

Røsselgata 71C



Velkommen til

# Røsselgata 71C



Salgsoppgaven produsert 6. mars 2025

# Nøtterøy / Herstad

## Tiltalende selveierleilighet fra 2017 m/heis, garasjeplass m/lader og overbygget balkong | rolig og naturskjønt område

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 2 790 000,- |
| Omkostninger | 83 800,- |
| Totalpris | 2 873 800,- |
| Fellesutgifter pr. mnd | 1 780,- |
| BRA-i | 47 kvm |
| Totalt BRA | 52 kvm |
| Soverom | 1 |
| Etasje | 2 |

| | |
|---|---|
| Boligtype | Selveierleilighet |
| Eieform | Eierseksjon |
| Byggeår | 2017 |


| | |
|---|---|
| Megler | Jørgen Nyhus |
| Telefon | 970 17 151 |
| E-post | j.nyhus@nordvikbolig.no |







## Kort fortalt

- Nordvik har gleden av å presentere Røsselgata 71c og denne smakfulle selveierleiligheten fra 2017. Leiligheten ligger i 2. etg. i et bygg m/heis og byr på en perfekt kombinasjon av komfort og kvalitet. Leiligheten har en praktisk planløsning, gjennomført pene farge- og materialvalg og er innredet m/en lys stue m/åpen løsning til et moderne kjøkken m/integrerte hvitevarer og utgang til balkong. Videre er det et flislagt og romslig bad/wc, stort soverom, samt innvendig og ekstern bod. Parkering på egen garasjeplass.

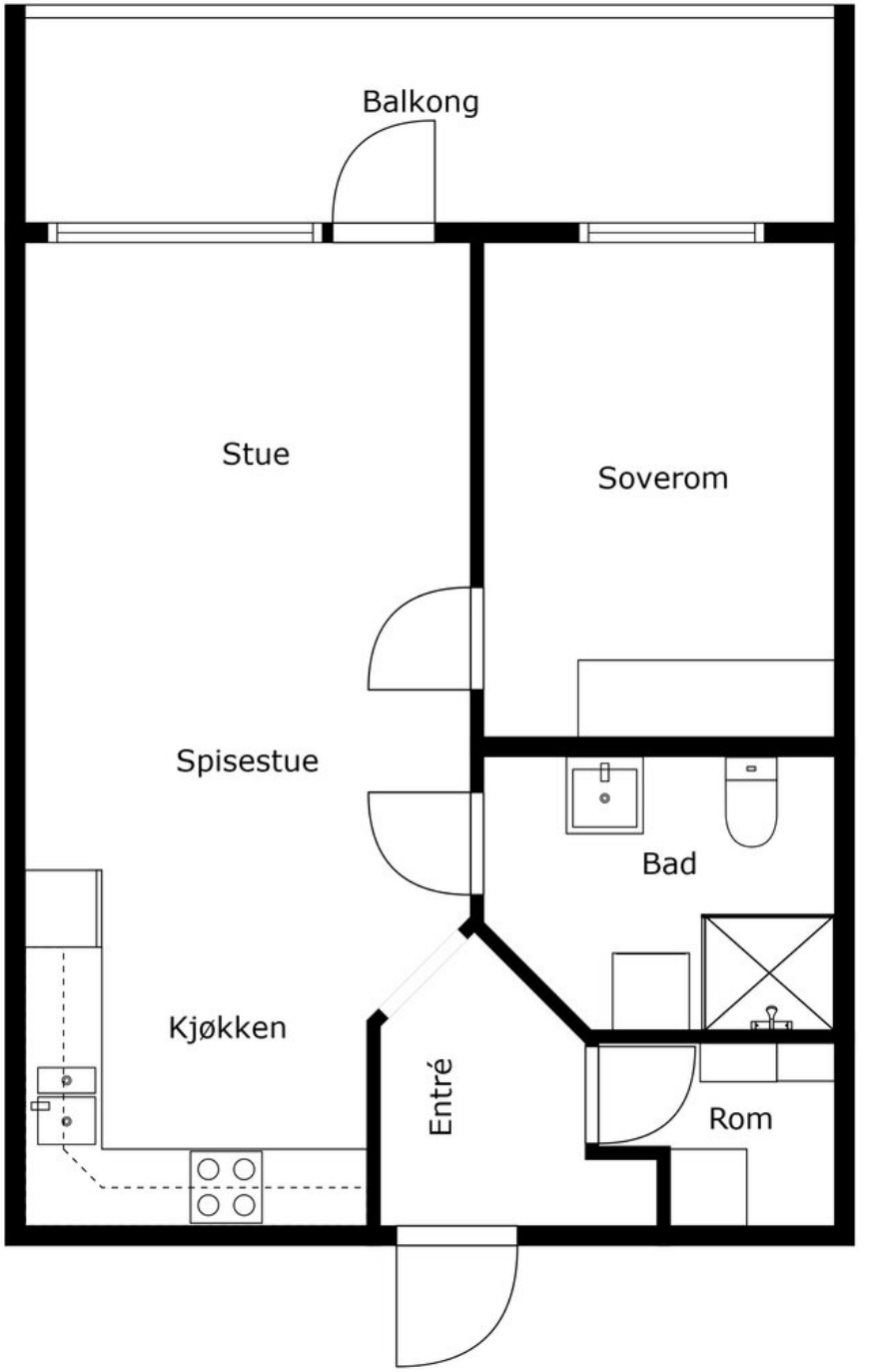
- Kort fortalt:
- * 2. etg. m/heis
- * Moderne, oppført i 2017
- * Trafikkstille og naturskjønt
- * Overbygd balkong
- * Luftig stue m/åpen løsning til pent kjøkken
- * Romslig og flislagt bad
- * Soverom av god størrelse
- * Innvendig og ekstern bod
- * Balansert ventilasjonsanlegg
- * Garasjeplass

# Arealer og innhold

| | |
|---|---|
| BRA-i: | 47 kvm |
| BRA-e: | 5 kvm |
| Totalt BRA: | 52 kvm |
| TBA: | 10 kvm |

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 47 kvm. Gang, stue/kjøkken, soverom, bad og bod.
BRA-e: 5 kvm. Bod i fellesareal.
Total BRA: 52 kvm.
TBA: 10 kvm. Balkongareal.




FOTOGRAF MAGIK



































Informasjon

# Røsselgata 71C

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer
25-0021/25

### Boligtype
Selveierleilighet

### Adresse og betegnelse
Røsselgata 71C, 3140 NØTTERØY
Gnr 13, bnr 416, snr 7 (ideell andel 1/1) i Færder kommune

### Selger
Markus Støen Heien

### Kjøpesum og omkostninger
2 790 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
69 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
71 100,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
83 800,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
2 861 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
2 873 800,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))
---

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

## Om boligen

### Byggeår
2017

### Etasje
2

### Antall soverom
1

### Arealer
BRA-i: 47 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 52 kvm
TBA: 10 kvm

**Beskrivelse:**
2. etasje:
BRA-i: 47 kvm. Gang, stue/kjøkken, soverom, bad og bod.
BRA-e: 5 kvm. Bod i fellesareal.
Total BRA: 52 kvm.
TBA: 10 kvm. Balkongareal.

**Fellesarealer og rettigheter til bruk:**
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Det bør bemerkes at gang og bod har lavere takhøyde en normalt og ligger på 218 cm.

## Solforhold

Selger opplyser om at leiligheten har morgen- og formiddagssol sommerhalvåret. Om høst/vinter er det sol fra ca. 10-13.

## Innhold

Meget lys og tiltalende leilighet i byggets 2. etasje med enkel adkomst via både trapp og heis. Leiligheten passer fint for både en og to personer, har en arealeffektiv planløsning, hvor inndelingen er som følger:

2. etasje:
Entré med plass til både skohylle og knaggrekk
Stort baderom med wc, dusj, servant og opplegg for vaskemaskin
Lys stue med utgang til balkong
Kjøkken i åpen løsning til stuen og integrerte hvitevarer
Romslig soverom med garderobeskap

Oppbevaringsløsninger:
I tillegg til skyvedørsgarderoben har du en innvendig bod på ca. 3 kvm, perfekt til oppbevaring av det du vil ha lett tilgjengelig. I første etasje har du også en disponibel bod på ca. 5 kvm – ideell for sesonglagring.

Uteplasser/balkong:
Romslig og overbygget balkong med areal på 10 kvm ut for stuen. Her er det flotte solforhold og godt med plass til utemøblene. Her kan middagen nytes.

Parkering:
Egen biloppstillingsplass med elbil-lader i felles parkeringskjeller.

Planskisser:
Vedlagt følger planskisser for leiligheten. Vi gjør oppmerksom på at planskissene kun er av illustrativ karakter og ikke er i målestokk. Det tas forbehold om avvik fra stedlig løsning og innredning. Utvendig bod fremkommer ikke av illustrasjonene.

## Standard

Nyere og tiltalende leilighet, oppført i 2017, som holder en god standard og gir et godt inntrykk med moderne overflater og innredning.

Innredning og utstyr i boligen og i de ulike rommene er bl.a. som følger

Entré:
Her møtes du av en lys og innbydende velkomst. Her er det plass til både skohylle og knaggrekke, og i tillegg har du direkte tilgang til en praktisk bod. Gulvet er belagt med lekker 1-stavs parkett, og de lysmalte veggene skaper et rent og moderne uttrykk. Downlights i taket gir en stilfull belysning.

Stuen med utgang til balkong:
Videre inn åpner stue og kjøkken seg i en sosial, åpen løsning. De store vindusflatene langs ytterveggen slipper inn rikelig med dagslys, og glassdøren fører deg ut til en koselig balkong – perfekt for morgenkaffen eller sene sommerkvelder. Den avlange utformingen av stuen gjør den enkel å møblere med

både sofagruppe og spisebord. Interiøret er gjennomført med 1-stavs parkettgulv og lyse vegger. For ekstra komfort er stuen utstyrt med varmepumpe, og porttelefonen gir enkel tilgang til besøkende.

Kjøkken
Kjøkkenet ligger diskret langs stuens bakre hjørne og er både funksjonelt og stilrent. Den smarte utformingen gir rikelig med både benke- og skapplass. Innredningen har slette fronter i lysgrå, og benkeplaten i laminat har en nedfelt oppvaskkum i stål. Kjøkkenet er fullt utstyrt med integrert koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Over benken er det montert ventilator og lyslister som gir godt arbeidslys.

Baderom:
Badet er lekkert innredet med sandfargede gulvfliser og hvite, avlange veggfliser – en kombinasjon som gir et elegant uttrykk. Her får du både gulvvarme, downlights, et vegghengt toalett og et romslig dusjhjørne med glassdører. I tillegg er det opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel. Servantseksjonen består av en hvit skuffeløsning med heldekkende servant, samt et dobbelt speilskap med integrert belysning.

Soverom:
Soverommet har en lun og behagelig atmosfære med god plass til dobbeltseng og nattbord på hver side. Garderobeskapet byr på praktisk oppbevaring.

Smarte oppbevaringsløsninger
I tillegg til skyvedørsgarderoben har du en innvendig bod på ca. 3 kvm, perfekt til oppbevaring av det du vil ha lett tilgjengelig. I første etasje har du også en disponibel bod på ca. 5 kvm – ideell for sesonglagring.

Denne leiligheten kombinerer stil, komfort og smarte løsninger – velkommen til visning!

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

## Parkering

Det medfølger garasjeplass i garasjeanlegg i oppvarmet kjeller, med inngang fra blokken. Det er montert ladeboks ved oppmerket garasjeplass tilhørende leiligheten.

Parkering finner sted på seksjonens egen parkeringsplass i garasjeanlegget. Gjesteparkeringsplasser ute, kan kun brukes av beboere og gjester. Beboere kan benytte gjesteparkeringsplass ute for en perioed etter tillatelse til styret. Det er ikke tillatt å kjøre over kantsteinene ved gjesteparkering.

Utleie av parkeringsplass:
Det er mulig å leie ut garasjeplass til andre beboere i sameiet, men ikke til eksterne.

## Modernisering og påkostninger

Selger opplyser om følgende moderniseringer og påkostninger:

- Soverommet er oppgradert i 2024. Ny sparkel på veggene og malt.
- Ca. 2022 hvor det ble montert kjøkkenplate på veggen.

## Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

- Ergotek gjorde en større service i 2024 på ventilasjonsanlegget.

- Utbedring av vannlekkasje i bygget. Utført via forsikringsselskapet Skadealliansen.
- Ja, lekkasje på badet i leiligheten over. Dette er utbedret av fagfolk via forsikringsselskap.

- Vi har tidligere sett et innsekt vi lurte på kunne være skjeggkre. Satte ut skjeggkrefeller i hele leiligheten. Ingen dyr i disse fellene. Vi så derfor ikke grunn til å undersøke nærmere. Har ikke sett flere innsekt verken før eller siden.

- Platetoppen kan av og til skru seg av seg selv. Over og undervarme på komfyren fungerer ikke. Klosettet kan av og til bli stående å renne etter at man har trukket ned. Stopper dersom man trykker en gang til.

- Det foreligger skaderapport etter vannlekkasje i etasjen over.

- Det har vært diskutert i sameiet om naboblokken skal bygge ut en ny platting. Har ikke hørt noe mer om dette eller mottatt nabovarsel.

## Bygningssakkyndig

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik

## Byggemåte

Dette er en tilstandsrapport som er beregnet på brl leiligheter og leiligheter i etablerte sameier. Det er kun de observasjoner som gjøre inne i leiligheten som legges til grunn for vurderingen. Takkonstruksjoner, utvendige konstruksjoner, grunnforhold, fundamenter og felles konstruksjoner er ikke vurdert. Bygget er oppført i 2016/2017 og eier har egen perm med FDV dokumentasjon. Den vurderte leiligheten ligger i byggets 2. etasje og det medfølger egen bod i byggets 1. etasje. Noen oppgraderinger og utbedringer er gjort siste årene. Det er gjort enkelte utbedringer i 2024 etter lekkasje fra leiligheten over. Det er også utført servise og skiftet slitedeler på ventilasjonsanlegget. Det er montert plate mellom kjøkkenskapet ellers er det meste fra byggeåret.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stort sett som følge av normal elde, slitasje og avvik fra dagens forskriftskrav. Ved kontroll på tilfeldige valgte fliser ble det ikke registrert bom. Det er ikke gitt opplysninger om det har vært skader, problemer med skadedyr, lekkasjer eller andre forhold som kan ha vesentlig betydning for bygningsmassen tilstand. Selger bemerker at det i 2024 var lekkasje fra leiligheten over som er utbedret som en forsikringssak. Eventuelle sentralstøvsugere, markiser og screens blir ikke vurdert.

Utvendig:
Bygget er fundamentert med støpte såler og grunnmurer er oppført i betong. Yttervegger er kledd med stående kledning. Taket er tekket med takfolie e.l. Dette er forøvrig elles konstruksjoner som ikke er ytterligere vurdert.

Innvendig:
Innvendige overflater er i hovedsak fra byggeåret. På gulv: parkett. På vegger: malte plater. I tak: malte plater. Deler av overflatene er kommentert under andre innvendige forhold.

Teknisk:
- Leiligheten har elektrisk oppvarming. Oppvarming er varmepumpe og gulvvarme på badet. Varmekilders funksjon er ikke testet.
- El-anlegget er fra byggeåret.
- Sikringsskapet er plassert i gangen. Anlegget har automatsikringer.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2 med avvik som kan kreve tiltak:
Innvendig > Andre innvendige forhold
Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning
Tekniske installasjoner > Varmesentral

Øvre bygningsdeler og innredning har fått tilstansgrad 0 og 1.

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

### Innbo og løsøre

Kjøleskap medfølger i handelen. Fryser i bod medfølger ikke.
- Vegghengt TV medfølger ikke.
- Lampe over spisebord medfølger ikke (ikke fastmontert).
- Skap på soverom medfølger.

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

### Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

## Energi og oppvarming

### Energimerking

B - rød

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

### Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

Elektrisk oppvarming ved varmepumpe i stue og gulvvarme på badet.

Varmekilders funksjon er ikke testet.

### Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om et strømforbruk på ca. 7750 kWh årlig.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 1 780,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene per måned er kr. 1 780,- og inneholder:
* Styrehonorar
* Strøm fellesarealer
* Renhold
* Brannvernanlegg
* Vedlikehold
* Heisanlegg
* Felles bygningsforsikring
* Andre driftskostnader
* TV/bredbånd er inkludert med kr. 623,- pr. måned.

Felleskostnadene kan bli besluttet ytterligere økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

### Kommunale avgifter

Kr 14 935,-pr. 2023

De kommunale avgiftene på seksjonen er stipulert til kr. 14 935,- for 2025 og inneholder: Vann, avløp og renovasjon (rabatt for felles beholdere og tillegg for økt restavfall). Alle priser er inkldudert mva.

Ved montering av ildsted vil tilsyn- og feiegebyr tilkomme.

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 789 225,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 156 899,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

### TV/Internett/Bredbånd

TV/bredbånd er inkludert i månedlige felleskostnader. Boligen er tilknyttet fibernett.

## Sameiet

### Navn og orgnr.

Sameiet Herstadåsen Bomiljø, orgnr. 920405487

### Om sameiet

Sameiet Herstadåsen bomiljø er et veldrevet sameie bestående av 15 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner.

Forretningsfører: Trio Eiendomsservice AS

### Forretningsfører

Trio Eiendomsservice AS

### Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i sameiet.

### Styregodkjennelse

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering, men styregodkjennelse kreves ikke.

### Informasjon om fellesgjeld

Det er p.t ingen lån for selskapet.

### Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Styrets årsresultat for 2020 var et overskudd på kr. 89 168 og ble overført til sameiets egenkapital.

### Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt bak i salgsoppgaven.

### Beboernes forpliktelser og dugnader

- Alle beboere må bidra til å passe på at beplantning holdes vedlike med vanning og stell. Alle beboere har også felles ansvar for lekeapparater og felles utstyr. Den som har bruk lekeplassen og uteområde har ansvar for å rydde opp etter seg etter bruk. Etter bruk av sandkasse skal det ryddes.

- Grilling med gass- og/eller elektrisk grill er tillatt.

### Dyrehold

Dyrehold må ikke være til sjenanse for beboerne. Anskaffelse av dyr skal godkjennes av styret.

### Sameiets forsikring

Tryg Forsikring
Polisenr. 8129520

## Tomt

### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 2 263 kvm (Eiertomt)
Stor felleseiet tomt for sameiet. Fellesområdet rundt husene er opparbeidet med grøntarealer, diverse beplantning og asfalterte internveier. Boligen har en herlig balkong med utgang fra stuen. Balkongen innbyr til både stille stunder og lange, sosiale kvelder.

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

Matrikkelbrev fra Færder er vedlagt salgsoppgaven. Matrikkelkartet viser

eiendommen med sikre eiendomsgrenser.

### Adkomst

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

### Radonmåling

Bygget er opplyst oppført etter TEK som sette krav til radonsperre. Da det er gitt ferdigattest skal forhold vedrørende radonsperre være
ivaretatt.

