		0,00	0,00	

Informasjon om renter/provisjoner/omkostninger for konto 8317.17.73728 pr. 31.12.2024

Forklaring	Pris	Sats%	Grense	Beregn.metode
Kreditrenter		0,300 %		

Vi gjør oppmerksom på at norske banker er pålagt å rapportere valutatransaksjoner og bruk av kort i utlandet til Valutaregisteret.

Retur: KLP Banken AS,
Postboks 400 Sentrum, 0103 OSLO

Dato 30.11.2024

Sidenr. 1 100265

8317

Org.nr. NO 993821837 Foretaksregisteret

Telefon: 55548500
www.klp.no

Monika Beate Berg
Ørsnesalleen 9
3120 NØTTERØY

Kontoutskrift nr. 11 for konto 8317.17.73728 i perioden 01.11.2024 - 30.11.2024 Brukskonto Medlem
IBAN:NO87 8317 1773 728 BIC/SWIFT-adresse: KLPKNO21

Forklaring	Rentedato	Ut av konto	Inn på konto	Bokført
Saldo fra kontoutskrift 31.10.2024			**8.869,49**	
Fra: Trine Elisabeth Moos Betalt: 08.11.24	0811		1.200,00	0811
Fra: Cathrine Wilhelmsen Betalt: 23.11.24	2511		1.200,00	2511
Mobilgiro Felles utgifter	2611		1.200,00	2611
Saldo i Deres favør			**12.469,49**	
Renter/provisjoner beregnet, ikke bokført		0,00	32,40	
Betalte omkostninger i år		0,00	0,00	

Informasjon om renter/provisjoner/omkostninger for konto 8317.17.73728 pr. 30.11.2024

Forklaring	Pris	Sats%	Grense	Beregn.metode
Kreditrenter		0,300 %		

Vi gjør oppmerksom på at norske banker er pålagt å rapportere valutatransaksjoner og bruk av kort i utlandet til Valutaregisteret.

klp

Retur: KLP Banken AS,
Postboks 400 Sentrum, 0103 OSLO

Dato 31.10.2024

Sidenr. 1 100265

8317

Org.nr. NO 993821837 Foretaksregisteret

Telefon: 55548500
www.klp.no

Monika Beate Berg
Ørsnesalleen 9
3120 NØTTERØY

Kontoutskrift nr. 10 for konto 8317.17.73728 i perioden 01.10.2024 - 31.10.2024 Brukskonto Medlem
IBAN:NO87 8317 1773 728 BIC/SWIFT-adresse: KLPKNO21

Forklaring	Rentedato	Ut av konto	Inn på konto	Bokført
Saldo fra kontoutskrift 30.09.2024			**14.058,49**	
Fra: Trine Elisabeth Moos Betalt: 05.10.24	0710		1.200,00	0710
Fra: Cathrine Wilhelmsen Betalt: 17.10.24	1810		1.200,00	1810
Mobilgiro Felles utgifter	2310		1.200,00	2310
Avtalegiro Gjensidige Forsikring ASA	2510	8.789,00		2510
Saldo i Deres favør			**8.869,49**	
Renter/provisjoner beregnet, ikke bokført		0,00	29,88	
Betalte omkostninger i år		0,00	0,00	

Informasjon om renter/provisjoner/omkostninger for konto 8317.17.73728 pr. 31.10.2024

Forklaring	Pris	Sats%	Grense	Beregn.metode
Kreditrenter		0,300 %		

Vi gjør oppmerksom på at norske banker er pålagt å rapportere valutatransaksjoner og bruk av kort i utlandet til Valutaregisteret.

KLP

Retur: KLP Banken AS,
Postboks 400 Sentrum, 0103 OSLO

Dato 30.09.2024

Sidenr. 1 100265

8317

Org.nr. NO 993821837 Foretaksregisteret

Telefon: 55548500
www.klp.no

Monika Beate Berg
Ørsnesalleen 9
3120 NØTTERØY

Kontoutskrift nr. 9 for konto 8317.17.73728 i perioden 01.09.2024 - 30.09.2024 Brukskonto Medlem
IBAN:NO87 8317 1773 728 BIC/SWIFT-adresse: KLPKNO21

Forklaring	Rentedato	Ut av konto	Inn på konto	Bokført
Saldo fra kontoutskrift 31.08.2024			**11.841,74**	
Mobilgiro Male utstyr	0309	716,50		0309
Fra: Trine Elisabeth Moos Betalt: 05.09.24	0509		1.200,00	0509
Mobilgiro Maling gang	1609	666,75		1609
Mobilgiro Felles utgifter september	2009		1.200,00	2009
Fra: Cathrine Wilhelmsen Betalt: 20.09.24	2309		1.200,00	2309
Saldo i Deres favør			**14.058,49**	
Renter/provisjoner beregnet, ikke bokført		0,00	26,34	
Betalte omkostninger i år		0,00	0,00	

Informasjon om renter/provisjoner/omkostninger for konto 8317.17.73728 pr. 30.09.2024

Forklaring	Pris	Sats%	Grense	Beregn.metode
Kreditrenter		0,300 %		

Vi gjør oppmerksom på at norske banker er pålagt å rapportere valutatransaksjoner og bruk av kort i utlandet til Valutaregisteret.

Retur: KLP Banken AS,
Postboks 400 Sentrum, 0103 OSLO

Dato 31.08.2024

Sidenr. 1 100265

8317

Org.nr. NO 993821837 Foretaksregisteret

Telefon: 55548500
www.klp.no

Monika Beate Berg
Ørsnesalleen 9
3120 NØTTERØY

Kontoutskrift nr. 8 for konto 8317.17.73728 i perioden 01.08.2024 - 31.08.2024 Brukskonto Medlem
IBAN:NO87 8317 1773 728 BIC/SWIFT-adresse: KLPKNO21

Forklaring	Rentedato	Ut av konto	Inn på konto	Bokført
Saldo fra kontoutskrift 31.07.2024			**11.712,61**	
Mobilgiro Maling huset	0108	629,00		0108
Mobilgiro Vepsemiddel skum og spray	0308	428,00		0308
Mobilgiro Nøkkelboks	0508	299,90		0508
Fra: Trine Elisabeth Moos Betalt: 06.08.24	0608		1.200,00	0608
Fra: Cathrine Wilhelmsen Betalt: 19.08.24	2008		1.200,00	2008
Mobilgiro Felles utgifter	1908		1.200,00	1908
Til: 7114.11.53174 Betalt: 28.08.24	2908	1.778,00		2808
Mobilgiro Batterier-brannvarslere	2908	335,97		2908
Saldo i Deres favør			**11.841,74**	
Renter/provisjoner beregnet, ikke bokført		0,00	23,23	
Betalte omkostninger i år		0,00	0,00	

Informasjon om renter/provisjoner/omkostninger for konto 8317.17.73728 pr. 31.08.2024

Forklaring	Pris	Sats%	Grense	Beregn.metode
Kreditrenter		0,300 %		

Vi gjør oppmerksom på at norske banker er pålagt å rapportere valutatransaksjoner og bruk av kort i utlandet til Valutaregisteret.

KLP

Retur: KLP Banken AS,
Postboks 400 Sentrum, 0103 OSLO

Dato 31.07.2024

Sidenr. 1 100265

8317

Org.nr. NO 993821837 Foretaksregisteret

Telefon: 55548500
www.klp.no

Monika Beate Berg
Ørsnesalleen 9
3120 NØTTERØY

Kontoutskrift nr. 7 for konto 8317.17.73728 i perioden 01.07.2024 - 31.07.2024 Brukskonto Medlem
IBAN:NO87 8317 1773 728 BIC/SWIFT-adresse: KLPKNO21

Forklaring	Rentedato	Ut av konto	Inn på konto	Bokført
Saldo fra kontoutskrift 30.06.2024			**16.158,61**	
Fra: Trine Elisabeth Moos Betalt: 08.07.24	0907		1.200,00	0907
Fra: Cathrine Wilhelmsen Betalt: 23.07.24	2307		1.200,00	2307
Avtalegiro Gjensidige Forsikring ASA	2507	8.046,00		2507
Mobilgiro Felles utgifter juli	2507		1.200,00	2507
Saldo i Deres favør			**11.712,61**	
Renter/provisjoner beregnet, ikke bokført		0,00	20,13	
Betalte omkostninger i år		0,00	0,00	

Informasjon om renter/provisjoner/omkostninger for konto 8317.17.73728 pr. 31.07.2024

Forklaring	Pris	Sats%	Grense	Beregn.metode
Kreditrenter		0,300 %		

Vi gjør oppmerksom på at norske banker er pålagt å rapportere valutatransaksjoner og bruk av kort i utlandet til Valutaregisteret.