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen ligger i et idyllisk, landlig og meget barnevennlig boligområde på Herstad, midt mellom Vestskogen og Tandstad. Her bor du tilbaketrukket i et rolig område, men samtidig sentralt. Kort vei til alt; butikk, busstopp, idrettsanlegg, skole, golfbane, etc.

Området har kort vei til skoler for alle alderstrinn, flere barnehager og daglige servicetilbud.
Nærmeste bussholdeplass ligger ca. 7 minutters gange fra boligen. Det er kort vei til lekeplass, fotballbane, svømmehall og golfbane, m.m.
Ved ungdomsskolen ligger Nøtterøyhallen og et flott utendørs idrettsanlegg med en rekke fotballbaner og 400 meter friidrettsbane.
Fra idrettsparken er det en lysløyperunde på ca. 2,5 km, som prepareres så fort forholdene tillater det. Nøtterøy Golfklubbs flotte baneanlegg ligger på Hella, like ved Borgheim.

Eiendommen har kort vei til Vestfjorden og Håkebakkbukta. I tillegg ligger Munkholmen ca. 5 minutter med bil fra boligen - en populær badeplass med stor gresslette, strand og toalettanlegg.

Nøtterøy er kjent for sin vakre skjærgård, men hovedøya har også fine muligheter for turer i skog og mark. Idylliske Hellaskogen og Teieskogen byr på flotte turområder og god rekreasjon året rundt.

### Offentlig kommunikasjon

Det er kort vei til Tønsberg stasjon og Tønsberg rutebilstasjon. Se også på vkt.no for å planlegge din reiserute.

### Skoler og barnehager

Det er flere skoler og barnehager i området. Ta kontakt med kommunen for å kontrollere evt. ledige plasser.
Eiendommen ligger i et område som sogner til Labakken og Borgheim skolekrets.

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Eiendommen er byggemeldt, og det foreligger ferdigattest for nybygg med 15 leiligheter - Røsselgata 71 og 73, datert 20.04.2018.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger bygningstegninger datert 27.01.2016 som stemmer med dagens bruk og innredning.

## Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Det går også kommunale ledninger over eiendommen.

Adkomst privat vei i henhold til informasjon fra kommunen.

## Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et regulert område og følger reguleringsplan for Del av Herstadåsen, datert 17.04.2002 med planid: 3911 282. Eiendommen er avsatt til boliger.

I gjeldende kommuneplan datert 06.09.2023 er er eiendommen avsatt til boligbebyggelse - nåværende og hensynssone for byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav.

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

## Boplikt

Det er nå blitt kjent at kommunestyret i Færder nylig har gjort vedtak som innebærer ønske om nedsatt konsesjonsgrense (boplikt) i hele Færder kommune.

Det skal nå utarbeides forslag til forskrift, som så skal på høring før vedtak igjen gjøres i kommunestyret. Dersom kommunestyret vedtar forskrift om nedsatt konsesjonsgrense sendes det videre til Landbruksdirektoratet, som er de som endelig fastsetter forskrift. Det er altså en prosess før det eventuelt er boplikt i hele Færder, og vi kan ikke nå si helt klart når det i så fall vil gjelde fra.

Regelverket på tidspunktet for tinglysing av ervervet er uansett bestemmende. Dersom det innføres forskrift om nedsatt konsesjonsgrense, så vil ikke konsesjonsfrihet erklært før forskriften trår i kraft gjelde for erverv som gjennomføres (tinglyses) etter at den har trådt i kraft.

## Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen med gnr. 13, bnr. 416, snr. 7 er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Eiendommens heftelser:
3911/13/416/7:
04.03.2016 - Dokumentnr: 190937 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Herstadås Terrasse Sameie
Org.nr: 990 260 443
Bestemmelse om bruk av felles søppelrom
Overført fra: Knr:3911 Gnr:13 Bnr:416
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers kommentar: Rett til bruk av søppelrom og fordeling av kostnader vedrørende søppelrommet og drift og vedlikehold av vei. Samarbeidsavtalen er innhentet og ligger vedlagt bak i salgsoppgaven. Avtalen er felles med Sameie Herstadås terrasse (naboeiendommen). Kostnadene til drift av dette fordeles med 50% til hver av sameiene / partene.

Eiendommens grunndata:

24.08.2017 - Dokumentnr: 914106 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 7
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 48/1267
Meglers kommentar; Seksjoneringsbegjæring fra 2017 som omfatter 15 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner med tilhørende areal og fellesarealer. Denne er vedlagt i sin helhet bak i salgsoppgaven.

2018/31444-1/200 01.01.2018
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 0722 GNR: 13 BNR: 416 FNR: 0 SNR: 7
2020/909454-1/200 01.01.2020

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 0729 GNR: 13 BNR: 416 FNR: 0 SNR: 7
2024/468951-1/200 01.01.2024

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 3811 GNR: 13 BNR: 416 FNR: 0 SNR: 7

Eiendommens rettigheter:
24.08.2017 - Dokumentnr: 914106 - Forbud mot salg uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighet hefter i: Knr:3911 Gnr:13 Bnr:416 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:3911 Gnr:13 Bnr:416 Snr:17
Kan ikke selges til andre enn seksjonseiere i sameiet
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers kommentar: I seksjoneringsbegjæringen fra 2017 fremkommer det at seksjon 16 og 17 (næringsseskjonene) ikke kan selges til andre enn seksjonseierne i sameiet.

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr. 13, bnr. 416 i Færder kommune («hovedbølet»).

På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene er tinglyst som heftelser på den utskilte eiendommen og vil følge eiendommen ved salg. Heftelsene kan ikke slettes.

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

## Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

## Øvrige kjøpsforhold

### Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

### Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

### Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

## Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.
Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

## Betalingsbetingelser

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

## Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

## Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Offentligrettslig pålegg

I VIB sin database er det ikke registrert noe ildsted tilkoblet skorstein. Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksom på at det er meldepliktig til brannvesenet når

det monteres ildsted for fyring med gass, olje eller ved.

### Hvitvasking

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

### Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

## Om oppdraget

### Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 38 750,-
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Nordvik Ekstra kr. 0,-
Nordvik grunnpakke med trykket salgsoppgave* kr. 19 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningspakke (alt av felles- og privatvisninger er inkludert) kr. 3 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 6 068,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 93 758,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

### Vedlegg til salgsoppgaven

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

### Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 8. mars 2025

### Megler

Jørgen Nyhus, Eiendomsmegler MNEF / Partner

Tlf. 97017151

## Meglerforetaket

Nordvik Tønsberg

Jernbanegaten 3

3111 TØNSBERG

Juridisk navn: Tønsberg & Færder Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 925591270

Vedlegg

# Røsselgata 71C

# Røsselgata 71C

Nabolaget Herstad - vurdert av 52 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## Skoler

| | | |
|---|---|---|
| **Labakken skole (1-7 kl.)**<br>457 elever, 23 klasser | 17 min<br>1.2 km | |
| **Steinerskolen i Vestfold (1-10...**<br>247 elever, 13 klasser | 18 min<br>1.3 km | |
| **Teie skole (1-7 kl.)**<br>436 elever, 21 klasser | 6 min<br>2.3 km | |
| **Teigar ungdomsskole (8-10 kl.)**<br>311 elever, 25 klasser | 6 min<br>2.3 km | |
| **Borgheim ungdomsskole** | 5 min | |
| **Nøtterøy videregående skole**<br>550 elever | 6 min<br>2.5 km | |
| **Færder videregående skole**<br>750 elever | 6 min<br>3.1 km | |

## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| **Kjærnås**<br>Linje 02, N02, 100 | 7 min<br>0.5 km | |
| **Tønsberg stasjon**<br>Linje RE11, RX11 | 9 min<br>4.2 km | |
| **Sandefjord lufthavn Torp** | 30 min | |

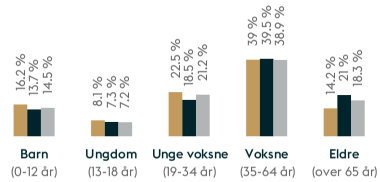
## Barnehager

| | | |
|---|---|---|
| **Herstadløkka barnehage (1-5 år...**<br>41 barn | 12 min<br>0.9 km | |
| **Smidsrød Fus barnehage (1-5 år...**<br>78 barn | 13 min<br>1 km | |
| **Steinerbarnehagen på Nøtterøy ...**<br>76 barn | 18 min<br>1.3 km | |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| **Kiwi Vestskogen** | 18 min |
| **Coop Extra Nøtterøy** | 24 min |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Herstad | 1 258 | 557 |
| Tønsberg | 55 203 | 26 865 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

### Opplevd trygghet
Veldig trygt 81/100

### Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100

### Naboskapet
Godt vennskap 70/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

## Sport

| | |
|---|---|
| **Steinerskolen** | 16 min |
| **Nøtterøyhallen** | 26 min |
| **EVO Nøtterøy** | 16 min |
| **ENERGY Fitness Borgheim** | 25 min |

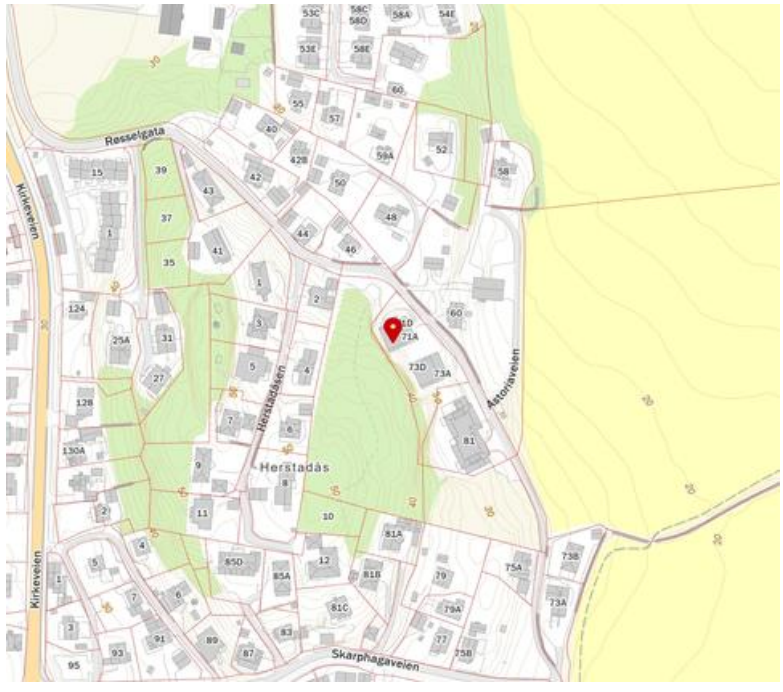
*«Her er stille og rolig. Hyggelige folk, det er landlig og kort vei til butikker og turstier»*

— Sitat fra en lokalkjent

### Gateparkering
Lett 84/100

### Støynivået
Lite støynivå 84/100

### Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 82/100




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

# Tilstandsrapport

Røsselgata 71C , 3140 NØTTERØY
FÆRDER kommune
gnr. 13, bnr. 416, snr. 7

**Sum areal alle bygg: BRA: 52 m² BRA-i: 47 m²**



**Befaringsdato:** 19.02.2025 **Rapportdato:** 27.02.2025 **Oppdragsnr.:** 19072-2391 **Referansenummer:** QL7537

**Autorisert foretak:** Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik **Sertifisert Takstingeniør:** Jan-Erik Fusdahl Rossavik **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, 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.

## Vestfold Takst og Byggvurdering



Rapportansvarlig

Jan-Erik Fusdahl Rossavik

jan-erik@byggvurdering.no
930 09 950

# 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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • begatellmessige 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.



Røsselgata 71C , 3140 NØTTERØY
Gnr 13 - Bnr 416
3911 FÆRDER

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

# 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 føren 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

Dette er en tilstandsrapport som er beregnet på brl leiligheter og leiligheter i etablerte sameier. Det er kun de observasjoner som gjøre inne i leiligheten som legges til grunn for vurderingen. Takkonstruksjoner, utvendige konstruksjoner, grunnforhold, fundamenter og felles konstruksjoner er ikke vurdert. Bygget er oppført i 2016/2017 og eier har egen perm med FDV dokumentasjon. Den vurderte leiligheten ligger i byggets 2. etasje og det medfølger egen bod i byggets 1. etasje. Noen oppgraderinger og utbedringer er gjort siste årene. Det er gjort enkelte utbedringer i 2024 etter lekkasje fra leiligheten over. Det er også utført servise og skiftet slitedeler på ventilasjonsanlegget. Det er montert plate mellom kjøkkenskapet ellers er det meste fra byggeåret.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stort sett som følge av normal elde, slitasje og avvik fra dagens forskriftskrav. Ved kontroll på tilfeldige valgte fliser ble det ikke registrert bom. Det er ikke gitt opplysninger om det har vært skader, problemer med skadedyr, lekkasjer eller andre forhold som kan ha vesentlig betydning for bygningsmassen tilstand. Selger bemerker at det i 2024 var lekkasje fra leiligheten over som er utbedret som en forsikringssak. Eventuelle sentralstøvsugere, markiser og screens blir ikke vurdert.

**Leilighet - Byggeår: 2017**

UTVENDIG Gå til side

Bygget er fundamentert med støpte såler og grunnmurer er oppført i betong. Yttervegger er kledd med stående kledning. Taket er tekket med takfolie e.l. Dette er forøvrig elles konstruksjoner som ikke er ytterligere vurdert.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater er i hovedsak fra byggeåret. På gulv: parkett. På vegger: malte plater. I tak: malte plater. Deler av overflatene er kommentert under andre innvendige forhold.

VÅTROM Gå til side

Bad

Badet er fra byggeåret og arbeider er levert av firma. Vurderinger er da basert på at det er gitt ferdigattest. Det er ikke fremvis uavhengig kontroll eller risikoanalyse for preaksepterte ytelser. Enkelte utbedringer skal utføres av firma før salg. Rommet inneholder innredning, servant, vegghengt wc, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er sprekk i silikon ved innfesting og det er noe utett og ventil/lokk mangler ved avrenning. Det er en mindre feil på trykknappen til toalettet. Dette er forhold som skal rettes før salg og må dokumenteres av eier før kjøp.

KJØKKEN Gå til side

HTH innredning med glatte fronter. Det er integrert koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Det er montert ventilator over kokesonen. Ventilatoren fungere greit på denne befaringen. Ventilator tilknyttet ventilasjonen har noe redusert effekt i forhold til ventilator med direkte utlufting.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Leiligheten har elektrisk oppvarming. Oppvarming er varmepumpe og gulvvarme på badet. Varmekilders funksjon er ikke testet.

El-anlegget er fra byggeåret. Sikringsskapet er plassert i gangen. Anlegget har automatsikringer.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

**Leilighet**

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Slik tegninger tolkes stemmer de med dagens bruk.

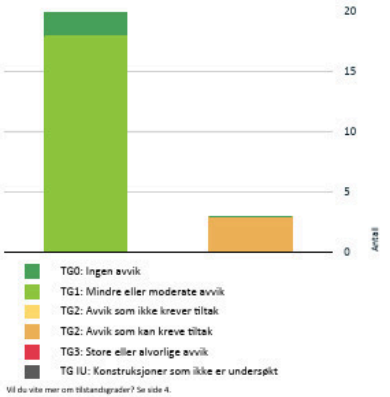


Røsselgata 71C , 3140 NØTTERØY
Gnr 13 - Bnr 416
3911 FÆRDER

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

# Sammendrag av boligens tilstand

**Fordeling av tilstandsgrader**




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- **Innvendig > Andre innvendige forhold** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral** Gå til side

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det bør presiseres at leiligheter og boliger i hovedsak er møblert og ofte med tunge møbler og fastmontert møblering og annet utstyr. Dette gjør at det blir begrensninger i kontrollmuligheten. Det må presiseres at ved kontroll av skjevheter i gulver blir dette gjort ved plassering av krysslaser på tilfeldige valgte steder. Det kan dermed ikke utelukkes at måleresultater avviker. Kostnadsestimat er basert på skjønn. Det kan ikke utelukkes at denne posten kan bli høyere og mulig lavere. Ved vurdering av bad og spesielt sluk og fallforhold kan det være begrensinger for kontrollmulighet. Dette grunnet installasjoner, plasseringer samt sluk som ofte er grodd. Ved hulltakning blir dette ikke gjort hvis det er ved bruk av veggscanner registreres hindringer medregnet røropplegg. Ved utført egeninnsats kan det ikke forventes at arbeider er fagmessig utført og forventet levetid på bygningsdeler og våtrom kan være vesentlig mindre en normalt. Det bemerkes at mindre skader ikke blir kommentert.

## Oppsummering av avvik

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

**Leilighet**

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET

**Byggeår**
2017

**Kommentar**
Med kilde fra eiendomsverdi

**Anvendelse**

**Standard**

**Vedlikehold**

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Isolerglass vinduer er fra byggeåret.

### TG 1 Dører

Inngangsdør og verandadør er fra byggeåret.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på 10 kvm er fra byggeåret. Det er lagt impregnert tredekke og rekkverk i stål og glass.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Innvendige overflater er i hovedsak fra byggeåret. På gulv: parkett. På vegger: malte plater. I tak: malte plater. Deler av overflatene er kommentert under andre innvendige forhold.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betong/elementer e.l som etasjeskille. Det er med bruk av Leica krysslaser utført målinger som er plassert på tilfeldige valgte steder. Målleringer hindrer fullstendige målinger av etasjene.

### TG 1 Radon

Bygget er opplyst oppført etter TEK som sette krav til radonsperre. Da det er gitt ferdigattest skal forhold vedrørende radonsperre være ivaretatt. Det settes ikke TG 0 da selve dokumentasjon mangler.

### TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører er fra byggeåret.

### TG 2 Andre innvendige forhold

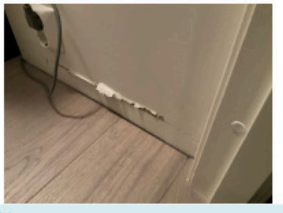
Denne vurderingen gjelder deler av innvendige overflater.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Enkelte lister mangler i boden og det er mindre skader på vegg.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Noe vedlikehold og montering av lister er påregnelig.



## VÅTROM

ETASJE > BAD

**Generell**

Badet er fra byggeåret og arbeider er levert av firma. Vurderinger er da basert på at det er gitt ferdigattest. Det er ikke fremvis uavhengig kontroll eller risikoanalyse for preaksepterte ytelser. Enkelte utbedringer skal utføres av firma før salg.

ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Det ble med bruk av fuktindikator i våtsonen ikke registrert fukt som indikerer skader på denne befaringen.

ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

Varmekabler og fliser på gulvet. Det må alltid være oppmerksom på bruk og rengjøre sluk jevnlig.

ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

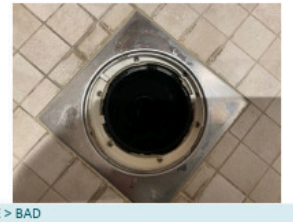


Røsselgata 71C , 3140 NØTTERØY
Gnr 13 - Bnr 416
3911 FÆRDER

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

# Tilstandsrapport

Sluk og membran. Vurderingen er basert på at det er gitt ferdigattest og det skal da være utført nødvendige kontroller.



ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet inneholder innredning, servant, veggehengt wc, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er sprekk i silikon ved innfesting og det er noe utett og ventil/lokk mangler ved avrenning. Det er en mindre feil på trykknappen til toalettet. Dette er forhold som skal rettes før salg og må dokumenteres av eier før kjøp.

ETASJE > BAD

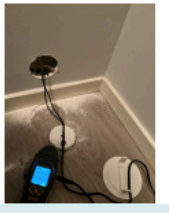
### TG 1 Ventilasjon

Det er montert avtrekk i taket.

ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ingen fukt eller skader ble registrert inne i hullet som ble boret.



## KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

HTH innredning med glatte fronter. Det er integrert koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Komfyrvakten fungerer ikke. Det må også bemerkes at varmluftsfunksjon på stekeovne ikke fungerer og at koketoppen kan slå seg av.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Ny komfyrvakt må monteres. Skifter av hvitevarer er også påregnelig.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

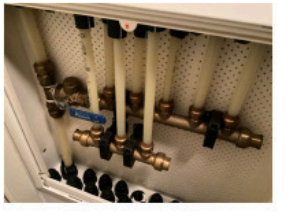
### TG 1 Avtrekk

Det er montert ventilator over kokesonen. Ventilatoren fungere greit på denne befaringen. Ventilator tilknyttet ventilasjonen har noe redusert effekt i forhold til ventilator med direkte utlufting.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Det er rør i rør system med vannskap plassert i boden. Stoppekran er plassert inne i vannskapet. Det er montert vannstopper i kjøkkenbenk.



# Tilstandsrapport






### TG 1 Avløpsrør

Avløp i plast fra byggeåret. Da dette er leilighet i boligblokk er det ikke mulig å vurdere forhold vedrørende lufting og stakemulighet. Dette skal normalt være i varetatt under byggeprosessen og da det er gitt ferdigattest.

### TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har balansert ventilasjonsanlegg med motor plassert i bod. Det er i 2024 utført servise og skiftet rotor motor og overhalt vifter.



### TG 2 Varmesentral

Det er montert veggheng luft-luft varmepumpe.

**Vurdering av avvik:**
• Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.
Mønglende service kan føre til redusert levetid.

**Konsekvens/tiltak**
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
Servise og utskiftning av komponenter er påregnelig.

### TG 1 Varmtvannstank

Bereder på ca 120 liter er plassert i kjøkkenbenken.



### TG 1 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.*

El-anlegget er fra byggeåret. Sikringsskapet er plassert i gangen.
Anlegget har automatsikringer.

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.
   **2017**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ja Dette basert på dokumentasjon.**

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



Røsselgata 71C , 3140 NØTTERØY
Gnr 13 - Bnr 416
3911 FÆRDER

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN
Norsk takst

# Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
**Ja**

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**

**Inntak og sikringsskap**

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

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

**Generell kommentar**

Selv om det ikke er registrert noen vesentlige avvik vil det allikevel anbefales en kontroll for å få avklart anleggets tilstand.





### TG 0 Brannteknikske 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.*

Det er montert felles brannvarsling, overrislingsanlegg og eier har slukkeapparat.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   **Nei**



# 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

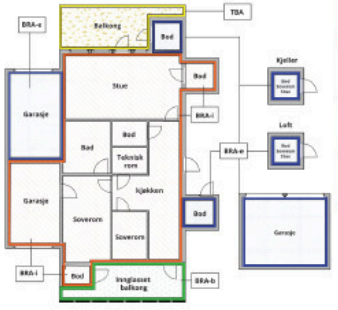
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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.



Røsselgata 71C , 3140 NØTTERØY
Gnr 13 - Bnr 416
3911 FÆRDER

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

# Arealer

## Leilighet

### Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| Etasje | 47 | 5 | | 52 | 10 |
| **SUM** | **47** | **5** | | | **10** |
| **SUM BRA** | **52** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Etasje | Bad, Stue/kjøkken, Soverom, Gang, Bod | Bod i fellesareal | |

**Kommentar**

Boden er målt til 4.6 kvm og rundet opp til hel kvm. Alle arealer er målt opp etter NS 3940 og vurdert etter takstbransjens retningslinjer for arealmålinger 2014 -2. Utgave 9.2.15 og ny standard fra 01.01.2024. Arealmålingene tar ikke hensyn til byggeforskriftene og kan avvike fra disse.

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

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

## Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
*Kommentar:* Slik tegninger tolkes stemmer de med dagens bruk.

**Brannceller**

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

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
*Kommentar:* Dert er utført service og skiftet deler på ventilasjonsanlegget. Mindre utbedringer er gjort etter vannlekkasje fra leiligheten over.

**Krav for rom til varig opphold**

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

*Kommentar:* Det bør bemerkes at gang og bod har lavere takhøyde en normalt og ligger på 218 cm.

### 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) |
|---|---|---|
| **Leilighet** | 44 | 3 |

**Kommentar**

| | |
|---|---|
| Leilighet | P-rom er beregnet ut i fra dagens bruk og tar ikke hensyn til byggeforskriftenes krav, isolering, oppvarming eller hva som er godkjent av arealer hos kommunen. |

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 19.2.2025 | Jan-Erik Fusdahl Rossavik og selger | Takstingeniør |

### Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3911 FÆRDER | 13 | 416 | | 7 | 0 m² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Røsselgata 71C

**Hjemmelshaver**
Heien Markus Støen

### Siste hjemmelsovergang

**År**
2017



Røsselgata 71C , 3140 NØTTERØY
Gnr 13 - Bnr 416
3911 FÆRDER

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Kommunalinformasjon | 19.02.2025 | | Fremvist | | Nei |
| Brukstillat./ferdigatt. | 20.04.2018 | | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | 27.11.2014 | | Gjennomgått | | Nei |
| Eier | 26.02.2025 | | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæring | 27.02.2025 | | Gjennomgått | | Nei |

Rødsselgata 71C , 3140 NØTTERØY
Gnr 13 - Bnr 416
3911 FÆRDER

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

# 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

## UTTRYKK OG DEFINISJONER



Rødsselgata 71C , 3140 NØTTERØY
Gnr 13 - Bnr 416
3911 FÆRDER

Vestfold Takst og Byggvurdering Jan Erik Rossavik
Breidablikkveien 26 A
3133 DUKEN

# Tilstandsrapportens avgrensninger

• 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, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede 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/QL7537

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

## Signing Information

Side 1/1

**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Heien, Markus Støen | 9578-5999-4-1759634 | 2025-03-01 13:03:15 |

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

# Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
1. mar. 2025

Oppdragsnummer
25-0021/25

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Rørselgata 71C, 3140 NØTTERØY

**Meglerfirma**
Nordvik Tønsberg

**Selgere**
Markus Støen Heien

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
14. september 2017

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Ja

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Ja

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: 812950
Forsikret i: Tryg Forsikring

## Utført arbeid

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Utbedring av vannlekkasje i bygget. Utført via forsikringsselskapet Skadealliansen.

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

## Feil og mangler

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

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

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

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



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

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

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

**Beskriv:** Ja, lekkasje på badet i leiligheten over. Dette er utbedret av fagfolk via forsikringsselskap.

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

**Eventuell kommentar:** Vi har tidligere sett et innsekt vi lurte på kunne være skjeggkre. Satte ut skjeggkrefeller i hele leiligheten. Ingen skjeggkre i disse fellene, vi vet opphavet til dyret også og det var ikke i leiligheten mer et noen timer før vi tok det. Vi så derfor ikke grunn til å undersøke nærmere. Har ikke sett flere innsekt hverken før eller siden.

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

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

**Beskriv:** Platetoppen kan av og til skru seg av seg selv. Over og undervarme på komfyren fungerer ikke. Klosettet kan av og til bli stående å renne etter at man har trukket ned. Stopper dersom man trykker en gang til.

## Offentlige og private forhold

**21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?**
Nei

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

**Oppgi type rapport og årstall:** Det foreligger skaderapport etter vannlekkasje i etasjen over.

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

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

Nei

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

Ja

**Beskriv:** Det har vært diskutert i sameiet om naboblokken skal bygge ut en ny platting. Har ikke hørt noe mer om dette eller mottatt nabovarsel.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei



## Boligen selges med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

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

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

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

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

**Oppdragsnummer: 25-0021/25**

## Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Heien, Markus Støen** | **2025-03-01** |

Identifikasjon

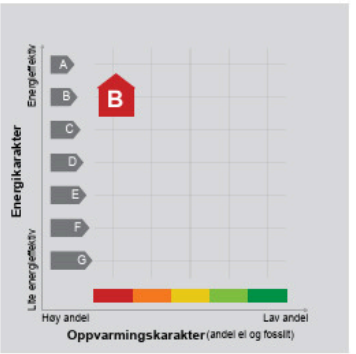
bankID Heien, Markus Støen

SIGNICAT

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

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Rosselgata 71C |
| Postnummer | 3140 |
| Sted | NØTTERØY |
| Kommunenavn | Færder |
| Gårdsnummer | 13 |
| Bruksnummer | 416 |
| Seksjonsnummer | 7 |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 300522957 |
| Bruksenhetsnummer | H0202 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-85702 |
| Dato | 27.02.2025 |




**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)

**- Montere automatikk på utebelysning**
**- Slå el.apparater helt av**
**- Spar strøm på kjøkkenet**
**- Skifte til sparepærer på utebelysning**

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** | 2017 |
| **Bygningsmateriale:** | Betong |
| **BRA:** | 52 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 1 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Varmepumpe |
| **Ventilasjon** | Balansert ventilasjon |

## Om grunnlaget for energiattesten

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

## *Om energimerkeordningen*

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

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

*Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

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

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Tiltak utendørs

### Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 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: 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.

## 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: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 8: 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 9: 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 10: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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.

Færder kommune

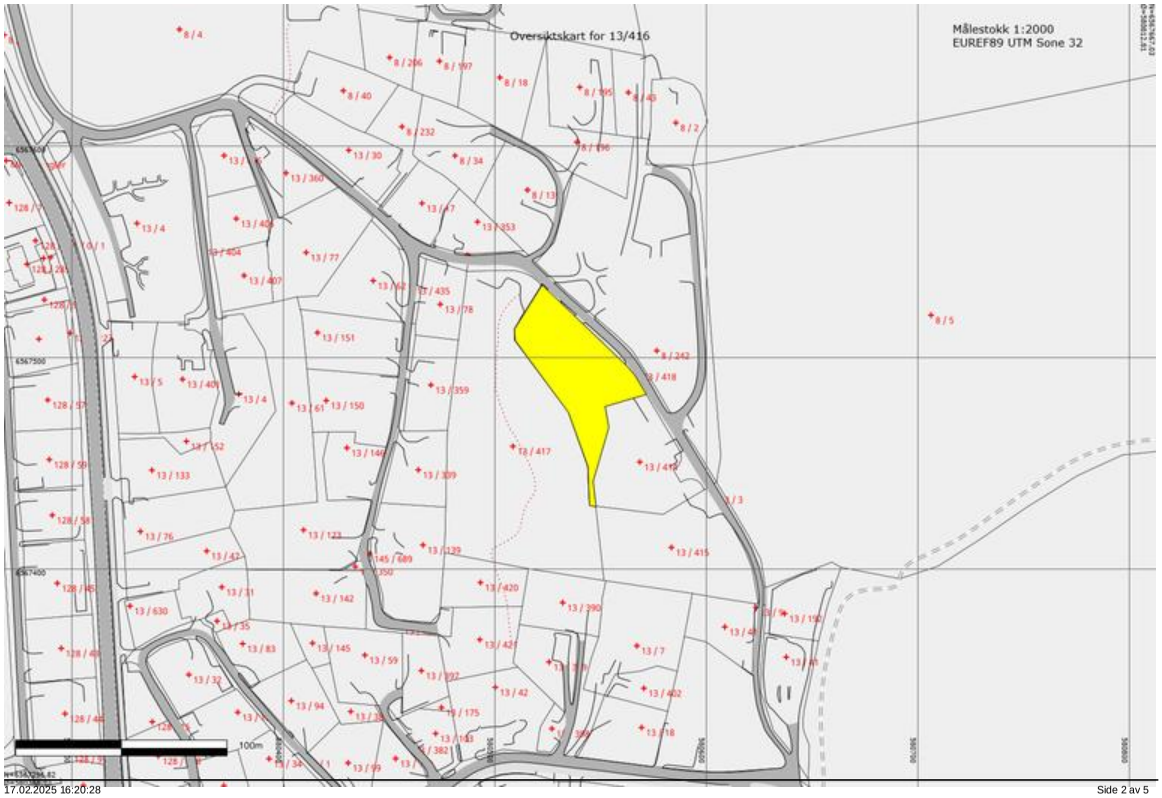
# Matrikkelkart

| MATRIKKELENHET | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Kommune | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
| 3911 - Færder kommune | **13** | **416** | **0** | **7** |

## Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.








## Areal og koordinater

Areal: 2263,30 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6567493,28 Øst: 580538,24

### Ytre avgrensning

| Grensepunkt/Grenselinje | | | Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/ | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Løpenr | Nord | Øst | Lengde | Hjelpelinjetype | Målemetode | Nøyaktighet | Radius |
| 1 | 6567474,12 | 580534,92 | Ikke spesifisert | Ukjent | 12 Terrengmålt: Teodolitt med | 12 | |
| | | | 42,46 | Ikke hjelpelinje | elektronisk avstandsmåler | 12 | |
| 2 | 6567508,09 | 580509,45 | Ikke spesifisert | Ukjent | 12 Terrengmålt: Teodolitt med | 12 | |
| | | | 5,30 | Ikke hjelpelinje | elektronisk avstandsmåler | 12 | |
| 3 | 6567513,39 | 580509,31 | Ikke spesifisert | Ukjent | 12 Terrengmålt: Teodolitt med | 12 | |
| | | | 24,55 | Ikke hjelpelinje | elektronisk avstandsmåler | 12 | |
| 4 | 6567534,24 | 580522,27 | Ikke spesifisert | Ukjent | 12 Terrengmålt: Teodolitt med | 12 | |
| | | | 31,90 | Ikke hjelpelinje | elektronisk avstandsmåler | 12 | |
| 5 | 6567512,37 | 580545,49 | Ikke spesifisert | Ukjent | 12 Terrengmålt: Teodolitt med | 12 | |
| | | | 24,08 | Ikke hjelpelinje | elektronisk avstandsmåler | 12 | |
| 6 | 6567495,70 | 580562,87 | Ikke spesifisert | Ukjent | 12 Terrengmålt: Teodolitt med | 12 | |
| | | | 5,50 | Ikke hjelpelinje | elektronisk avstandsmåler | 12 | |
| 7 | 6567491,38 | 580566,28 | Ikke spesifisert | Umerket | 12 Terrengmålt: Teodolitt med | 12 | |
| | | | 10,23 | Ikke hjelpelinje | elektronisk avstandsmåler | 12 | |
| 8 | 6567482,66 | 580571,63 | Steingjerde | Steingjerde | 12 Terrengmålt: Teodolitt med | 12 | |
| | | | 20,18 | Ikke hjelpelinje | elektronisk avstandsmåler | 12 | |
| 9 | 6567476,99 | 580552,26 | Fjell | Kors | 12 Terrengmålt: Teodolitt med | 12 | |
| | | | 10,11 | Ikke hjelpelinje | elektronisk avstandsmåler | 12 | |
| 10 | 6567467,00 | 580553,82 | Fjell | Kors | 12 Terrengmålt: Teodolitt med | 12 | |
| | | | 26,54 | Ikke hjelpelinje | elektronisk avstandsmåler | 12 | |
| 11 | 6567441,46 | 580546,59 | Fjell | Kors | 12 Terrengmålt: Teodolitt med | 12 | |
| | | | 11,92 | Ikke hjelpelinje | elektronisk avstandsmåler | 12 | |
| 12 | 6567429,61 | 580547,90 | Jord | Offentlig godkjent grensemerke | 12 Terrengmålt: Teodolitt med | 12 | |
| | | | 3,04 | Ikke hjelpelinje | elektronisk avstandsmåler | 12 | |
| 13 | 6567429,98 | 580544,88 | Ikke spesifisert | Ukjent | 12 Terrengmålt: Teodolitt med | 12 | |
| | | | 18,60 | Ikke hjelpelinje | elektronisk avstandsmåler | 12 | |
| 14 | 6567448,56 | 580544,01 | Ikke spesifisert | Ukjent | 12 Terrengmålt: Teodolitt med | 12 | |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 27,13 | Ikke hjelpelinje | elektronisk avstandsmåler | 12 | |

Færder kommune

# Eiendomsinformasjon

## MATRIKKELENHET

| Kommune | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Type | Bruksnavn | Tinglyst | Beregnet areal | Oppgitt areal | Arealkilde |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3911 - Færder kommune | **13** | **416** | **0** | **7** | Seksjon | | Ja | 0 | 0 | 0-Ikke oppgitt |

| Etablert dato | Utgått | Har aktive festegrunner | Er seksjonert | Antall seksjoner | Sameiebrøk | Representasjonspunkt |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 24.08.2017 | Nei | Nei | | | 48/1267 | |