KLP

Retur: KLP Banken AS,
Postboks 400 Sentrum, 0103 OSLO

Dato 30.06.2024

Sidenr. 1 100265

8317

Org.nr. NO 993821837 Foretaksregisteret

Telefon: 55548500
www.klp.no

Monika Beate Berg
Ørsnesalleen 9
3120 NØTTERØY

Kontoutskrift nr. 6 for konto 8317.17.73728 i perioden 01.06.2024 - 30.06.2024 Brukskonto Medlem
IBAN:NO87 8317 1773 728 BIC/SWIFT-adresse: KLPKNO21

Forklaring	Rentedato	Ut av konto	Inn på konto	Bokført
Saldo fra kontoutskrift 31.05.2024			**12.783,61**	
Mobilgiro Vesar	1506	225,00		1506
Mobilgiro Felles utgifter	2006		1.200,00	2006
Fra: Cathrine Wilhelmsen Betalt: 23.06.24	2406		1.200,00	2406
Fra: Trine Elisabeth Moos Betalt: 24.06.24	2406		1.200,00	2406
Saldo i Deres favør			**16.158,61**	
Renter/provisjoner beregnet, ikke bokført		0,00	16,11	
Betalte omkostninger i år		0,00	0,00	

Informasjon om renter/provisjoner/omkostninger for konto 8317.17.73728 pr. 30.06.2024

Forklaring	Pris	Sats%	Grense	Beregn.metode
Kreditrenter		0,300 %		

Vi gjør oppmerksom på at norske banker er pålagt å rapportere valutatransaksjoner og bruk av kort i utlandet til Valutaregisteret.

Retur: KLP Banken AS,
Postboks 400 Sentrum, 0103 OSLO

Dato 31.05.2024

Sidenr. 1 100265

8317

Org.nr. NO 993821837 Foretaksregisteret

Telefon: 55548500
www.klp.no

Monika Beate Berg
Ørsnesalleen 9
3120 NØTTERØY

Kontoutskrift nr. 5 for konto 8317.17.73728 i perioden 01.05.2024 - 31.05.2024 Brukskonto Medlem
IBAN:NO87 8317 1773 728 BIC/SWIFT-adresse: KLPKNO21

Forklaring	Rentedato	Ut av konto	Inn på konto	Bokført
Saldo fra kontoutskrift 30.04.2024			**8.406,91**	
Fra: Cathrine Wilhelmsen Betalt: 15.05.24	1605		1.200,00	1605
Fra: Marianne Erstad Betalt: 18.05.24	2105		1.200,00	2105
Felles utgifter	2205		1.200,00	2205
Sommerblomster felles	2205	2.539,30		2205
Kundeutbytte 2023 Fra: Gjensidigestiftelsen Betalt: 28.05.24	2805		3.316,00	2805
Saldo i Deres favør			**12.783,61**	
Renter/provisjoner beregnet, ikke bokført		0,00	12,75	
Betalte omkostninger i år		0,00	0,00	

Informasjon om renter/provisjoner/omkostninger for konto 8317.17.73728 pr. 31.05.2024

Forklaring	Pris	Sats%	Grense	Beregn.metode
Kreditrenter		0,300 %		

Vi gjør oppmerksom på at norske banker er pålagt å rapportere valutatransaksjoner og bruk av kort i utlandet til Valutaregisteret.

Færder kommune
Postboks 250 Borgheim
3163 Nøtterøy
Telefon: 33 39 00 00

EIENDOMSOPPLYSNINGER

Dato: 14.03.2025

Gnr:	2	Bnr.:	32	Fnr:	0	Snr:	1
Adresse:	Ørsnesalleen 9, 3120 Nøtterøy						
Selger/Megler	Privatmegleren Tønsberg						

Tilknytning til vann og avløp:

Vann	kommunalt ☒	privat ☐
Merknad:		

Avløp	kommunalt ☒	privat ☐
Slamavskiller?	Ja ☐	Nei ☒
Kommunal slamtømming?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Går det kommunale ledninger over eiendommen?	Ja ☐	Nei ☒
Har eiendommen felles ledninger sammen med andre eiendommer?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Privat avløp	Minirenseanlegg ☐	Slamavskiller og infiltrasjon ☐	Annet ☐
Merknad:			

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

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

Merknad: Vann- og avløpsledninger med ukjent anleggsår.

Adkomst:

Adkomst fra	Fylkesvei ☐	Kommunal vei ☒	Privat vei ☐
Merknad:			

Kommunale gebyrer 2025:

Gebyr	Årlig beløp
Vann	5779
Avløp	10953
Ved bruk av vannmåler er fastgebyr og m^3-pris oppgitt. Vannmålerleie:	
Slamtømming	
Miljøgebyr	
Renovasjon Tillegg+/fradrag- Helårs ☒ Sommer ☐	3434 -515 +600
Feiing	506
Merknad: Rabatt for felles beholdere og tillegg for økt restavfall.	

Alle priser er inkl.mva.

Olje/parafin:

Det er forbud mot fyring med fossil olje og parafin fra 2020. Boliger med oljetank kan bli pålagt å fjerne den.
Merknad: Kommunen har informasjon om oljetank i drift på eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

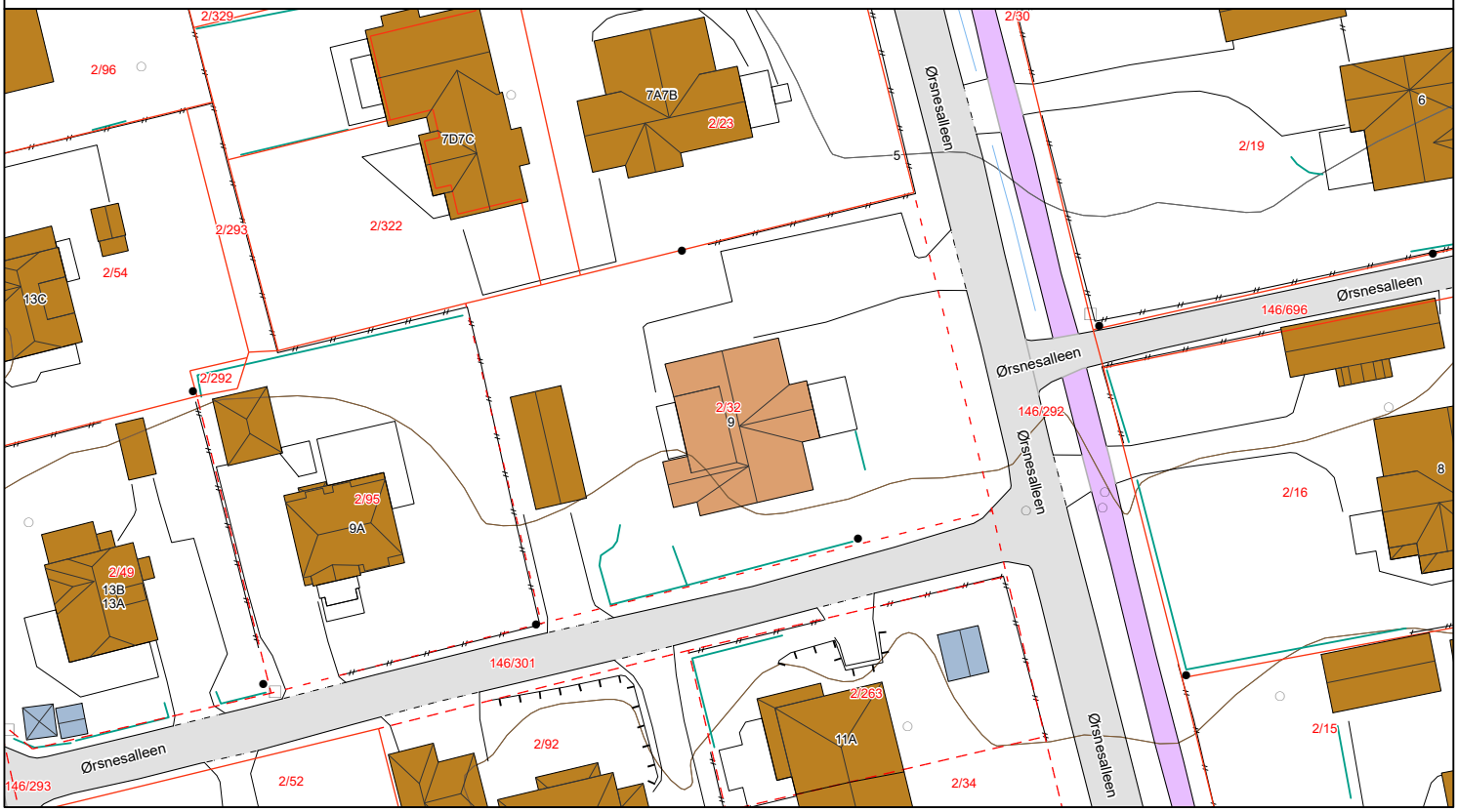
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Oversiktskart

Adresse: **Ørsnesalleen 9, 3120 Nøtterøy**
Gnr/Bnr: **3911/2/32/0/1**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1390 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 10.03.2025