## FORRETNINGER

| Forretningstype | Forretningsdato | Matrikkelføringsdato | Komm.saksref | Rolle | Matrikkelenhet | Arealendring |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Omnummerering | 01.01.2024 | 01.01.2024 | | | 13/416/0/17 | 0 |
| | | | | | 13/416/0/16 | 0 |
| | | | | | 13/416/0/15 | 0 |
| | | | | | 13/416/0/14 | 0 |
| | | | | | 13/416/0/13 | 0 |
| | | | | | 13/416/0/12 | 0 |
| | | | | | 13/416/0/11 | 0 |
| | | | | | 13/416/0/10 | 0 |
| | | | | | 13/416/0/9 | 0 |
| | | | | | 13/416/0/8 | 0 |
| | | | | | 13/416/0/7 | 0 |
| | | | | | 13/416/0/6 | 0 |
| | | | | | 13/416/0/5 | 0 |
| | | | | | 13/416/0/4 | 0 |
| | | | | | 13/416/0/3 | 0 |
| | | | | | 13/416/0/2 | 0 |
| | | | | | 13/416/0/1 | 0 |
| | | | | | 13/416 | 0 |
| Omnummerering | 01.01.2020 | 01.01.2020 | | | 13/416/0/1 | 0 |



| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 13/416/0/12 | 0 |
| | | | | | 13/416/0/7 | 0 |
| | | | | | 13/416/0/14 | 0 |
| | | | | | 13/416/0/9 | 0 |
| | | | | | 13/416/0/17 | 0 |
| | | | | | 13/416/0/13 | 0 |
| | | | | | 13/416/0/5 | 0 |
| | | | | | 13/416/0/2 | 0 |
| | | | | | 13/416 | 0 |
| | | | | | 13/416/0/3 | 0 |
| | | | | | 13/416/0/8 | 0 |
| | | | | | 13/416/0/11 | 0 |
| | | | | | 13/416/0/16 | 0 |
| | | | | | 13/416/0/15 | 0 |
| | | | | | 13/416/0/6 | 0 |
| | | | | | 13/416/0/4 | 0 |
| | | | | | 13/416/0/10 | 0 |
| Omnummerering | 01.01.2018 | 01.01.2018 | | | 13/416/0/10 | 0 |
| | | | | | 13/416/0/5 | 0 |
| | | | | | 13/416/0/16 | 0 |
| | | | | | 13/416/0/17 | 0 |
| | | | | | 13/416/0/2 | 0 |
| | | | | | 13/416/0/14 | 0 |
| | | | | | 13/416/0/13 | 0 |
| | | | | | 13/416/0/11 | 0 |
| | | | | | 13/416/0/9 | 0 |
| | | | | | 13/416/0/6 | 0 |
| | | | | | 13/416/0/15 | 0 |
| | | | | | 13/416/0/4 | 0 |
| | | | | | 13/416 | 0 |
| | | | | | 13/416/0/7 | 0 |
| | | | | | 13/416/0/8 | 0 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 13/416/0/3 | 0 |
| | | | | 13/416/0/1 | 0 |
| | | | | 13/416/0/12 | 0 |
| Feilretting | 23.08.2017 | 23.08.2017 | 17/3129 | 13/416/0/11 | 0 |
| | | | | 13/416/0/13 | 0 |
| | | | | 13/416/0/1 | 0 |
| | | | | 13/416/0/6 | 0 |
| | | | | 13/416/0/7 | 0 |
| | | | | 13/416/0/16 | 0 |
| | | | | 13/416/0/14 | 0 |
| | | | | 13/416 | 0 |
| | | | | 13/416/0/4 | 0 |
| | | | | 13/416/0/15 | 0 |
| | | | | 13/416/0/2 | 0 |
| | | | | 13/416/0/8 | 0 |
| | | | | 13/416/0/12 | 0 |
| | | | | 13/416/0/9 | 0 |
| | | | | 13/416/0/17 | 0 |
| | | | | 13/416/0/10 | 0 |
| | | | | 13/416/0/5 | 0 |
| | | | | 13/416/0/3 | 0 |
| Seksjonering | 02.06.2017 | 02.06.2017 | 17/3129 | 13/416/0/13 | 0 |
| | | | | 13/416/0/3 | 0 |
| | | | | 13/416/0/12 | 0 |
| | | | | 13/416/0/9 | 0 |
| | | | | 13/416/0/8 | 0 |
| | | | | 13/416/0/11 | 0 |
| | | | | 13/416/0/2 | 0 |
| | | | | 13/416/0/14 | 0 |
| | | | | 13/416/0/7 | 0 |
| | | | | 13/416/0/6 | 0 |
| | | | | 13/416/0/4 | 0 |



| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 13/416/0/15 | 0 |
| | | | | 13/416/0/10 | 0 |
| | | | | 13/416/0/5 | 0 |
| | | | | 13/416/0/1 | 0 |
| | | | | 13/416 | 0 |
| | | | | 13/416/0/16 | 0 |

## BYGNINGER

| Bygningsnummer | Bygningstype | Næringsgruppe | Bygningsstatus | Areal bolig | Areal annet | Areal totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 300522957 | Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. | Bolig | Ferdigattest | 744 | 0 | 744 |

## ADRESSER

| Gatenavn | Husnummer | Bokstav | Seksjonsnummer | Representasjonspunkt | Adressetilleggsnavn | Kretser |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Røsselgata | 71 | C | | Nord: 6567502.033756<br>Øst: 580523.223035<br>System: EPSG:25832 | | Grunnkrets 304-Herstad<br>Tettsted 2521-Tønsberg<br>Kirkesokn 1-Nøtterøy<br>Stemmekrets 3-HERSTAD<br>Postnummerområde 3140-NØTTERØY<br>SKOLEKRETS 5-HERSTAD |

## KOMMUNAL TILLEGGSDEL

| Bruk av grunn | Referanser |
|---|---|
| - | |

## KULTURMINNER

| Lokalitetsnr | Art | Vernetype | Kategori | Matrikkelføringsdato | Tilknyttede matrikkelenheter |
|---|---|---|---|---|---|

## GRUNNFORURENSING

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

## TEIGER

| Areal | Representasjonspunkt | Hovedteig | Tvist | Har flere matrikkelenheter |
|---|---|---|---|---|

## ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

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

Seksjonen tilhører følgende hovedeiendom:

| MATRIKKELENHET | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Kommune | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Type | Bruksnavn | Tinglyst | Beregnet areal | Oppgitt areal | Arealkilde |
| 3911 - Færder kommune | **13** | **416** | **0** | **0** | Grunneiendom | | Ja | 2263,3 | 2261 | 1-Målebrev |

| Etablert dato | Utgått | Har aktive festegrunner | Er seksjonert | Antall seksjoner | Sameiebrøk | Representasjonspunkt |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 21.01.2003 | Nei | Nei | Ja | 17 | | Nord: 6567493,28 Øst: 580538,24 System: EPSG:25832 |

| FORRETNINGER | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Forretningstype | Forretningsdato | Matrikkelføringsdato | Komm.saksref | Rolle | Matrikkelenhet | Arealendring |
| Omnummerering | 01.01.2024 | 01.01.2024 | | | 13/416/0/17 | 0 |
| | | | | | 13/416/0/16 | 0 |
| | | | | | 13/416/0/15 | 0 |
| | | | | | 13/416/0/14 | 0 |
| | | | | | 13/416/0/13 | 0 |
| | | | | | 13/416/0/12 | 0 |
| | | | | | 13/416/0/11 | 0 |
| | | | | | 13/416/0/10 | 0 |
| | | | | | 13/416/0/9 | 0 |
| | | | | | 13/416/0/8 | 0 |
| | | | | | 13/416/0/7 | 0 |
| | | | | | 13/416/0/6 | 0 |
| | | | | | 13/416/0/5 | 0 |
| | | | | | 13/416/0/4 | 0 |
| | | | | | 13/416/0/3 | 0 |
| | | | | | 13/416/0/2 | 0 |
| | | | | | 13/416/0/1 | 0 |
| | | | | | 13/416 | 0 |
| Omnummerering | 01.01.2020 | 01.01.2020 | | | 13/416/0/1 | 0 |
| | | | | | 13/416/0/12 | 0 |
| | | | | | 13/416/0/7 | 0 |
| | | | | | 13/416/0/14 | 0 |
| | | | | | 13/416/0/9 | 0 |



| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 13/416/0/17 | 0 |
| | | | | | 13/416/0/13 | 0 |
| | | | | | 13/416/0/5 | 0 |
| | | | | | 13/416/0/2 | 0 |
| | | | | | 13/416 | 0 |
| | | | | | 13/416/0/3 | 0 |
| | | | | | 13/416/0/8 | 0 |
| | | | | | 13/416/0/11 | 0 |
| | | | | | 13/416/0/16 | 0 |
| | | | | | 13/416/0/15 | 0 |
| | | | | | 13/416/0/6 | 0 |
| | | | | | 13/416/0/4 | 0 |
| | | | | | 13/416/0/10 | 0 |
| Omnummerering | 01.01.2018 | 01.01.2018 | | | 13/416/0/10 | 0 |
| | | | | | 13/416/0/5 | 0 |
| | | | | | 13/416/0/16 | 0 |
| | | | | | 13/416/0/17 | 0 |
| | | | | | 13/416/0/2 | 0 |
| | | | | | 13/416/0/14 | 0 |
| | | | | | 13/416/0/13 | 0 |
| | | | | | 13/416/0/11 | 0 |
| | | | | | 13/416/0/9 | 0 |
| | | | | | 13/416/0/6 | 0 |
| | | | | | 13/416/0/15 | 0 |
| | | | | | 13/416/0/4 | 0 |
| | | | | | 13/416 | 0 |
| | | | | | 13/416/0/7 | 0 |
| | | | | | 13/416/0/8 | 0 |
| | | | | | 13/416/0/3 | 0 |
| | | | | | 13/416/0/1 | 0 |
| | | | | | 13/416/0/12 | 0 |
| Feilretting | 23.08.2017 | 23.08.2017 | 17/3129 | | 13/416/0/11 | 0 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 13/416/0/13 | 0 |
| | | | | | 13/416/0/1 | 0 |
| | | | | | 13/416/0/6 | 0 |
| | | | | | 13/416/0/7 | 0 |
| | | | | | 13/416/0/16 | 0 |
| | | | | | 13/416/0/14 | 0 |
| | | | | | 13/416 | 0 |
| | | | | | 13/416/0/4 | 0 |
| | | | | | 13/416/0/15 | 0 |
| | | | | | 13/416/0/2 | 0 |
| | | | | | 13/416/0/8 | 0 |
| | | | | | 13/416/0/12 | 0 |
| | | | | | 13/416/0/9 | 0 |
| | | | | | 13/416/0/17 | 0 |
| | | | | | 13/416/0/10 | 0 |
| | | | | | 13/416/0/5 | 0 |
| | | | | | 13/416/0/3 | 0 |
| Seksjonering | 02.06.2017 | 02.06.2017 | 17/3129 | | 13/416/0/13 | 0 |
| | | | | | 13/416/0/3 | 0 |
| | | | | | 13/416/0/12 | 0 |
| | | | | | 13/416/0/9 | 0 |
| | | | | | 13/416/0/8 | 0 |
| | | | | | 13/416/0/11 | 0 |
| | | | | | 13/416/0/2 | 0 |
| | | | | | 13/416/0/14 | 0 |
| | | | | | 13/416/0/7 | 0 |
| | | | | | 13/416/0/6 | 0 |
| | | | | | 13/416/0/4 | 0 |
| | | | | | 13/416/0/15 | 0 |
| | | | | | 13/416/0/10 | 0 |
| | | | | | 13/416/0/5 | 0 |
| | | | | | 13/416/0/1 | 0 |



| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 13/416 | 0 |
| | | | | | 13/416/0/16 | 0 |
| Kart- og delingsforretning | 21.01.2003 | | M80/24 | Avgiver | 13/3 | -2261 |
| | | | | Mottaker | 13/416 | 2261 |

**BYGNINGER**

| Bygningsnummer | Bygningstype | Næringsgruppe | Bygningsstatus | Areal bolig | Areal annet | Areal totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 300522957 | Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. | Bolig | Ferdigattest | 744 | 0 | 744 |

**ADRESSER**

| Gatenavn | Husnummer | Bokstav | Seksjonsnummer | Representasjonspunkt | Adressetilleggsnavn | Kretser |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Røsselgata | 71 | C | | Nord: 6567502,033756<br>Øst: 580523,223035<br>System: EPSG:25832 | | Grunnkrets 304-Herstad<br>Tettsted 2521-Tønsberg<br>Kirkesokn 1-Nøtterøy<br>Stemmekrets 3-HERSTAD<br>Postnummerområde 3140-NØTTERØY<br>SKOLEKRETS 5-HERSTAD |

**KOMMUNAL TILLEGGSDEL**

| Bruk av grunn | Referanser |
|---|---|
| B-Bolig | J-Journalnummer: 2002/74<br>P-Målebrevsprotokoll: 80/24<br>J-Journalnummer: 74/02 |

**KULTURMINNER**

| Lokalitetsnr | Art | Vernetype | Kategori | Matrikkelføringsdato | Tilknyttede matrikkelenheter |
|---|---|---|---|---|---|

**GRUNNFORURENSING**

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

**TEIGER**

| Areal | Representasjonspunkt | Hovedteig | Tvist | Har flere matrikkelenheter |
|---|---|---|---|---|
| 2263,3 | Nord: 6567493,28018768 Øst: 580538,23999426 System: EPSG:32632 | Ja | Nei | Nei |

**ANLEGGSPROJEKSONSFLATER**

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

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

arealet ikke være korrekt.

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

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

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Færder kommune

# Bygningsinformasjon

## MATRIKKELENHET

| Kommune | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
|---|---|---|---|---|
| 3911 - Færder kommune | **13** | **416** | **0** | **7** |

## BYGNING

| Bygningstype | Bygningsnr | Tilbyggnr | Status | Næringsgruppe | Areal bolig | Areal bebygd | Areal annet | Areal totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. | 300522957 | 0 | Ferdigattest | Bolig | 744 | 270 | 0 | 744 |

| Representasjonspunkt | Heis | Ant. boliger | Godkjentdato | Igangsettingstillatelse | Tatt i bruk |
|---|---|---|---|---|---|
| Nord: 6567514 Øst: 580525 System: EPSG:25832 | Nei | 1 | | | |

| Energikilder | Oppvarming |
|---|---|
| Elektrisitet | Elektrisk |

| Bygningstatushistorikk | Dato | Registrertdato | Slettetdato |
|---|---|---|---|
| RA-Rammetillatelse | 12.06.2009 | 13.10.2015 | |
| IG-Igangsettingstillatelse | 25.08.2015 | 14.10.2015 | |
| MB-Midlertidig brukstillatelse | 14.11.2017 | 15.11.2017 | |
| FA-Ferdigattest | 19.04.2018 | 20.04.2018 | |
| EB-Endre bygningsdata | 24.02.2022 | 24.02.2022 | |

| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H0202 | Bolig | 47 | 2 | Kjøkken | 1 | 1 | Røsselgata 71C | 13 | 416 | 0 | 7 |

| Etasjenummer | Etasjeplan | Alt. areal | Alt. areal2 | Boenheter | Bruksareal bolig | Bruksareal annet | Bruksareal totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Hovedetasje | 73 | 0 | 1 | 172 | 0 | 172 |
| Etasjenummer | Etasjeplan | Alt. areal | Alt. areal2 | Boenheter | Bruksareal bolig | Bruksareal annet | Bruksareal totalt |
| 2 | Hovedetasje | 140 | 0 | 2 | 172 | 0 | 172 |
| Etasjenummer | Etasjeplan | Alt. areal | Alt. areal2 | Boenheter | Bruksareal bolig | Bruksareal annet | Bruksareal totalt |



| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3 | Hovedetasje | 215 | 0 | 3 | 249 | 0 | 249 |
| Etasjenummer | Etasjeplan | Alt. areal | Alt. areal2 | Boenheter | Bruksareal bolig | Bruksareal annet | Bruksareal totalt |
| 4 | Hovedetasje | 124 | 0 | 1 | 151 | 0 | 151 |

| Referanse |
|---|
| B-Bygningsrådsvedtak: D270/09 |

Merk at relevant bygningsinformasjon også kan være registrert på hovedeiendommen.

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

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

## EIENDOMSOPPLYSNINGER

Dato: 18.02.2025

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Gnr: | 13 | Bnr.: | 416 | Fnr: | | Snr: | 7 |
| Adresse: | Røsselgata 71c, 3140 Nøtterøy | | | | | | |
| Selger/Megler | Tønsberg & Færder Eiendomsmegling AS | | | | | | |

### 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:

### Adkomst:

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

### Kommunale gebyrer 2025:

| Gebyr | Årlig beløp |
|---|---|
| Vann | 3825 |
| Avløp | 7831 |
| Ved bruk av vannmåler er fastgebyr og $m^3$-pris oppgitt. Vannmålerleie: | |
| Slamtømming | |
| Miljøgebyr | |
| Renovasjon<br>Tillegg+/fradrag-<br>Helårs ☒ Sommer ☐ | 3434<br>-515<br>+360 |
| Feiing | |
| Merknad: Rabatt for felles beholdere, tillegg for økt restavfall. | |

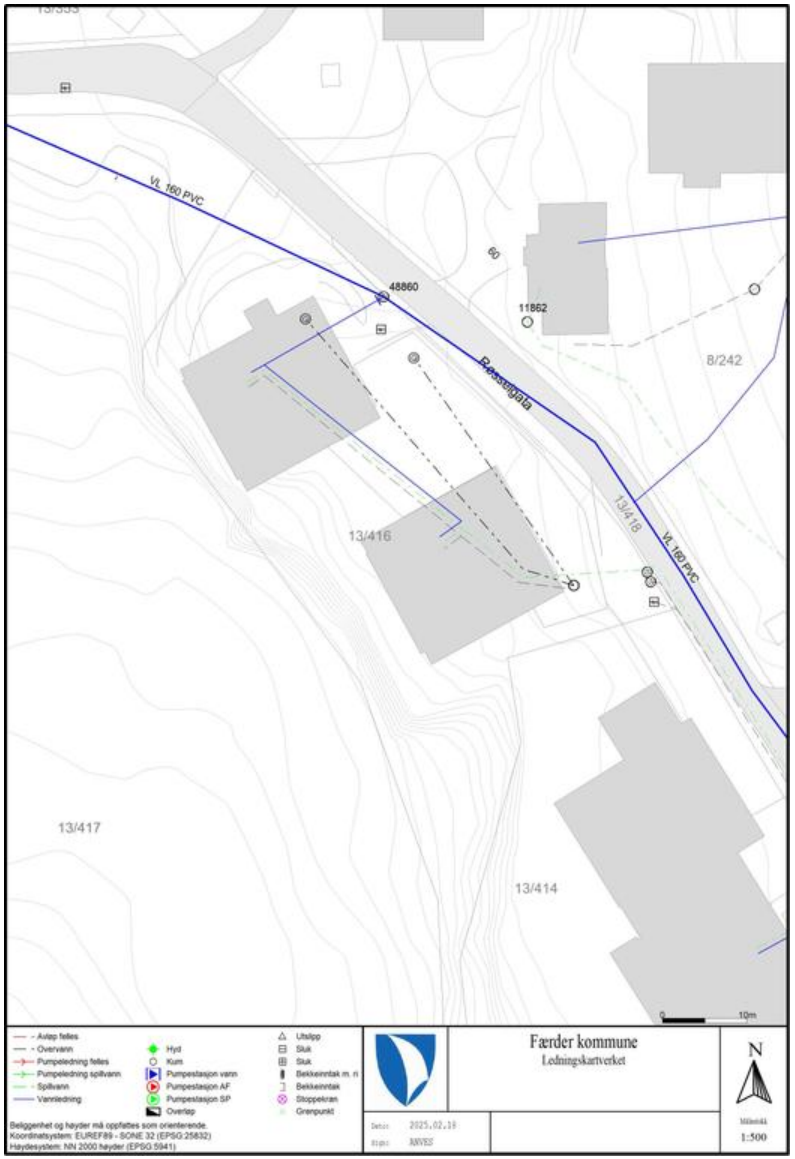
Alle priser er inkl.mva.

**Olje/parafin:**

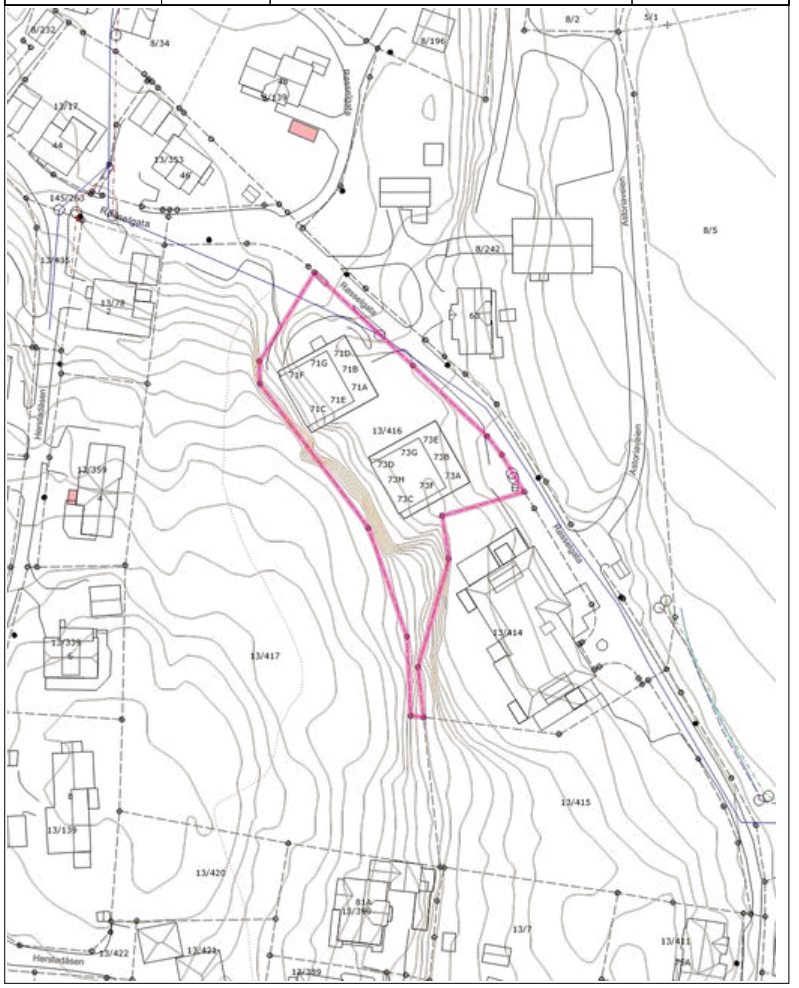
| |
|---|
| Det er forbud mot fyring med fossil olje og parafin fra 2020. Boliger med oljetank kan bli pålagt å fjerne den. |
| Merknad: |

**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.


VL 160 PVC
48860
11862
60
8/242
Rørsetgata
13/418
VL 160 PVC
13/416
13/417
13/414
0
10m
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: 2025.02.18
Kjent: ANVEI
N
Målestokk
1:500

| Færder kommune | Oversiktskart med VA | | | | Målestokk 1:1000 |
|---|---|---|---|---|---|
| | Eiendom: | Gnr: 13 | Bnr: 416 | Fnr: 0 | Snr: 7 |
| | Adresse: | Røsselgata 71C<br>3140 NØTTERØY | | | |
| | Annen info: | | | | |






## Tegnforklaring

- Kum - annen eier
- Sluk
- Avløp_felles
- Overvannsledning
- Spillvannsledning
- Vannledning - annen eier
- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Matrikkelnummer.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Grunnmur
- Låvebru
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Godkjente byggetiltak
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- Kanal og grøft
- Høydekurve

**Færder kommune**
**Adresse** Postboks 250 Borgheim, 3163
**Telefon**

Utskriftsdato: 18.02.2025

## Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Planstatus Kilde: Færder kommune

### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 3911 **Gårdsnr.:** 13 **Bruksnr.:** 416 **Seksjonsnr.:** 7
**Adresse:** Røsselgata 71C, 3140 NØTTERØY
**Referanse:** 25-0021/25

| **Kommuneplan vedtatt** | |
|---|---|
| Dato | 06.09.2023 |
| Planen vedlagt | Ja |
| Boligbebyggelse - Nåværende | |

| **Status reguleringsplan** | |
|---|---|
| Planen vedlagt | Ja |
| Eiendommen ligger i regulert område | Ja |
| Navn på plan | 282 - Del av Herstadåsen |
| Reguleringsformål | Boligbebyggelse |

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen: Nei

Eksisterer det igangsatt planlegging som berører eiendommen: Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

Færder kommune

# Planstatus

## MATRIKKELENHET

| Kommune | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Adresse |
|---|---|---|---|---|---|
| 3911 - Færder kommune | **13** | **416** | **0** | **7** | Røsselgata 71C, 3140 NØTTERØY |

## KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

| Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til | Plan (vedtaksdato) | Areal |
|---|---|---|
| Boligbebyggelse - Nåværende | Kommuneplanens arealdel (6.9.2023) | 2263.28m$^2$ |
| byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav | Kommuneplanens arealdel (6.9.2023) | 2263.3m$^2$ |

## GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

| PLANID | Plannavn (vedtaksdato) | Reguleringsformål | Areal |
|---|---|---|---|
| Ja | | | |
| 3911 282 | Del av Herstadåsen (17.4.2002) | Boliger | 2263.28m$^2$ |

## BEBYGGELSESPLAN

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

| PLANID | Plannavn |
|---|---|
| Nei | |

## MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK

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

Nei

## REGULERING UNDER ARBEID

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

| PLANID | Plannavn |
|---|---|
| Nei | |

## PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

| PLANID | Plannavn |
|---|---|



Nei

KOMMENTARFELT:

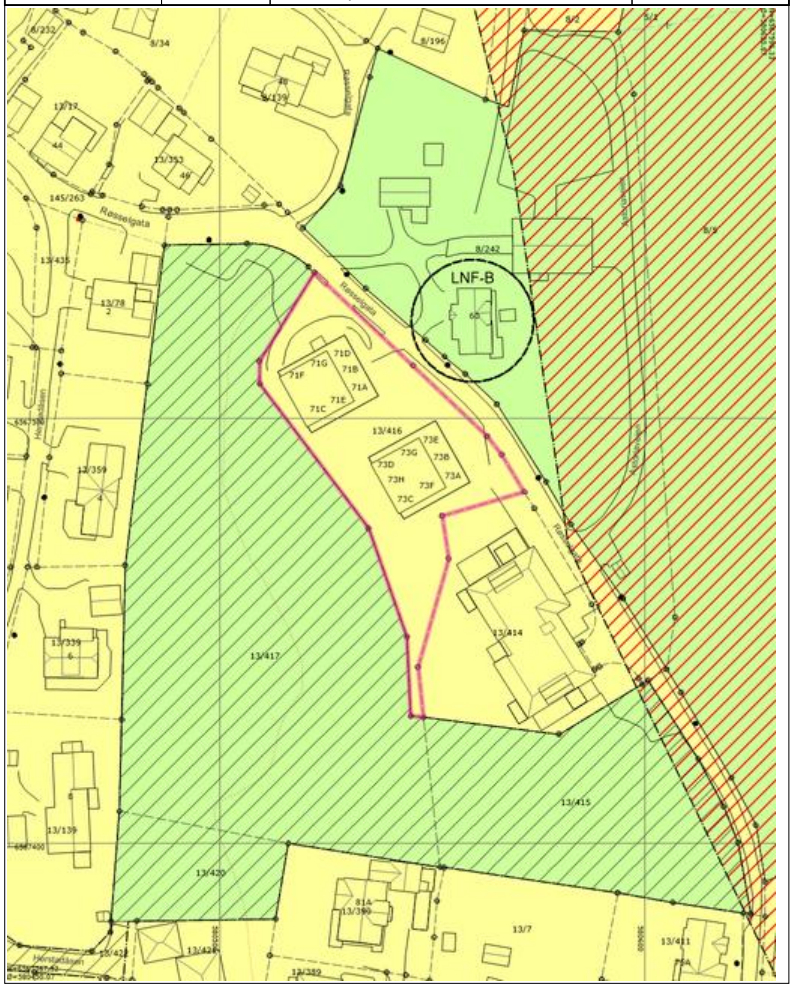
Det tas forbehold om feil og mangler.

Færder kommune

# Kommuneplan

| Eiendom: | Gnr: 13 | Bnr: 416 | Fnr: 0 | Snr: 7 |
|---|---|---|---|---|
| Adresse: | Røsselgata 71C<br>3140 NØTTERØY | | | |
| Annen info: | Kommuneplanens arealdel | | | |

Målestokk 1:1000

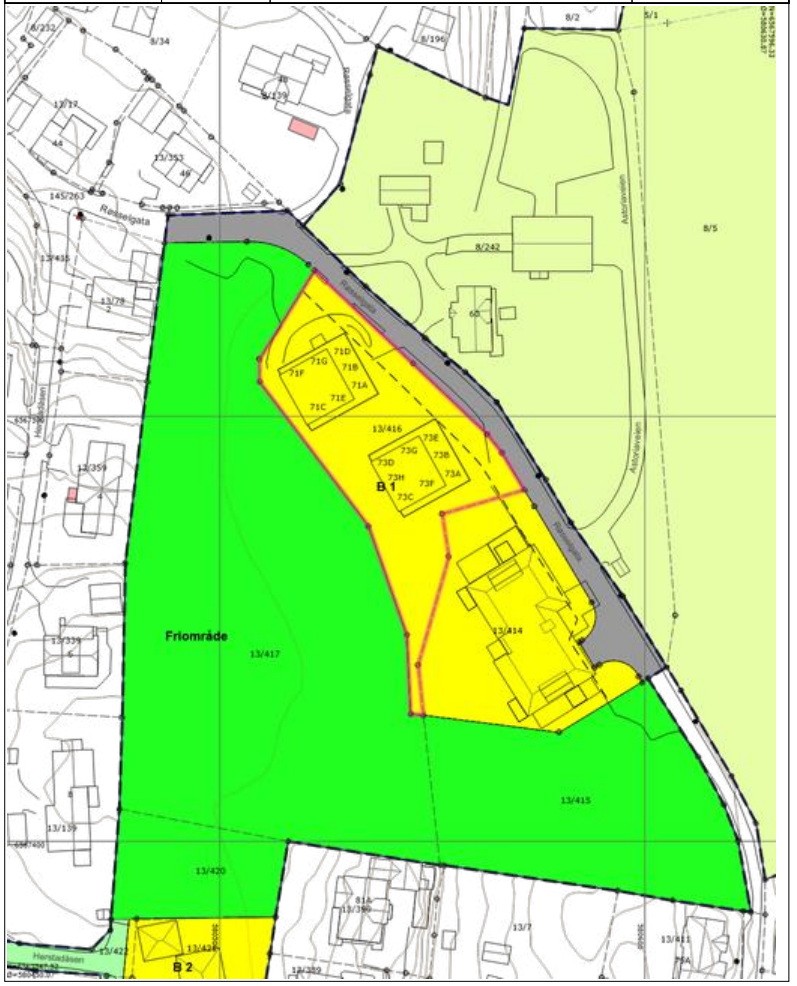





## Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- Matrikkelnummer.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Grunnmur
- Låvebru
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- KpBestemmelseGrense
- KpBestemmelseOmråde
- KpBestemmelseGrense
- KpBestemmelseOmråde
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for faresoner
- Hensyn friluftsliv
- Ras- og skredfare
- Boligbebyggelse - Nåværende
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- KpOmråde gjeldende
- Kanal og grøft
- Høydekurve

| Færder kommune | Reguleringsplaner | | | | Målestokk 1:1000 |
|---|---|---|---|---|---|
| | Eiendom: | Gnr: 13 | Bnr: 416 | Fnr: 0 | Snr: 7 |
| | Adresse: | Røsselgata 71C<br>3140 NØTTERØY | | | |
| | Annen info: | Del av Herstadåsen | | | |






## Tegnforklaring

- Nøyaktig eiendomsgrense
- Anslått eiendomsgrense
- Nøyaktig grensepunkt
- Anslått grensepunkt
- RpOmråde vedtatt på bakkenivå
- Matrikkelnummer.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Grunnmur
- Låvebru
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Godkjente byggetiltak
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant
- Sti
- Husnummer
- Husnummer med bokstav
- Kommunalveg gatenavn .
- Privatveg gatenavn .
- RpGrense
- RpFormålgrense
- Byggegrense
- Boligområde
- Landbruksområde
- Kjøreveg
- Turveg
- Anlegg for lek
- Kanal og grøft
- Høydekurve

**Nøtterøy kommune**
Teknisk sektor

**Nr. 282**

# Reguleringsbestemmelser til forslag til reguleringsplan for del av Herstadåsen - alternativ 1

Reguleringsplanen er datert 19.04.2001
Reguleringsbestemmelsene er datert 19.04.2001

Egengodkjent i kommunestyret 26.09.2001

§ 1

Reguleringsbestemmelsene er del av reguleringsplan datert 19.april 2001. Innenfor planens avgrensing er arealet i medhold av § 25 i plan- og bygningsloven disponert til:

**§ 25.1 BYGGEOMRÅDER**
- Boliger

**§ 25.3 OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE**
- kjørevei

**§ 25.4 FRIOMRÅDE**
- lek og opphold

**§ 25.6 SPESIALOMRÅDE**
- turvei/adkomstvei

Før tiltak kan settes i verk i området, skal det foreligge godkjent utbyggingsavtale.

§ 2
**BYGGEOMRÅDE B1**

Bebyggelsen skal oppføres med saltak med takvinkel minimum 27 grader og maksimal mønehøyde cote 41,0. Tillatt bebygd areal (bya) er 30% for området som helhet.
Innenfor området skal det opparbeides sandlekeplass som skal ferdigstilles før området tas i bruk.

Ved søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens §93 skal det faste utvalg for plansaker forelegges nøyaktig situasjonsplan for området som fastlegger:
- Den nye bebyggelsens utforming, høyde og plassering i forhold til grenser og terreng.
- Lekeplass.
- Adkomst og parkering for 2 biler pr. bolig.

Det faste utvalg for plansaker skal når tillatelse gis, påse at utearealer og bebyggelse gis en funksjonell og god estetisk utforming, kfr. plan- og bygningslovens §74.

§ 3
**BYGGEOMRÅDE B2**

Det kan oppføres en enebolig med nord-/sydgående saltak med minimum 27 graders takvinkel og maksimal mønehøyde cote 53,0. Bya 25%.



§ 4
**SPESIALOMRÅDE turvei/adkomstvei**

Veien skal gi adkomst til B2 og forbindelse fra Herstadåsen til det regulerte friområdet.

§5
**FRIOMRÅDE**

Det tillates ikke bebyggelse, anlegg eller installasjoner av noe slag i området. Dersom kommunen finner det nødvendig for å beskytte det biologiske mangfoldet, kan det utformes nærmere bestemmelser for skjøtsel og bruk av området.

Steinar Holme

Seksjonssjef



**Færder kommune**
**Adresse** Postboks 250 Borgheim, 3163
**Telefon**

Utskriftsdato: 24.02.2025

## Opplysninger til eiendomsmegler

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

### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 3911 **Gårdsnr.:** 13 **Bruksnr.:** 416 **Seksjonsnr.:** 7
**Adresse:** Røsselgata 71C, 3140 NØTTERØY
**Referanse:** 25-0021/25

Det foreligger ferdigattest på eiendommen.Ferdigattesten er vedlagt.

| Vedlegg |
|---|
| 1 vedlegg |

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

| Færder kommune | **Ferdigattest**<br>Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2. |
|---|---|
| | JpID: 18/12404 |

| Ansvarlig søker: | Tiltakshaver: |
|---|---|
| Eystein Pladsen Siv Ark Mnal<br>Parkveien 13<br>3101 TØNSBERG | Byggcons As<br>Nedre Langgate 43<br>3101 TØNSBERG |

**FERDIGATTEST ER GITT FOR**

| Adresse : | Gårdsnr. | Bruksnr. | Festenr. | Seksjonsnr. |
|---|---|---|---|---|
| Røsselgata 71 og 73 | 13 | 416 | | |

Tiltakets/byggets art
Nybygg med 15 leiligheter

| Vedtaksdato | Saksnr |
|---|---|
| 30.6.2009/ 3.5.2017 | 270/09, 17/089 |

| Dato for søknad om ferdigattest: | 19.10.2017 |
|---|---|

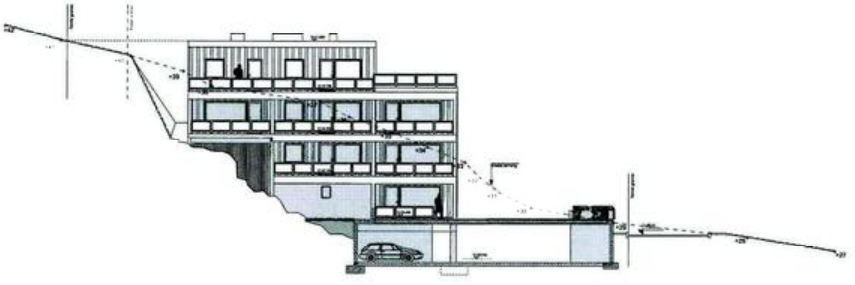
Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl §20-1).