N



Matrikkelkart

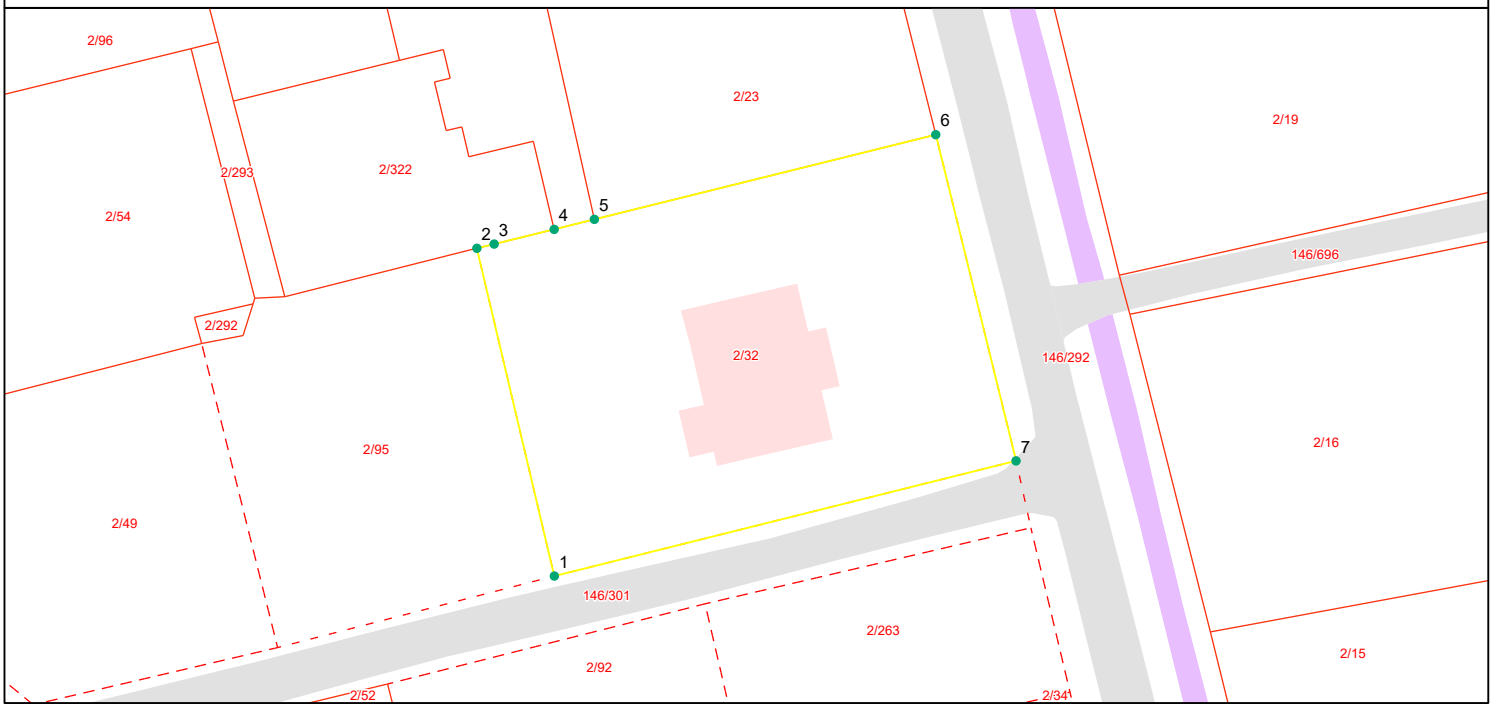
Adresse: **Ørsnesalleen 9, 3120 Nøtterøy**
Gnr/Bnr: **3911/2/32/0/1**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1390 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 10.03.2025

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 1390 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

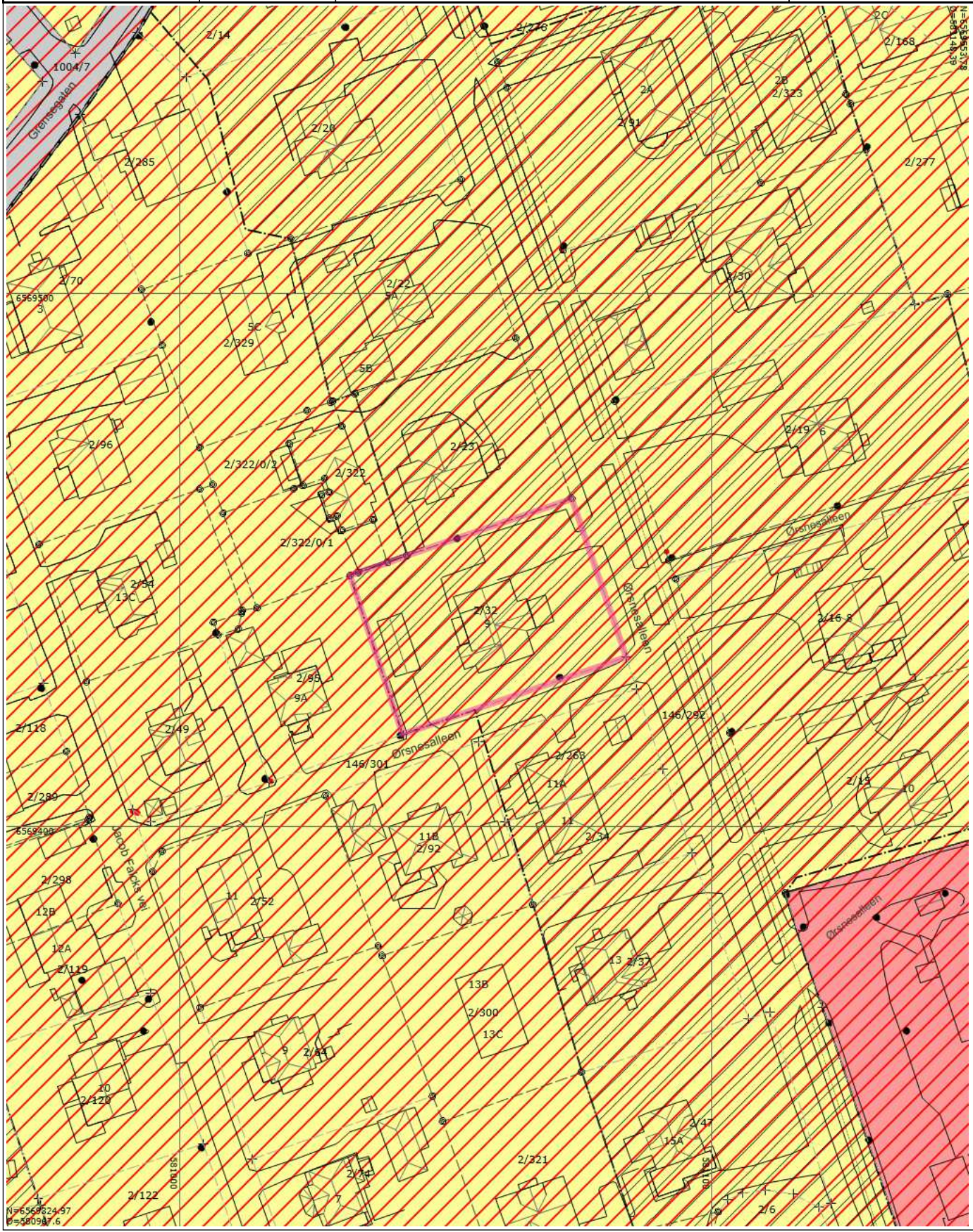
Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6577522.86	239026.65	Ikke spesifisert	Ukjent	Direkte innlagt på skjerm	300	31.49	0
2	6577553.51	239019.42	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	Teodolitt med elektronisk	12	1.66	0
3	6577553.9	239021.03	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	Teodolitt med elektronisk	12	5.77	0
4	6577555.28	239026.63	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Teodolitt med elektronisk	12	3.87	0
5	6577556.21	239030.39	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Teodolitt med elektronisk	12	32.83	0
6	6577564.13	239062.25	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	Teodolitt med elektronisk	12	31.41	0
7	6577533.63	239069.75	Ikke spesifisert	Ukjent	Direkte innlagt på skjerm	300	44.42	0

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 2	Bnr: 32	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Ørsnesalleen 9 3120 NØTTERØY			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel			