Merknader:
Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest.
Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Tiltaket forutsettes således utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen.

| Sted | Dato | Underskrift |
|---|---|---|
| Nøtterøy | 20.04.2018 | Bård A Fliid Greipsland<br>*Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.* |



HUS "A"
FASADE-SNITT MOT SYD (PROFIL 1-1)



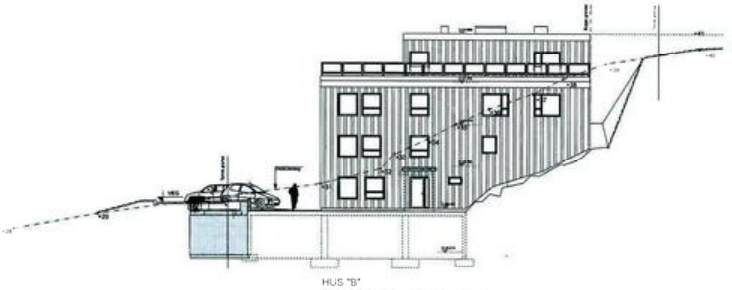
HUS "B"
FASADE-SNITT MOT SYD (PROFIL 3-3)




30



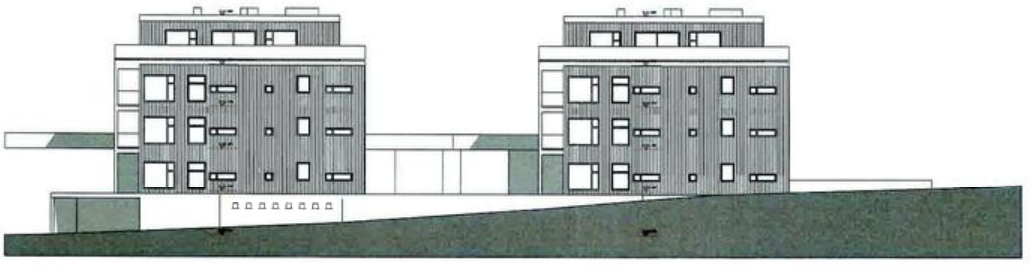
HUS "A"
FASADE-SNITT MOT NORD (PROFIL 2-2)



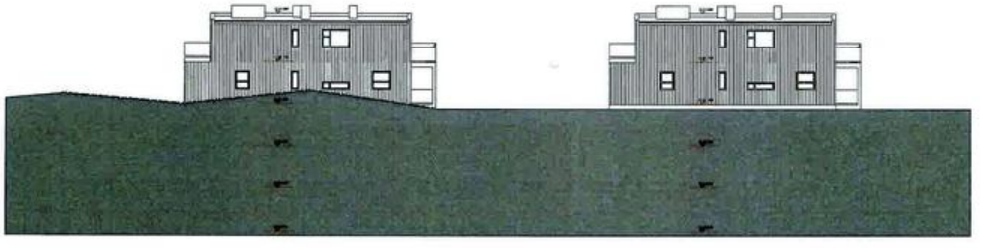
HUS "B"
FASADE-SNITT MOT NORD (PROFIL 4-4)




30

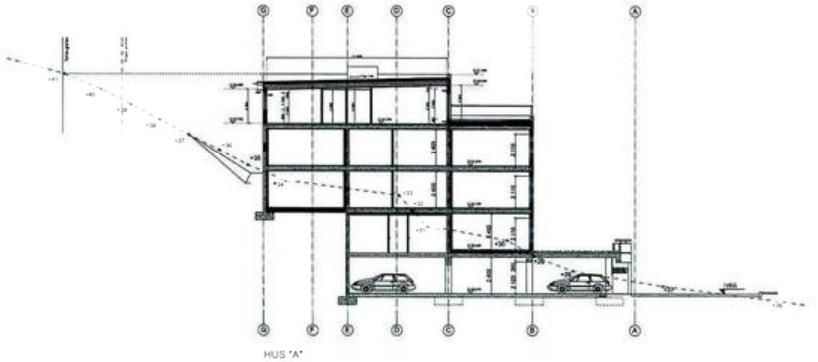


FASADE MOT ØST

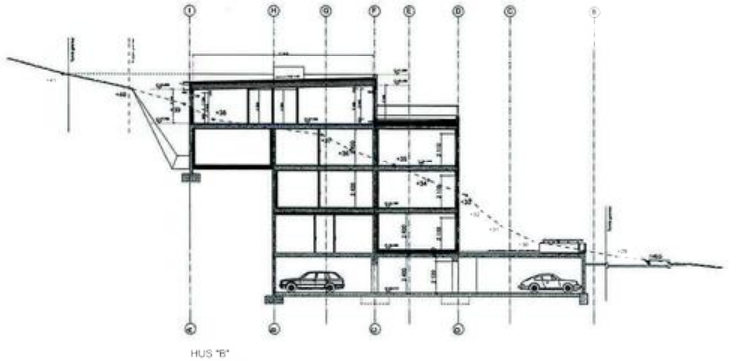


FASADE MOT VEST

30

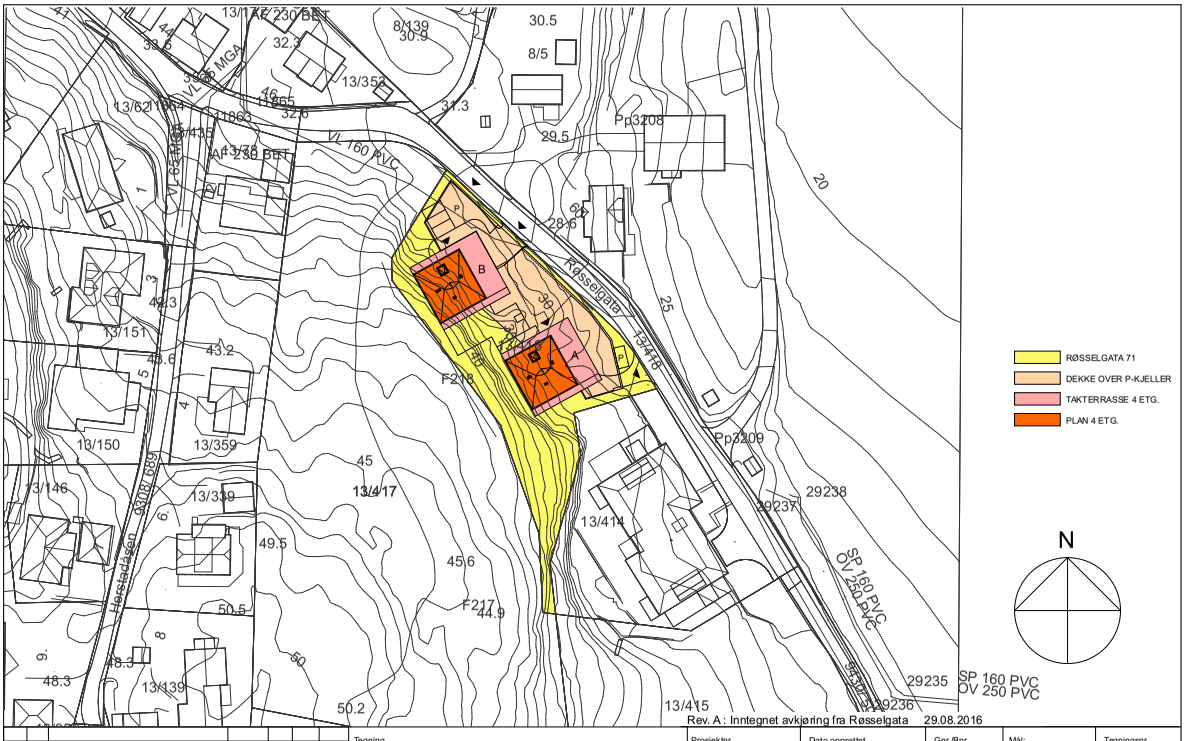


HUS "A"
SNITT A-A

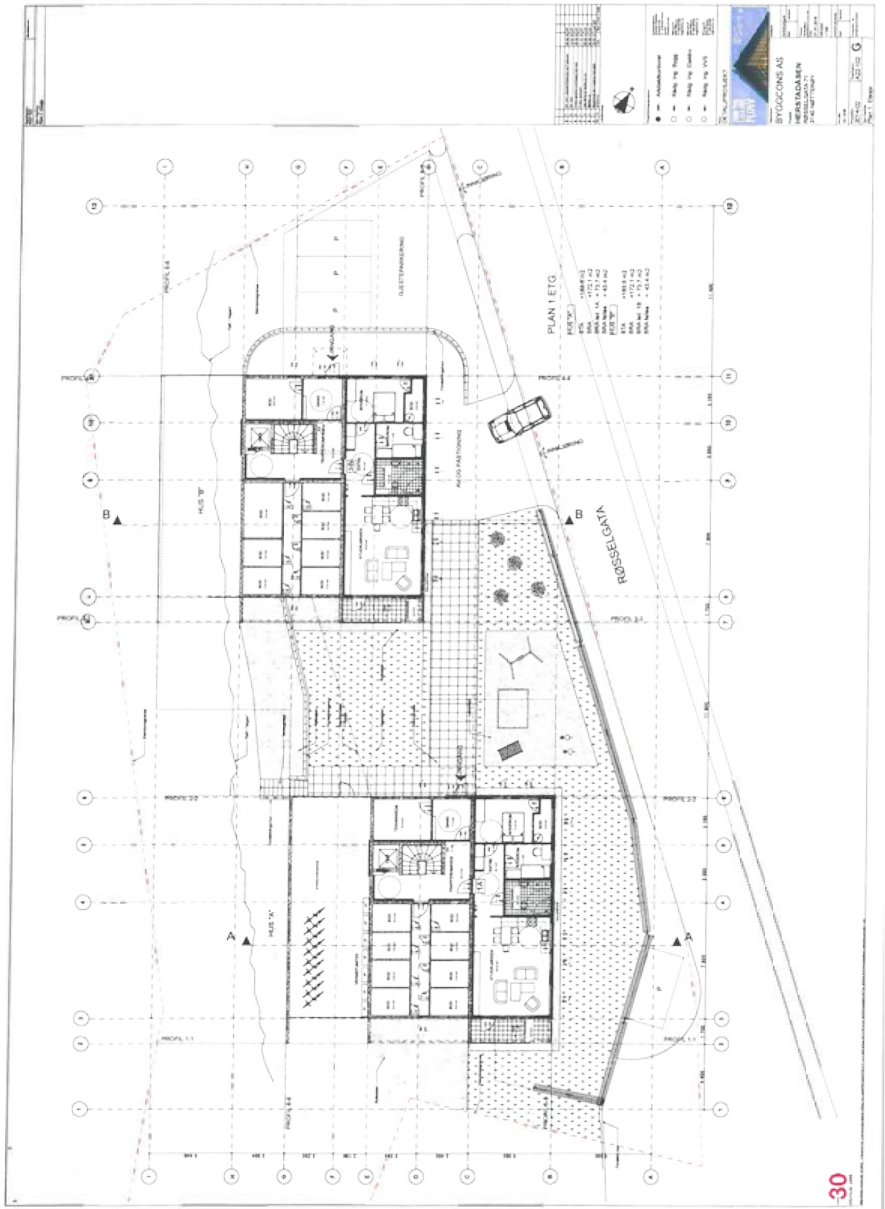


HUS "B"
SNITT B-B

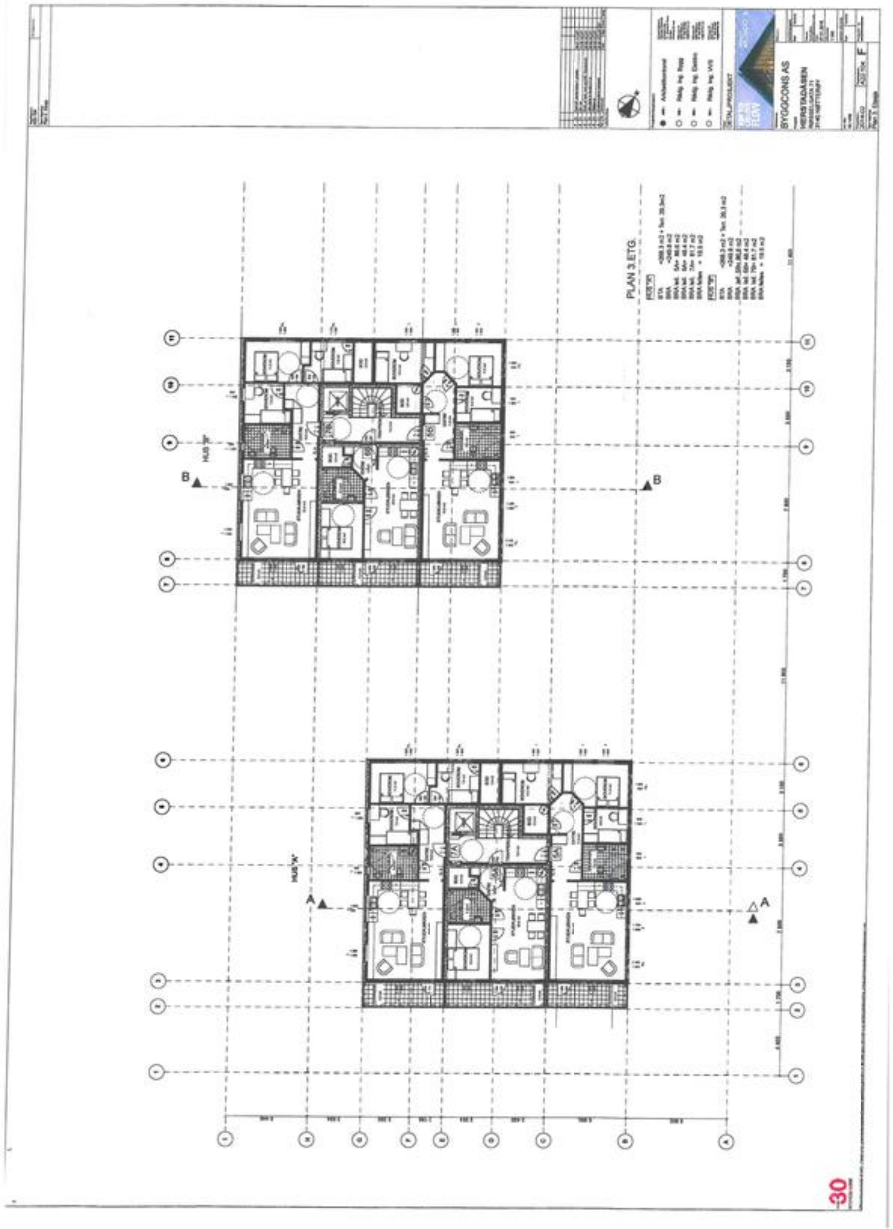
30




| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Rev | Nr | Beskrivelse | Dato | Sign | Kontr | Godkj | Tegning: **SITUASJONSPLAN** **HERSTADÅSEN** **RØSSELGATA 71 3140 NØTTERØY** | Prosjektnr. **2014-02** | Dato opprettet **27.01.2016** | Gnr./Bnr. **13 / 416** | Mål: **1:1000** | Tegningsnr. **A22-100** |
| | | | | | | | | Fase. **DETALJPROSJEKT** | Sign. | Kontroll | Godkjent | Rev. ID **A** |


PLAN 1.ETG
ROSSELGATA
HUS 'B'
HUS 'A'
BYGGCONS AS
HERSTADAREN
30


PLAN 2.ETG
HUS 'B'
HUS 'A'
BYGGCONS AS
HERSTADAREN
30


PLAN 3.ETG.
HUS "B"
HUS "A"
A
B
30


PLAN 4.ETG.
HUS "B"
HUS "A"
A
B
30

# VEDTEKTER

for eierseksjonssameiet

Herstadåsen bomiljø

*i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr.31*

**1**
**NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL**
Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) Herstadåsen bomiljø. Sameiet består av 15 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 24 aug 2017 doc 914106 .

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen,
gnr. 13 bnr. 416 i Nøtterøy kommune, med fellesanlegg av enhver art.

**2**
**ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT**
Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen,
lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.
Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner.

***Det foreligger avtale med Sameie Herstadås terasse 990260443 (naboeiendommen) om felles bruk av søppelrommet. Jfr tinglyst avtale av 3/3-16 dok 190937 Kostnadene til drift av dette fordeles med 50% til hver av partene .***

**3**
**FELLESUTGIFTER**
Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. Eksempel på dette er strømkostnader til El-Bil. De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Sameiebrøken er i seksjoneringsbegjæringen fastsatt etter seksjonenes BRA (Bruksareal) basert på tinglyste plantegninger på seksjoneringstidspunktet.

**4**
**VEDLIKEHOLD**
Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsavtalen til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

**5**
**VEDLIKEHOLDSFOND**
Sameiermøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

**6**
**REGISTRERING AV SAMEIERE**
Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

**7**
**STYRET**
Sameiet skal ha et styre som skal bestå av èn leder og to andre medlemmer. Det skal også velges en varamann. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt.



**8**
**STYRETS KOMPETANSE**
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner rett til å treffe alle bestemmelser som ikke er beskrevet i loven, vedtektene eller beslutninger fattet av sameiermøtet.
Styret skal etter søknad tildele 1 parkeringsplass vederlagsfritt til hver leilighet. Seksjonseiere som har ladbar bil har førsterett på plasser med ladekobling så lenge det er disponible slike plasser. Ved mangel på plasser skal hybridbiler vike for el biler.

Avgjørelser som kan fattes av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også fattes av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representeres styret ved lederen og ett styremedlem og forplikter dem ved sin underskrift. Styret kan gi prokura.

**9**
**OM STYREMØTET**
Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
Innkalling til styremøte skal skje med minimum 14 dagers varsel. Dersom alle faste medlemmer er enige, er det intet til hinder for å ha kortere frist når det er særskilt behov.
Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

**10**
**SAMEIERMØTET**
Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst fire sameiere krever det. Det skal samtidig oppgis hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 14 dager, høyst 21 dager.

Styret skal senest 14 dager på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet i samme møte.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir det ikke innkalt til sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak fattet på sameiermøte, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

**11**
**SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE**
På det ordinære sameiermøtet skal disse sakene behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

**12**
**MØTELEDELSE OG INNKALLING**
Sameiermøte skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de av gitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler flertall av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne for mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene
- vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere

**13**
**OM SAMEIERMØTET**

Hver seksjon har stemmerett med èn stemme. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.
Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og har rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

**14**
**REVISJON OG REGNSKAP**
Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.
Revisor kan velges blant sameierne. Revisor kan ikke være medlem eller varamedlem til styret.
Revisor trenger ikke å ha formell kompetanse.
Revisor skal kontrollere bokføringen å gjennomgå protokoller.
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

**15**
**FORRETNINGSFØRER**
Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører. Forretningsfører kan være styremedlem.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

**16**
**MISLIGHOLD**
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

**17**
**FRAVIKELSE**
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf lov om eierseksjoner § 27

**18**
**BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER**
Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/ påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke vesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

**19**
**ENDRINGER I VEDTEKTENE**
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av sameiets medlemmer.

**20**
**HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRET**
Ingen kan som sameier eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i.

**21**
**FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER**
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.

Herstadåsen Bomiljø
Trygt og Trivelig
Etablert 24.08.2017

# HUSORDENSREGLER

Vedtatt på årsmøte i 2021

**Husordensreglenes hensikt og bakgrunn**

Husordensreglene har til hensikt å skape gode og trygge forhold for alle som bor i Sameiet, Herstadåsen Bomiljø.

Husordensreglene er utarbeidet med utgangspunkt i sameiets vedtekter og inneholder bestemmelser om bruk av seksjonene og fellesarealet, samt regler om hvordan beboere og besøkende som oppholder seg på eiendommen skal forholde seg.

**1 Overholdelse av husordensregler**

Sameier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av egen husstand, leietagere eller andre personer som er gitt adgang til seksjonen eller sameiets eiendom.

**2 Brudd på husordensreglene**

Ved brudd på husordensreglene bes berørte parter ordne opp seg imellom. Dersom dette ikke fører frem, tas forholdet skriftlig opp med sameiets styre. Kun skriftlige klager blir behandlet. Klager på overtredelser av husordensreglene må være konkrete med hensyn til hvem det klages på, hva årsaken er og tidspunkt.

**3 Låsing av inngangsdører og porter**

Alle inngangsdører og porter til bygningsmassen (inngangsdører og garasje) skal til enhver tid være låst. Ikke slipp andre inn i bygget uten at du kjenner vedkommende.

**4 Rømningsveier**

Rømningsveiene skal være ryddige og fri for hindringer. Brennbare materialer og gjenstander som hindrer fri ferdsel skal ikke oppbevares i rømningsveiene (korridorer og garasje).

**5 Innvendige fellesarealer**

5.1 Garasjeanlegget

Motoriserte kjøretøy, tilhenger og sykler oppbevares på egen parkeringsplass. Utstyr som er relatert til dette kan også oppbevares på egen parkeringsplass. Utstyret oppbevares på en slik måte at det er innenfor oppmerket plass og ikke til sjenanse for andre. Unntak er sykler som er plassert i oppsatte sykkelstativer.

5.2 Korridorer/svalgang utenfor leilighetene

Utsmykking i korridorene kan finne sted etter enighet med de øvrige beboerne i etasjen. Utsmykkingen må ikke være til sjenanse eller til hinder for renhold.

5.3 Øvrige innvendige fellesområder

Private gjenstander må ikke oppbevares på disse områdene (feks. sykler, barnevogner, ski, leker etc.). Disse kan oppbevares i felles bod hvis ønskelig. Det skal ikke settes skostativ i gangen.

5.4 Felles bod disponeres av alle sameiere og kan brukes til oppbevaring på eget ansvar.

**6 Utvendige fellesarealer**

Bidra med å passe på at beplantning holdes ved like med vanning og stell.
Vær med å passe på lekeapparater og felles utstyr. Den som har brukt lekeplassen og uteområdet har ansvar for å rydde opp etter seg etter bruk. Etter bruk av sandkasse skal det ryddes.

**7 Røyking**

Røyking er forbudt i innvendige fellesområder samt i garasjen. Røyking må for øvrig ikke være til sjenanse for andre.

**8 Dyrehold**

Dyrehold må ikke være til sjenanse for beboerne. Anskaffelse av dyr skal godkjennes av styret.

**9 Generelt om støy / lydnivå**

Mellom klokken 23:00 og 07:00 (09:00 i helgen) skal det være nattero innen sameiet. Gi beskjed og avklar med naboer dersom det skal arrangeres selskapelighet som kan komme i strid med denne regel. Uansett tidspunkt skal det tas hensyn til andre beboere og holdes et lydnivå som ikke er til sjenanse for andre.

**10 Støyende arbeider**

Banking, boring, saging og annet støyende arbeid er tillatt mellom klokken 08:00 og 20:00 på hverdager og mellom 10:00 og 18:00 i helgen.

**11 Grilling**

Grilling med gass- og/eller elektrisk grill er tillatt.

**12 Parkering og vask av motoriserte kjøretøy**

11.1 Parkering

Parkering finner sted på seksjonens egen parkeringsplass i garasjeanlegget. Gjesteparkeringsplasser ute, kan kun brukes av beboere og gjester. Beboere kan benytte en gjesteparkeringsplass ute for en periode etter tillatelse fra styret. Det er ikke tillatt å kjøre over kantsteinene ved gjesteparkering.

11.2 Vask av kjøretøy

Vask av kjøretøy for beboere kan foretas på utsiden av garasjeanlegget.

11.3 Utleie av parkeringsplass

Det er mulig å leie ut garasjeplass til andre beboere i sameie, men ikke til eksterne.

**13 Fasader**

Markiser og solskjerming kan settes opp etter avklaring med styret.

Tørking av tøy på terrasser/balkonger tillates kun hvis det ikke er til sjenanse for naboer.

**14 Avfallshåndtering**

Avfall skal sorteres i respektive containere (papir/papp, plast, restavfall og glass/metall). Det er satt opp tydelige instrukser for avfall i søppelrommet. Følg disse!

**15 Endring av husordensreglene**

Endring av husordensreglene må vedtas av årsmøtet med alminnelig flertall.

**ÅRSREGNSKAP 2023**
**FOR**

**HERSTADÅSEN BOMILJØ**

**FORETAKSNR. 956 581 516**

Årsregnskapet består av:

Balanse
Resultat
Noter

**Utarbeidet av:**

**Trio Eiendomsservice AS**
Vestre Rosten 78
7075 TILLER.
Tlf. 72 89 90 70
E-post: post@trioeiendomsservice.no

TRIO EIENDOMSSERVICE AS
AUTORISERT REGNSKAPSFØRERSELSKAP

## BALANSE

### HERSTADÅSEN BOMILJØ

| EIENDELER | NOTER | REGNSKAP 2023 | REGNSKAP 2022 |
|---|---|---|---|
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| VIDEREFAKTURERT STRØM EL-BIL LADERE | | 15 092 | 10 408 |
| FORSKUDDSBETALT FORSIKRING | | | 43 771 |
| DRIFTSKONTO | | 113 765 | 431 638 |
| SPAREKONTO | | 407 364 | |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | **5** | **536 221** | **485 817** |
| **SUM EIENDELER** | | **536 221** | **485 817** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **OPPTJENT EGENKAPITAL** | | | |
| ANNEN EGENKAPITAL | | -432 581 | -392 582 |
| **SUM OPPTJENT EGENKAPITAL** | | **-432 581** | **-392 582** |
| **SUM EGENKAPITAL** | **4** | **-432 581** | **-392 582** |
| **LANGSIKTIG GJELD** | | | |
| FELLESEID ANDELSKAPITAL | | -75 000 | -75 000 |
| **SUM LANGSIKTIG GJELD** | | **-75 000** | **-75 000** |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| LEVERANDØRGJELD | | -25 922 | -11 650 |
| FORSKUDDSBETALTE FELLESKOSTNADER | | -2 718 | |
| ANNEN KORTSIKTIG GJELD | | | -6 585 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | **5** | **-28 640** | **-18 235** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | **-536 221** | **-485 817** |

## RESULTAT

### HERSTADÅSEN BOMILJØ

| | NOTER | REGNSKAP 2023 | REGNSKAP 2022 | BUDSJETT 2023 | BUDSJETT 2 024 |
|---|---|---|---|---|---|
| **INNTEKTER** | | | | | |
| FELLESKOSTNADER DRIFT | | 360 024 | 470 874 | 360 024 | 360 024 |
| REFUSJON STRØM EL-BIL LADERE | | 24 234 | 23 294 | | 20 000 |
| KABEL-TV | | 121 500 | | 112 500 | 99 000 |
| **SUM INNTEKTER** | | **505 758** | **494 168** | **472 524** | **479 024** |
| **DRIFTSKOSTNADER** | | | | | |
| STYREHONORAR | **1** | -30 000 | -28 000 | -30 000 | -30 000 |
| ARBEIDSGIVERAVGIFT | **1** | -4 230 | -3 948 | -5 000 | -4 300 |
| STRØM | | -63 739 | -70 100 | -75 000 | -75 000 |
| RENHOLD | | -32 690 | -20 830 | -22 000 | -26 000 |
| BRANNVERNSANLEGG | | -11 675 | -11 863 | -16 000 | -16 000 |
| VEDLIKEHOLD | **2** | -55 877 | -36 988 | -37 000 | -50 000 |
| HEISANLEGG | | -46 162 | -30 406 | -40 000 | -40 000 |
| KABEL-TV | | -135 092 | -110 106 | -120 000 | -99 000 |
| REGNSKAPSHONORAR | | -17 500 | -42 596 | -17 500 | -18 000 |
| REGNSKAPSHONORAR (Amesto Accounthouse) | | -18 899 | | -7 500 | |
| FORSIKRING | | -41 222 | -36 212 | -37 000 | -45 000 |
| KONTORKOSTNADER | | -1 616 | -4 616 | -8 000 | -4 000 |
| ANDRE DRIFTSKOSTNADER | **3** | -14 714 | -18 846 | -5 000 | -8 000 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-473 417** | **-414 511** | **-420 000** | **-415 300** |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **32 341** | **79 657** | **52 524** | **63 724** |
| **FINANSINNTEKTER/KOSTNADER** | | | | | |
| RENTEINNTEKTER | | 7 658 | 70 | | |
| **SUM NETTO FINANSPOSTER** | | **7 658** | **70** | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **40 000** | **79 727** | **52 524** | **63 724** |
| **OVERFØRINGER** | | | | | |
| OVERFØRT TIL/FRA ANNEN EGENKAPITAL | | 40 000 | 79 727 | | |
| **SUM OVERFØRINGER** | | **40 000** | **79 727** | | |

### HERSTADÅSEN BOMILJØ

**NOTE TIL REGNSKAPET FOR 2023**

**REGNSKAPSPRINSIPPER**

ÅRSREGNSKAPET ER SATT OPP I SAMSVAR MED REGNSKAPSLOVEN OG
NRS 8 - GOD REGNSKAPSSKIKK FOR SMÅ FORETAK.

**NOTE 1 - STYREHONORAR**

STYREHONORAR ER UTBETALT MED KR. 34.230,- IFLG. BUDSJETT INKL. ARBEIDSGIVERAVGIFT.

SAMEIET HAR INGEN ANSATTE OG ER SÅLEDES IKKE PLIKTIG TIL Å HA TJENESTE-
PENSJONSORDNING ETTER LOV OM OBLIGATORISK TJENESTEPENSJON.

**NOTE 2 - VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|---|
| MARKERINGSLYS TIL LOKAL LYSKURS | -13 393 |
| MATERIALER TIL VEDLIKEHOLD | -604 |
| BATTERIER | -62 |
| LYSPÆRER OG LYSRØR | -2 449 |
| STRØSAND | -506 |
| SERVICE PÅ PORT | -7 781 |
| DØRPUMPER | -1 788 |
| EGENANDEL | -5 000 |
| SERVICE AVTALER SPRINKLER | -5 050 |
| SNØBRØYTING | -10 116 |
| VEDLIKEHOLD UTEAREAL | -9 128 |
| **SUM** | **-55 877** |

**NOTE 3 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| KONTINGENT | -1 990 |
| MØTER OG TILSTELNINGER | -772 |
| GEBYRER | -11 952 |
| **SUM** | **-14 714** |

**NOTE 4 - EGENKAPITAL**

| | |
|---|---|
| EGENKAPITAL 01.01.2023 | 392 581 |
| RESULTAT 2023 | 40 000 |
| **EGENKAPITAL 31.12.2023** | **432 581** |

| **NOTE 6 - DISPONIBLE MIDLER** | **2023** |
|---|---|
| **DISPONIBLE MIDLER FRA FORRIGE ÅR** | **467 581** |
| ÅRETS RESULTAT | 40 000 |
| ÅRETS ENDRING DISPONIBLE MIDLER | 40 000 |
| **DISPONIBLE MIDLER 31.12.2023** | **507 581** |

,

Kartverket

TØNSBERG & FÆRDER EIENDOMSMEGLING AS
V/MARTE HØGLUND
JERNBANEGATEN 3
3111 TØNSBERG

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 25-0021/25
Vår referanse: 3680467/25772402
Bestilling: C3 2025-02-18 (7) 25

Dato
18.02.2025

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 190937 | 200 | 4.3.2016 | ERKLÆRING/AVTALE |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 3911 FÆRDER | 13 | 416 | 0 | 1 |

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



## Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

| Innsenders navn (rekvirent): | | Plass for tinglysingsstempel |
|---|---|---|
| Byggcons as | | Doknr: 190937 Tinglyst: 04.03.2016 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM |
| Adresse: Nedre Langgate 43 | | |
| Postnummer: 3126 | Poststed: Tønsberg | |
| Fødselsnr./Org.nr. | Ref.nr. | |

**1. Hjemmelshaver (avgiver)**

| Navn | Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) |
|---|---|
| Byggcons as | |

**2. Eiendom (avgivers) [2]**

| Kommunenr. | Kommunenavn | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|---|
| 0722 | Nøtterøy | 13 | 416 | | |

**3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B**

A — **Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]**

| Kommunenr. | Kommunenavn | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | |

B — **Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)**

| Navn | Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) |
|---|---|
| Sameie Herstadås Terrasse | 990260443 |

| Dato | Hjemmelsha |
|---|---|
| 3/3-16 | |

**4. Beskrivelse av rettigheten [6]**

Rett til bruk av søppelrom og fordeling av kostnader vedr søppelrommet og drift vedlikehold veg, jfr avtale av 2 februar 2016

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei
(OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)

**5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]**

**6. Underskrifter**

Sted og dato

Tønsb 13. 3/3-16.

Underskrift [8]

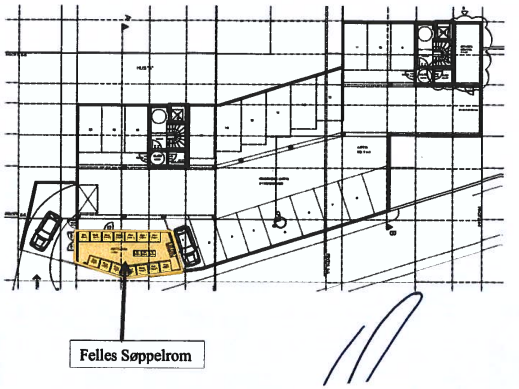
Petter Samuelsen
Nedre Langgt43
3126 Tønsberg

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner







# Samarbeidsavtale

**Partene i denne avtalen;**
Sameie Herstadås Terrasse Org.nr.: 990260443 senere betegnet HT
og
Byggcons AS Org.nr.: 911901218 senere betegnet BC
Utbygger/hjemmelshaver av Røsselgata 71-73, 3140 Nøtterøy ( g.nr/br.nr 13/416 )

Sameie Herstadås terrasse er et etablert Sameie. Tilsvarende kan det også bli for beboerne på Røsselgata 71-73, men dette er ved avtalens inngåelse ikke avklart. Der det i denne avtaleteksten refereres til Styret i/for Røsselgata 71-73, menes - det til enhver tid, besluttende organ/enhet for eiendommen.

**Historikk;**
Søppelrommet som etableres i bygget på g.nr/br.nr 13/416, skal være felles for beboerne i byggene denne avtalen omfatter. Dette fordi Sameie Herstadås Terrasse gav dispensasjon til å bygge nærmere tomtegrensen, mot kompensasjon omfattende tilgang/bruk av søppelrommet i Røsselgata 71-73

**Avtalens formål.**
Regulere fremtidig drift og vedlikehold av felles søppelrom.
Regulere fremtidig bruk av søppelrom
Regulere kostnadsfordeling knyttet til drift/vedlikehold av Røsselgata fra ca. BCs tomtegrense i nord og ned til eiendommens garasjeinnkjøring.
Ved denne avtales inngåelse er kostnadene begrenset til brøyting og sandstrøing.

**Partenes kostnader.**
Alle kostnader knyttet til drift/vedlikehold av denne avtale fordeles likt på partene, med mindre annet er avtalt. Avregnes en gang per. år.

**Avtalens omfang.**
BC etablerer felles søppelrom i deres parkeringskjellers søndre del. HT får direkte adgang til dette rom via dør, som betjenes med lås, kode, eller annen løsning som hindrer uvedkommende adgang
BC dekker alle kostnader til opparbeidelse av dette.
Begge parter skal ha ubegrenset rett til adkomst i søppelrommet hele døgnet hele året.

**Administrasjon av avtalen.**
BC har hovedansvaret for drift og administrasjon av søppelrommet.
BC dekker kostander til strøm i søppelrommet så lenge dette kun er til belysning og evt avtrekk. Skulle disse kostnadene bli vesentlige, kan BC etter montere egen strømmåler for søppelrommet, og kostnadene fordeles.
Rengjøring av søppelrom skal settes bort til 3 part, som fordeles årlig.
Kommunale avgifter knyttet til renovasjon betales direkte av hver av partene.
HT har hovedansvaret for avtale knyttet til brøyting/strøing av Røsselgata

**Forvaltning av avtalen.**
Det er sameienes styrer som forvalter denne avtale og alt som hører inn under avtalen, eller avtalens intensjon.
Alle endringer i denne avtalen må være godkjent, på sameiermøte i de respektive sameiene før endingene er gyldige. Alle endringer skal føres inn i avtalen, som vedlegg. Ingen endringer må komme i konflikt med Norsk lov – eksemplifisert med eierseksjonslov, veilov eller tilsvarende.



**Spesielle forhold.**
BC plikter å transportere denne avtale til det sameiet som etableres på Røsselgata 71-73 ( g.nr13, br.nr.), og HT aksepterer slik transport.
416 i Nøtterøy kommune), uten ugrunnet opphold.

Avtalen skal tinglyses

**Avtalens gyldighet.**
HT kan ensidig si opp denne avtale. Denne oppsigelse utløser ingen form for vederlag, og søppelrommet kan da disponeres fritt av BC. BC vil da overta alle økonomiske forpliktelser til drift/vedlikehold av dette.

Andre kostnadsspørsmål omfattende av avtalen håndteres og behandles av de respektive styrer.

**Tvist.**
Tvist om innholdet i denne avtale skal behandles etter reglene om Voldgift.. Avgjørelsen her er bindende for begge parter. Alle kostnader dekkes etter vanlige regler, og fastsettes av voldgiftsretten.

**Denne avtale er skrevet i to eksemplarer, hvorav partene har hvert sitt eksemplar.**

7/1 16.

Nøtterøy 3.2.2016

Byggcons AS

Sameie Herstadås Terrasse

Petter Samuelsen
Nedre Langgt43
3126 Tønsberg

Kartverket

TØNSBERG & FÆRDER EIENDOMSMEGLING AS
V/MARTE HØGLUND
JERNBANEGATEN 3
3111 TØNSBERG

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 25-0021/25
Vår referanse: 3680466/25772397
Bestilling: C3 2025-02-18 (7) 24

Dato
18.02.2025

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 914106 | 200 | 24.8.2017 | FORBUD MOT SALG UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSH SEKSJONERING |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 3911 FÆRDER | 13 | 416 | 0 | 0 |

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



Løpenummer for forretning: 602167224
Vedlegg: Ja

# Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

**Rekvirent av tinglysing**

| Organisasjonsnr | Navn | Adresse |
|---|---|---|
| 964952256 | NØTTERØY KOMMUNE | c/o Nøtterøy kommune, Postboks 250 Borgheim, 3163 NØTTERØY |

**Rekvirent(er) av forretning**

| Fødselsdato/Orgnr | Navn | Brukseenhet | Adresse |
|---|---|---|---|
| 911901218 | BYGGCONS AS | | Nedre Langgate 43, 3126 TØNSBERG |

**Matrikkelenhet(er) som er seksjonert**

| Knr | Gnr | Bnr |
|---|---|---|
| 0722 | 13 | 416 |

**Nye seksjoner**

| Knr | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Samlebruk | Formålskode | Tilleggsareal bygning | Eksklusiv uteareal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 0722 | 13 | 416 | 0 | 1 | 74 / 1267 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0722 | 13 | 416 | 0 | 2 | 74 / 1267 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0722 | 13 | 416 | 0 | 3 | 87 / 1267 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0722 | 13 | 416 | 0 | 4 | 49 / 1267 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0722 | 13 | 416 | 0 | 5 | 81 / 1267 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0722 | 13 | 416 | 0 | 6 | 96 / 1267 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0722 | 13 | 416 | 0 | 7 | 48 / 1267 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0722 | 13 | 416 | 0 | 8 | 87 / 1267 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0722 | 13 | 416 | 0 | 9 | 49 / 1267 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0722 | 13 | 416 | 0 | 10 | 81 / 1267 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0722 | 13 | 416 | 0 | 11 | 87 / 1267 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0722 | 13 | 416 | 0 | 12 | 49 / 1267 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0722 | 13 | 416 | 0 | 13 | 81 / 1267 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0722 | 13 | 416 | 0 | 14 | 152 / 1267 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0722 | 13 | 416 | 0 | 15 | 152 / 1267 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0722 | 13 | 416 | 0 | 16 | 10 / 1267 | Næringseksjon | Nei | Nei |
| 0722 | 13 | 416 | 0 | 17 | 10 / 1267 | Næringseksjon | Nei | Nei |

Doknr: 914106 Tinglyst: 24.08.2017
STATENS KARTVERK

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

23.08.2017 07:28

Side 1 av 1

## Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Etter lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31

| Navn på rekvirent | Plass for tinglysingsstempel |
|---|---|
| Nøtterøy Kommune | |
| Adresse: Tinghaugveien 16 Postboks 250 Borgheim | |
| Postnr. 3163 Poststed Nøtterøy | |
| (Under-)organisasjonsnr./fødselsnr | Ref.nr |

Opplysninger i feltene 1-4 registeres i grunnboken 2017/63

**1. Eiendommen(e)**

| Kommunenr. | Kommunenavn | Gnr. | Bnr. | Festenr. | Seksj.nr. |
|---|---|---|---|---|---|
| 0702 | Nøtterøy Kommune | 13 | 416 | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

**2. Hjemmelshaver(e)**

| Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2) | Navn | Ideell andel 3) |
|---|---|---|
| 911 901 218 | Byggcons AS | 100% |
| | | |
| | | |
| | | |

**3. Begjæring**

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

| S.-nr. | For-mål 4) | Brøk (teller) 5) | Til-leggs-areal 6) | S.-nr. | For-mål 4) | Brøk (teller) 5) | Til-leggs-areal 6) | S.-nr. | For-mål 4) | Brøk (teller) 5) | Til-leggs-areal 6) | S.-nr. | For-mål 4) | Brøk (teller) 5) | Til-leggs-areal 6) | S.-nr. | For-mål 4) | Brøk (teller) 5) | Til-leggs-areal 6) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | B | 74 | B | 13 | B | 81 | B | 25 | | | | 37 | | | | 49 | | | |
| 2 | B | 74 | B | 14 | B | 152 | B | 26 | | | | 38 | | | | 50 | | | |
| 3 | B | 87 | B | 15 | B | 152 | B | 27 | | | | 39 | | | | 51 | | | |
| 4 | B | 49 | B | 16 | N | 10 | | 28 | | | | 40 | | | | 52 | | | |
| 5 | B | 81 | B | 17 | N | 10 | | 29 | | | | 41 | | | | 53 | | | |
| 6 | B | 96 | B | 18 | | | | 30 | | | | 42 | | | | 54 | | | |
| 7 | B | 48 | B | 19 | | | | 31 | | | | 43 | | | | 55 | | | |
| 8 | B | 87 | B | 20 | | | | 32 | | | | 44 | | | | 56 | | | |
| 9 | B | 49 | B | 21 | | | | 33 | | | | 45 | | | | 57 | | | |
| 10 | B | 81 | B | 22 | | | | 34 | | | | 46 | | | | 58 | | | |
| 11 | B | 87 | B | 23 | | | | 35 | | | | 47 | | | | 59 | | | |
| 12 | B | 49 | B | 24 | | | | 36 | | | | 48 | | | | 60 | | | |

Sum tellere: 1267 = nevner: 1267

**4. Supplerende tekst 7)**

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Seksjon 16 og 17, kan ikke selges til andre enn seksjonseiere i sameiet

Dato 21/8-17 Utstedersted .....