Færder kommune

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

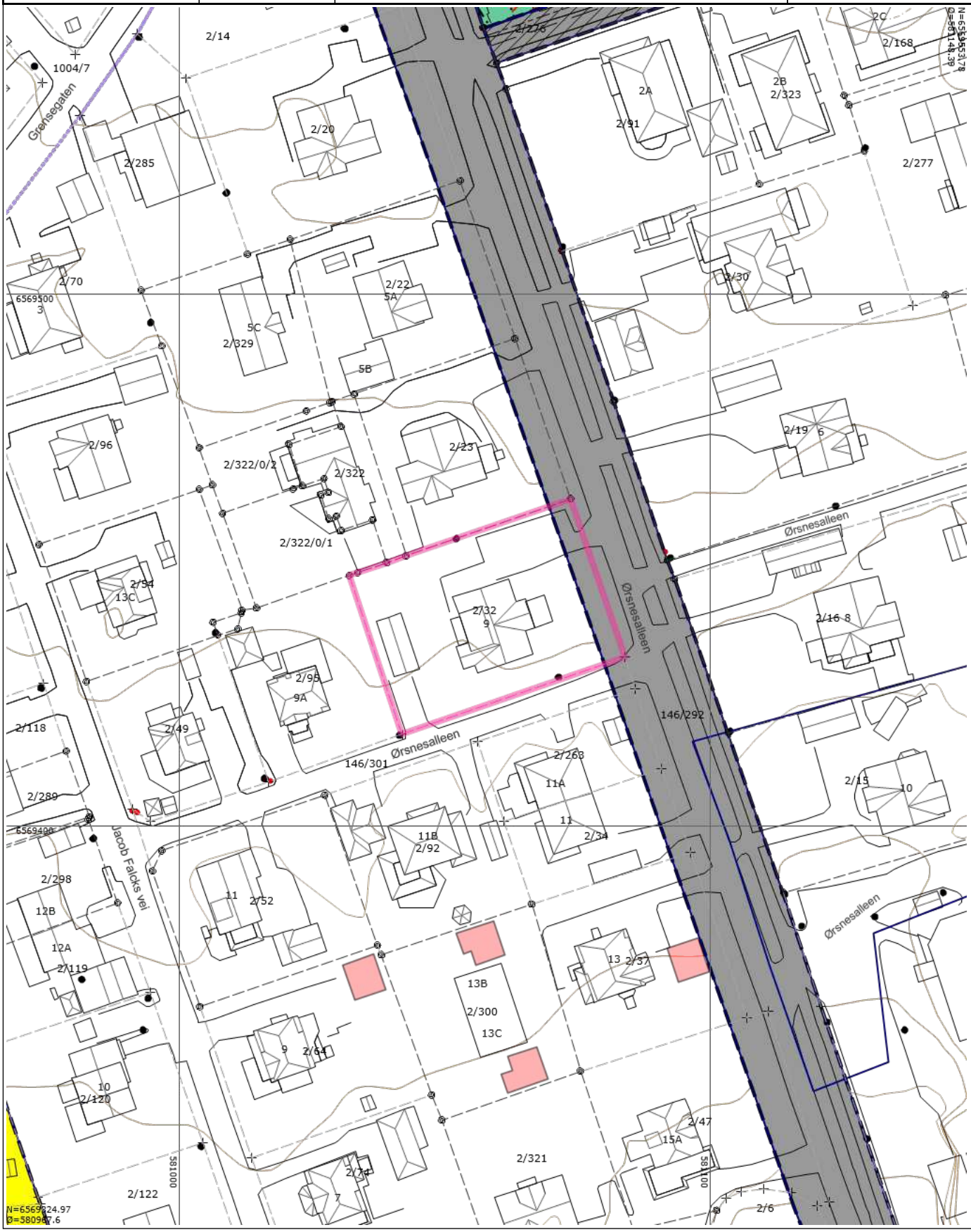
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Matrikkelnummer.
- MatrikkelnummermedSnr.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- KpBestemmelseGrense
- KpBestemmelseOmråde
- KpBestemmelseGrense
- KpBestemmelseOmråde
- Plangrense
- Forbudsgrense sjø
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for faresoner
- Bevaring kulturmiljø
- Ras- og skredfare
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- Veg - Nåværende
- KpOmråde gjeldende
- Kommunegrense
- Høydekurve
- Forsenkningskurve
- Høydekurve

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 2	Bnr: 32	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Ørsnesalleen 9 3120 NØTTERØY			
Annen info:	Ørsnesveien			

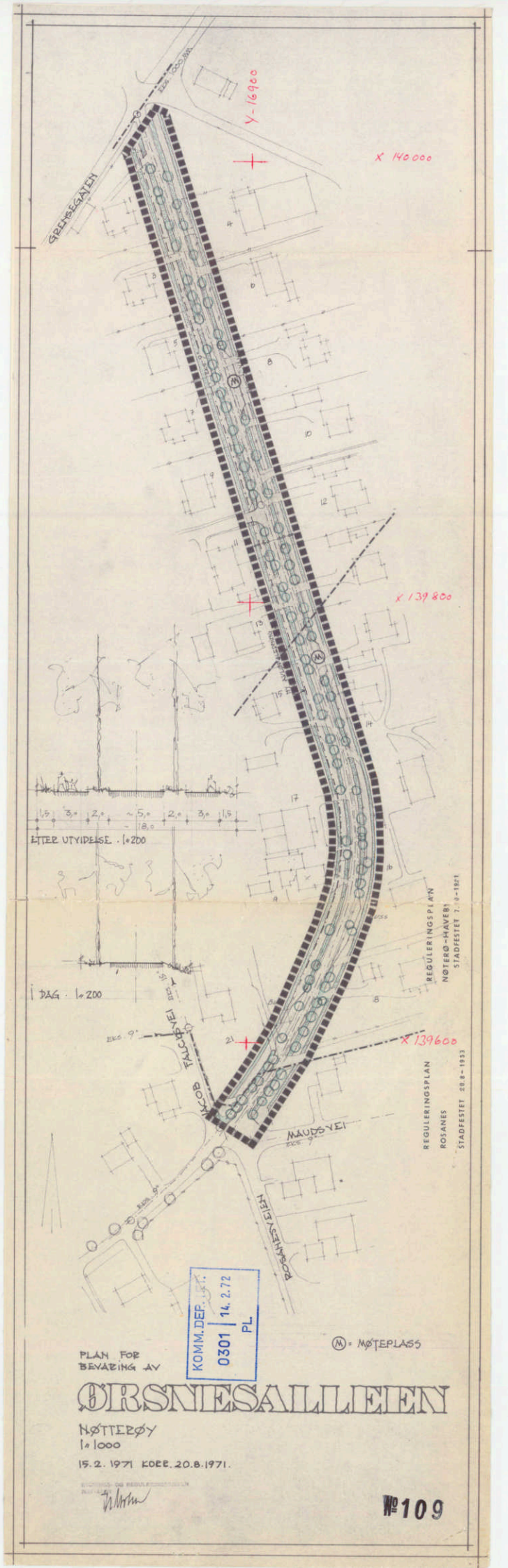
Færder kommune

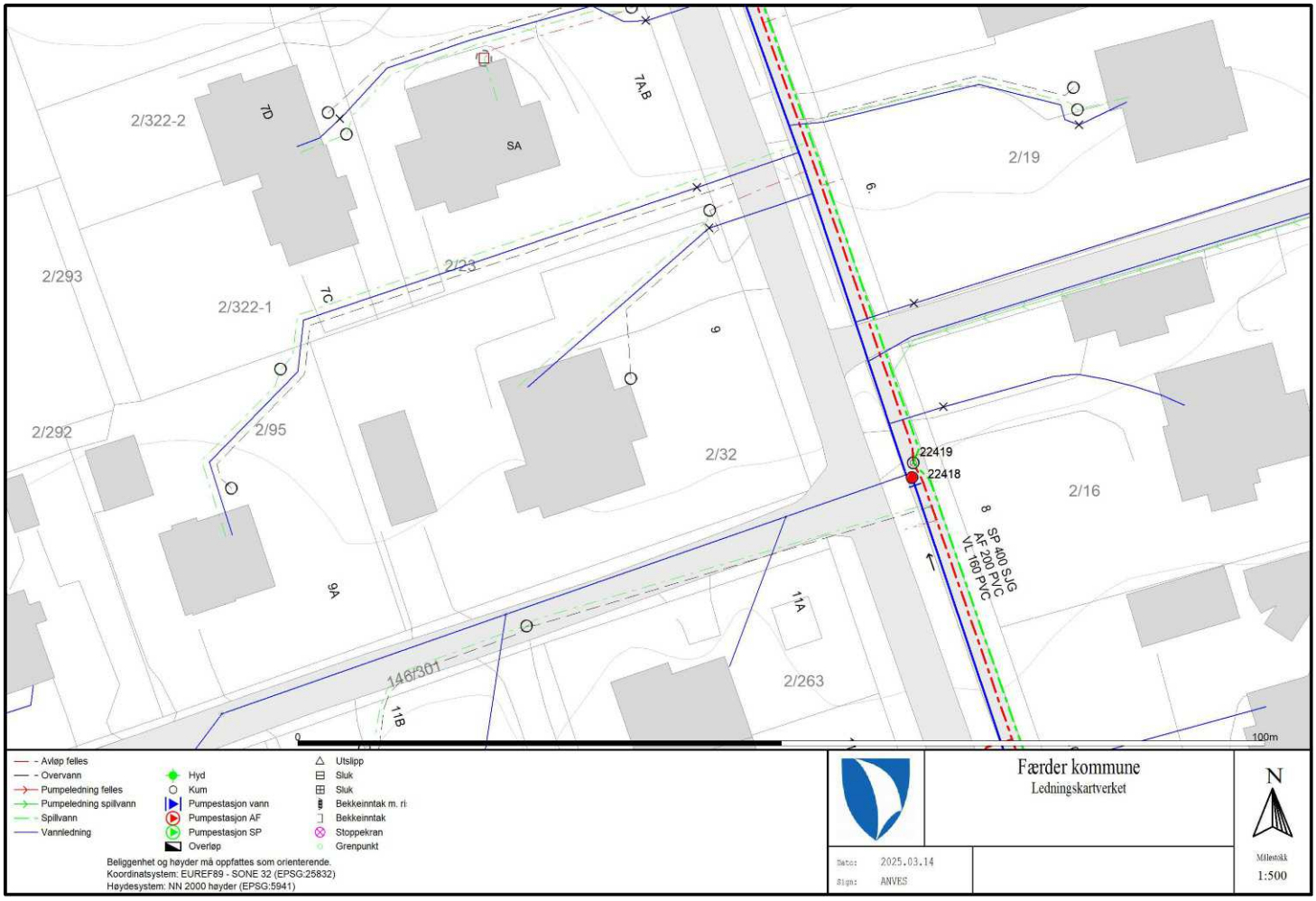
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- RpOmråde detaljregulering/mindre endring
- RpOmråde detaljregulering/mindre endring
- RpOmråde vedtatt på bakkenivå
- Matrikkelnummer.
- MatrikkelnummermedSnr.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Bygningsavgrensning tiltak
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Godkjente byggetiltak
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- RpFareGrense
- RpGrense
- RpFormålgrense
- RpSikringGrense
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert støyskjerm
- Boligområde
- Offentlig trafikkområde
- Felles avkjørsel
- Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
- Frisikt
- Energianlegg
- Uteoppholdsareal
- Kommunegrense
- Høydekurve
- Forsenkningskurve
- Høydekurve