BYGGCONS AS

Petter Samuelsen
Nedre Langgt 43
3126 Tø





**6. Egenerklæring**

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

**Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)**

**6. Tegninger mv.**

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

**7. Underskrifter**

| Sted og dato | Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) | Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres) |
|---|---|---|
| Nøtterøy ~~24 mai 2017~~ 21/8-17 | BYGGCONS AS Samuelsen | |

**8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering** 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato | Underskrift

**9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering**

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☒ Tillatelsen følger vedlagt

**Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:**

| Gnr. | Bnr. | Festenr. | Seksj.nr. | Kommune |
|---|---|---|---|---|
| 13 | 416 | | | |

Dato | Stempel og underskrift

**Noter:**

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer .

2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.

3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.

4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.

5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.

7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.

9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato | Utstederens [illegible]

21/8-17.





## Vedlegg til: Begjæring om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

**1. Eiendommen(e)**

| Kommunenr. | Kommunenavn | Gnr. | Bnr. | Festenr. | Seksj.nr. |
|---|---|---|---|---|---|
| 0702 | Nøtterøy Kommune | 13 | 416 | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

**3. Begjæring**

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

| S.-nr. | For-mål | Brøk (teller) | Til-leggs-areal | S.-nr. | For-mål | Brøk (teller) | Til-leggs-areal | S.-nr. | For-mål | Brøk (teller) | Til-leggs-areal | S.-nr. | For-mål | Brøk (teller) | Til-leggs-areal | S.-nr. | For-mål | Brøk (teller) | Til-leggs-areal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 61 | | | | 91 | | | | 121 | | | | 151 | | | | 181 | | | |
| 62 | | | | 92 | | | | 122 | | | | 152 | | | | 182 | | | |
| 63 | | | | 93 | | | | 123 | | | | 153 | | | | 183 | | | |
| 64 | | | | 94 | | | | 124 | | | | 154 | | | | 184 | | | |
| 65 | | | | 95 | | | | 125 | | | | 155 | | | | 185 | | | |
| 66 | | | | 96 | | | | 126 | | | | 156 | | | | 186 | | | |
| 67 | | | | 97 | | | | 127 | | | | 157 | | | | 187 | | | |
| 68 | | | | 98 | | | | 128 | | | | 158 | | | | 188 | | | |
| 69 | | | | 99 | | | | 129 | | | | 159 | | | | 189 | | | |
| 70 | | | | 100 | | | | 130 | | | | 160 | | | | 190 | | | |
| 71 | | | | 101 | | | | 131 | | | | 161 | | | | 191 | | | |
| 72 | | | | 102 | | | | 132 | | | | 162 | | | | 192 | | | |
| 73 | | | | 103 | | | | 133 | | | | 163 | | | | 193 | | | |
| 74 | | | | 104 | | | | 134 | | | | 164 | | | | 194 | | | |
| 75 | | | | 105 | | | | 135 | | | | 165 | | | | 195 | | | |
| 76 | | | | 106 | | | | 136 | | | | 166 | | | | 196 | | | |
| 77 | | | | 107 | | | | 137 | | | | 167 | | | | 197 | | | |
| 78 | | | | 108 | | | | 138 | | | | 168 | | | | 198 | | | |
| 79 | | | | 109 | | | | 139 | | | | 169 | | | | 199 | | | |
| 80 | | | | 110 | | | | 140 | | | | 170 | | | | 200 | | | |
| 81 | | | | 111 | | | | 141 | | | | 171 | | | | 201 | | | |
| 82 | | | | 112 | | | | 142 | | | | 172 | | | | 202 | | | |
| 83 | | | | 113 | | | | 143 | | | | 173 | | | | 203 | | | |
| 84 | | | | 114 | | | | 144 | | | | 174 | | | | 204 | | | |
| 85 | | | | 115 | | | | 145 | | | | 175 | | | | 205 | | | |
| 86 | | | | 116 | | | | 146 | | | | 176 | | | | 206 | | | |
| 87 | | | | 117 | | | | 147 | | | | 177 | | | | 207 | | | |
| 88 | | | | 118 | | | | 148 | | | | 178 | | | | 208 | | | |
| 89 | | | | 119 | | | | 149 | | | | 179 | | | | 209 | | | |
| 90 | | | | 120 | | | | 150 | | | | 180 | | | | 210 | | | |

Sum teller: 1267 | = nevner:

Dato | Utstederens

24/8-17

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2017/914106/200 Side 6 av 10
Uthentet 2025-02-18 12:25

**Nøtterøy kommune**
**Kommuneutvikling**

Saksbehandler: Dag Lund-Isaksen
Direkte telefon: 959 85 781
Vår ref.: 17/44517
Arkiv: GBR - 13/416, FA - L33
Deres ref.:

Dato: 01.06.2017

Byggcons AS
Nedre Langgate 43
3126 TØNSBERG

| Utvalg | Saksnummer |
|---|---|
| Hovedutvalg for miljøvern og kommunalteknikk | 17/447 |

**Røsselgata 71, 13/416 - Vedtak om oppdeling i eierseksjoner**

Vi viser til søknad om seksjonering mottatt den 30.05.2017.

---

**Begjæring om oppdeling av gnr. 13 bnr. 416 i 15 boligseksjoner og 1 næringsseksjon godkjennes.**

---

**Saksfremstilling**
Viser til begjæring om oppdeling i eierseksjoner datert 24.05.2017. Det søkes om oppdeling av prosjektert stort frittliggende boligbygg med 5 etasjer eller mer.

**Lovgrunnlag**
Lov om eierseksjoner § 9 tiltak som krever søknad og tillatelse.

**Vurderinger**
Søknaden er behandlet av byggesaks- og oppmålingssjefen i henhold til delegasjonsreglement.
Hver seksjon inneholder kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten i henhold til § 6 i Lov om eierseksjoner.
Eiendommen er regulert til boligformål.

Igansettingstillatelse er gitt i flere faser i byggeprosessen.
Det er knyttet tilleggsareal bygg til alle seksjoner, bodplass. Garasjeplasser er i fellesområdene i kjeller, fordeling etter vedtak i styret.
Det er opprettet en næringsseksjon som er en ekstra bod i sameiet.
Det er laget vedtekter.
Uterealet er i sin helhet fellesarealer.

**Klageadgang:**
I henhold til Lov om eierseksjoner § 10 er det anledning til å påklage et enkeltvedtak til fylkesmannen. Avslag på søknad om seksjonering med hjemmel i § 8 første ledd kan likevel ikke påklages. Klagebehandlingen følger forvaltningslovens regler. Fristen for klage er 3 uker fra den dag varsel er mottatt. Klagen sendes Nøtterøy kommune, Postboks 250, 3163 Nøtterøy.

Postadresse: Postboks 250 Borgheim, 3163 Nøtterøy
Besøksadresse:
E-post: postmottak@notteroy.kommune.no
Telefon: 33 40 20 00
Internet: www.notteroy.kommune.no
Bank: 2470 09 57000
Org.nr.:

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2017/914106/200 Side 7 av 10
Uthentet 2025-02-18 12:25

**Gebyr:**
Seksjonering 3075.-
Tinglysing 525.-

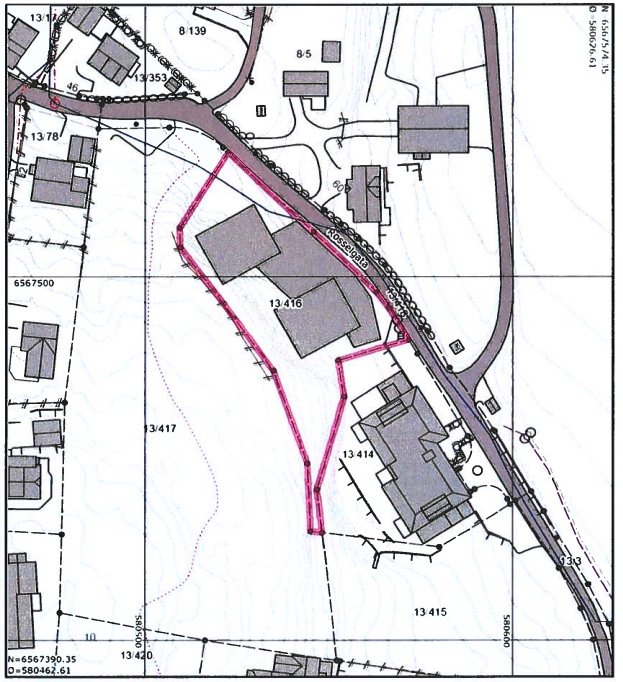
**Adresser:**
Seksjon 1 Røsselgata73A
Seksjon 2 Røsselgata71A
Seksjon 3 Røsselgata73B
Seksjon 4 Røsselgata73C
Seksjon 5 Røsselgata73D
Seksjon 6 Røsselgata71B
Seksjon 7 Røsselgata71C
Seksjon 8 Røsselgata73E
Seksjon 9 Røsselgata73F
Seksjon 10 Røsselgata73G
Seksjon 11 Røsselgata71D
Seksjon 12 Røsselgata71E
Seksjon 13 Røsselgata71F
Seksjon 14 Røsselgata73H
Seksjon 15 Røsselgata71G

Med hilsen

Dag Lund-Isaksen
overingeniør

NØTTERØY KOMMUNE
Kommuneutvikling - Geodata

## FORENKLET SITUASJONSKART




©NØTTERØY KOMMUNE Adresse: Røsselgata 71A, 3140 NØTTERØY, med flere

Dato: 1/6-2017 Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 13/416/0/0

UTM32 Euref89

Målestokk 1:1000

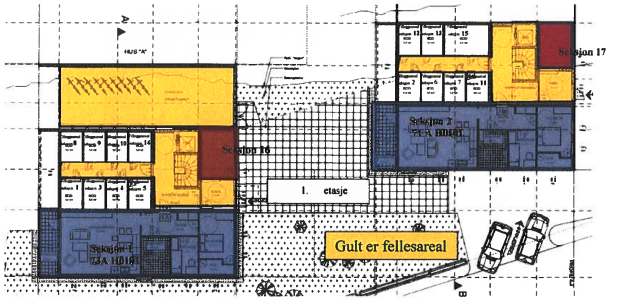
**Tegnforklaring:**

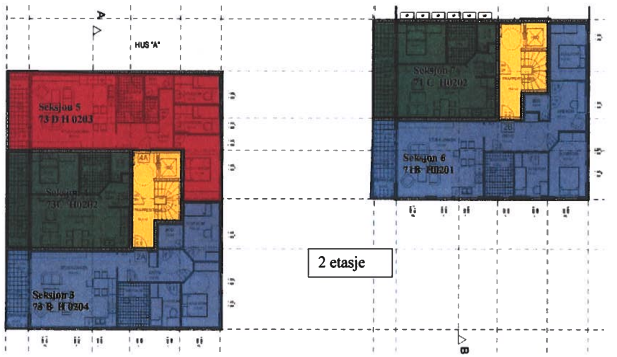
- Eiendomsgrense, anslått
- Eiendomsgrense, nøyaktig
- Vannledning
- Overvannsledning
- Avløp felles
- Spillvann
- Mur
- Gjerde
- Hekk
- Bygg takkant - nøyaktig beliggenhet
- Bygg fasadeliv - anslått beliggenhet
- Bygg fasadeliv - nøyaktig beliggenhet

*Kontroller målestokk, rutenettet skal være 10cm x 10cm. Det tas forbehold om eventuelle feil eller mangler i kartet.*

Side 4 av 7



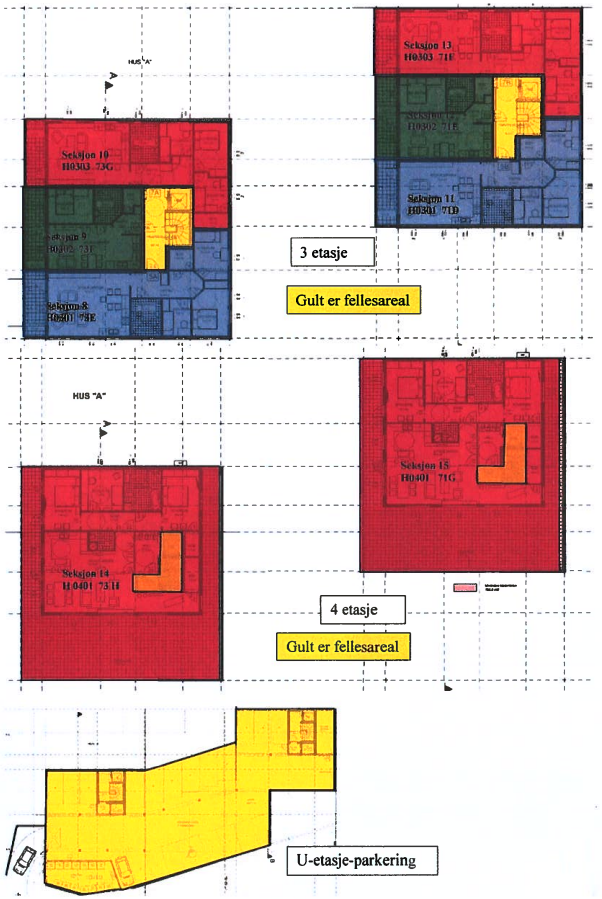



side 5 av 7

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/914106/200
Uthentet 2025-02-18 12:25





Vestfold
Interkommunale
VIB Brannvesen IKS

18.02.2025

# Feie og tilsynsopplysninger:

3911/13/416/0/7
Adresse: Røsselgata 71C,
3140 NØTTERØY

| | Kryss tegn om den ikke er registrert hos oss |
|---|---|
| Ovennevnte eiendom ligger ikke i vårt dataregister, grunnen kan være at de ikke har ildsted eller at ildstedet ikke er meldt inn til VIB | I vår database er det ikke registrert noe ildsted tilkoblet skorstein i ovennevnt adresse. Det er meldepliktig til brannvesenet når det monteres ildsted for fyring med gass, olje og ved, og vi har ikke mottatt noen melding fra ovennevnte adresse. Så vi er derfor ikke innom denne adressen på verken feiing eller tilsyn.<br>Dersom det allikevel er ildsted tilkoblet, så meld dette på vår hjemmeside<br>Skjema for ildsted |

| | Ja | Nei |
|---|---|---|
| Er det utført tilsyn med fyringsanlegget? Hvis ja sett inn dato. | | X |

| | Dato | Utført | Ikke utført |
|---|---|---|---|
| Siste feiebesøk | | | X |

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

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

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

Kopstad brannstasjon
Nykirke

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

FÆRDER KOMMUNE

# Megleropplysninger

Dato: 18.02.2025

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Gnr:** | **13** | **Bnr** | **416** | **Fnr:** | | **Snr:** | **7** |
| **Adresse:** | **Røsselgata 71 C** | | | **Selger:** | Tbg&Færder Eiendom | | |
| | | | | | | | |

## Legalpant

Kommunale gebyrer er betalt frem til: 28.02.25

**Restanse: 0,-**

Forfallsdatoer for kommunale gebyrer er 20.02 - 20.05 - 20.08 - 20.11

**Postadresse:** Postboks 250 Borgheim, 3163 NØTTERØY
**Besøksadresse:** Tinghaugveien 18
**Telefon:** 33 39 00 00
**E-post:** postmottak@faerder.kommune.no
**Bank:** 2470.40.41000
**Innbet. skatt:** 6345.06.07292
**Org. nr.:** 817 263 992

Nordvik

# Kontaktinformasjon

Velkommen til

# Nordvik Tønsberg

**Jernbanegaten 3, 3111 TØNSBERG**

I Nordvik vet vi hva det er verdt med en trygg og effektiv salgsprosess.
Kontoret består av lokalkjente eiendomsmeglere som kjenner Tønsberg, Færder, Horten og Holmestrand godt. Vi vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

**nordvikbolig.no/tonsberg**

**33 31 31 32**

storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

## Søk om boliglån i Storebrand og få

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

## Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

# Boligkjøperpakke -
## Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

### Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

### Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

**Storebrand**
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

**HELP**
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

**Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer**

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
*https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar*

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
*https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid*

**Klageorgan**
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
*https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon*

**Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt**
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

**Garantiordning for skadeforsikring**
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

**Pris**
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

**Storebrand**
**Storebrand Forsikring AS**
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

**HELP**
**HELP Forsikring AS**
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

**2. HELDEKKENDE TEPPER**
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking 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.

Til høyre 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.

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.

Oppdragsnummer: 25-0021/25

# Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

**Adresse:** Røsselgata 71C 3140 NØTTERØY

**Betegnelse:** Gnr 13, bnr 416, snr 7 (ideell andel 1/1) i Færder kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

## Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

## Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

| | Sum: | Sign: |
|---|---|---|
| Egenkapital: | | |
| Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon) | | |
| Til sammen: | | |

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

## Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no