Y-16900
X 140000
X 139800
X 139600
GRETEGATEN
ETTER UTVIDELSE · 1:200
I DAG · 1:200
JACOB FALCKSVEI
MAUDSVEI
ROSANESVEIEN
REGULERINGSPLAN
NØTERØ-HAVEBY
STADFESTET 7.10-1921
REGULERINGSPLAN
ROSANES
STADFESTET 20.8-1953
Ⓜ = MØTEPLASS
KOMM. DEP.
0301 | 14. 2. 72
PL
PLAN FOR
BEVARING AV
ØRSNESALLEEN
NØTTERØY
1:1000
15.2.1971 KOBE. 20.8.1971.
№109



- Avløp felles
- Overvann
- Pumpeledning felles
- Pumpeledning spillvann
- Spillvann
- Vannledning

- Hyd
- Kum
- Pumpestasjon vann
- Pumpestasjon AF
- Pumpestasjon SP
- Overløp

- Utslipp
- Sluk
- Sluk
- Bekkeinntak m. ri
- Bekkeinntak
- Stoppekran
- Grenpunkt

Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.
Koordinatsystem: EUREF89 - SONE 32 (EPSG:25832)
Høydesystem: NN 2000 høyder (EPSG:5941)

Færder kommune
Ledningskartverket

Dato: 2025.03.14
Sign: ANVES

N

Målestokk
1:500

Oversiktskart med VA

Eiendom:	Gnr: 2	Bnr: 32	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse:	Ørsnesalleen 9 3120 NØTTERØY			
Annen info:				

Færder kommune

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

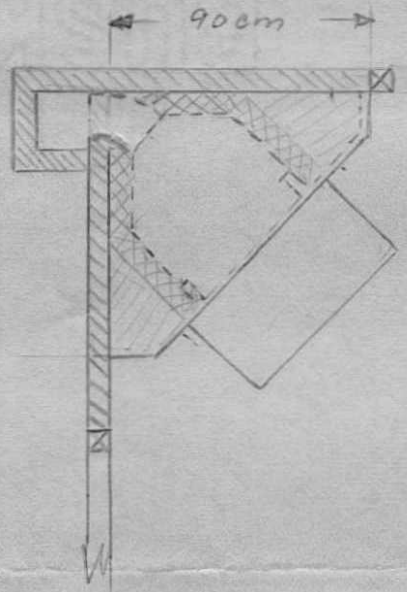
- Brannventil
- Overløp
- Overvannsledning
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått grensepunkt
- Gatelys (belysningspunkt)
- Bygningsdelelinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Godkjente byggetiltak
- Husnummer
- Privatveg gatenavn .
- Forsenkningskurve
- Kran
- Sluk
- Spillvannsledning
- Anslått eiendomsgrense
- Matrikkelnummer.
- Mast
- Bygningslinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Annet vegareal avgrensning
- Husnummer med bokstav
- Kommunegrense
- Høydekurve
- Kum - annen eier
- Avløp_felles
- Vannledning - annen eier
- Nøyaktig grensepunkt
- MatrikkelnummermedSnr.
- Skap
- Bygningsavgrensning tiltak
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Vegdekkekant
- Kommunalveg gatenavn .
- Høydekurve

N. LINDLAND
BYGGMESTER
TOLLBODGT. 14
TLF. 2510

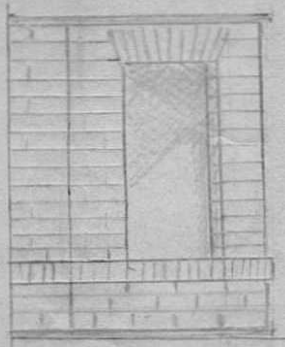
KOMMUNEINGENIØREN
NØTTERØY
J.nr. 730/46

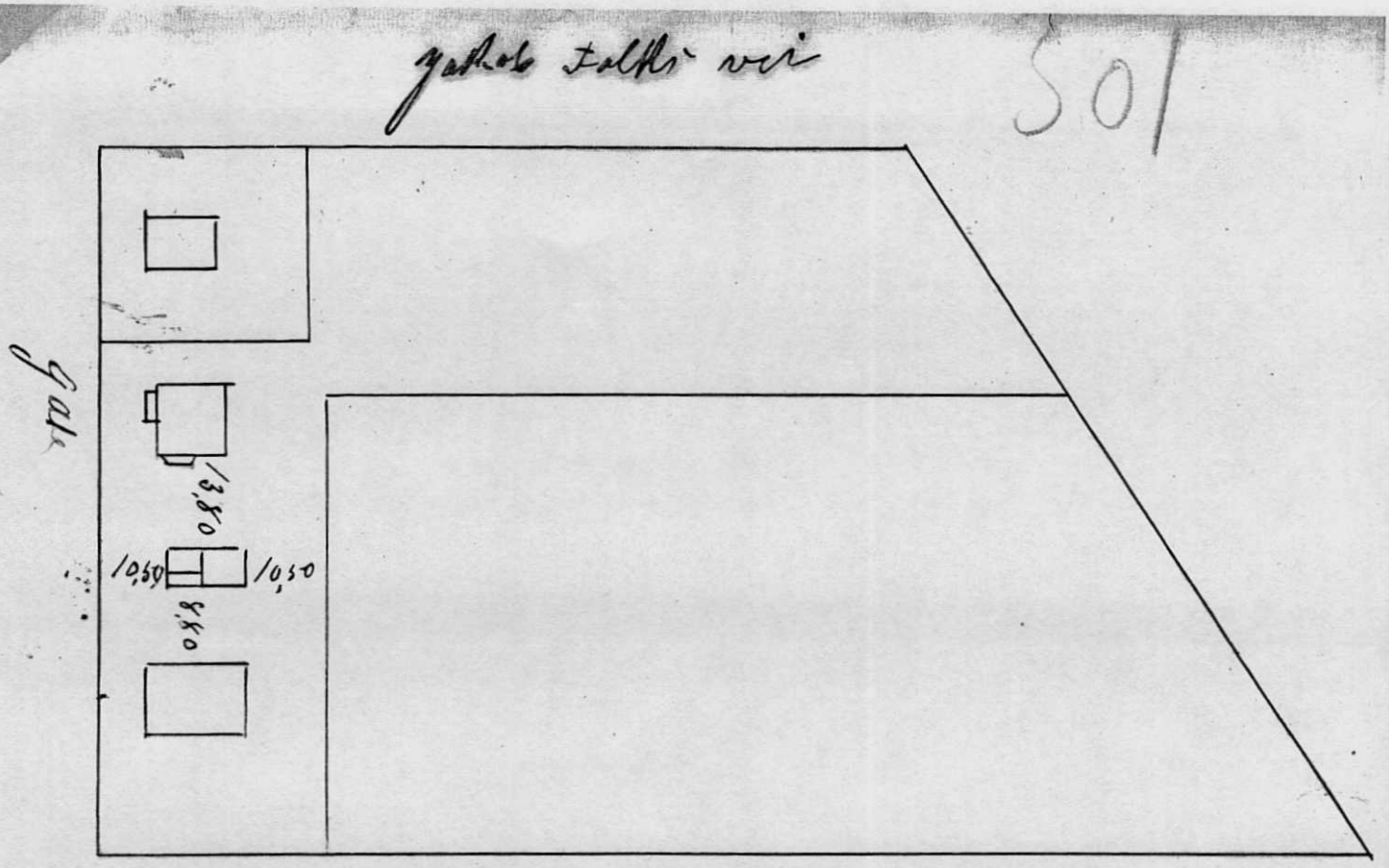
TØNSBERG, DEN.....

Skisse over peis i Onsnesveien 9.
3 Etg.

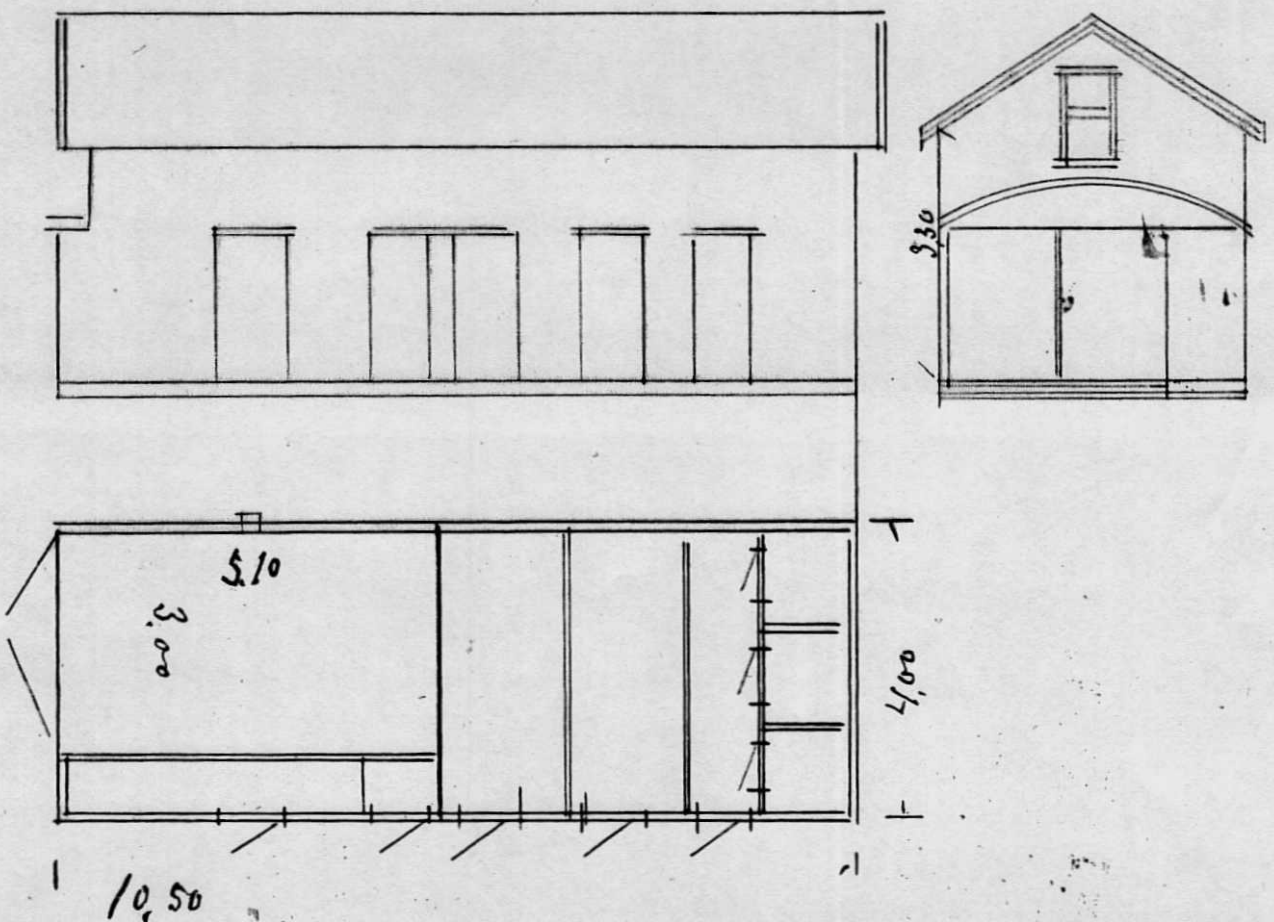


TRE
ALM. STEN
ILLF. STEN



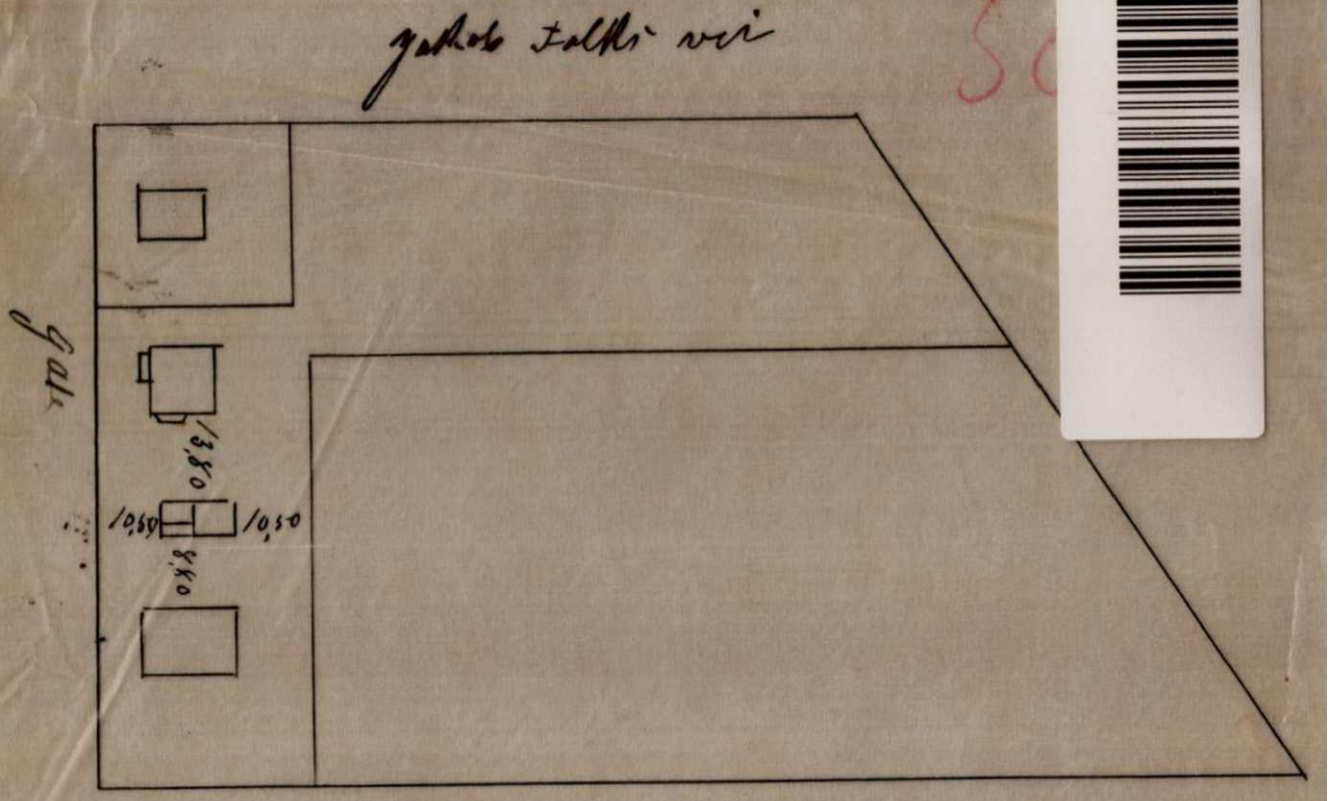


1:1000 Ørsnes vei

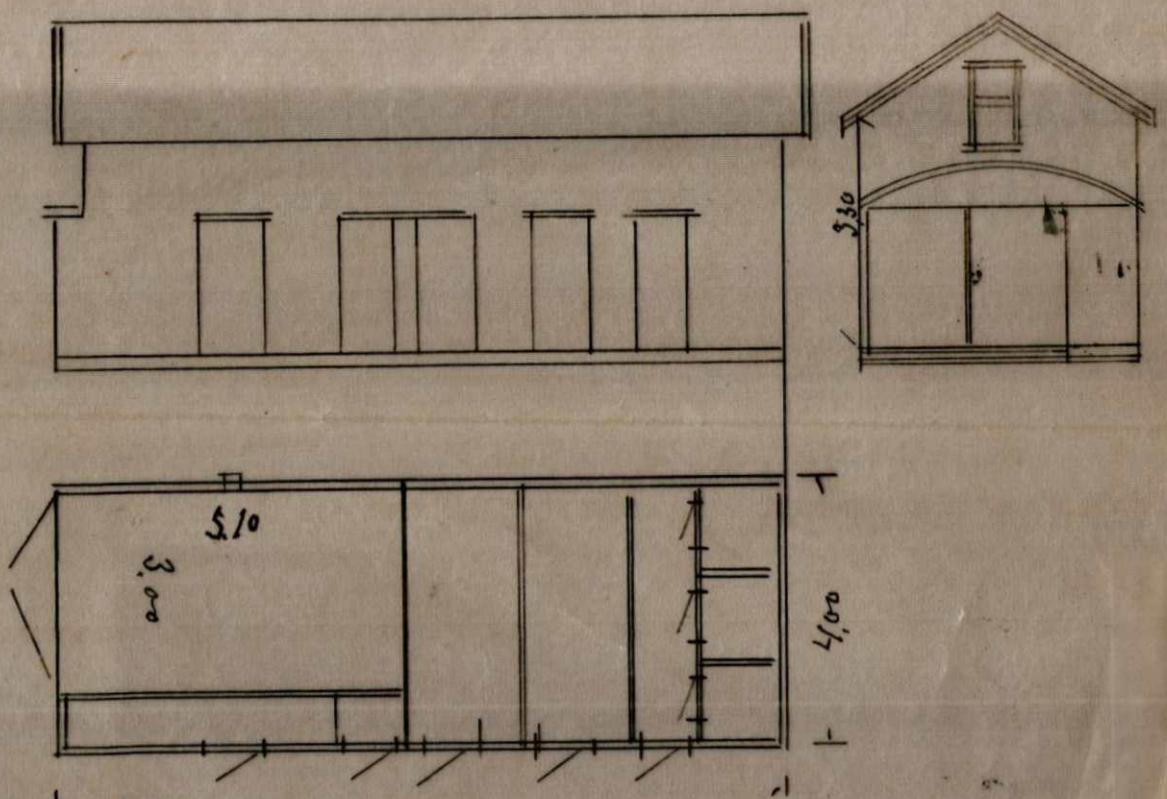


1:100

D-NK+402



1:1000 Ørsnes-vei



1:100

REGULERINGSBESTEMMELSER

i tilknytning til reguleringsplan Ørsnesveien - Nøtterøy kommune.

Vedtatt av Nøtterøy kommunestyre 28. oktober 1971.
Stadfestet av Kommunal- og arbeidsdepartementet 10. mars 1972.

§ 1

Reguleringsområdet er vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje er alt areal regulert til trafikkområde i henhold til bygningslovens § 25 pkt. 3.

§ 2

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

§ 3

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

- Reguleringsbestemmelser slutt -

FÆRDER KOMMUNE

Dato: 12.03.2025

Eiendom gbnr. 2/32/0/1 - Ørsnesalleen 9 - 3120 Nøtterøy

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse finnes ikke.

Mvh

Juan Camus
Geodata

Skjema planopplysninger

Eiendom: 3911 - 2/32 - Ørsnesalleen 9

Kommuneplan

Vedtatt dato	06.09.2023
Kommuneplanformål	Boligbebyggelse - nåværende

Reguleringsplan

Plannr./plannavn	109 - Ørsnesveien
Reguleringsformål	En liten del av eiendommen er regulert til trafikkområde

Planforslag / igangsatt planlegging som berører eiendommen

Nei

Kommentar

Færder kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3911 - Færder kommune	**2**	**32**	**0**	**1**	Ørsnesalleen 9, 3120 NØTTERØY

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Bevaring kulturmiljø	Kommuneplanens arealdel (6.9.2023)	1389.85m^2
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel (6.9.2023)	1389.85m^2
byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	Kommuneplanens arealdel (6.9.2023)	1389.85m^2
Ras- og skredfare	Kommuneplanens arealdel (6.9.2023)	1389.85m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja			
3911 109	Ørsnesveien (10.3.1972)	Offentlig trafikkområde	134.33m^2

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn
Nei	

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

Ligger eiendommen eller del av eiendommen innenfor et område med nedlagt midlertid forbud mot tiltak?

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
Nei	

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Vestfold
Interkommunale
Brannvesen IKS

Saksnummer	1008477
Pinkode	9981
Dokumentdato	21.01.2022
Kontrolldato	21.01.2022
Inspektør	Morten Jensen

MONIKA BEATE BERG
ØRSNESALLEEN 9
3120 NØTTERØY

Vestfold Interkommunale Brannvesen IKS gjennomførte tilsyn med hovedfokus på fyringsanlegg i Ørsnesalleen 9, bruksenhet H0101, 3120 NØTTERØY den 21.01.2022

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

Til stede:
Eier/representant for eier: Ole Christian Wilhelmsen
For brannvesenet: Morten Jensen

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

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

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

Definisjon av andre forhold
Dette er forhold som Vestfold Interkommunale Brannvesen (VIB) ønsker å opplyse eier/bruker om, samt forhold som vi mener bidrar til økt personsikkerhet og generell brannsikkerhet. Disse forhold krever VIB ingen tilbakemelding på.

Andre forhold:

Det bør monteres flere røykvarslere i trappeløp. Det er viktig at rømningsveiene er fri(ikke lagringsplass) Slukkeutstyr må på kontroll/service eller nytt.

Spørsmål rettes til Morten Jensen på **feier@vibr.no** eller .

Med vennlig hilsen

Morten Jensen

Feier

-

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Feie og tilsynsopplysninger:

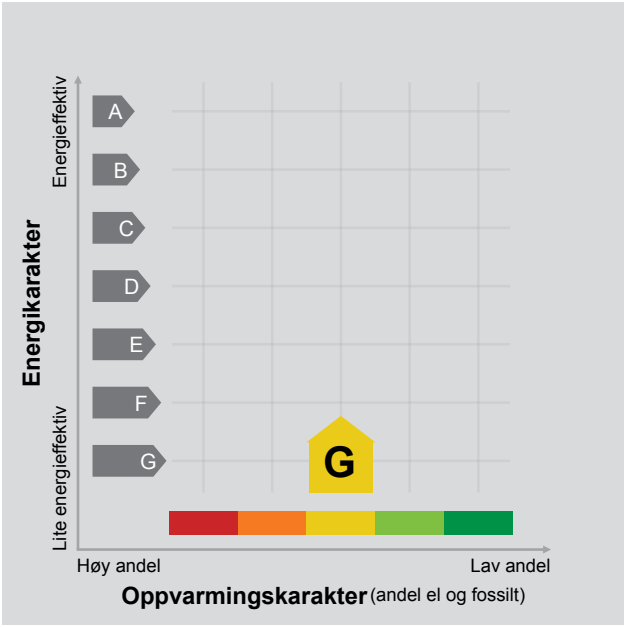
3911-2/32/0/1 Andel 0 H0101
Adresse
Ørsnesalleen 9
3120 Nøtterøy
H0101

	Ja	Nei
Er det utført tilsyn med fyringsanlegget? Tilsynet er en visuell kontroll og ikke noen tilstandskontroll av fyringsanlegget.	Det ble utført tilsyn med fyringsanlegget i ovennevnte adresse den 21.01.22 Tilsynet var et visuelt tilsyn og rapporten kan ikke benyttes som en tilstandsrapport.	

	Dato	Utført	Ikke utført
Siste feiebesøk	27.01.22	X	

ENERGIATTEST

Adresse	Ørsnesalleen 9
Postnummer	3120
Sted	NØTTERØY
Kommunenavn	Færder
Gårdsnummer	2
Bruksnummer	32
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	163761610
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-79684
Dato	13.02.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Montere urbryter på motorvarmer
- Slå el.apparater helt av

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:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1913
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	151
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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/).

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 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: 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 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.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 10: 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 11: Reduser 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: 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 18: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 21: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: 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 23: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

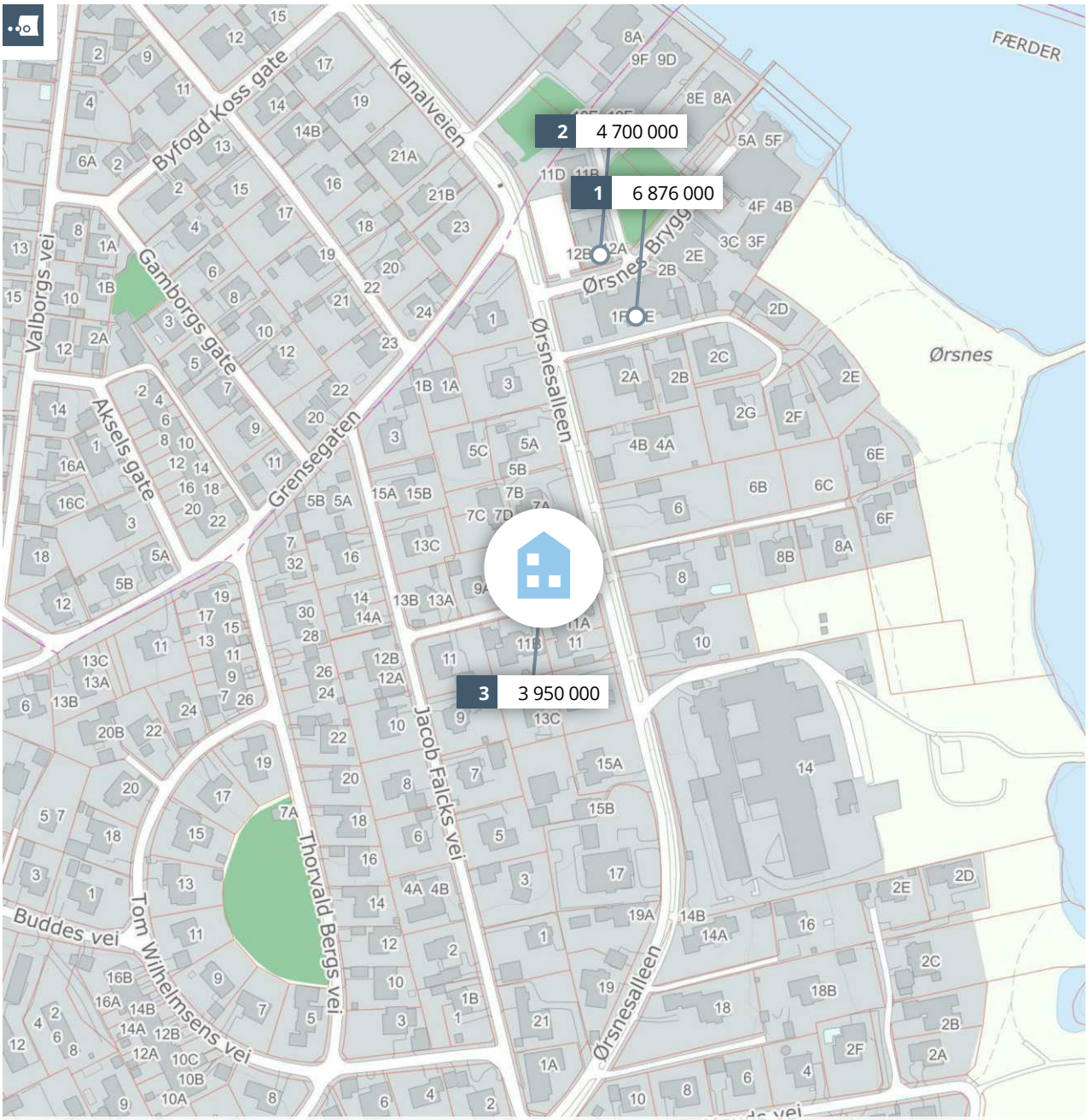
Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 25: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 26: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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



Meglers verdivurdering

ØRSNESALLEEN 9

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Tønsberg den 23.05.2025

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: Herman Homelien.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Ørsnesalleen 9, 3120 NØTTERØY

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1913

GNR 2 BNR 32 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 3911 FÆRDER GRUNNKRETS ROSANES

Verdivurdert til

5 500 000

-	5 500 000	43 651
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	126 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1913

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Ørsnes Brygge 1 C 97 m² 2019 1. etg 3 sov			29.08.2023	3 700 000	**3 600 000**	3 276 000	6 876 000	**70 887**
2	Ørsnes Brygge 12 C 67 m² 2012 2. etg 2 sov			14.06.2024	4 490 000	**4 700 000**	0	4 700 000	**70 149**
3	Ørsnesalleen 9 121 m² 1913 2. etg 4 sov			25.01.2018	3 980 000	**3 950 000**	0	3 950 000	**32 645**

Pen og sjarmerende leilighet i eldre bygg over tre etasjer med stor balkong. Barnevennlig og attraktiv beliggenhet. Leiligheten har også utleiedel, men var på befaringstidspunktet ikke utleid. Bad antatt fra 2007. Stor utvendig terrasse. Felles opparbeidet hage med beplantning. Biloppstillingsplass på egen tomt.

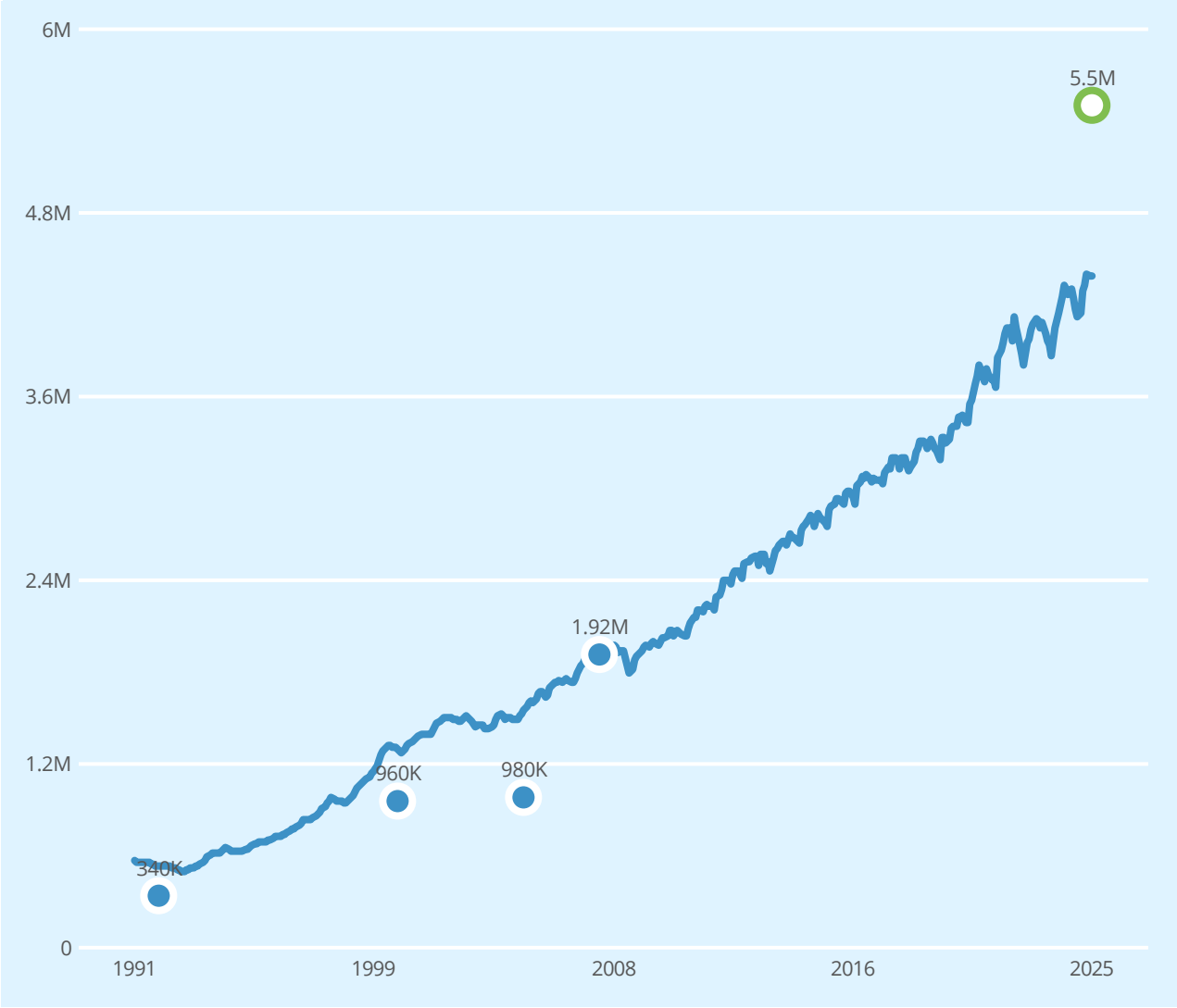
Megler har ikke målt opp tomten eller boligen. Det er ikke foretatt teknisk gjennomgang av eiendommen. Eiendomsmeglingslovens opplysnings- og undersøkelsesplikt jf. emgll. § 6-7 gjelder ikke for oppdraget, noe som innebærer at de opplysninger/dokumenter som innhentes ved et ordinært eiendomsmeglingsoppdrag (eksempelvis, men ikke begrenset til, reguleringsplaner, heftelsesdelen i grunnboken, kommunal informasjon mv.) ikke er innhentet og kontrollert. Opplysninger i slike dokumenter kan ha betydning for verdien, men anslaget over markedsverdien er gjort uten at disse er hensyntatt.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. 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 eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Andre småhus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
20.11.2007		20.11.2007	-	1 915 000	-	1 915 000	2
10.03.2005	19.03.2005		980 000	980 000	-	980 000	
10.03.2005	19.03.2005	11.05.2005	980 000	980 000	-	980 000	
08.09.2000		08.09.2000	-	960 000	-	960 000	
11.03.1992		11.03.1992	-	340 000	-	340 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Boligen ligger i et meget attraktivt område. Det er gjort større oppgraderinger siden den ble omsatt sist og tilsvarende boliger i nærområdet har gått for høyere priser.

Leiligheter til salgs i ROSANES grunnkrets nå

8
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

26
dager

Leiligheter solgt i ROSANES grunnkrets siste 9 mnd

10
leiligheter solgt

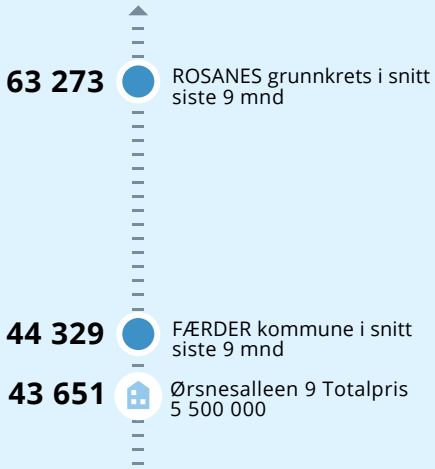


Solgt i snitt i løpet av

82
dager

for 1.6% under prisantydning

Analyse m²-priser



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:
Ørsnesalleen 9, 3120 Nøtterøy
Gnr. 2, Bnr. 32, Snr. 1, Færder kommune.

Oppdragsnummer:
13250020

Meglerforetak: PrivatMegleren Tønsberg

Saksbehandler: Herman Homelien

Telefon / Mobil: 40 00 23 25 / 994 55 505

E-post: herman.homelien@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.
